



Project

Beeldkwaliteitsplan

Mgr. Zwijsenstraat

Gemeente Cuijk

Projectnummer: 06.40.08

Initiatiefnemer

Gemeente Cuijk

Opsteller

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Guido Yntema

T (026) 35 23 125

E guido.yntema@buro-sro.nl

Datum

juli 2020

Inhoud

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Doel 5

1.3 Leeswijzer 5

2 Huidige omgevingskenmerken 7

2.1 Ligging en karakteristiek plangebied 7

2.2 Stedenbouwkundige opzet Valuwe 7

2.3 Bestaand bebouwingsbeeld 9

3 Ambitie herontwikkeling Mgr. Zwijsenstraat 13

3.1 Een nieuw Valuws bouwblok 13

3.2 Bebouwingsbeeld nieuwe woningen 13

3.3 Openbare ruimte 14

3.4 Overgangen 15

4. Kavelpaspoort 17



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In januari 2020 is de omgevingsvisie Robijnlaan/Mgr. Zwijsenstraat vastgesteld waarin een stedenbouwkundig schetsontwerp is opgenomen voor de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie aan de Mgr. Zwijsenstraat in Cuijk. De vernieuwing van de locatie vindt plaats in de vorm van een combinatie van behoud en versterking van bestaand groen en nieuwbouw van woningen. Op basis van een omgevingsdialoog zijn twee modellen gemaakt waarvan, na een zorgvuldige afweging, door de gemeenteraad een voorkeursmodel is vastgesteld. De kern van dit plan bestaat uit een groene omlijsting met daarbinnen een gedeelte met grondgebonden woningbouw en een appartementengebouw.

1.2 Doel

Op basis van het voorkeursmodel vindt de verdere uitwerking plaats richting een bouwplan en inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Een van de stukken die van dit traject onderdeel gaat uit maken is voorliggend beeldkwaliteitsplan. Het is belangrijk dat de gedachten van het, mede door de bewoners opgestelde, stedenbouwkundig schetsontwerp in de uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen concreet gestalte krijgen. Hiervoor is het beeldkwaliteitsplan opgesteld met als doel een kader te bieden waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige, landschappelijk en architectonische uitwerking en planbeoordeling kan plaatsvinden. Dit om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de locatie te bevorderen.

Hierbij gaat het om richtlijnen ten aanzien van stedenbouw, landschap, architectuur en de inrichting van het openbaar gebied.

1.3 Leeswijzer

Na de inleiding geeft hoofdstuk 2 een korte beschrijving van de huidige situatie en huidige beeldkenmerken van de omgeving. Daarna volgt in hoofdstuk 3 een beschrijving van het stedenbouwkundig voorkeursmodel en de algemene ambities voor de gewenste beeldkwaliteit. Dit betreft zowel de bebouwing als de openbare ruimte met ontwerpprincipes voor de inrichting van de straten, het openbaar groen en de overgangen tussen openbaar en privé. Tenslotte volgen in hoofdstuk 4 de meer specifieke eisen voor de nieuwbouwlocatie in de vorm van een kavelpaspoort.

In het beeldkwaliteitsplan zijn verschillende afbeeldingen opgenomen. Voor een groot deel betreffen dit inspiratiebeelden die richtinggevend zijn voor de toekomstige sfeer. Daar waar concrete eisen worden gesteld, staat dit in de criteria aangegeven. Bijvoorbeeld in maatvoering of materiaal- en soortkeuze. Bekijk de afbeeldingen dus vanuit de overkoepelende visie van het stedenbouwkundig plan en laat deze leidend zijn.



2 Huidige omgevingskenmerken

2.1 Ligging en karakteristiek plangebied

De Valuwe is een naoorlogse uitbreidingswijk met zowel sociale huurwoningen als koopwoningen, gelegen ten noordoosten van het centrum van Cuijk. De voormalige schoollocatie aan de Mgr. Zwijsenstraat is onderdeel van de wijk en wordt globaal begrensd door de Prof. van de Brinkstraat (oostzijde), de spoorlijn (westzijde), de Karel Doormanstraat (zuidzijde) en de Mgr. Zwijsenstraat (noordzijde). Het plangebied bestaat momenteel grotendeels uit braakliggende grond waar voorheen de school was gevestigd. Er staat nu nog een gymzaal die verwijderd wordt zodra de nieuwe gymzaal gereed is aan de Robijnlaan.

De directe omgeving rond de locatie bestaat voornamelijk uit rijwoningen van twee bouwlagen met een kap. Uitzondering hierop zijn de appartementen ten noorden van de mgr. Zwijsenstraat van deels twee bouwlagen en deels 3 bouwlagen met kap. Het merendeel betreft huurwoningen.

2.2 Stedenbouwkundige opzet Valuwe

Vanaf de vijftiger jaren van de vorige eeuw is de Valuwe gerealiseerd als planmatige uitbreiding van Cuijk. De Toermalijnlaan vormt de grens tussen de oorspronkelijk eerste fase van de wijk De Valuwe (jaren '50-'60) en de latere uitbreiding in de jaren zeventig. Met deze latere uitbreiding is ook het plangebied aan de Mgr. Zwijsenstraat bebouwd met een school en een gymzaal. Voorheen was het een open groenplek.

De wijk is fasewijs ingevuld met overwegend rechthoekige stroken- of blokverkavelingen in een noordwest-zuidoost oriëntatie. In bepaalde delen zijn bouwblokken herhaald (stempels). In de oorspronkelijke opzet werd deze structuur op enkele plaatsen onderbroken door voorzieningen zoals het centrumgebied bij de kerk, de school en gymzaal aan de Mgr. Zwijsenstraat en de school aan de Robijnlaan. Begin deze eeuw is begonnen met een vernieuwing van de wijk wat geleid heeft tot aanpassingen in het middengebied en aan de randen. Deze ingrepen zijn zorgvuldig afgestemd op de bestaande situatie. Het samenspel van oud en nieuw is daarbij uitgangspunt geweest voor de kwaliteit van de wijk als geheel.

De wijk had oorspronkelijk een vrij stenig karakter met enkele geconcentreerde groenvoorzieningen aan de randen. Het groen in de spoorzone vervult daarin een belangrijke rol in combinatie met het groen lang de Prof. van de Brinkstraat waar ook een snelfietsroute komt. Voortuinen zijn vaak verhard en bij een groene inrichting is de kwaliteit daarvan wisselend. Met de herstructurering is met name in het middengebied de wijk vergroend in kwantiteit en kwaliteit. De locatie Mgr. Zwijsenstraat biedt goede aanknopingspunten om hier ook een bijdrage aan te leveren door de ligging aan de spoorzone en het aanwezige groen.

Wat verder opvalt is dat er bij de inrichting van de wegen weinig hiërarchie is



Legenda

-  Herontwikkeling jaren '90
appartementenblok
2 - 3 lagen met kap
-  Oorspronkelijke rijwoningen 1e fase
Valuwe jaren '50 - '60
2 lagen met kap
-  Bouwblok met oorspronkelijke
rijwoningen
2 lagen met kap
-  Groenzone oostzijde is onderdeel van
wijkstructuur
-  Groenzone westzijde is onderdeel van
afschermend groen richting spoor
-  Groenzone zuidzijde is overgang naar
fietspad dat naar tunnel onder spoor
leidt
-  Te handhaven markante platanen aan
noordzijde
-  Bomen buiten plangebied

aangebracht, doorgaande wegen zijn niet direct herkenbaar in de inrichting. Wel is er veel variatie wat heeft geleid tot een lappendeken in kleur- en materiaalgebruik. Dezelfde variatie is te zien bij de erfafscheidingen. Deze zijn naar eigen inzicht ingevuld. Muurtjes, hagen, hekken, schuttingen, alles komt voor in verschillend soort-, kleur en materiaalgebruik.

2.3 Bestaand bebouwingsbeeld

De meerderheid van de bestaande woningen (zowel huur als koop) hebben een sobere en doelmatige uitstraling. Op zich is dit ook passend bij de periode van realisering: de 50-80'er jaren. In het gebied van de lopende herstructurering (middengebied en rand) is weliswaar sprake van vernieuwing, maar wel aansluitend op de beeldkenmerken van de wijk. De nieuwbouw is eigentijdser en frisser gemaakt. Deze gebieden sluiten niet aan op de locatie Mgr. Zwijssenstraat, daaromheen ligt de oorspronkelijke bebouwing.

De locatie Mgr. Zwijssenstraat was altijd een verbijzondering in de wijk en kan vanuit dat oogpunt dat ook in de nieuwe situatie zijn. Het moet echter wel passen in de bestaande omgeving. Er moet geen detonerend effect van uit gaan. Voor een goede afstemming is daarom gekeken naar de beeldkenmerken van de bestaande buurt.

Voor de architectuur van de Valuwe is het rijenhuis het meest bepalende type. De langgerekte bouwmassa's, meestal met kap, met het kleinschalig ritme van deuren en ramen en tuintjes aan de voor- en achterzijde, zijn alom aanwezig. Kenmerkend is de eenvoudige hoofdvorm van de

woningen (enkelvoudige bouwmassa's van twee bouwlagen met of zonder kap). De kap is een zadeldak parallel aan de straat zonder gemetselde schoorstenen. Het is seriematige bouw met:

- Puiengevels;
- Rasterindeling van de gevel, waarin raam- en deuropeningen zijn opgenomen;
- Geen hiërarchie tussen begane grond en verdieping, dak bedekt met pannen;
- Schoorsteen utilitaire toevoeging;
- Kopgevels nauwelijks uitgewerkt;
- Modern gevelbeeld, brede raamopeningen lopen van bouwmuur tot bouwmuur en lopen over in balkons.

Uitzondering op het voorgaande is het appartementengebouw aan de Mgr. Zwijssenstraat wat gebouwd is bij een eerdere herstructurering in dit deel van de wijk in de jaren negentig. Het gebouw bestaat deels uit twee bouwlagen en deels drie bouwlagen met kap in geel/zand kleurige baksteen met een donkerbruine dakpan. Deze wisselende hoogte zorgt voor een gevarieerder gevelbeeld wat verder versterkt wordt door de dakkapellen en balkons. De herhaling van gevelopeningen zorgt juist voor een duidelijke indeling van de gevel.

De overige bebouwing rondom de locatie is wel typisch Valuws. Langs de Prof. van de Brinkstraat, ten oosten van het plangebied, staan rijwoningen in roodbruin metselwerk en met kappen voorzien van een oranje pannendak. De woningen zijn eenvoudig gedetailleerd met een gemetselde



Mgr. Zwijsenstraat



Prof. van de Brinkstraat



Karel Doormanstraat



Groenstructuur Prof. van de Brinkstraat

schoorstenen en een luifel boven de voordeur als meest opvallende kenmerken. Aan de Karel Doormanstraat staan rijwoningen bestaande uit roodbruine baksteen met oranje dakpannen. Deze woningen hebben iets meer detaillering met een groot vlak in de voorgevel met ramen en geel/beige houtdelen, een wit kader rond de voordeur en een verbindende lijn tussen de gevelopneiningen op de verdieping. Tevens hebben ze gemetselde schoorstenen.



Groenstructuur spoorzone



3 Ambitie herontwikkeling Mgr. Zwijssenstraat

3.1 Een Valuwse twist

Belangrijk vertrekpunt voor de vernieuwing is dat er geen dissonant in de Valuwe ontstaat. Bestaand en nieuw worden met elkaar verweven wat de buurt als geheel sterker maakt. De oorspronkelijke positie als verbijzondering in de wijk biedt een goede inspiratiebron bij zowel de vernieuwing van de locatie als om de wijk toekomstbestendig te maken. Behoud en versterking van de wijk als geheel, een nieuw Valuws bouwblok maken en duurzaamheid zijn dus de leidende thema's.

In de omgevingsvisie is op basis van een omgevingsdialoog een voorkeursmodel voor de herontwikkeling opgenomen. Voor de locatie Mgr. Zwijssenstraat leidt dit in hoofdlijnen tot een nieuw bouwblok gelegen tusssen twee doorgaande groenstructuren (spoor en Prof. van de Brinkstraat). De nieuwe woningbouw zal bestaan uit twee blokken met grondgebonden woningen parallel aan de groenstructuren en in het noordelijke deel van het plangebied een appartementengebouw dat als 'wederhelft' aansluit bij de bestaande appartementen aan de Mgr. Zwijssenstraat. Het bestemmingsplan maakt tevens een invulling met grondgebonden woningen mogelijk ter hoogte van de appartementen. In dat geval komt er een derde blok grondgebonden woningen dat aansluit op de vormgeving van de andere twee blokken grondgebonden woningen.

Voor beide opties geldt dat de vormgeving van de woningen in basis aansluit op de omliggende woningen (zie 2.3), maar in de nieuwbouw komen de kenmerkende Valuwse detaillering en materiaalgebruik op een andere manier terug. Een Valuws bouwblok met een 'twist', bijvoorbeeld houten delen in verticale richting in plaats van horizontaal. Op deze wijze wordt benadrukt dat het om een eigentijdse en duurzame invulling gaat.

Algemene uitgangspunten:

- Nieuwbouw presenteert zich als eenduidig totaalbeeld.
- Toevoegen van accenten/verbijzonderingen bij de nieuwbouw.
- Bij toepassing voorzieningen voor energieopwekking (zoals zonnepanelen): aanpak per blok en doordachte plaatsing bezien vanuit het woningontwerp en het straatbeeld,
- Duidelijke begrenzing en inrichting van de openbare ruimte, uniforme vormgeving van overgang privé-openbaar.
- Veilig en goed toegankelijk.

3.2 Bebouwingsbeeld nieuwe woningen

De opzet van de nieuwbouw ligt in dezelfde verkavelingsrichting als de omgeving en is opgezet in een vergelijkbaar bouwblok. Verschil daarmee is dat er een binnenterrein is gemaakt waar parkeren komt.

Algemene uitgangspunten nieuwbouw:

- Architectuur en kleurgebruik ondersteunt de ruimtelijke structuur, logische ruimtelijke eenheden creëren door middel van kleurgebruik en materiaal-, detaillering etc.
- De basis is een invulling met grondgebonden woningen van één tot twee bouwlagen met kap of een plat dak of een invulling met een combinatie van deze grondgebonden woningen met gestapelde woningen van drie lagen met kap of vier lagen met plat dak.
- Eenduidige dakvorm voor de gehele nieuwbouw (allemaal kappen of allemaal plat).
- Zicht vanuit appartementen op grondgebonden woningen vergroenen door toepassen van groendaken.
- De basis is baksteen, in combinatie met houten accenten;
- Individuele woning binnen bouwblok door detaillering herkenbaar maken (bijvoorbeeld entreeverbijzondering, gevelopdeling, etc.).
- Patiowoningen vanuit bezonning, privacy en individuele woning gezien repeterend koppelen (niet spiegelen).
- Hoek Prof. van de Brinkstraat architectonisch verbijzonderen binnen thematiek van het geheel, bijvoorbeeld door meer/bijzondere details, ander materiaal, een groengevel, etc. Bij een grondgebonden invulling

de hoekwoning verbijzonderen.

- De eindgevels maken onderdeel uit van de vormgeving. Blinde zijgevels richting de openbare ruimte zijn niet toegestaan. Toepassen van ramen in de kopgevels voor sociale controle.
- Kopgevels aan zuidzijde vragen extra aandacht als beëindiging van het bouwblok en de samenhang met de beëindiging van het binnenterrein met parkeren. Als een geheel ontwerpen (zie overgangen hierna).
- Invulling volgens kavelpaspoort in hoofdstuk 4.

3.3 Openbare ruimte

Vergelijkbaar met de bebouwing ligt de opgave voor de openbare ruimte vooral in het creëren van eenheid in de locatie en het ondersteunen van de gewenste ruimtelijke structuur. Het huidige omliggende stratenpatroon blijft gehandhaafd met een nieuwe insteekweg aan de Mgr. Zwijssenstraat richting de parkeervoorzieningen bij de woningen. Parkeren vindt vooral plaats binnen de locatie en deels langs de bestaande wegen. Uitgangspunt is het groen rondom de locatie zoveel mogelijk vrij te houden van parkeren en het parkeren zoveel mogelijk met groen in te passen.

Het groen heeft een belangrijke functie in het plan. Het draagt in grote mate bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in de Valuwe. Alle nieuw te bouwen woningen krijgen groen voor de deur. Het groen is ook van groot belang voor de waterberging bij overvloedige regenval en het geeft verkoeling in warme dagen.

Uitgangspunten openbare ruimte:

- Als een samenhangend geheel ontwerpen, mede in samenhang met bebouwing. Dit komt tot uitdrukking in overeenkomstig gebruik van bijvoorbeeld materiaal, kleur, armaturen, bomen en/of kunstobjecten.
- Vormgeving en verbijzondering (zoals kleur- en materiaalgebruik) van de architectuur en de openbare ruimte is op elkaar afgestemd;
- Bij insteekweg eenduidig materiaal- en kleurgebruik voor rijbaan, parkeervakken en trottoirs.
- Parkeerplaatsen inpassen met groen (bijv. bomen en hagen).
- Locatie kwalitatief vergroenen door aanvullen van te handhaven groen, nieuw groen en natuurinclusief bouwen (integreren nestgelegenheden in bebouwing, groengevels, groendaken, etc.).
- Boomsoortkeuze inzetten voor ondersteuning ruimtelijke structuur;
- Robuust materiaal en meubilair, moet 'tegen een stootje' kunnen;
- Nutsvoorzieningen "hufferproof", integreren/combineren met andere bouwkundige elementen.
- Wijze en type verlichting ondersteunt de ruimtelijke hoofdstructuur;
- Hemelwater zoveel mogelijk oppervlakkig afvoeren en ondergronds/verticaal infiltreren in wadi's met overloop naar schoonwaterriool.
- Toekomstbestendige inrichting, mede ten behoeve van beheer en onderhoud (zie handboek openbare ruimte gemeente Cuijk).



groene daken



natuurinclusief bouwen



eenduidige erfafscheiding binnenterrein met groen



hoekverbijzondering



waterberging in wadi



ontworpen erfafscheiding

3.4 Overgangen

Een zorgvuldige vormgeving van overgangen tussen privé en openbaar kan een belangrijke bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit van het plan. Het gaat zowel om erfafscheidingen als de interactie tussen bebouwing en openbare ruimte. Dit begint met uniforme erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte die worden uitgevoerd in onderhoudsarme en duurzame materialen. Zijtuinen richting de straat vragen om een robuustere begrenzing, zoals een tuinmuur. De erfgrenzen richting het binnenterrein en de afsluiting van het bouwblok aan de zuidzijde vragen ook extra aandacht.

Uitgangspunten overgangen:

- Interactie tussen begane grond bebouwing en het groen: toevoegen van een element (zoals veranda, muurbank of haaks muurtje/scherf) in de voorgevel voor een subtiele overgang van privé naar openbaar.
- Buitenruimte bij gestapelde woningen (terras, balkon, loggia) zoveel mogelijk integreren in het gebouw met eenduidige, zo transparant mogelijke borstwering.
- In het algemeen vormt de erfafscheiding een eenheid in vormgeving en materialisering met de bebouwing. Solide, degelijke, onderhoudsarme materialen.
- Eenduidige oplossing per eenheid.
- Langs achter- en zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte komt een ontworpen erfafscheiding. Richting het binnenterrein met parkeren is dit een eenduidige erfafscheiding bestaande uit een met bloeiende klimplanten begroeide gebouwde constructie (bijvoorbeeld hekwerk of muurtje in combinatie met pergola).
- Onderdelen van voornoemde constructie (zoals muurtje of pergola) lopen door langs de zuidelijke beëindiging van het binnenterrein in een samenhangend ontwerp met kopgevels en openbare ruimte. In combinatie met groen wordt het zicht op de geparkeerde auto's zoveel mogelijk ontnomen.
- Bergingen staan achter de erfafscheiding of vormen een eenheid in vormgeving en materialisering daarmee.
- Bij kopgevels is aandacht voor afstemming erfafscheidingen met gevelopeningen en lange lengten worden onderbroken door verbijzonderingen of ander materiaalgebruik.
- De woningen beschikken altijd over een voortuin/veranda/Delftse stoep en grenzen met de voorgevel dus nooit direct aan de openbare ruimte.
- Stalling afvalcontainers in de achtertuin. Ruimte reserveren voor opstelplekken in de straat, afgestemd op achterpaden.

Monseigneur Zwijssenstraat



referenties architectuur, kleur- en materiaalgebruik bebouwing



4. Kavelpaspoort

Voor de nieuwbouw van woningen op de locatie is een kavelpaspoort opgesteld met randvoorwaarden voor bouwmassa, positionering, detaillering en uitstraling. De basis voor de invulling hiervan vormt het stedenbouwkundig voorkeursmodel uit de omgevingsvisie en de algemene uitgangspunten zoals omschreven in hoofdstuk 3. Bij een invulling met grondgebonden woningen ter hoogte van de appartementen komt er een derde blok woningen die aansluit op de vormgeving van de andere twee blokken grondgebonden woningen.

- Een bouwblok met een Valuwse twist: in de nieuwbouw komen de kenmerkende Valuwse detaillering en materiaalgebruik op een andere manier terug.
- Basis = baksteen in combinatie met houten accenten.
- Nieuwbouw presenteert zich als eenduidig totaalbeeld.
- Grondgebonden woningen van één tot twee bouwlagen met kap of een plat dak of een combinatie van deze woningen met gestapelde woningen van drie lagen met kap of vier lagen met plat dak waarbij een eenduidige dakvorm geldt voor de gehele nieuwbouw (allemaal kappen of allemaal plat).
- Individuele woning binnen bouwblok door detaillering herkenbaar maken (bijvoorbeeld entreeverbijzondering, gevelopdeling, etc.).
- De eindgevels maken onderdeel uit van de vormgeving. Blinde zijgevels richting de openbare ruimte zijn niet toegestaan. Toepassen van ramen in de kopgevels voor sociale controle.
- Hoek Prof. van de Brinkstraat architectonisch verbijzonderen binnen thematiek van het geheel, bijvoorbeeld door meer/bijzondere details, ander materiaal, een groengevel, etc.
- Parkeerplaatsen inpassen met groen (bijv. bomen en hagen).
- Richting het binnenterrein met parkeren komt een eenduidige erfafscheiding bestaande uit een met bloeiende klimplanten begroeide gebouwde constructie (bijvoorbeeld hekwerk of muurtje in combinatie met pergola). Onderdelen hiervan (zoals muurtje of pergola) lopen door langs de zuidelijke beëindiging van het binnenterrein en zijn in samenhang ontworpen met kopgevels en openbare ruimte.
- Locatie kwalitatief vergroenen door aanvullen van te handhaven groen, nieuw groen en natuurinclusief bouwen (integreren nestgelegenheden in bebouwing, groengevels, groendaken, etc.).

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement