

# Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit

Heers 28,  
Westervelden 26

Gemeente Veldhoven



# Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit

Heers 28, Westervelden 26

Gemeente Veldhoven

Rapportnummer: P185026.012.R1/MBA

Opsteller: L.A.W. van Berkel  
E. Jagurdzija

Status: definitief

Datum: 22 maart 2021



**Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van  
Pouderoyen BV**

St. Stevenskerkhof 2  
6511 VZ Nijmegen  
T (024) 322 45 79

[info@pouderoyentonnaer.nl](mailto:info@pouderoyentonnaer.nl)  
[pouderoyentonnaer.nl](http://pouderoyentonnaer.nl)

Op onze dienstverlening zijn de  
DNR 2011 van toepassing die u vindt op  
[pouderoyentonnaer.nl](http://pouderoyentonnaer.nl)

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Stedenbouwkundig plan.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Richtlijnen en criteria beeldkwaliteit .....</b>	<b>5</b>
2.1	Positionering op het perceel .....	5
2.2	Oriëntatie .....	5
2.3	Massa.....	6
2.4	Gevelopbouw .....	6
2.5	Materiaal en kleurgebruik .....	7
2.6	Landschappelijke inpassing .....	7

# 1 Stedenbouwkundig plan

Heers is een gehucht ten zuiden van Veldhoven en de snelweg A67. Het gehucht wordt gekenmerkt door een karakteristieke brink met grasweide en opgekroonde bomen in een rasterpatroon. Rondom de brink bestaat de bebouwing voornamelijk uit grondgebonden vrijstaande (relatief ruime) eengezinswoningen en voormalige boerderijen. Ten zuiden van de brink staan de woningen aan de straat, ten noorden liggen de woningen in een bosperceel, waardoor ze nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de weg.



*Heers met rechts de karakteristieke brink van het buurtschap*



*Zicht op de (opgaande beplanting van de) planlocatie met links de brink*

Het plangebied betreft een perceel aan de westzijde van de brink, aan de kruising van de straat Westervelden en de straat 'Heers'. Op het perceel staan momenteel twee bedrijfsgebouwen omgeven door een dichte beplantingsstructuur met inheemse en uitheemse bomen en struweel. Het voornemen voor het plangebied betreft het saneren van de huidige opstallen en vervolgens de oprichting van twee vrijstaande eengezinswoningen op individuele percelen. Het noordelijke

woonperceel krijgt een voorzijde aan de straat Westervelden, de zuidelijke woning staat op de kruising van Westervelden en de weg Heers. Het zal daarmee tevens dienen als (zicht-)beëindiging van de brink. Navolgend inrichtingsplan toont het voornemen voor het plangebied. Daarnaast is in de bijlage een groter exemplaar opgenomen.



De vormgeving van de twee woonpercelen en de woonbebouwing dient te passen binnen de criteria van het Ambitiedocument Ruimtelijke Kwaliteit. Voor de planlocatie is de kernwaarde 'blijvend herkenbare dorpsstructuren' van toepassing. Heers is een historisch agrarisch buurtschap buiten de bebouwde kom. In deze gebieden is het beleid gericht op het behoud en waar mogelijk versterken van de aanwezige kwaliteiten. In gebieden die in het Besluit ruimtelijke ordening zijn gedefinieerd als achtererfgebied gelden geen regels. Voor alle overige bouwwerken worden gelden 5 architectuurprincipes als welstandscriteria. De welstandscriteria bestaan uit de volgende 'basiselementen van het bouwen':

- a. Relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- b. Samenhang vormgeving, functie en constructie;
- c. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- d. Schaal en maatverhoudingen;
- e. Materiaal, textuur, kleur en licht.

Naast de beeldkwaliteitscriteria uit de welstandsnota zijn aanvullende criteria uitgewerkt. Hierin wordt de gewenste stedenbouwkundige en architectonische vorm en structuur beschreven. Het doel is om de woonpercelen op zodanige wijze vorm te geven, dat het past binnen de karakteristieken en kwaliteiten van Heers. Navolgende criteria zullen deel uit maken van het bestemmingsplan voor onderhavige locatie.

## 2 Richtlijnen en criteria beeldkwaliteit

### 2.1 Positionering op het perceel

De onderlinge afstand tussen de woningen dient voldoende groot te zijn, zodat de korrel en maat van de bebouwingsstructuur van Heers gehandhaafd blijft. Voldoende afstand onderstreept het individuele karakter van woningen. De rooilijnen van de omliggende bebouwing variëren, al is een voortuin eerder regel dan uitzondering. Voor de nieuw te bouwen woningen moet conform het bestemmingsplan aangesloten worden bij het bouwvlak, waarbij de voorgevel in de naar de weg gekeerde rand van de bouwzone geplaatst dient te worden (of twee meter daarachter, zie artikel 3.2.2 onder a van de regels). De zuidelijke woning krijgt deels twee straatgerichte gevels. Een volledige open gevel met oprit aan de straat Westervelden en een deels open gevel vanaf de weg Heers, hierbij is het terras aan het zicht onttrokken. Volledig gesloten gevels aan de openbare ruimte zijn hierdoor uitgesloten.

Bijgebouwen dienen qua positionering en massa ondergeschikt te blijven aan het hoofdgebouw i.c. de woning. Bijgebouwen staan in omliggend gebied vaak naast het hoofdgebouw. De bijgebouwen van de nieuwe woningen dienen op eenzelfde wijze te worden gepositioneerd en worden daarmee afgestemd op het patroon in de omgeving. Door het bijgebouw tussen de openbare weg en de private tuin te plaatsen draagt deze bij aan de gewenste scheiding tussen beide delen. Door het bijgebouw op minimaal 4.0 meter afstand van het hoofdgebouw te plaatsen ontstaat een heldere ordening tussen hoofd- en bijgebouw op deze locatie.

### 2.2 Oriëntatie

De woonbebouwing hebben overwegend langsgevels. Gezien de breedte van de percelen en de karakteristieken van de omgeving dienen ook de te realiseren woning te worden voorzien van een langsgevel. Bij de zuidelijke woning wordt de langsgevel op de Westervelden georiënteerd, en daarmee tevens op de brink. Dit draagt bij aan wandvorming rondom de brink, en een passende zichtbeëindiging van de zichtlijnen langs en tussen de bomenrijen van de brink. Zoals eerder gezegd dient de woning ook op de weg Heers te worden georiënteerd, zodat ook hier eveneens een voorkant ontstaat en de woning zich voegt in de straatwand van de weg Heers.



## 2.3 Massa

De hoofdmasa van de nieuw te bouwen woningen zal in omvang aansluiten bij de overige bebouwing. Ook de bouwhoogte van de nieuwe woningen refereert aan de aanwezige bebouwing in de omgeving. De woningen hebben derhalve een traditionele, ruime kapvorm met zadeldak of samengestelde hellende dakvlakken en een maximale hoogte van één bouwlaag met kap. Eventuele dakkapellen, aan- of uitbouwen blijven ondergeschikt aan de hoofdvorm.

## 2.4 Gevelopbouw

De gevels van de woningen zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonieus van opzet waarbij de plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd. Omdat de woningen een plek krijgen aan de brink en daarmee binnen de (historische) dorps structuur van Heers, is het gewenst dat de woningen een herkenbare relatie krijgen met de streekeigen architectuur.



## 2.5 Materiaal en kleurgebruik

De woningen in de omgeving zijn uitgevoerd met traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen, rieten kappen etc. Voor de op te richten woningen wordt hierbij aangesloten, en dient eveneens te worden gewerkt met deze traditionele materialen. Overigens betekent dit niet per definitie een “kopie” van bestaande bebouwing of historiserende (boerderij-)architectuur; in de vormtaal is het ook toegestaan om ook hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken. Dit zou zelfs een bijdrage leveren aan het zichtbaar maken van de organische groei van woningbouw in het buurtschap, zolang het maar een zorgvuldige detaillering is in de verder overwegend traditionele en historische structuur.

## 2.6 Landschappelijke inpassing

Momenteel staan op het plangebied een grote hoeveelheid volwassen bomen en struiken. Voor zover de (bouw)plannen het toelaten dienen zoveel mogelijk volgroeide (en kansrijke) inheemse bomen en struiken te worden behouden. Deze bomen dragen per slot van rekening bij aan het groene karakter van Heers en omgeving. Op de perceelsgrens met het woonperceel van Heers nr. 30 staat momenteel een dichte groensingel. De groensingel draagt bij aan een passende erfscheiding tussen de achtertuinen van de nieuwe woonpercelen en de zijdelingse perceelgrens van Heers nr. 30. Indien de ondergroei wordt gerooid dient hier een inheemse groensingel of haag te worden teruggebracht. De overstaanders (bomen in de groensingel) blijven behouden.



*De groensingel met volwassen bomen met ondergroei gezien vanaf de weg Heers. Links van de weg de woning Heers 30.*

De overige erfscheidingen bestaan uit inheemse geschoren hagen of kniphagen. De erfscheiding van de voortuin bestaat uit een geschoren haag van 1.00-1.20 meter hoog, naar achteren toe kunnen de hagen hoger worden ten behoeve van de privacy in de achtertuinen. Gebouwde erfafscheidingen (zoals een schutting) zijn onwenselijk.

