

COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT



Onderwerp : Aangepast plan Sint Jansvoort – Grave

Aanvrager : Maurice Roefs

Datum : 11 januari 2016

Bouwadres : n.v.t.

Ontwerper :

Advies :

Geacht College,

Op 11 januari 2016 is in de vergadering van de Commissie ruimtelijke kwaliteit Cuijk Grave het verzoek behandeld om een advies te geven over het aangepast plan Sint Jansvoort – Grave. Hieronder treft u een verslag aan van het geen besproken is.

De architect heeft op basis van de opmerkingen die vorige keer zijn gemaakt een aangepast ontwerp opgesteld.

Conclusie/ advies:

De bergingen zijn achter op het perceel blijven staan. Er wordt geen transparante situatie richting de kerk gecreëerd, de CRK adviseert om hier iets mee te doen. Bergingen zouden gedraaid kunnen worden zodat de lange zijde niet aan de kerk-zijde uitkomt. Het advies is om de schutting en poorten transparanter uit te voeren (vb. stijlen-hekwerk / hедера) en de bergingen te koppelen. Daarnaast moet de berging iets meer richting de woning verplaatst te worden zodat er ruimte ontstaat voor de klike's. Ontwerp wordt voor de eerstkomende welstandvergadering geagendeerd.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Cuijk Grave

Onderwerp	: Verslag
Datum, tijd & locatie	: 21 maart 2016, 10.00 uur te Grave
Aanwezig	: mevrouw J. Reitsma (voorzitter) de heer J. Ahsmann mevrouw C. Cohen Stuart de heer A. Marcelis de heer F. Haans de heer C.W. Franken de heer D. van de Laarschot (ambtelijk secretaris / adviseur) de heer O. van Rieven Gasten/toehoorders Gasten worden benoemd bij de verschillende agendapunten.
Afwezig	:

1 . Opening en vaststelling van de agenda

De voorzitter opent de vergadering en stelt de agenda vast. De presentielijst wordt getekend.

2. Massastudie Oliestraat Grave

Gasten: Jeroen Fiselier (Mooiland)

Advies/ aandachtspunten:

De visueel ruimtelijke analyse ontbreekt. Hoe verhoudt deze ontwikkeling zich t.o.v. de huidige bebouwing/ straatbeeld, vooral ten opzichte van de overzijde Oliestraat.

De commissie geeft het advies om het parkeren zo veel mogelijk uit het zicht te plaatsen. In de voorliggende studie wordt het parkeren op de beste locatie (hoek met uitzicht op de Maas) opgelost terwijl dit een mooie plek zou zijn voor bebouwing/ accent.

De korrel/hoogte van de bebouwing van het monumentale gebouw aan de Oliestraat (voormalig deel BrabantZorg) wordt in dit plan voortgezet. Aan de Maas-zijde wordt een volume van 5 lagen gepresenteerd welke stedenbouwkundig aansluit op het (huidige) flatgebouw, het voormalige Maaszicht. Dit gebouw zal echter gesloopt gaan worden. Nu nog niet duidelijk is wat de toekomstvisie is van het voormalige Maaszicht is het lastig voor de commissie in dit stadium om een oordeel te vellen. Geadviseerd wordt om in een volgend stadium ook de locatie van het voormalige Maaszicht mee te nemen. Aandachtspunt is archeologie, deze locatie ligt in een gebied met een hoge verwachtingswaarde. De CRK ziet het plan t.z.t. graag terug.

3. Maasstraat 20 Grave

Gasten: Alide Klein-Elhorst (Gemeente)
Dhr. Van Kuppeveld (eigenaar/ initiatiefnemer)

Advies:

Omdat niet duidelijk is wat de waarde van het huidige gebouw is, is de commissie op locatie geweest. Er wordt geadviseerd om een goede inventarisatie te doen. De muur die grenst aan de binnenplaats lijkt nog origineel (18e/19e eeuw). Hier zal nader onderzoek naar gedaan moeten worden: kan de muur blijven staan/ is de muur nog stevig genoeg?

Als het gaat om de hoogte dan vindt de commissie de massa en hoogte acceptabel. De woonvertrekken van de woningen aan de andere zijde van de binnenplaats zijn op de begane grond en daarvoor maakt de toegenomen hoogte weinig uit. In het ontwerp is al wel gelet op inkijk. Dat blijft een aandachtspunt.

4. Meisevoort (Gassel - Grave)

Gasten: Mirta Hofmans (gemeente)

Advies:

Tijdens de vorige behandeling van dit plan (mei 2015) zijn een aantal opmerkingen gemaakt die verwerkt zijn in voorliggend plan. De commissie merkt op dat op de tekeningen de toegestane massa niet overeenkomt met de maximale mogelijkheid (800m³ is toegestaan). Op de tekening lijken de woningen veel kleiner dan is toegestaan. Wat het effect is op de woning bij de maximaal toegestane m³'s is niet duidelijk.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de voorbeelden/ referenties niet realistisch zijn t.o.v. de gestelde criteria. De commissie ziet het ontwerp met deze opmerkingen graag nog een keer tegemoet.

5. Stedenbouwkundige ontwerpen locaties Molenakker en Torenstraat (Gassel - Grave)

Gasten: Peter Abels (SRO) & Mario Schoenmakers

Locatie Molenakker:

Er zijn gesprekken gevoerd met de provincie en de buurt over de dorpsafrondering in Gassel. Plannen zijn door partijen enthousiast ontvangen.

Volgens de prognose zouden zijn er meer woningen mogelijk echter, ruimere kavels waren voor deze locatie meer wenselijk. Op andere plekken in Gassel worden andere typologieën woningen in ontwikkeling gebracht. Het concept bestemmingsplan is gereed maar moet nog worden getoetst door de gemeente. Het gebied achter de woningen krijgt in het bestemmingsplan een agrarische bestemming (geen woonbestemming) om het zicht op het open buitengebied te handhaven/ garanderen.

Advies: Het is wenselijk dat er een inrichtingsplan (type groen en hagen vastleggen) wordt opgesteld bij indiening van het bouwplan (kwalitatieve verplichting opnemen). De randen van het plan moeten worden beheerst, geen vrijblijvendheid. De begrenzing van de tuin is de entree van de andere woning. Inrit kan mandelig worden verkocht zodat kopers zelf verantwoordelijk worden voor de inrichting.

Regels m.b.t. bijgebouwen moeten nog nader worden vastgelegd in het bestemmingsplan, staan nu nog niet op tekening. Commissie ziet het bestemmingsplan graag terug.

Locatie Torenstraat:

Betreft een inbreidingsplan in Gassel. Tevens ook al eerder in Structuurvisie vastgelegd. Huidige schuur wordt gesloopt. Er zijn twee modellen gemaakt. Een variant met noord-zuid kappen (rij en 2 onder 1 kap), in een andere variant met patiowoningen. Er is veel belangstelling naar de patiowoningen, momenteel is er in Gassel weinig aanbod voor ouderen. In het bestemmingsplan zal zowel variant 1 en 2 mogelijk worden gemaakt.

Advies:

De variant met patiowoningen wordt als behoorlijk 'stenig' ervaren. Nu lijken het eengezinswoningen met een te kleine tuin, komt niet duidelijk naar voren dat het gaat om patiowoningen. De andere variant sluit meer aan op het karakter van Gassel, deze sluit beter aan bij het dorps karakter van Gassel. De commissie geeft aan dat er wellicht een combinatie van beide varianten mogelijk is. Commissie ziet het bestemmingsplan graag terug.

6. Rondvraag en sluiting vergadering

Vanuit de wethouder Grave is gevraagd om een bijeenkomst met de raad over de CRK. Wat doet de CRK, wat zijn de specialiteiten, proces toelichten hoe het gegaan is bij voorbeeld projecten. Oranjabastion, als voorbeeld. Danny maakt in overleg met Jolanda een opzet.

Er wordt gevraagd wat er gaat gebeuren met het molentje aan de Lovendaalsingel, Danny neemt dit op met de verantwoordelijk projectleider en koppelt dit terug.

Voor het project Wisseveld, gebiedsvisie wordt afgesproken dat er een afvaardiging van de commissie aansluit bij het overleg hierover. (Frank, Anthony, Joost) 28 april 12.30 uur te Cuijk

Sluiting

Om 12 uur sluit de voorzitter de vergadering

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Cuijk Grave

Onderwerp	: Verslag
Datum, tijd & locatie	: 15 mei 2017, 10.00 uur te Cuijk
Aanwezig	: mevrouw J. Reitsma (voorzitter) de heer J. Ahsmann de heer F. Haans de heer C.W. Franken mevrouw C. Cohen Stuart de heer O. van Rieven de heer D. van de Laarschot (ambtelijk secretaris / adviseur)
Afwezig	: de heer A. Marcelis

Uittreksel uit het conceptverslag van de vergadering van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit Cuijk Grave inzake agendapunt 6. Woninglocaties Gassel.

6. 'Woninglocaties' Gassel

Gasten: Peter Abels (SRO) en Mario Schoenmakers (Bouwkundig ontwerp- en adviesbureau), Ron Roefs en Janneke Notermans (gemeente)

Locatie Molenakker (maximaal 9 á 10 woningen)

De tweedelijs bebouwing is komen te vervallen. De dorpse setting is daarbij wel geconcentreerd gebleven. Het betreft maximaal 9 á 10 woningen. De landschappelijke inpassing inclusief de groene doorgangen zijn in het bestemmingsplan vastgelegd (als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen)

Advies: Beeldkwaliteitsplan, referentiebeeld van het boerderijtype pagina 12, plaatje rechtsboven past er niet bij. Verzoek om hiervoor een meer passend referentiebeeld van een langgevel- of T-gevel boerderij op te nemen. Verder akkoord.

Locatie Torenstraat (maximaal 8 woningen)

Het stedenbouwkundig ontwerp is nu meer afgestemd op de marktvraag. Er blijkt veel vraag naar grondgebonden senioren woningen (patiowoningen), een type dat niet veel wordt aangeboden in Gassel.

Advies: Locatie bestaande woning Torenstraat 7: maximaal twee woningen
Geen bezwaar tegen een splitsing van de bestaande woning Torenstraat 7 in twee woningen of tegen de sloop en nieuwbouw van maximaal 2 woningen ter plaatse. Hoewel er geen overwegende bezwaren zijn tegen een invulling met twee grondgebonden seniorenwoningen (patiowoningen), ligt een – eventueel in twee wooneenheden te splitsen – woningtype dat passend is in het ter plaatse aanwezige bebouwingslint meer voor de hand.

Locatie binnenterrein Torenstraat

Het betreft maximaal 6 grondgebonden seniorenwoningen (patiowoningen).
M.b.t. groen is er een geringe verbetering zichtbaar. De woningen in de hoek ogen zijn erg krap, heel dicht op elkaar. Het anders projecteren van de bijgebouwen kan al wat soelaas bieden. Een woning minder zou ter plaatse een behoorlijke ruimtelijke/stedenbouwkundige verbetering opleveren, waardoor ook het in- en uitdraaien m.b.t. parkeren eenvoudiger wordt. In het vervolg zal dit nog nader uitgewerkt gaan worden; de kans is aanwezig dat het daadwerkelijk een woning minder wordt. Plan zal zodra de procedure is afgerond worden voorgelegd aan welstand.

Locatie Schuttersweg (maximaal 2 woningen en omzetten bedrijfswoning in burgerwoning)

Het inrichtingsplan bevat een landschappelijke inpassing waarvoor in de planregels ook een voorwaardelijke verplichting is opgenomen.

Advies: huidige omvang/hoogte bedrijfspand is niet meer wenselijk. Zorg voor het opnemen van maximale hoogte, alleen met afwijkingsmogelijkheid mogelijk (goot- en bouwhoogte tot 6 en 8 m) mits het gaat om een kwaliteitsverbetering. Verder akkoord.

Locatie Sint Jansvoort/Julianaplein (maximaal 8 woningen en omzetten bedrijfswoning/pastoriewoning in burgerwoning)

Naar aanleiding van de door de commissie op 11 januari 2016 gemaakte opmerkingen, is/wordt het plan gewijzigd voorgelegd aan de welstandscommissie. Geen opmerkingen. Verder akkoord.