

Beeldkwaliteitsplan



Hertog Karellaan 38 | 39 | 40 te Cuijk
Gemeente Cuijk



De locatie van de voormalige school ROC de Leijgraaf, Jan van Cuijkstraat 64 te Cuijk, wordt herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Kadastraal oppervlakte van het perceel is 3850 m², Nr. C 2995. Zorginstelling Dagelijks Leven bouwt op de hoek van de Jan van Cuijkstraat met de Hertog Karellaan een zorgcomplex voor ouderen. Circa 1485 m² van het perceel wordt uitgegeven ten behoeve van drie vrijstaande woningen. De toekomstige adressen worden waarschijnlijk Hertog Karellaan 38, 39 en 40 te Cuijk.

Bouwplannen dienen te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen worden getoetst aan het welstandsbeleid. Naast de algemene Welstandsnota van de gemeente Cuijk is voor de drie vrijstaande woningen een specifiek plan opgesteld. Dit sluit aan bij de gebiedscriteria van de naaste omgeving uit de welstandsnota. Dit Beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader bij de vergunningverlening.

Oktober 2019

Welstandsnota Gemeente Cuijk uit 2013

In de Welstandsnota is de locatie aangeduid met de code T4. Dit betekent:

“Gebouwen binnen dit thema zijn centraal gelegen binnen een wijk of kern en hebben een individueel karakter. Zij onttrekken zich vaak uit de stedenbouwkundige context van de omliggende wijk. Voorbeelden zijn kerken, scholen, wijkgebouwen, dokterspraktijken e.d. Door de centrale ligging en individuele karakter zijn de gebouwen goed herkenbaar en belangrijk voor de oriëntatie.”

Deze regel gold voor de school op de locatie, maar wordt nu ingevuld door het ouderencomplex van DagelijksLeven.

De locatie is gelegen op een kruispunt van drie verschillende welstandsgebieden:

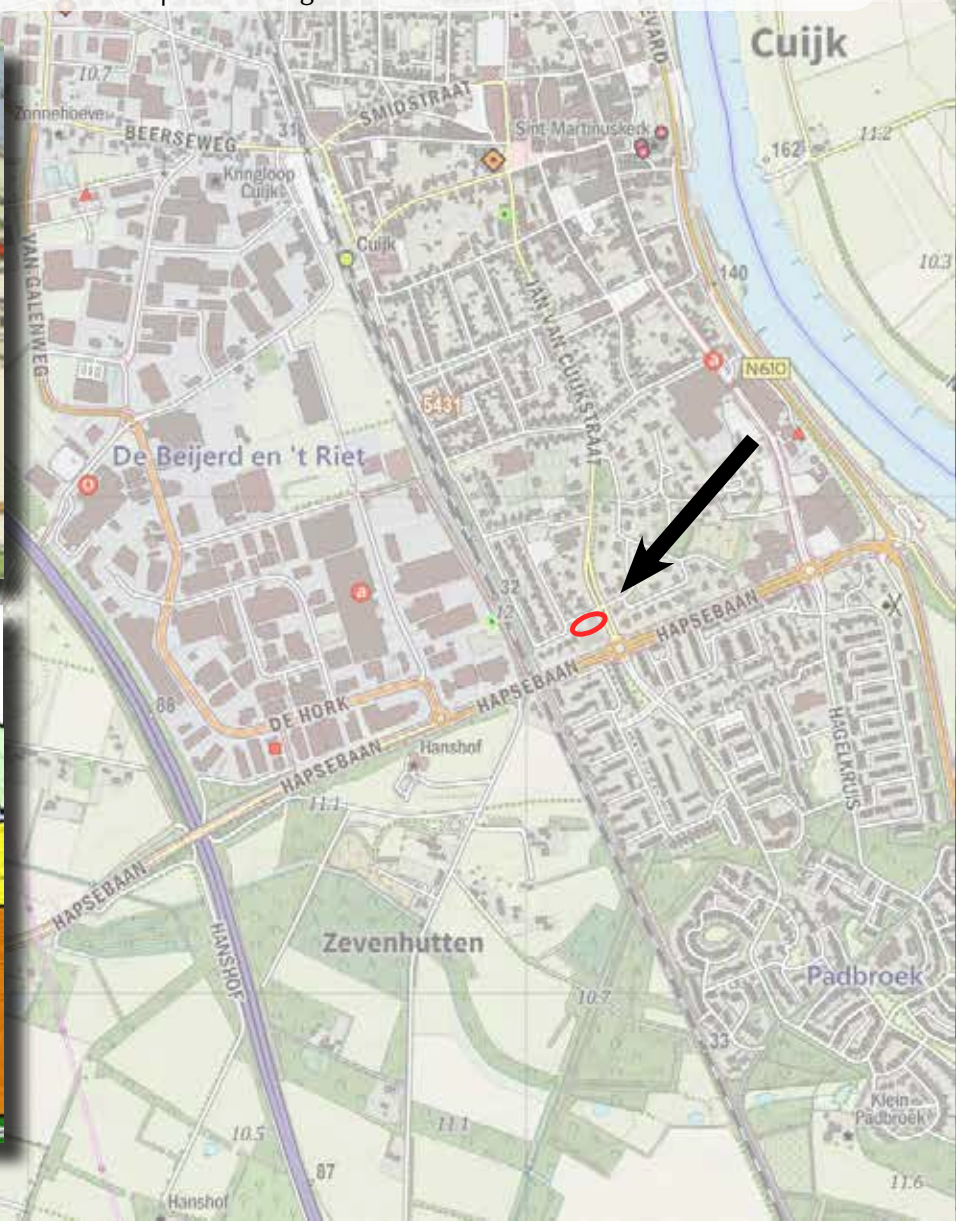
- Traditionele Woonwijk W4 (westelijk)
- Wonen zonder samenhang W9 (oostelijk)
- Het Nieuwe Bouwen W5 (zuidelijk)

De locatie maakt het logisch dat de drie, nieuwe woningen het meeste relatie hebben met “Traditionele Woonwijk” W4: Graaf Hermanstraat e.o. Dit betekent:

“In de jaren 50 en 60 zijn veel uitbreidingswijken gerealiseerd met een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel. Binnen de wijken komt voornamelijk laagbouw voor, maar ook gestapelde bouw op kleine schaal. Eenvoudige hoofdmassa's en eenheid in kapvorm. Deze woongebieden hebben een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter en zijn architectonisch en stedenbouwkundig met zorg ontworpen. Verstoringen van het bebouwingsbeeld doen zich met name voor bij hoekwoningen, omdat aanbouwen, bijgebouwen en schuttingen in de zijtuinen vaak op gespannen voet staan met de stedenbouwkundige karakteristiek van de woonwijk.”

Uitgangspunten voor beeldkwaliteit vanuit welstand:

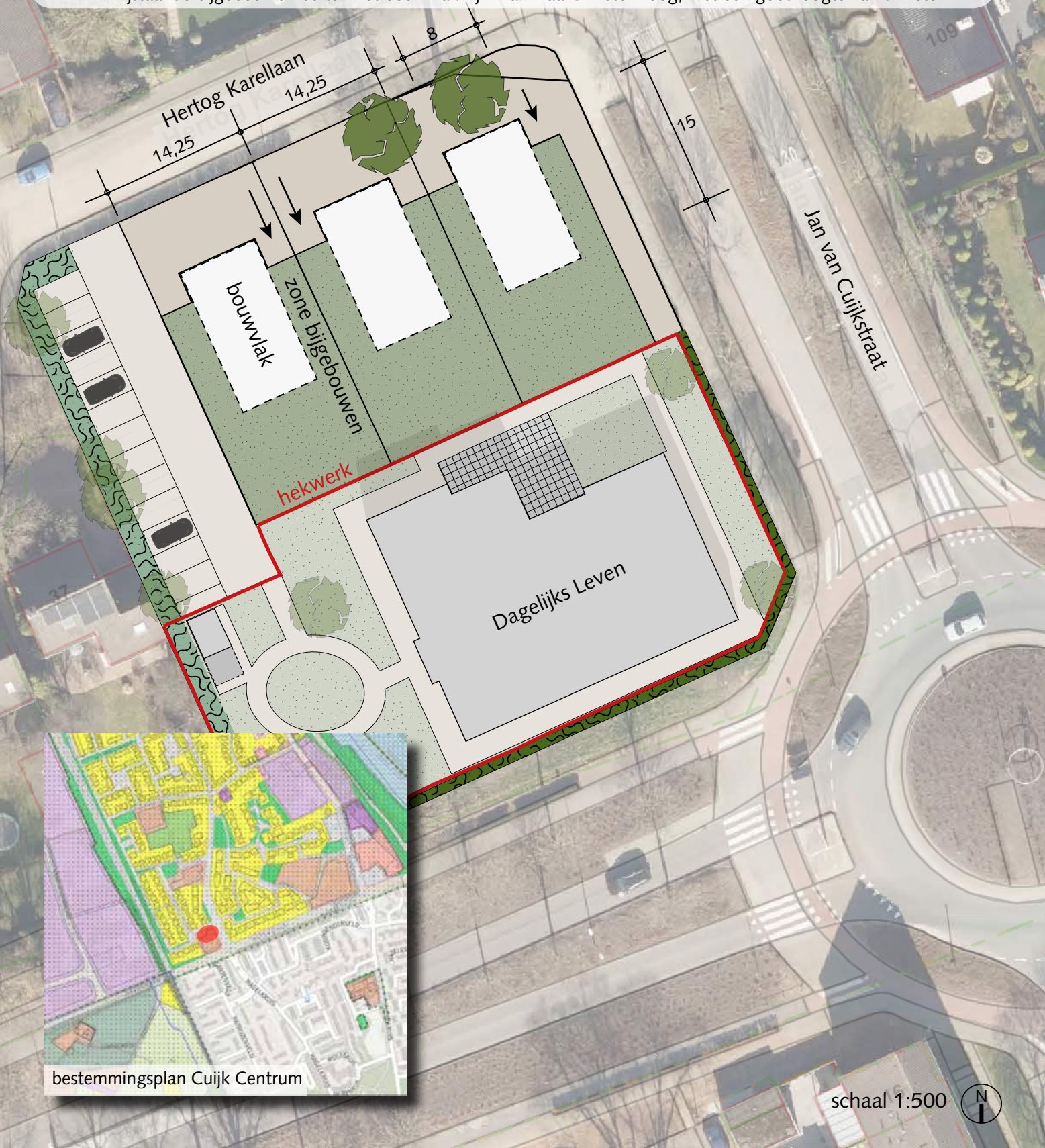
- seriematige bouw of onderlinge afstemming in ontwerpfase
- eenvoudige hoofdmassa met zadeldak evenwijdig aan de straat; voor hoekwoning (nr.40) meer mogelijkheden
- baksteenarchitectuur in een bruine kleur; voor hoekwoning (nr.40) meer mogelijkheden
- aandacht voor expressieve hoekoplossing Hertog Karellaan – Jan van Cuijkstraat
- bijgebouwen en schuttingen meenemen met ontwerpfase woningen



Bestemmingsplan

Voor de naaste omgeving van de locatie geldt het Bestemmingsplan Cuijk Centrum (onherroepelijk 10-07-2013). Bij de vaststelling van dit plan was al voorzien dat de locatie herontwikkeld zou worden voor woningbouw. De nieuwbouw van de drie woningen krijgt dezelfde regels als de naastgelegen woningen. Dit betekent onder meer:

- het hoofdgebouw staat in het 'bouwvlak' van 8 bij 15 meter
- de bouwhoogte is maximaal 10 meter; de goothoogte is maximaal 6 meter
- de dakhelling ligt tussen de 20° en 65°
- bijgebouwen komen minimaal 3 meter van de voorste bouwgrens van het hoofdgebouw
- aangebouwde bijgebouwen buiten het bouwvlak zijn maximaal 6 meter hoog, met een goothoogte van maximaal 3,25 meter; overkappingen zijn maximaal 3 meter hoog
- vrijstaande bijgebouwen buiten het bouwvlak zijn maximaal 5 meter hoog, met een goothoogte van 3 meter.



Buitenruimte

De drie, nieuwe woningen moeten de indruk geven dat ze er al jaren staan en opgaan in de bestaande woonomgeving. Daarvoor zijn, naast de verschijningsvorm van de woningen, ook de buitenruimte en erfafscheidingen van belang. Het complex van DagelijksLeven krijgt rond de buitenruimte een begroeid hekwerk van minimaal 1,40 meter hoog, met een haag aan de staatzijde. Het bestaande groen met bomen op de westelijke erfgrans blijft behouden.

Dit betekent voor de drie woningen:

- Eén inrit per perceel, eventueel gekoppeld. Aandacht voor de twee bestaande bomen en nutskast. Mogelijk bescherming voor wortels noodzakelijk.
- Minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Ten minste de vormgeving van de achter- en zijgrenzen, naast openbare ruimte, meenemen in ontwerpproces. Op erfgrans met DagelijksLeven komt begroeid hekwerk van circa 1,80 meter hoog.
- Beperking van verharding in voorerf, met een begroeide erfscheiding.



aanzicht vanaf Hertog Karellaan



nieuwbouw Dagelijks Leven