

Inrichtingsplan en kavelpaspoort

2 vrijstaande woningen aan de Kantstraat in Haaren
Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit



Inhoud

1. Locatie en uitgangspunten	5
2. Planbeschrijving	7
3. Beeldkwaliteit	11

1. Locatie en uitgangspunten



Foto van het westelijk deel van de locatie gezien vanaf de Kantstraat

Voor een locatie aan de Kantstraat in Haaren wordt de bouw van twee nieuwe woningen beoogd. Dit deel van de Kantstraat kent twee gezichten. Zo is de zuidelijke bebouwing onderdeel van bedrijventerrein 't Hopveld. Aan de noordzijde, waartoe ook het plangebied behoort, kent het terrein een landelijk karakter. Tussen beiden nieuwe kavels loopt een houtwal. Deze houtwal is een onderdeel van wat in de Structuurvisie van de gemeente als "groene kamer" is benoemd.

De plannen hebben als uitgangspunt de "groene kamers" en in het bijzonder de

aanwezige houtwal onderdeel te laten zijn van de plannen en voor iedereen beleefbaar te houden. De keuze voor de ligging van de twee nieuwe kavels, de positie en vorm van de woningen en bijgebouwen en de architectonische uitstraling zijn gestoeld op dit uitgangspunt.

Dit document geeft aan op welke wijze de woningen moeten worden gepositioneerd op het kavel en welke uitgangspunten gelden voor de gewenste architectuur, materiaalgebruik en uitstraling. Eerst zullen de keuzes en het idee voor de inpassing van de nieuwe kavels binnen het landschap en "groene kamer" worden verklaard.

1. Locatie en uitgangspunten



Foto van het oostelijk deel van de locatie gezien vanaf de Kantstraat

2. Planbeschrijving



Stedenbouwkundige verkenning van de locatie

Voor de locatie zijn twee vrijstaande woningen gepland. De woningen zijn alle twee op een ruime afstand van de weg gepositioneerd. Hierdoor is het mogelijk de woningen onderdeel te laten worden van het landschap en de houtwal én het landelijk gebied tot aan de Kantstraat aanwezig en zichtbaar te houden.

De kavels van de nieuwe woningen hebben beiden een tapse vorm dat ervoor zorgt dat er veel ruimte rond de bestaande houtwal blijft bestaan. Het zicht op het achterliggende gebied wordt op die manier langs de houtwal in noordelijke richting begeleid.

De oostelijke woning heeft een kap die in de lengterichting van de weg is gepositioneerd. De oostelijke woning heeft de kap haaks op de weg. Op deze wijze is het mogelijk een variatie

te realiseren gelijk aan de bestaande woningen aan de Kantstraat.

De keuze is gemaakt om de nieuwe woningen beiden aan de zijde van de houtwal te positioneren. Op die manier worden de bijbehorende gebouwen buiten het zicht van de houtwal gebouwd.

De hoofdgebouwen bestaan uit één laag met een schuine kap. Dit sluit aan op de bouwhoogten van de bestaande woningen aan de Kantstraat en omgeving.

Door het oprichten van twee nieuwe houtwallen aan de buitenste perceelgrenzen van de percelen wordt de ontwikkeling nog sterker onderdeel van de "groene kamer".

2. Planbeschrijving



Positie woningen en maatvoering percelen en groengebieden

De hierboven getoonde afbeelding toont de positie van de woningen op het kavel. De percelen hebben een markante vorm gekregen om het landelijk gebied en openheid aan de straatzijde zichtbaar te houden. De westelijke woning krijgt een kap die in de lengte van de straat is gepositioneerd. De oostelijke woning staat met de kop naar de straat. Bijbehorende bouwwerken worden alleen toegestaan achter de voorgevel van de hoofdgebouwen. De maatvoering van de hoofdgebouwen is afgestemd op de maten van de woningen op de naastgelegen percelen. Het hoofdgebouw bestaat uit maximaal twee lagen met een kap.

(goothoogte circa 4,5 meter en bouwhoogte circa 9 meter). De bijbehorende bouwwerken doen dat ook maar kennen een lagere bouwhoogte (circa 6 meter).

Het tussengebied wordt robuust aangelegd als bloemrijk grasland. Ook zal er in dit terrein, eventueel gekoppeld aan de bestaande watergang een poel worden gerealiseerd. Deze poel kan worden ingezet voor opvang van hemelwater en levert een positieve bijdrage aan de verbetering van de biodiversiteit.

3. Beeldkwaliteit



De ligging van het plangebied in de dorpsrandzone van Haaren vraagt om zorgvuldigheid en behoudendheid ten aanzien van woningbouwontwikkeling. Tevens wordt extra aandacht gevraagd voor het vormen van een architectonische eenheid tussen de woningen.

Om het gewenste ambitieniveau daadwerkelijk te kunnen realiseren, is het van belang dat spelregels voor de beoogde architectuur worden gevraagd om de beeldkwaliteit te waarborgen.

Eerder zijn de uitgangspunten voor de inpassing van de nieuwe kavels binnen de omgeving besproken.

In dit hoofdstuk worden de verschillende criteria benoemd en beschreven waarvan wordt gesteld dat deze bepalend zijn voor de uitstraling van de uiteindelijke woningen. Het betreft criteria gericht op de uitstraling en architectonische kwaliteit van de gebouwen. De gepresenteerde beelden geven uitsluitend een sfeerimpressie.

De opgestelde beeldkwaliteitscriteria zijn niet vrijblijvend. Deze notitie wordt daartoe afzonderlijk vastgesteld door de gemeenteraad en vormt daarmee de leidraad voor welstandstoetsing. Het betreft een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

3. Beeldkwaliteit



De bestaande lintbebouwing langs de Kantstraat bestaat uit een diversiteit van woningen, waarbij de bouwhoogte van de woningen (één woonlaag met kap) de gemeenschappelijke deler vormt. De nieuwe invulling sluit hier qua sfeer, vormtaal en hoogte op aan. De variatie in voortuinen en de

lichte verdraaiing van de woning op de kavel zijn ook karakteristieke elementen die voorkomen langs de Kantstraat.

De verschillende nokrichtingen geven het geheel echter nog een extra sfeer, waarbij de dorpsrand als rafelig wordt ervaren. De

architectuur verwijst

naar een traditionele sfeer, waarbij aandacht geschonken wordt aan de detaillering van het woonhuis.

Kernwoorden voor de architectuur zijn: dorps, behoudend en rekening houden met de verhouding tussen gevel en dakvlak, waarbij het dak kloek van vorm is. Qua materialisering vormen de woningen een eenheid.

Op de volgende pagina staat per punt de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit vermeld.

3. Beeldkwaliteit

architectuur woning:

- traditioneel en dorps. De architectuur sluit aan op de architectuur van de gebiedseigen bebouwing die passend is voor Haaren;

kap:

- er dient een zadeldak of schilddak toegepast te worden, waarbij een samengesteld dak tot de mogelijkheden behoort om zo een diversiteit in het gebied te krijgen. Voor een samengesteld dak geldt, dat er sprake is van 2 volumes, die qua massa van elkaar onderscheiden in een hoofdmassa en een nevenmassa. De hoofdmassa dient de voorgestelde positie te worden aangehouden. Het is mogelijk om een nevenvolume haaks op het hoofdvolume te plaatsen, waarbij de nokrichting ook haaks op de dakrichting van het hoofdvolume kan staan. Belangrijk hierbij is dat het nevenvolume qua massa en hoogte ondergeschikt is aan het hoofdvolume.
- De kaprichting (van het hoofdvolume) is middels een bouwvlak aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan.
- de kap is kloek van vorm waarbij de dakranden een accent kunnen geven aan het dakvlak. Het dak wordt in geen geval beëindigd door een horizontaal vlak. Alleen serres kunnen voorzien worden van een plat dak. Vrijstaande bijgebouwen zijn voorzien van een zadeldak of schilddak.

materiaal- en kleurgebruik gevels:

- als basismateriaal wordt baksteen of hout voorgeschreven. Hierbij wordt uitgegaan van aardetinten;

materiaalgebruik en kleur daken:

- als basismateriaal voor de daken worden keramische dakpannen voorgeschreven in de kleur antraciet. Het gebruik van riet behoort ook tot de mogelijkheid. Glimmende pannen behoren niet tot de mogelijkheid;

materiaalgebruik gevelopeningen:

- voor de gevelopeningen dient bij voorkeur te worden uitgegaan van de toepassing van

hout of aluminium voor kozijnen en deuren. Toepassing kunststof wordt toegestaan, mits het aantoonbaar is dat dit geen afbreuk doet aan de kwalitatieve uitstraling van de woning;

aan-, uit- en bijgebouwen:

- qua architectuur, kleur- en materiaalgebruik zijn de aan-, uit- en bijgebouwen ondergeschikt aan maar in samenhang met de architectuur van het hoofdgebouw;

detaillering:

- een zorgvuldige detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt dan ook aanbevolen;

dakkapellen:

- het toepassen van dakkapellen aan de voorzijde van de woning is uitsluitend toegestaan als deze qua uitstraling, aantal en maat geen afbreuk doen aan de hoofdvorm van het dak;

perceelsafscheiding:

- voor de erven grenzend aan de groene voorruimte en houtwal is een groene erfafscheiding voorwaarde. Groene erfafscheidingen zijn een wezenlijk belang om een groene en dorpse uitstraling te bereiken en te bewaren.



BuroGkracht,
creatief met leefomgeving, sterk in omgevingsrecht

Gijs Nouwens

Almystraat 14
5061 PA Oisterwijk
06 232 74 307
info@burogkracht.nl
www.burogkracht.nl

27 mei 2019