

BEELDKWALITEITSPLAN 'AALSVOORTEN' HAPS



Inhoudsopgave

- Voorwoord	3
- Algemeen	5
- Stedenbouwkundige visie	7
- Kwaliteit en omgeving	9
- Woningbouwtypologie	11
- Architectuur en vormgeving	14
- Openbare ruimte	20
- Slotwoord	24

Voorwoord

Projectontwikkelaar JAVO Vastgoed uit Gennep heeft het initiatief opgepakt om een woningbouwplan te realiseren in Haps, in het plangebied achter de woningen gelegen aan de Sint Hubertseweg 2 en 4 (afbeelding 1).



(Afbeelding 1 : projectlocatie)

Het plangebied betreft een inbreidingslocatie van circa 4150m² groot en telt maximaal 13 grondgebonden nieuwbouwwoningen. Om dit plan verder uit te werken en daadwerkelijk tot aankoop van de percelen over te gaan heeft JAVO in een vroeg stadium de gemeente Cuijk betrokken in het ontwikkelingstraject.

Dit heeft ertoe geleid dat afgelopen jaar overeenstemming is bereikt met de gemeente Cuijk en de huidige perceeleigenaren, om dit plan verder te ontwikkelen en te gaan bouwen.

Om deze bouw mogelijk te maken dient het huidige vigerende bestemmingsplan te worden aangepast, waar dit beeldkwaliteitsplan onderdeel van uitmaakt. Onderhavig beeldkwaliteitsplan is met de grootst mogelijk zorg opgesteld en voorziet in de algehele uitstraling van dit nieuwe compacte woongebied in Haps.

Bij het ‘bouwen naar behoefte’ is het van belang dat het beeldkwaliteitsplan voldoende flexibiliteit laat aan de architect en toekomstige kopers om hun droom gerealiseerd te zien worden. Onderhavig beeldkwaliteitsplan moet dienen als toetsingskader zodat dit fraaie nieuwbouwplan komend jaar gerealiseerd kan worden.

Namens de initiatiefnemer,

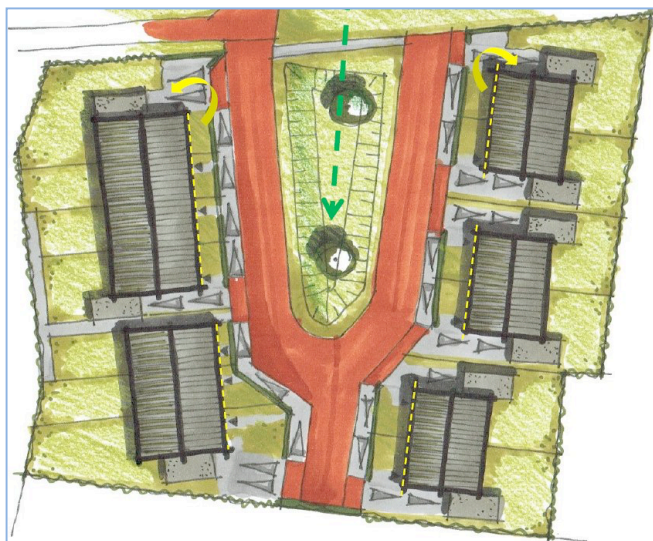
Luuk Arts (*directeur JAVO Vastgoed*)

Algemeen

Door stedenbouwkundig adviesbureau LOS Stadomland uit Vught, in opdracht van JAVO, zijn een aantal schetsmatige stedenbouwkundige concepten uitgewerkt welke als doorgroei model zijn gebruikt naar het (concept) eindbeeld (afbeelding 2 en 2a). In deze studie heeft LOS tevens een doorkijk gemaakt naar een integrale planontwikkeling waarbij de percelen, aan de zuidzijde van het plangebied, gelegen aan de Sint Hubertseweg zijn inbegrepen (afbeelding 3). Vanwege een diversiteit aan eigendommen is er in samenspraak met gemeente voor gekozen om op dit moment alleen het woningbouwplan 'Aalsvoorten' opnieuw te bestemmen en te realiseren. De allesomvattende stedenbouwkundige invulling heeft mede het plan Aalsvoorten vormgegeven. Omdat de verkeersintensiteit van de doorgaande weg in de toekomst kan wijzigen, is het voorstelbaar dat er te zijner tijd een aansluiting vindt op de Sint Hubertseweg en op de achterliggende woonwijk De Aalsvoorten. De aansluiting op de bestaande openbare wegstructuur zal op dit moment vooralsnog plaatsvinden via de Rozenhof. Dit zorgt voor een goede verweving met de aangrenzende woonbuurt.



(Afbeelding 2 : concept eindbeeld)



(Afbeelding 2a : eindbeeld)



(Afbeelding 3 : doorkijk)

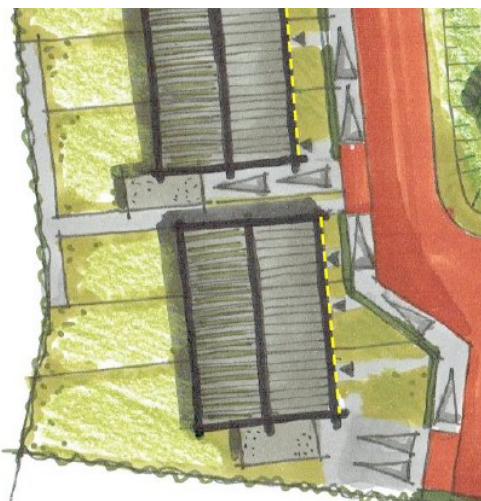
Stedenbouwkundige visie

Haps kent meerdere straten en hofjes met een besloten karakter wat bijdraagt aan een dorpse sfeer. De keuze van stedenbouwkundig adviesbureau LOS Stadomland voor het creëren van een hofje gaat voort op dit thema en past ook bij de labyrintische structuur van de bestaande naastgelegen woonwijk. De twee met elkaar verbonden hofjes zoals weergegeven in afbeelding 3 kennen een centrale ruimte voor openbaar groen.

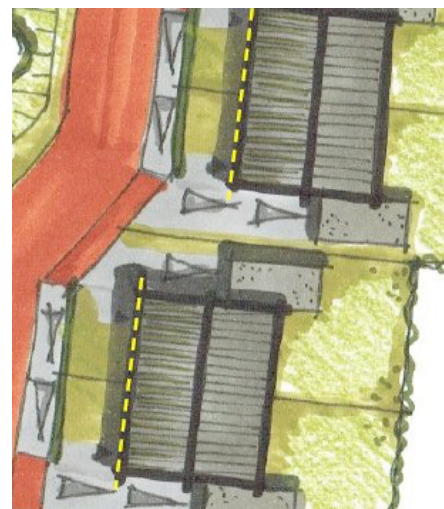
Het creëren van een hofje biedt niet alleen een rustiek wooncomfort, maar geeft ook een extra impuls voor maatschappelijke samenwerking en sociale controle. Het gevoel van veiligheid wordt versterkt wat bijdraagt aan een aantrekkelijk woonklimaat .

Voor het noordelijk gelegen gedeelte is gekozen voor grondgebonden woningen bestaande uit twee lagen met een zadeldak in aansluiting op de directe omgeving. Hier wordt vooralsnog uitgegaan van zes tweekappers en zeven rijwoningen (blok van drie en een blok van vier). Indien tijdens het verkoop- en bestemmingsplantraject de vraag naar een ander type woning ontstaat kunnen de zes tweekappers worden gewijzigd naar bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen of vrijstaande woningen, het 'bouwen naar behoefte' principe, zoals met de gemeente is afgesproken.

Om een minder strakke stedenbouwkundige opzet te krijgen wordt ervoor gekozen om het bouwblok bestaande uit 3 woningen aan de Westzijde van het plan circa 1 m naar voor te schuiven (afbeelding 4). Hiermede verschilt de rooilijn ten opzichte van het naastgelegen woningblok bestaande uit vier woningen.



(Afbeelding 4)



(Afbeelding 5)

Ook aan de Oostzijde verschillen de rooilijnen van elkaar. Vier woningen zullen in dezelfde lijn worden gebouwd en één blok van twee aan de Zuidkant van het plan zullen meer naar de straat gericht zijn. De voorgevelrooilijn bevindt zich in het gehele plan op circa 2 tot 5 meter vanaf de openbare ruimte. Hierdoor zal iedere woning een voortuin krijgen. De bijgebouwen dienen zich ten alle tijden te bevinden achter de voorgevelrooilijn.

Kwaliteit en omgeving

Een kwaliteit waar dit nieuwbouwplan op kan aanhaken is het speelveld dat ten noorden van de locatie ligt. Het stedenbouwkundig plan legt een relatie met dit veld door de groenzone in het midden van het hofje. Door een speels verloop van de ruimte met groen en infrastructuur ontstaat er een informele mix van voetgangers en auto's die gebruik maken van deze ruimte om naar hun woning te komen. De woningen aan de Oostkant van het plan zullen grotendeels op eigen erf kunnen parkeren waardoor het 'doodlopend' gedeelte niet vervuild zal raken met een overschot aan parkerende auto's.

Op afbeelding 6 is het plan weergegeven in de ruimtelijke context, waarmee inzichtelijk wordt gemaakt dat de nieuwe woningen aansluiten bij de bestaande schaalgrootte van de omgeving. In de aansluitende woonwijken bevinden zich ook veelal woningen met zadeldaken en entrees gesitueerd aan de straatzijde.



(Afbeelding 6 : beeld met omliggende bebouwing met zadeldaken)

Woningbouwtypologie

Typologie.

Er is ruimte voor een gevarieerd woningaanbod. In dit plan is ervoor gekozen om zoveel mogelijk te bouwen naar behoefte, waardoor de initiatiefnemer de vrijheid heeft om te veranderen van typologie als de woningmarkt in Haps daarom vraagt. De bebouwing zal qua schaal en maat aansluiten op de omliggende bebouwing.

Er kan een mix ontstaan -afhankelijk van de behoeften- van aaneen gebouwde woningen, tweekappers, levensloopbestendige woningen of zelfs vrijstaande woningen. Een mix die overigens goed aansluit bij de bestaande wijk De Aalsvoorten. In de uitwerking van het stedenbouwkundigplan is gekozen voor een diversiteit aan woningen waarbij aan de behoefte van starterswoningen wordt voldaan en daarnaast een aantal andere typologieën kunnen worden gebouwd voor een gewenste doorstroming op de woningmarkt.

Westzijde.

Aan de Westzijde van het plan bevinden zich twee bouwblokken van rij- en hoekwoningen, waarvan er een aantal kunnen worden voorzien van een garage. Het betreft één bouwblok van vier woningen en één bouwblok van drie woningen. In totaal zeven woningen met verschillende kaveloppervlakten, met name bedoeld voor de starters. De garage van de meest zuidelijke woning is verschoven naar de straatzijde zodat een achterom ontstaat (zie afbeelding 4). Hierdoor heeft iedere woning een directe toegang tot de achtertuin.

Oostzijde.

Aan de Oostzijde van het plangebied worden maximaal 6 woningen gerealiseerd met een voetpad op eigen terrein naar de achtertuin. De garages worden niet aaneen gebouwd waardoor er openheid ontstaat tussen woningen passend bij het karakter van Haps (zie afbeelding 5). De typologie is op dit moment nog niet gedefinieerd waardoor de gewenste flexibiliteit 'het bouwen naar behoefte' behouden blijft. Afhankelijk van de behoefte in Haps, zal in een later stadium gekozen worden voor de definitieve typologie. Zelfs per kavel kan de typologie onderling verschillen van elkaar. Een tweekapper naast een levensloopbestendige woning en vrijstaande woning is dus mogelijk. Dit zorgt ervoor dat er een speels karakter ontstaat van typologieën welke wel architectonisch familie van elkaar dienen te zijn. Doordat er aan de Westzijde al zeven rijwoningen worden voorzien zal het plan aan de Oostzijde zich waarschijnlijk beperken tot de drie varianten zoals eerder omschreven.

Entrees.

De entreepositie (voordeur) van de woningen zullen onderling ook deels verschillen van elkaar (zie afbeelding 7). De (kop)woningen met garage zullen de entree veelal aan de zijgevel hebben en de rijwoningen aan de voorzijde. De twee aan de Rozenhof gesitueerde hoekwoningen grenzend aan de openbare ruimte hebben een tweezijdige oriëntatie, doordat ook in de zijgevels ramen zijn geplaatst.



(Afbeelding 7 : beoogde voordeurposities t.p.v. zijgevel)

Architectuur en vormgeving

Algemeen.

De woningen in het plan Aalsvoorten krijgen een dorpse uitstraling. De woningen worden uitgevoerd in een genuanceerde gevelsteen en hebben geen nadrukkelijke onderverdeling tussen de beneden- en bovengevels: de ramen zitten als gaten in het metselwerk. Wel kunnen er ramen op de bovenverdieping horizontaal worden gekoppeld middels accentmetselwerk. Bij deze woningen worden accenten door middel van een donkere kleur metselwerk of incidenteel bijzonder metselwerkverband toegepast om een karakteristiek en levendig gevelbeeld te creëren.

Daarnaast zullen toekomstige bewoners bij de 6 woningen aan de oostzijde de keuze hebben om een erker aan hun woning te laten bouwen. De verschillende keuzen die hierin gemaakt zullen worden, een kapverdraaiing bij een vrijstaande woning of dakoverstekken bij hoekwoningen, hebben tevens een belangrijke bijdrage in de realisatie van een boeiend gevelaanzicht.

Van belang is dat een dorpse uitstraling wordt nagestreefd. Er dient aandacht te zijn voor een duidelijke vormgeving per woningblok. De kwaliteit zit in het totale plan, waardoor de starterswoningen best soberder mogen worden uitgevoerd.

Situering.

De hoofdgebouwen zijn gelegen op circa 3 meter vanaf de kavelgrens en bevinden zich aan de linker- of rechterzijde van de kavel. De mee ontworpen garages zullen aan de woning worden gebouwd en niet los staan op de kavel. Indien er gekozen wordt voor vrijstaande woningen in plaats van tweekappers, kunnen hiervoor andere regels gelden. Deze woningen mogen wel centraler op de kavel worden gebouwd, zodat deze ook daadwerkelijk 'vrij' staan. De garages van de tweekappers staan onderling wel los van elkaar, zodat hierdoor een 'achterom' ontstaat. Dit biedt de woningbezitter meer comfort om de achtertuin te bereiken.

Kapvorm.

Voor de kapvorm is gekozen om aan te sluiten bij de naastliggende huidige bebouwingen. Alle woningen zullen worden voorzien van een zadeldak evenwijdig aan het voorerf, met topgevel (m.u.v. de tussenwoningen). De hellingshoek van de kap is minimaal 35graden. Een uitzondering op de kapvorm is de eventuele vrijstaande woning. Hierbij is een kapverdraaiing wel toegestaan. Bij kapverdraaiingen is de nokhoogte van de dwarskap gelijk aan de nokhoogte van de langskap.

Dakkapellen worden optioneel aangeboden evenals zonnepanelen.

Materiaal- en kleurtoepassingen.

- De gevels dienen geheel te worden uitgevoerd in genuanceerd metselwerk, in de tinten rood, donkerrood, bruin of donkerpaars (donkere tinten hebben vaak een luxere uitstraling dan licht gekleurd metselwerk);
- In de gevels kunnen accenten door middel van een donkere accentkleur of incidenteel bijzonder metselwerkverband te worden toegepast;
- Kunststoffen panelen als gevelbekleding zijn niet toegestaan;
- Gevelstucwerken zijn niet toegestaan;
- De zadeldaken worden bedekt met niet glimmende keramische pannen in de kleur donkergrijs.

Beeldkwaliteitseisen en wensen

- De basisvorm is twee bouwlagen met een zadeldak evenwijdig aan het voorerf;
- De dakvlakken hebben bij de topgevels overstekken van minimaal 30 cm;
- Ook op andere wijzen dient dieptewerking in de gevel te worden aangebracht. Een belangrijk aandachtspunt in de verdere architectonische uitwerking;
- De gevelcomposities van hoekwoningen en vrijstaande woningen kunnen afwijkend zijn;
- Het is van belang dat toekomstige bewoners bewust zijn van de keuze voor een erker, de verschillende keuzen die gemaakt zullen worden, zorgen voor differentiatie in het gevelvlak;
- Dakkapellen zijn aan de voorzijde toegestaan, mits geïntegreerd in de architectuur;
- Duurzaam bouwen (o.a. middels zonnepanelen) wordt gestimuleerd.

Matrix.

Onderdeel

Gevels

Gevels (plint of accent)

Raamdorpels

Kozijnen en draaiende delen

Dakpannen

Goten

Materiaal

Baksteen

Baksteen

Beton

Hout of Kunststof met houtlook

Keramisch

Zink

Kleuren

Rood / Donkerrood / Bruin

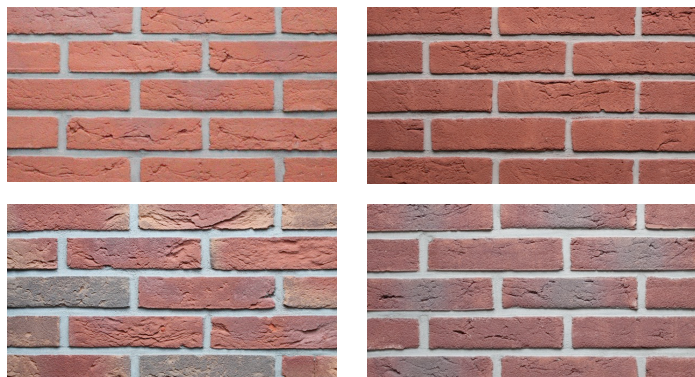
Bruin / Donkerpaars

Naturel

Wit of antraciet

Donkergrijs

Naturel



Gevels

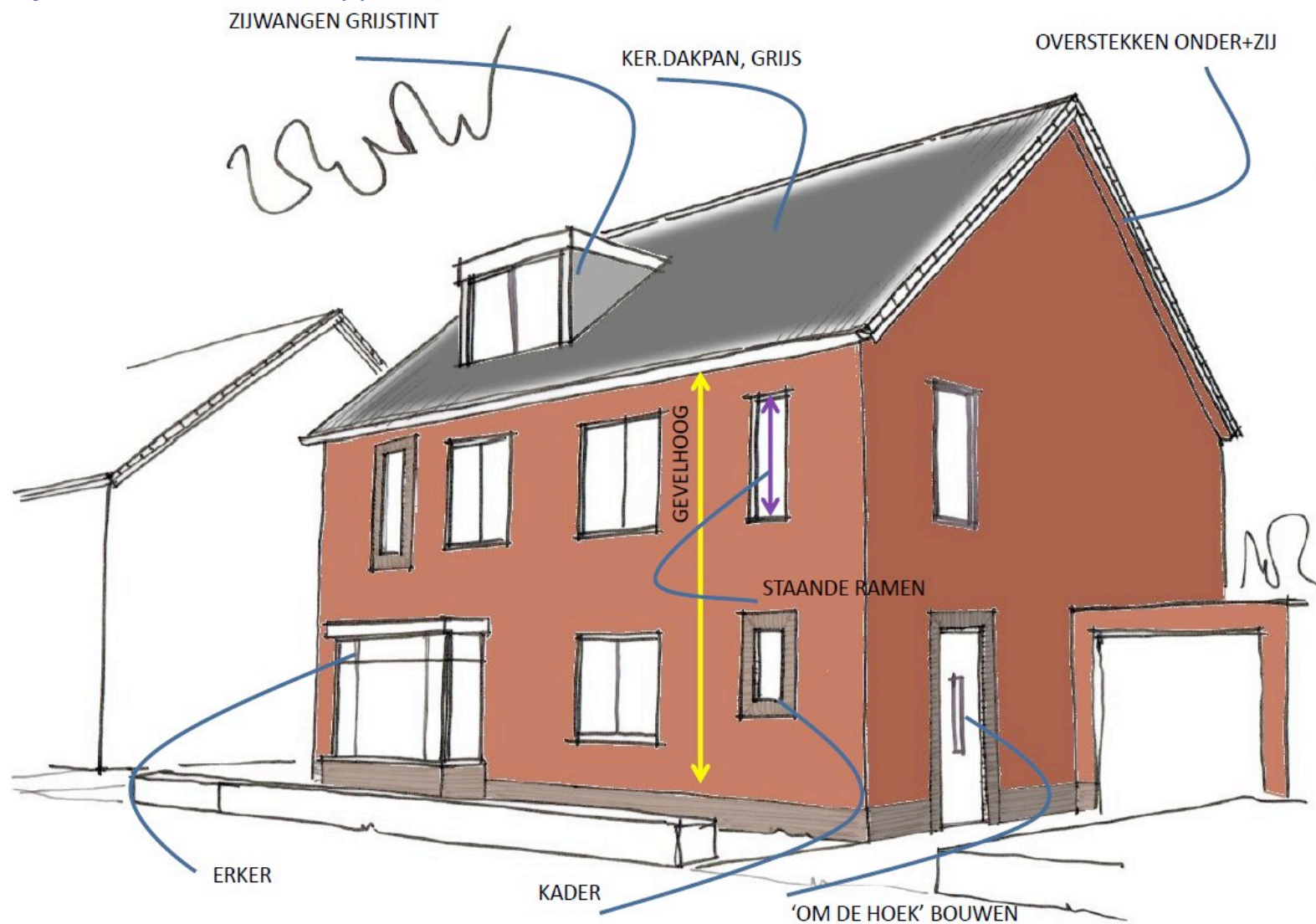


Plint of accent

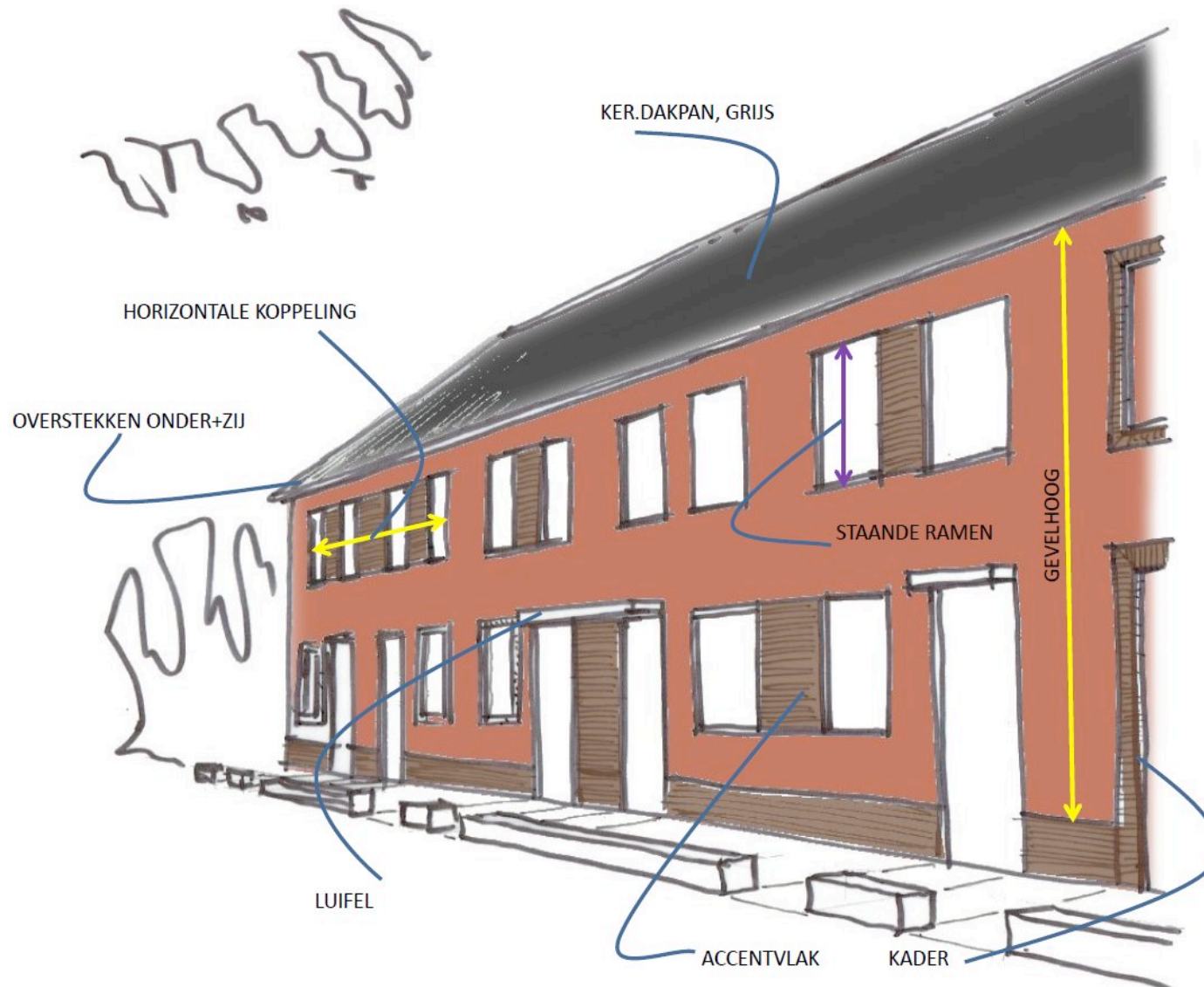


Hout of kunststof met houtlook

Referentiebeeld tweekappers.



Referentiebeeld rijwoningen.



Openbare ruimte

Algemeen.

De openbare ruimte van het plan wordt gekenmerkt door de groene zone in het midden van het plangebied, waar de woningen rondom gegroepeerd staan. De groene zone dient een open aansluiting te krijgen op het bestaande speelveldje aan de Noordzijde, gelegen aan de Rozenhof (zie afbeelding 9a).

Spelen.

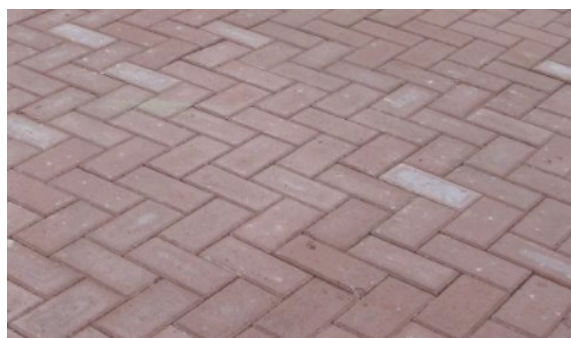
Het spelen zal plaatsvinden in de reeds aanwezige speelveld aan de Noordzijde van het plangebied.

Bestratingen.

Het plan voorziet in een wegbestrating, parkeren en paden. De materialisatie komt overeen met de aangesloten woonwijk teneinde een vloeiende overgang te creëren en esthetische aansluiting te vinden. Er zal gewerkt worden met betonstraatstenen voor de openbare weg en parkeren. Voor paden zullen betontegels en betonbanden worden toegepast. In verband met de 30km zone 'woonwijk' is ervoor gekozen om geen volledige trottoirs te maken, maar trottoirbanden aan te brengen.



Parkeervakken antraciet elleboogverband



Wegbestrating rood keperverband



Parkeren op straat

Groen.

De groene zone in het midden van het plangebied vormt het hart van de woonwijk. Deze zone zal aansluiting vinden bij het speelveld en zal een karakter krijgen van groene lage beplantingen van plukweidemengsel of gazon, welke dient als wadi voor regenwater. Deze groene zone is niet bedoeld voor spelen, maar voor het creëren van een rustgevend karakter voorzien van bijvoorbeeld een zitbankje.



Wadi



Plukweidemengsel

Erfafscheidingen.

De erfafscheidingen tussen en achter de woningen zullen door de bewoners in onderling overleg zelf worden aangebracht. De voorkeur geniet om zoveel mogelijk te kiezen voor een groene haag, bijvoorbeeld groen gaashekwerk met hедера beplanting.

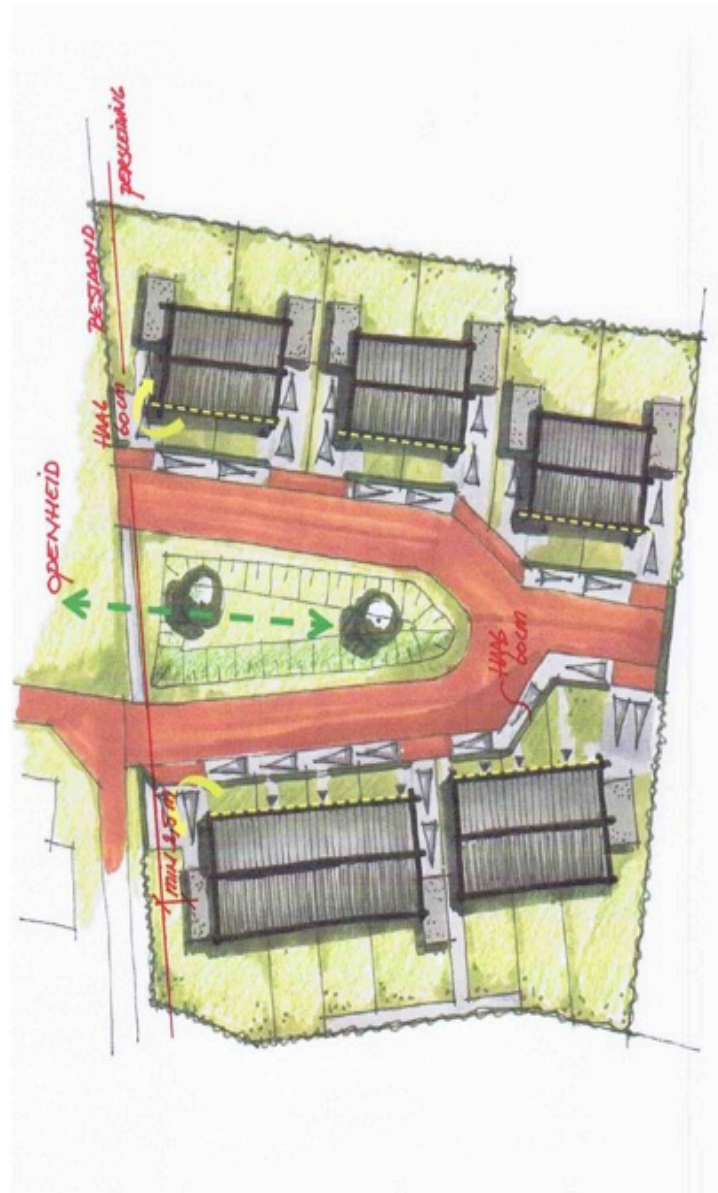
Aan de noordzijde van het plan is reeds een groene haag aanwezig (afbeelding 8). Deze wordt gedeeltelijk gehandhaafd zodat aan de entree van het plan een groene zone is gewaarborgd. Ter plaatse van de inritten van de noordelijkste woningen worden lage beukenhagen aangebracht van 60cm hoog, zodat de entree van het woongebied overzichtelijk blijft. De erfafscheidingen aan voorzijde van de woningen is het meest beeldbepalend. Alle woningen zullen standaard worden voorzien van een lage beukenhaag van ca. 60cm aan de voorzijde (zie afbeelding 9 en 9a). Aan de zuidzijde van het plan zal een gaashekwerk met hедера worden aangebracht en zal een reflecterend afzethak worden geplaatst. Ter plaatste van de inritten van de twee zuidelijkste woningen worden ook lagen beukenhagen aangebracht.



(Afbeelding 8 : bestaande groene erfafscheidung)



(Afbeelding 9 : Lage beukenhagen ca. 60cm hoog)



(Afbeelding 9a : uitsnede inrichtingsplan)

Slotwoord

Om dit inbreidingsplan in Haps op alle fronten een toplocatie te laten zijn is een samenhang nodig van het stedenbouwkundig plan, de openbare ruimte en de architectonische uitstraling van de woningen. Onderhavig beeldkwaliteitsplan bevat hiervoor richtlijnen en randvoorwaarden. Deze dienen als toetsingskader en basis voor de architect om de woningen te ontwerpen en verder uit te werken.

Dit beeldkwaliteitsplan is overigens geen keurslijf, maar een hulpmiddel om met elkaar te streven naar een gemeenschappelijk doel te verwezenlijken, namelijk het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van de kern Haps. Het is altijd mogelijk om af te wijken van de beschreven kenmerken, mits goed onderbouwd en passend in de omgeving. Individuele wensen van woningbezitters blijven tot op zekere hoogte mogelijk, met dien verstande dat de woningen te allen tijde een dorpse uitstraling krijgen.

Om voor het gehele plan een minimaal kwaliteitsniveau te waarborgen, worden de woningen ontworpen door een gecertificeerd architectenbureau.

Opgemaakt,

Luuk Arts (*directeur JAVO Vastgoed*)