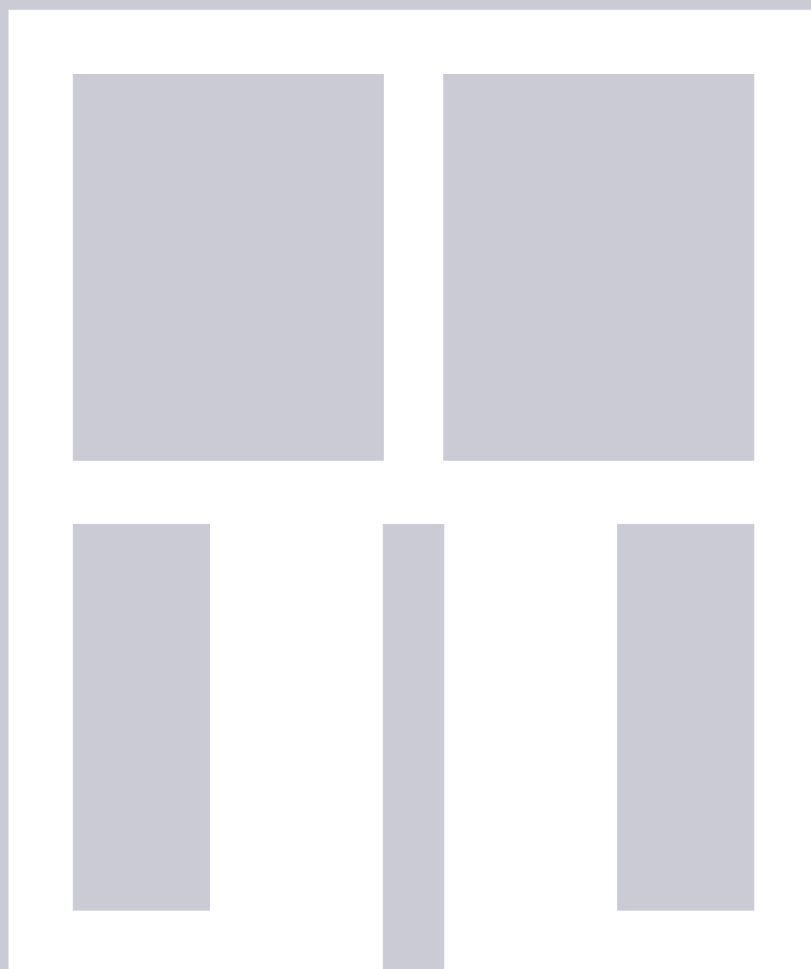


GEMEENTE GRAVE

## BEELDKWALITEITSPLAN "HANENSTRAAT VELP"



**GEMEENTE GRAVE  
BEELDKWALITEITSPLAN "HANENSTRAAT VELP"**

**GEGEVENS GEMEENTE**

naam : gemeente Grave  
contactpersoon :  
postbus : Postbus 7  
postcode : 5360 AA  
plaats : GRAVE  
telefoon : (0486) 477 277  
fax : (0486) 477 222

**GEGEVENS OPDRACHTGEVER**

naam : Planomar  
contactpersoon : de heer M. van Gessel  
postbus : Postbus 267  
postcode : 5340 AG  
plaats : OSS  
telefoon : 06 - 101 82 579  
e-mail : mvgessel@planomar.nl  
internet : www.planomar.nl

**GEGEVENS ONTWERPER**

naam : ADVIESBUREAU CUIJPERS  
auteur : drs. J. de Jong  
techniek : D.P.J. Nouwens  
adres : Leeghwaterlaan 26  
postcode : 5223 BA  
plaats : 's-Hertogenbosch  
telefoon : (073) 621 42 65  
fax : (073) 621 15 92  
e-mail : info@adviesbureau cuijpers.nl  
internet : www.adviesbureau cuijpers.nl  
projectnummer : 12.058

**KWALITEITSGARANTIE**

*Adviesbureau Cuijpers bezit het kwaliteitscertificaat ISO 9001. De paraaf in de kolom "val" in onderstaande staat geeft aan, dat het navolgende document gecontroleerd en goed bevonden is overeenkomstig het kwaliteitssysteem van Adviesbureau Cuijpers. Toch kan het voorkomen dat er onvolkomenheden in de rapportage voorkomen. Adviesbureau Cuijpers stelt het zeer op prijs als u geconstateerde onvolkomenheden meldt. Adviesbureau Cuijpers kan geen verantwoordelijkheid nemen voor verkeerd gebruik van exemplaren van vervallen versies.*

**PLANGEGEVENS**

in ontwerp ter inzage :  
vastgesteld :  
goedgekeurd :  
onherroepelijk :

versie	revisiedatum	inhoud	val.
versie 1	2006 09 06	Concept-beeldkwaliteitsplan	
versie 2	2006 10 02	Aangepast beeldkwaliteitsplan	
Versie 3	2007 02 06	Beeldkwaliteitsplan	
Versie 4	2008 03 17	Aangepast Beeldkwaliteitsplan	
Versie 5	2008 03 27	Beeldkwaliteitsplan - definitief	
versie 5 bestaat uit beeldkwaliteitsplan bijlagen	Versienummer Versie 5 Versie 5	Versiedatum 2008 03 27 2008 03 27	Bestand BKP-versie 5.doc Bijlagen-v5.doc

## GEMEENTE GRAVE

### BEELDKWALITEITSPLAN "HANENSTRAAT VELP"

#### INHOUD

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Doel	2
1.3	Ligging plangebied	2
1.4	Karakter en functie	4
1.5	Procedure	4
1.6	Leeswijzer	4
2	GEMEENTELIJK BELEID	6
2.1	Ruimtelijk toetsingskader	6
3	KARAKTERISTIEK VAN DE OMGEVING	8
3.1	Stedenbouwkundige structuur	8
3.2	Omliggende bebouwing	8
3.3	Landschappelijke situatie en groen	10
3.4	Zichtlijnen	11
3.5	Cultuurhistorische waarden	12
4	BESCHRIJVING VAN HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN	13
5	BEELDKWALITEITSEISEN	14
5.1	Karakteristiek en plaatsing	14
5.2	Massa en vorm	14
5.3	Aan- en bijgebouwen	15
5.4	Gevelkarakteristiek	16
5.5	Detailering, kleur- en materiaalgebruik	16
5.6	Erfafscheidingen	17
5.7	Parkeren	17

## GEMEENTE GRAVE

### BEELDKWALITEITSPLAN "HANENSTRAAT TE VELP"

## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Het onderhavige beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen voor de te realiseren ruimtelijke kwaliteit op de inbreidingslocatie Hanenstraat te Oud-Velp, gemeente Grave. Het plan heeft betrekking op de realisatie van drie woningen aan de westzijde van de Hanenstraat. Naast een projectbeschrijving geeft dit document nadere eisen ten aanzien van de verdere uitwerking van het plan. Het gaat hierbij niet alleen om eisen voor de bebouwing, maar ook voor de inrichting van het plangebied en de vormgeving van de overgang privé/openbaar. Een beeldkwaliteitsplan en de daarin gegeven aanbevelingen stimuleren de verschillende bij de planontwikkeling betrokken partijen tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning. Ook vormt het beeldkwaliteitsplan een toetsingskader voor die te leveren kwaliteit.

### 1.2 Doel

Doel van dit beeldkwaliteitsplan is het vastleggen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor de inbreidingslocatie Hanenstraat te Velp ten behoeve van diverse ontwerpende, realiserende en toetsende instanties.

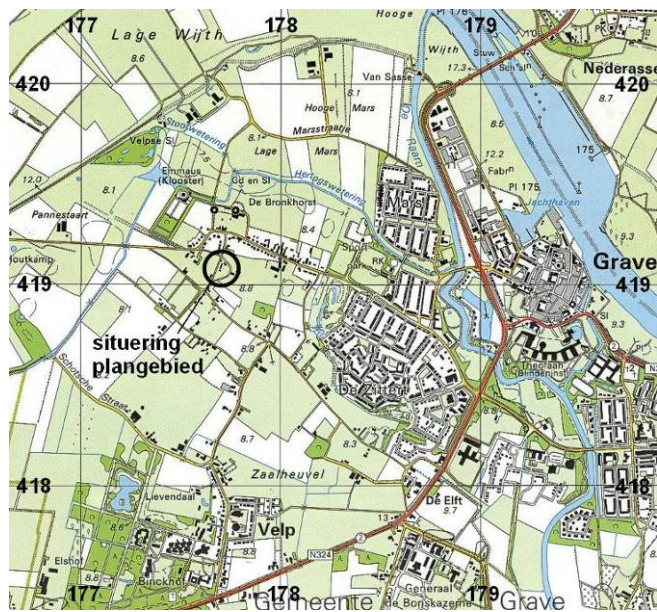
Het beeldkwaliteitsplan steunt enerzijds op het ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente Grave en anticipeert anderzijds op de wijziging van de Woningwet ten aanzien van het welstandsbeleid.

### 1.3 Ligging plangebied

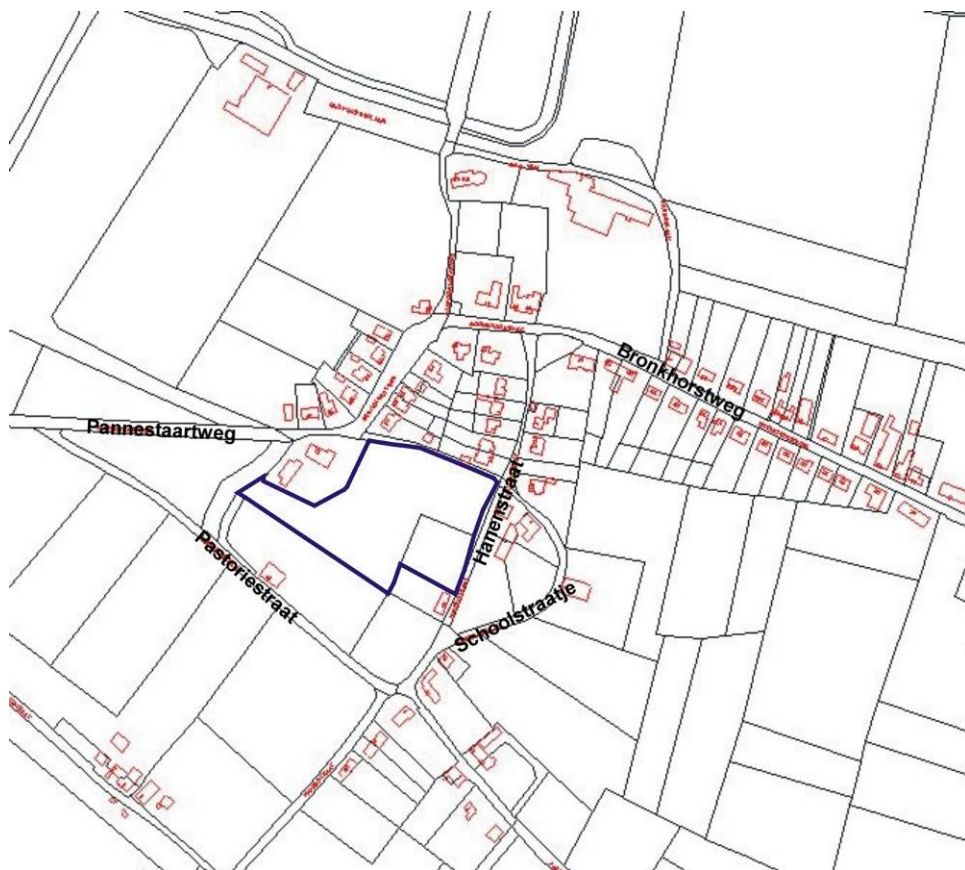
Het plangebied is gelegen in de gemeente Grave, aan de zuidzijde van de kern van het kerkdorp Oud-Velp. Ten noordoosten van het plangebied ligt het klooster Emmaus. Het plangebied is gesitueerd aan de Hanenstraat en bestaat uit twee percelen die op dit moment een agrarische functie hebben. De situatie is op afbeelding 1 aangegeven (topografische kaart, schaal 1:25.000, blad 45F<sup>1</sup>). De plangrens en de namen van de belangrijkste wegen zijn weergegeven op afbeelding 2.

---

<sup>1</sup> Topografische Dienst, 1998



Afbeelding 1 Ligging plangebied



Afbeelding 2 Begrenzing plangebied

## 1.4 Karakter en functie

Het beeldkwaliteitsplan heeft verschillende functies:

- Communicatiemiddel  
Het beeldkwaliteitsplan toont wat de gewenste samenhangende stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit binnen het plangebied is. Binnen dit raamwerk ligt de uitdaging voor de architect om tot creatieve oplossingen te komen. Het beeldkwaliteitplan dient geen keurslijf te zijn dat de creativiteit inperkt;
- Beleidskader  
Het beeldkwaliteitplan is op te vatten als beleidskader waarin het te voeren ruimtelijk kwaliteitsbeleid voor de verschillende partijen is vastgelegd. Het dient als bewustmakings- en discussiemiddel het draagvlak voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid te vergroten, doordat van tevoren wordt duidelijk gemaakt welke beeldkwaliteit wordt verwacht;
- Toetsingsinstrument  
Het beeldkwaliteitplan geeft gedetailleerd vorm aan het gemeentelijk welstandsbeleid door het duidelijk verwoorden en onderbouwen van de welstandscriteria. Hierbij ontstaat een verschuiving van welstandstoezicht achteraf naar welstandszorg vooraf;
- Beleidsstuk  
Het beeldkwaliteitplan is een beleidsstuk waarover van tevoren met belanghebbenden overleg moet zijn gevoerd en zo mogelijk overeenstemming moet zijn bereikt. Om het plan een duidelijke status te geven dient het onderworpen te worden aan politieke besluitvorming zodat het een maatschappelijk en politiek draagvlak krijgt en de welstandscommissie voldoende rugdekking krijgt.

In deze vorm steunt het beeldkwaliteitplan enerzijds op het gemeentelijk architectuurbeleid en de bouwverordening en anderzijds op het bestemmingsplan.

## 1.5 Procedure

Het door de gemeenteraad van Grave vastgestelde beeldkwaliteitsplan 'Hanenstraat Velp' zal gebruikt worden ter toetsing van bouwplannen in het kader van de welstandsprocedure. Verder dient het als uitgangspunt bij de vormgeving van de openbare ruimte door de gemeente of door ontwikkelaars.

## 1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt het relevante gemeentelijk beleid voor de kern Oud-Velp aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de karakteristiek van de omgeving van het plangebied omschreven, waarna in hoofdstuk 4 een korte beschrijving zal volgen van het plan. Deze introductie wordt gevolgd door een beschrijving van de beeldkwaliteitseisen. Hierbij wordt ingegaan op de volgende aspecten:

- karakteristiek en plaatsing;
- massa en vorm;

- aan- en bijgebouwen;
- gevelkarakteristiek;
- detaillering, kleur- en materiaalgebruik;
- erfafscheidingen;
- parkeren.

## 2 GEMEENTELIJK BELEID

### 2.1 Ruimtelijk toetsingskader

In het rapport *'Ruimtelijk toetsingskader'*<sup>2</sup> ligt de nadruk op de voorgestane ontwikkelingsrichting op het gebied van de woningbouw. In het rapport wordt antwoord gegeven op tal van ruimtelijke vraagstukken die zijn aangestipt in de *'Nota Leefbaarheid en volkshuisvesting'*<sup>3</sup>.

Voor de kleine kernen, waaronder Oud-Velp, wordt door de gemeente Grave het accent gelegd op het particulier initiatief. Projecten van kleine omvang vallen daarbij volgens het 'Ruimtelijk toetsingskader' onder het reguliere welstandsbeleid, zoals beschreven in de Welstandsnota. In het Ruimtelijk Toetsingskader is een ondergrens gehanteerd van circa 10 woningen voor de stad en vijf woningen voor de kernen. De locaties die door het aanbrengen van deze drempelwaarden in het Ruimtelijk Toetsingskader buiten beschouwing blijven, zullen getoetst worden aan geldend beleid (waaronder het reguliere welstandsbeleid), maar dienen wel te passen binnen de in het Ruimtelijk Toetsingskader gestelde kaders. Onderhavig plan maakt geen onderdeel uit van de in het Ruimtelijk Toetsingskader behandelde projecten. Wel wordt in het 'Ruimtelijk toetsingskader' een visie gegeven op de ruimtelijke ontwikkeling van Oud-Velp. Met betrekking tot dit kerkdorp wordt het volgende vermeld:

*'In het streven naar verdichting moet in Oud-Velp het behoud van de karakteristieke ruimtelijke elementen voorop staan. Dit zijn de 'religieuze driehoek', de typische lintstructuur, de versnipperde moestuintjes, paardenweitjes en groenpercelen. Het is een mooi contrast binnen een dorp dat zijn gave structuur heeft weten te behouden. Bij (incidentele) verdichtingen zal de relatie met het landschap moeten blijven bestaan, zoals door middel van zichtlijnen.'*

Het accent wordt gelegd op het behoud van het ruimtelijk karakter van het lintdorp. Ten einde dit te bewerkstelligen wordt een minimale verdichting in deze kern toegestaan. Dorps bouwen is het uitgangspunt bij nieuwe toevoegingen. Voor de Hanenstraat wordt in het rapport uitgegaan van de bouw van maximaal 5 woningen, gesitueerd aan de oost- en westzijde. Aandachtspunt is dat het centrale groengebied (beperkt) opgehouden dient te worden. De nieuwbouw op de locatie zou zich van andere nieuwbouw moeten onderscheiden door een verkavelingsvorm en uitstraling die past bij het karakter van het dorp: veel opgaand groen, geen (te) strakke plaatsing in een rooilijn. Tevens dienen woningen tot stand te komen door middel van particulier opdrachtgeverschap, met een productie die beperkt blijft tot één enkele woning per jaar. Een verdere verdichting binnen de bestaande bebouwingscluster op de hoek Pastorie-Hanenstraat is niet aanvaardbaar.

In dit beeldkwaliteitsplan zijn de uitgangspunten van het Ruimtelijke Toetsingskader verwerkt. De drie beoogde woningen worden zodanig gepositioneerd dat het karakter van lintdorp wordt versterkt. De zichtlijnen vanaf de Hanenstraat op de open groengebieden blijven gehandhaafd. Hoewel niet in het Ruimtelijk Toetsingskader aangegeven, wordt ook rekening gehouden met de zichtlijnen op de torens van de parochiekerk en het klooster. De

---

<sup>2</sup> Gemeente Grave, 2006

<sup>3</sup> Gemeente Grave, 2003



vormgeving van de te realiseren bebouwing sluit aan bij de bestaande landelijke karakteristiek (zie hoofdstuk 3).



*Afbeelding 3 Situatieschets uit het rapport 'Ruimtelijk Toetsingskader', met daarop aangegeven het plangebied. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de kern Oud-Velp dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van groene middengebieden en zichtlijnen. Het plan voor de bouw van drie woningen past binnen het streven om het karakter van lintdorp te versterken. Bij het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan wordt rekening gehouden met de aanwezige zichtlijnen op open groengebieden.*

## 3 KARAKTERISTIEK VAN DE OMGEVING

### 3.1 Stedenbouwkundige structuur

Het kerkdorp Velp verplaatste en ontwikkelde zich na 1937 rondom de nieuwe parochiekerk. Deze kerk nam de functie van de oude parochiekerk aan de Oude Maasdijk over. In de periode 1950 tot 1970 ontstond een vrij intensieve lintbebouwing aan de Bronkhorstweg. Tussen de oude boerderijen zijn in de loop der jaren nieuwbouwwoningen gerealiseerd. De lintbebouwing wordt aan de noordwestzijde afgesloten door twee kloosters en een kerkje. Onder andere door deze bijzondere bebouwing is hier een abrupte overgang naar het meer open landelijk gebied. Dit betreft een duidelijke overgang die geen toevoeging van bebouwing vraagt.

Dit is anders aan de zuidzijde van de oude lintbebouwing van de Bronkhorstweg. Met name langs de Hanenstraat en de Pastoriestraat komen verspreid liggende boerderijtjes en woningen voor. De overgang naar het landelijke gebied is hier door deze bebouwing en de groene elementen als geleidelijk aan te merken. Daar waar de Hanenstraat de Bronkhorstweg raakt, is door het toevoegen van eigentijdse woonbebouwing het oorspronkelijke bebouwingslint verdikt. Door deze verdikking is er als het ware een knoop ontstaan.

### 3.2 Omliggende bebouwing

In de directe omgeving van het plangebied staan enkele woningen. De beeldkwaliteit van deze woningen is mede richtinggevend voor de eisen die in dit plan zijn geformuleerd ten aanzien van de realisatie van de drie woningen.

- Hanenstraat 9

Deze twee-onder-één-kap woning bevindt zich ten noorden van het plangebied. Het gebouw is van recente datum. De woning bestaat uit één bouwlaag met kap. De nokhoogte bedraagt circa 9 meter. De woning is primair op de Hanenstraat georiënteerd. Dit wordt benadrukt door een verspringende goothoogte. De goothoogte aan de voorzijde van het gebouw bedraagt meer dan de goothoogte aan de zijkanten. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een tuin. De erfafscheiding vindt plaats met hagen. Langs het Schoolstraatje, achter de achtergevelrooilijn van de woning, bevindt zich een dubbele garage.



*Afbeelding 4 Twee-onder-één-kapper op Hanenstraat 9*

- Hanenstraat 13

Deze negentiende-eeuwse langgevelboerderij vormt een karakteristiek element dat naast het plangebied ligt. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met kap. Het betreft een rietgedekt schilddak met wolfseinden. De gevel bestaat uit donkerrode baksteen. Aan de voorzijde van het gebouw bevindt zich de voordeur en een drietal schuiframen met luiken. Voor de woning bevindt zich een kleine voortuin met leilinden en lage haag. Ten zuiden van de woning staat een vrijstaande schuur. Dit gebouw heeft een bouwlaag met kap. De gevel bestaat uit gepotdekselde planken. Het schilddak heeft wolfseinden en is voorzien van rode Oud-Hollandse pannen. Parkeren vindt plaats op het erf dat zich bevindt tussen de voorzijde van de schuur en de Hanenstraat.



*Afbeelding 5 Hanenstraat 13*

- Hanenstraat 12

Tegenover het plangebied staat een voormalige boerderij. Het oorspronkelijke stalgedeelte staat haaks op het woongedeelte (T-boerderij). Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met kap. Het schilddak heeft wolfseinden en is bedekt met grijze dakpannen. De bakstenen gevel is witgeverfd. De woning is toegankelijk vanaf de Hanenstraat. Typisch is dat het bedrijfs gedeelte aan de weg is geplaatst, terwijl het woongedeelte van de weg af is gericht.

Rondom het gebouw bevindt zich markante opgaande beplanting. Op de erfscheiding bevindt zich ter hoogte van het stalgedeelte een laag houten hekwerk. De hoek van de Hanenstraat en het Schoolstraatje is beplant met een haag.



*Afbeelding 6 Hanenstraat 12*

### 3.3 Landschappelijke situatie en groen

Het plangebied ligt aan de dorpsrand van Oud-Velp. Kenmerkend zijn de beslotenheid en kleinschaligheid van het landschap. De aanwezige bebouwing ligt verscholen in het groen. Ter plaatse van het plangebied bevindt zich thans een stuk open grasland. Deze ruimte wordt visueel begrensd door de omliggende opgaande beplanting. Het is belangrijk dat het landschappelijk karakter van dit gebied gehandhaafd blijft. Bij ruimtelijke ontwikkelingen langs de Hanenstraat verdient de relatie met het groene binnengebied aandacht.



*Afbeelding 7 Bij de planuitwerking dient rekening gehouden te worden met de landschappelijke waarde van het gebied*

In het plangebied komen op de scheiding van privé naar openbaar gebied veel hagen voor. Ook zijn hagen veelvuldig gebruikt als erfafscheiding bij nabijgelegen percelen. De aanwezigheid van hagen is een waardevol kenmerk van dit gebied. Het verdient aanbeveling bij de nieuw te vormen kavels ook hagen als erfafscheiding toe te passen.



*Afbeelding 8 In de omgeving van het plangebied komen veel hagen voor. Ook het Schoolstraatje heeft een sterk groen karakter door de aanwezigheid van hagen op de grens van privé/openbaar.*



### 3.4 Zichtlijnen

Vanaf de Hanenstraat en de Pastoriestraat zijn thans diverse zichtlijnen op de kerktorens van het nabijgelegen klooster Emmaus en de parochiekerk aanwezig. De visuele relatie met de torens dient beschouwd te worden als een belangrijke cultuurhistorische waarde. Voor de ruimtelijke identiteit van het kerkdorp Velp is het essentieel dat zichtlijnen op deze torens behouden blijven. Bij de positionering van de bebouwing in het plangebied dient rekening gehouden te worden met dit aspect.

Behalve de drie woningen aan de Hanenstraat zijn, binnen het kader van een ander plan, inmiddels nog twee woningen aan de Pastoriestraat gebouwd. Een belangrijke kanttekening ten aanzien van de zichtlijnen vanaf de Pastoriestraat op de kerktorens, is dat deze door de gerealiseerde woningen reeds verstoord zijn.



*Afbeelding 9 Zichtlijn op een van de kerktorens van het klooster vanaf de Pastoriestraat*



*Afbeelding 10 Zichtlijn op de parochiekerk van Oud-Velp vanaf de Hanenweg*

Daarnaast bestaan er vanaf de Hanenstraat diverse zichtlijnen op de open groengebieden tussen de linten. Deze zichtlijnen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Voor het bouwen langs de randen geldt dat een open bebouwing, met ruimtes tussen de gebouwen, tot stand gebracht wordt om doorkijken naar het groene binnengebied mogelijk te maken.

### 3.5 Cultuurhistorische waarden

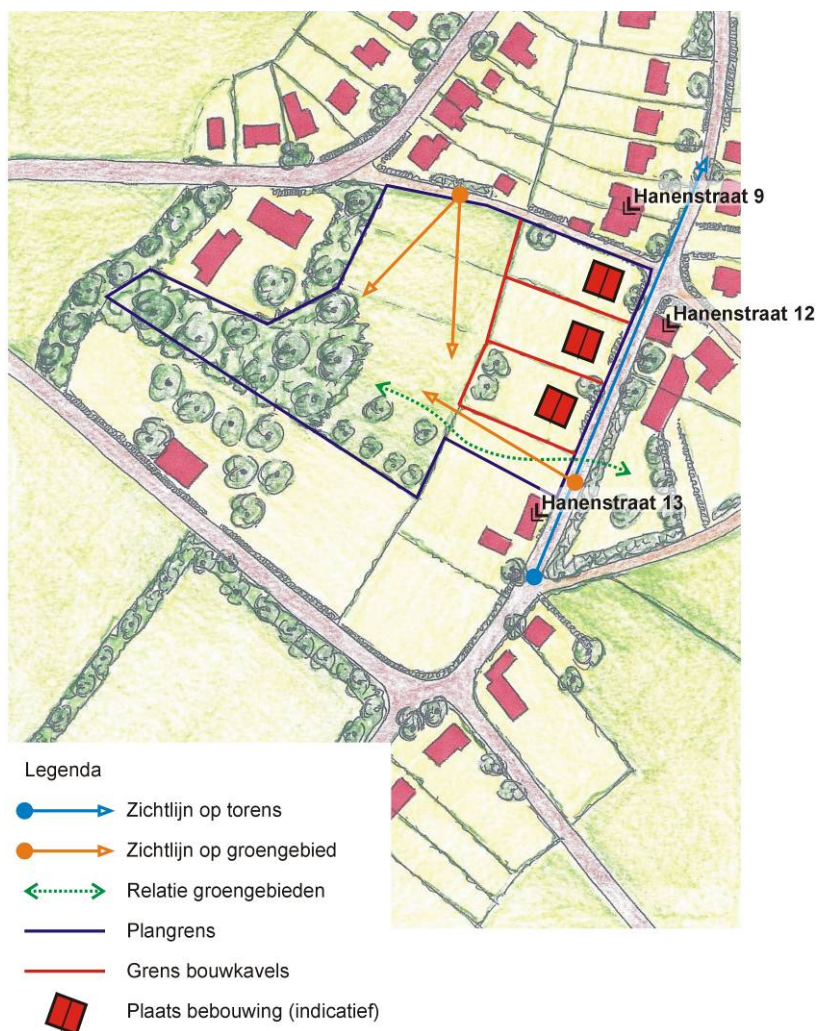
Ten aanzien van het ontstaan van Oud-Velp wordt in het Ruimtelijk Toetsingskader het volgende vermeld:

*'Oud-Velp is een oeverwalnederzetting, en een goed voorbeeld van een 'gereduceerde' nederzetting. Het stond door de lage ligging tot het begin van de 20ste eeuw met regelmaat onder water. De oudste lintbebouwing ligt dan ook op de hoger gelegen zandopduikingen, de terrasruggen. De driehoek, gevormd door de monumentale 12de-eeuwse parochiekerk, het voormalige kasteel Bronkhorst en het Emmausklooster is bijzonder karakteristiek, temeer door het contrast tussen de deels ommuurde complexen en het relatief open en landschappelijk waardevol gebied van de Hoge en Lage Mars.'*

In dit beeldkwaliteitsplan zijn randvoorwaarden opgenomen, die erop gericht zijn de cultuurhistorische karakteristiek van het gebied te behouden en te versterken. Beeldkwaliteitseisen worden gesteld aan de massa en vorm van de bebouwing, de karakteristiek en plaatsing van de bebouwing en de erfafscheidingen. Daarbij wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke identiteit van het gebied. Tevens blijven de zichtlijnen op monumentale gebouwen en het omliggende landschap behouden.

## 4 BESCHRIJVING VAN HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het beoogde project omvat de bouw van drie vrijstaande woningen aan de Hanenstraat te Oud-Velp (Noord-Brabant). De initiatiefnemer van het plan wil twee van de drie bouwkavels verkopen en één kavel behouden ten behoeve van het eigen gebruik. De bouwkavels zijn gesitueerd aan de westzijde van de Hanenstraat. Eén van de bouwkavels valt samen met het perceel kadastrale gemeente Graven, sectie H, nr. 1683G. De twee noordelijk gelegen bouwkavels maken thans deel uit van het agrarisch perceel kadastrale gemeente Graven, sectie H, nr. 1682G. De perceelsgrenzen aan de achterzijde van deze twee bouwkavels liggen in één lijn met de westelijke perceelsgrens van het eerstgenoemde bouwdeel. Ten einde het karakter van het bebouwingslint te versterken, blijft het achterliggende deel van het huidige agrarisch perceel onbebouwd. De nieuwe bebouwing wordt zodanig gepositioneerd dat zichtlijnen naar het groene binnengebied blijven bestaan.



Afbeelding 11 Het ruimtelijk plan

## 5 BEELDKWALITEITSEISEN

De bebouwing in het plangebied dient aan te sluiten bij de bestaande vrijstaande bebouwing in de directe omgeving (Hanenstraat, Bronkhorstweg, Pastoriestraat). In dit hoofdstuk worden de beeldkwaliteitseisen beschreven die gesteld worden aan de bebouwing op deze locatie.

### 5.1 Karakteristiek en plaatsing

De drie vrijstaande woningen binnen het plangebied worden gesitueerd aan de Hanenstraat en zullen ook via deze weg ontsloten worden. De woningen staan op vrij ruime kavels met voortuin. Voor de woningen geldt dat het hoofdgebouw tenminste 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens moet worden gebouwd. De voorgevellijn ligt ten minste 5 meter terug ten opzichte van de perceelsgrens aan de voorzijde. De achtergevel bevindt zich op een afstand van maximaal 20 meter van de voorste perceelsgrens.

Een belangrijke motivatie om de woningen aan de voorzijde van de kavels te situeren is, dat de ruimtelijke beleving van de knoop, die gevormd wordt door de Bronkhorstweg, Hanenstraat en Pastoriestraat, wordt versterkt. Een uitgangspunt is dat de woningen zich richten naar het oorspronkelijke historische wegenpatroon. Door deze open gaten in het bebouwingslint op te vullen ontstaat een duidelijke stedenbouwkundige structuur die een vervolg is van het reeds aanwezige bebouwingspatroon. De woningen worden met de voorzijde georiënteerd naar de Hanenweg. Door de specifieke locatie van de woning op de hoek van de Pastoriestraat met de Hanenstraat dient deze woning naar beide wegen een oriëntatie te hebben.

Vanaf de Hanenstraat en de Pastoriestraat zijn thans diverse zichtlijnen op de kerktorens van het nabijgelegen klooster Emmaus en de parochiekerk aanwezig. Door de woningen aan de voorzijde van de percelen te projecteren wordt bewerkstelligd dat deze zichtlijnen gehandhaafd blijven.

De drie percelen hebben ieder een breedte van circa 25 meter. Openheid van de bebouwingsstructuur wordt gegarandeerd door voor de hoofdgebouwen een maximale (front)breedte van 15 meter vast te stellen. Tevens geldt voor bijgebouwen, dat deze achter de achtergevel van het hoofdgebouw gesitueerd dienen te worden, waardoor voorkomen wordt dat een gesloten straatwand ontstaat.

Transparantie van het bebouwingslint wordt verkregen door tussen het bestaande perceel Hanenstraat 13 en het naastgelegen bouwperceel een strook te bestemmen waar bebouwing niet is toegestaan. Deze strook is zodanig gesitueerd dat de zichtlijnen tussen de groene gebieden aan weerszijden van de Hanenstraat gehandhaafd blijven.

Ten aanzien van de transparantie van het bebouwingslint geldt dat de open ruimtes tussen de geplande woningen worden gegarandeerd door hoofd- en bijgebouwen op enige afstand van de zijdelingse perceelsgrens toe te staan (hoofdgebouw 3 m, aan- en bijgebouwen 1,5 m). Daarnaast wordt per woning de plaatsing van aan- en bijgebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw geregeld. Voor de woning op de hoek van de Hanenstraat en het Schoolstraatje geldt dat aan- en bijgebouwen uitsluitend rechts van, respectievelijk rechtsachter het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden. Voor de woning op het



middelste perceel is een positionering van aan- en bijgebouwen links van, respectievelijk linksachter het hoofdgebouw verplicht. Om een brede doorkijk tussen deze beide woningen te garanderen is tevens de verplichting opgenomen om een zone van ten minste 4,5 meter aan weerszijden van de tussengelegen perceelsgrens onbebouwd te laten.

Aan- en bijgebouwen van de woning op het derde perceel (gelegen nabij Hanenstraat 13) mogen uitsluitend rechts van, respectievelijk rechtsachter het hoofdgebouw worden gerealiseerd. Op onderstaande afbeelding zijn bovengenoemde regels ten aanzien van de plaatsing van de gebouwen schematisch weergegeven.



Afbeelding 12 Plaatsing gebouwen (schematische weergave)

Voor alle drie de percelen gelden voor het overige de hieronder opgenomen bepalingen.

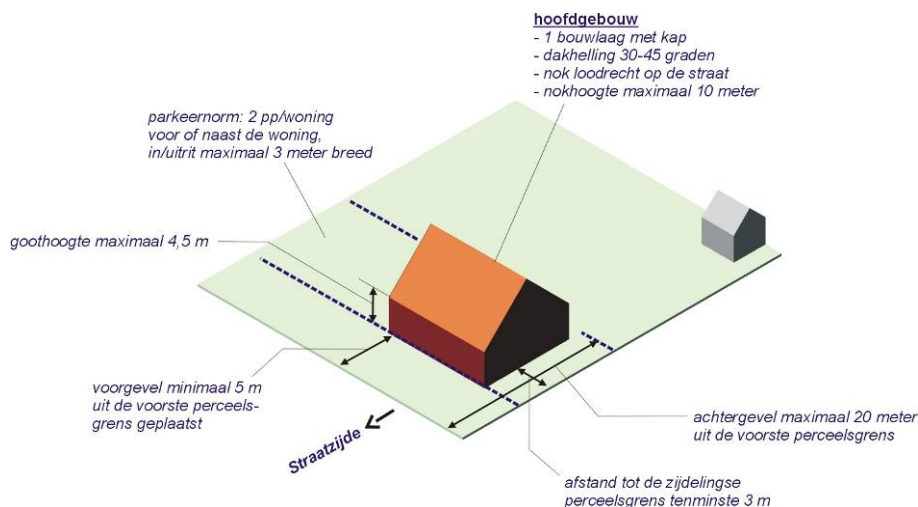
## 5.2 Massa en vorm

De massa en vorm van de bebouwing dient te worden afgestemd op de bestaande bebouwing in de directe omgeving.

De vrijstaande woningen hebben een bouwhoogte van 1 bouwlaag met kap. Een nokrichting evenwijdig aan de Hanenstraat is verplicht. De daken dienen uitgevoerd te worden als schilddak, met een dakhelling van minimaal 30 en maximaal 45 graden. Met het oog op de karakteristiek van de omliggende bebouwing is een dak met wolfseinden mogelijk. Daarbij geldt evenwel dat de dakvorm dient te passen bij de karakteristiek van de te realiseren bebouwing. De goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter, de nokhoogte bedraagt maximaal 10 meter.

De bebouwing is traditioneel vormgegeven. Iedere woning dient een eigen architectonische eenheid te vormen. Variatie tussen de afzonderlijke woningen is wenselijk.

Voor de woning op de hoek van de Hanenstraat en het Schoolstraatje geldt dat een goede hoekoplossing belangrijk is voor de beeldvorming. Dit betekent een tweezijdige gerichtheid (voorkant) van de woning naar de openbare ruimte. Blinde zijgevels worden niet toegestaan. Gezien de aard van het Schoolstraatje (onverhard pad) ligt het voor de hand dat de woning zich meer oriënteert op de Hanenweg dan op het Schoolstraatje.



Afbeelding 13 Ruimtelijke inpassing hoofdgebouw

## 5.3 Aan- en bijgebouwen

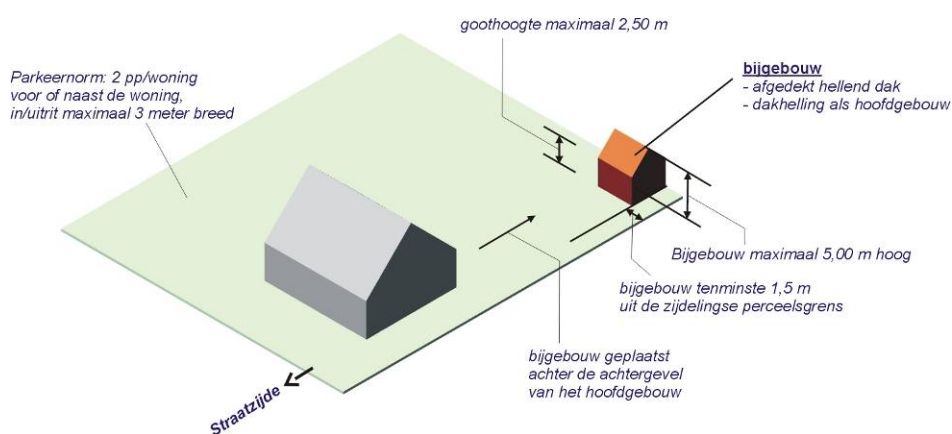
Voor overkappingen, aan- en bijgebouwen geldt dat deze qua uitstraling en volume ondergeschikt moeten zijn aan het hoofdgebouw. Qua kleur- en materiaalgebruik moeten ze aansluiten bij het hoofdgebouw.

Ten aanzien van bijgebouwen geldt dat deze achter de achtergevel van het hoofdgebouw gesitueerd dienen te worden. Om de gewenste transparantie van het bebouwingslint te behouden dient een bijgebouw ten minste 1,5 m uit de zijdelingse perceelsgrens geplaatst te worden. Ten behoeve van de transparantie van het bebouwingslint is tevens per perceel

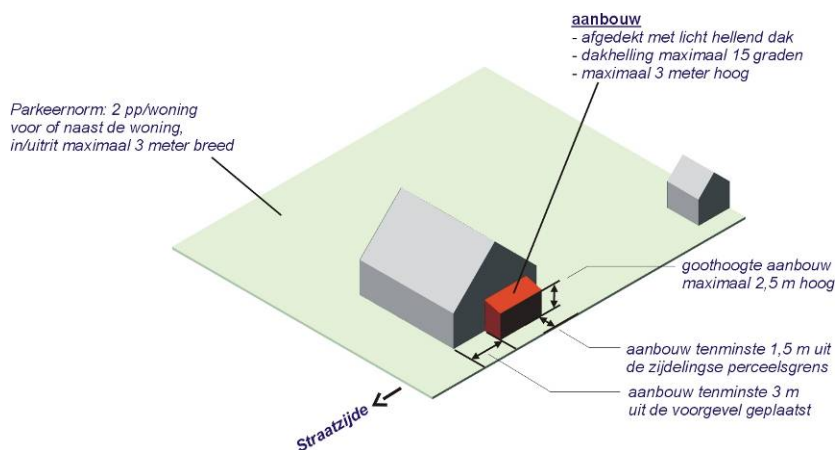
vastgelegd aan welke zijde van het hoofdgebouw aan- en bijgebouwen gerealiseerd mogen worden. De verplichte plaatsing van aan- en bijgebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw is weergegeven in afbeelding 12.

Voor bijgebouwen geldt een maximale hoogte van 5 meter en maximale goothoogte van 2,50 meter. Bijgebouwen dienen te worden voorzien van een hellend dak, met een dakhelling die gelijk is aan die van het hoofdgebouw. Een plat dak is niet toegestaan.

Ten aanzien van aanbouwen geldt dat deze minimaal 3 meter terugliggend ten opzichte van de voorgevel en minimaal 1,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd moeten worden. Aanbouwen hebben een minimale goothoogte van 2,5 meter en een maximale hoogte van 3 meter. Aanbouwen mogen worden voorzien van een licht hellend dak, met een maximale dakhelling van 15 graden. Een plat dak is niet toegestaan.



Afbeelding 14 Ruimtelijke inpassing bijgebouw



Afbeelding 15 Ruimtelijke inpassing aanbouw

## 5.4 Gevelkarakteristiek

De gevelgeleding van iedere woning dient evenwichtig te zijn, waarbij zowel horizontale lijnen als verticale lijnen worden toegepast.

## 5.5 Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

Qua detaillering, kleur en materiaalgebruik dienen de nieuw te bouwen woningen aan te sluiten bij de vrijstaande woningen in de directe omgeving. Een eigentijdse interpretatie daarvan is ook toegestaan.

De vrijstaande woningen dienen te worden opgetrokken uit baksteen in licht- of donkerrode kleur. Een andere kleur als accent mag ook worden toegepast. Toepassing van houtwerk als gevelbekleding is uitgesloten. Daken worden gedekt met antracietgrijze of roodoranje dakpan. Schilderwerk van ramen en deuren mag niet in felle kleuren worden uitgevoerd.

## 5.6 Erfafscheidingen

De drie woningen zullen worden ontsloten op de Hanenstraat. Erfafscheidingen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte dienen te worden ontworpen in overeenstemming met de architectuur van de woning. Aan de voorzijden van de percelen mogen erfafscheidingen maximaal 1 meter hoog zijn. Waar het perceel zijdelings aan de openbare ruimte grenst geldt dat de erfafscheiding tot aan de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag zijn. Onderlinge erfafscheidingen mogen maximaal 2,20 meter hoog zijn.

Nieuw aan te leggen erfafscheidingen dienen bij voorkeur te bestaan uit hagen of een met beplanting begroeid open gaaswerk. Stenen en houten erfafscheidingen dienen in een neutrale kleur te worden uitgevoerd.

## 5.7 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt dat voor iedere woning minimaal 2 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Dit dient te geschieden op eigen terrein. In de openbare ruimte worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd. Per woning mag één in/uitrit met een maximale breedte van 3 meter worden aangelegd. Parkeerplaatsen achter de achtergevel van de woningen zijn niet toegestaan.

*bijlagen bij deze rapportage:*

1. *geraadpleegde bronnen*
2. *lijst van afbeeldingen*

's-Hertogenbosch, 27 maart 2008  
**ADVIESBUREAU CUIJPERS**

**GEMEENTE GRAVE**  
**BEELDKWALITEITSPLAN "HANENSTRAAT VELP"**  
**BIJLAGE 1: GERAADPLEEGDE BRONNEN**

## **GEMEENTE GRAVE**

### **BEELDKWALITEITSPAN "HANENSTRAAT VELP"**

#### **TOELICHTING - BIJLAGE 1 - GERAADPLEEGDE BRONNEN**

Gemeente Grave: Nota Leefbaarheid en volkshuisvesting, Grave, 2003.

Gemeente Grave: Ruimtelijk toetsingskader, Grave, 2006.

Topografische Dienst: Grote Provincie Atlas Noord-Brabant, schaal 1:25.000, tweede editie, Groningen, 1998.

**GEMEENTE GRAVE**  
**BEELDKWALITEITSPLAN "HANENSTRAAT VELP"**  
**BIJLAGE 2: LIJST VAN AFBEELDINGEN**

## GEMEENTE GRAVE

### BEELDKWALITEITSPLAN "HANENSTRAAT VELP"

#### TOELICHTING - BIJLAGE 2 - LIJST VAN AFBEELDINGEN

- Afbeelding 1 Ligging plangebied schaal 1:25.000 – topografische kaart van Nederland, blad 45F  
(bron: Topografische Dienst, 1998)
- Afbeelding 2 Begrenzing plangebied  
(samenstelling: Adviesbureau Cuijpers, 2006)
- Afbeelding 3 Situatieschets uit rapport 'Ruimtelijk Toetsingskader'  
(bron: gemeente Grave, 2006 en Adviesbureau Cuijpers)
- Afbeelding 4 Twee-onder-één-kapper op Hanenstraat 9  
(samenstelling: Adviesbureau Cuijpers, 2006)
- Afbeelding 5 Hanenstraat 13  
(samenstelling: Adviesbureau Cuijpers, 2006)
- Afbeelding 6 Hanenstraat 12  
(samenstelling: Adviesbureau Cuijpers, 2006)
- Afbeelding 7 Bij de planuitwerking dient rekening gehouden te worden met de landschappelijke waarde van het gebied  
(samenstelling: Adviesbureau Cuijpers, 2006)
- Afbeelding 8 In de omgeving van het plangebied komen veel hagen voor. Ook het Schoolstraatje heeft een sterk groen karakter door de aanwezigheid van hagen op de grens van privé/openbaar  
(samenstelling: Adviesbureau Cuijpers, 2006)
- Afbeelding 9 Zichtlijn op een van de kerktorens van het klooster vanaf de Pastoriestraat  
(samenstelling: Adviesbureau Cuijpers, 2006)
- Afbeelding 10 Zichtlijn op de parochiekerk van Velp vanaf de Hanenstraat  
(samenstelling: Adviesbureau Cuijpers, 2006)
- Afbeelding 11 Het ruimtelijk plan  
Bron: Maaskant Advies, 2006 en Adviesbureau Cuijpers, 2008)
- Afbeelding 12 Plaatsing gebouwen (schematische weergave)  
(samenstelling: Adviesbureau Cuijpers, 2008)



Afbeelding 13 Ruimtelijke inpassing hoofdgebouw  
(samenstelling: Adviesbureau Cuijpers, 2008)

Afbeelding 14 Ruimtelijke inpassing bijgebouw  
(samenstelling: Adviesbureau Cuijpers, 2008)

Afbeelding 15 Ruimtelijke inpassing aanbouw  
(samenstelling: Adviesbureau Cuijpers, 2008)