

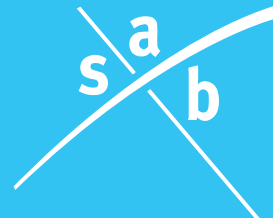


Beeldkwaliteitplan

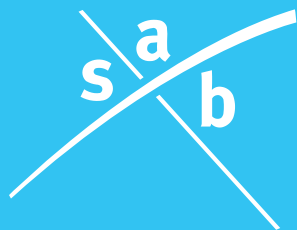
Cuijk, Beerseweg 3

Projectnummer: 200588

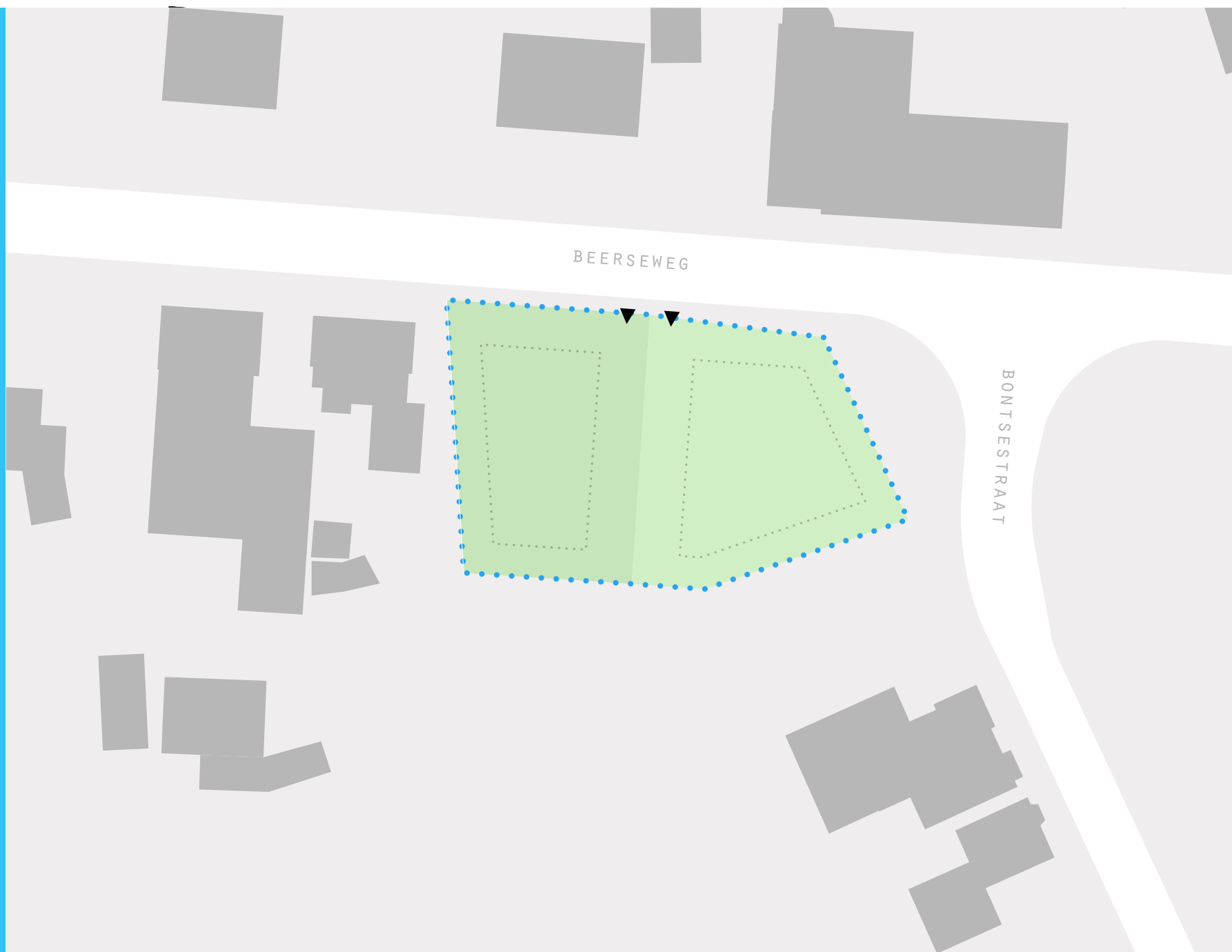
Datum: 6 april 2023



Opgesteld door:



Projectnummer: 200588
6 april 2023



Inhoudsopgave

0 Inhoudsopgave	3
1 Inleiding	5
2 Richtlijnen beeldkwaliteit	7
3 Beeldkwaliteitscriteria	17

1 Inleiding

AANLEIDING

Op het adres Beerseweg 3 te Cuijk was in het verleden de autogarage 'Opel Jetten' gevestigd. De bedrijfslocatie is in onbruik geraakt en de bebouwing is inmiddels gesloopt. Het voornemen bestaat om het terrein te transformeren en (onder meer) twee vrijstaande woningen aan de Beerseweg te realiseren. De vrijstaande woningen krijgen ieder een individueel karakter met een passende perceelsgewijze invulling.

WAAROM EEN BEELDKWALITEITPLAN?

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarin de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn verankerd. Het bestemmingsplan doet echter geen uitspraken over de uitwerking van de architectuur. Het gewenste eindbeeld vraagt enerzijds om een zekere mate van flexibiliteit en diversiteit bij de nadere uitwerking van de architectuur, maar vraagt anderzijds ook om duidelijke spelregels. Het beeldkwaliteitplan voorziet hierin. Het is enerzijds een inspiratiebron waarmee binnen flexibele kaders een passend bouwplan kan worden uitgewerkt, maar geeft tegelijkertijd concrete toetsbare spelregels waaraan moet worden voldaan. Hiermee is het beeldkwaliteitplan voor alle partijen een helder, realistisch en bruikbaar document voor de architectonische uitwerking van de woonkavels aan de Beerseweg.

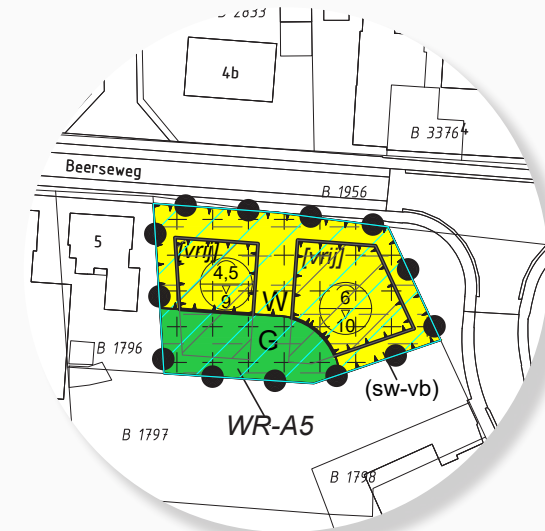
DOEL VAN HET BEELDKWALITEITPLAN

Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de beoogde woningen. Het beeldkwaliteitplan en de daarin gegeven richtlijnen moet niet als keurslijf worden gezien, maar als aansporing en inspiratie voor de verschillende bij de planontwikkeling betrokken partijen. Het schept een kader voor de ontwikkeling van de locatie, garandeert samenhang in het uiteindelijke straatbeeld en vormt een aanzet tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning. Het beeldkwaliteitplan is vooral een communicatiemiddel, dat met behulp van beelden en tekst

aangeeft wat de 'doelstellingen' zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang en waar ruimte ligt voor eigen invullingen. Binnen dit kader is het de uitdaging voor de architect om tot creatieve oplossingen te komen. Het beeldkwaliteitplan mag voor de betrokken partijen geen creatieve beperkingen oproepen, maar moet wel duidelijk randvoorwaarden stellen.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt niet alleen een inspirerend kader geschetst, maar zijn tevens beeldkwaliteitscriteria benoemd. Het gaat daarbij om concrete toetsingscriteria, die als zodanig kunnen worden toegepast door de welstandscommissie bij de beoordeling van het bouwplan. De beeldkwaliteitscriteria zijn daarom uitgewerkt in heldere, toetsbare criteria.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan wordt – krachtens artikel 12a van de Woningwet - als aanvullend welstandskader, naast de Nota Welstand Land van Cuijk, vastgesteld door de gemeenteraad. Daarmee kunnen de beeldkwaliteitsrichtlijnen in dit document ook daadwerkelijk als toetsingscriteria worden gehanteerd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.



▲ Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

2 Richtlijnen beeldkwaliteit

In voorliggend beeldkwaliteitplan zijn de voornaamste stedenbouwkundige randvoorwaarden en gewenste beeldkwaliteit vertaald naar concrete richtlijnen. Daarbij komen in ieder geval de volgende aspecten aan bod:

- Rooilijn en afstanden
- Oriëntatie van de bebouwing
- Bouwmassa, hoogte en kap (vorm en richting)
- Materialisatie en kleurgebruik

HARDHEIDSCLAUSULE

Dit beeldkwaliteitplan geeft de achtergronden en criteria weer die de welstandscommissie hanteert bij de toetsing van het architectonisch plan voor deze locatie. Het kan voorkomen dat een plan niet voldoet aan de criteria, maar toch een sterk ruimtelijk concept vormt dat (ook) passend is in de omgeving. Het college van burgemeester en wethouders kan dan gemotiveerd afwijken van het beeldkwaliteitplan. Dit dient in de omgevingsvergunning vastgelegd te worden.



ROOILIJN EN AFSTANDEN

De rooilijn bepaalt de situering van de gevel ten opzichte van bestaande wegen en andere bebouwing. Kenmerkend voor de Beerseweg is de verspringende rooilijn, waarbij woningen afwisselend op korte en wat grotere afstand van de weg staan. Zeker wanneer de woningen op een wat grotere afstand van de weg zijn gesitueerd, is er sprake van een royale en overwegend groene voortuin.

De voorgevels van de woningen worden evenwijdig aan de Beerseweg gesitueerd, met dien verstande dat de afstand tot de weg minimaal 5,5 meter en maximaal 8,5 meter bedraagt, zodat voldoende maat resteert voor de aanleg van groene voortuin.

De vrijstaande woning op de hoek Beerseweg - Bontsestraat springt ten minste 1 meter naar voren ten opzichte van de westelijke woning, waarmee aansluiting wordt gezocht bij de verspringende rooilijn die zo kenmerkend is voor de Beerseweg. In de praktijk betekent dit dat de westelijke woning ten minste 6,5 meter uit de weg dient te worden gesitueerd.

De afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens bedraagt in principe ten minste 3 meter. De afstand tot de gezamenlijke perceelsgrens (tussen de woningen) dient ten minste 4,5 meter te bedragen, zodat er voldoende ruimte is om twee auto's op eigen terrein (naast elkaar) te parkeren.

◀ Rooilijn en afstanden

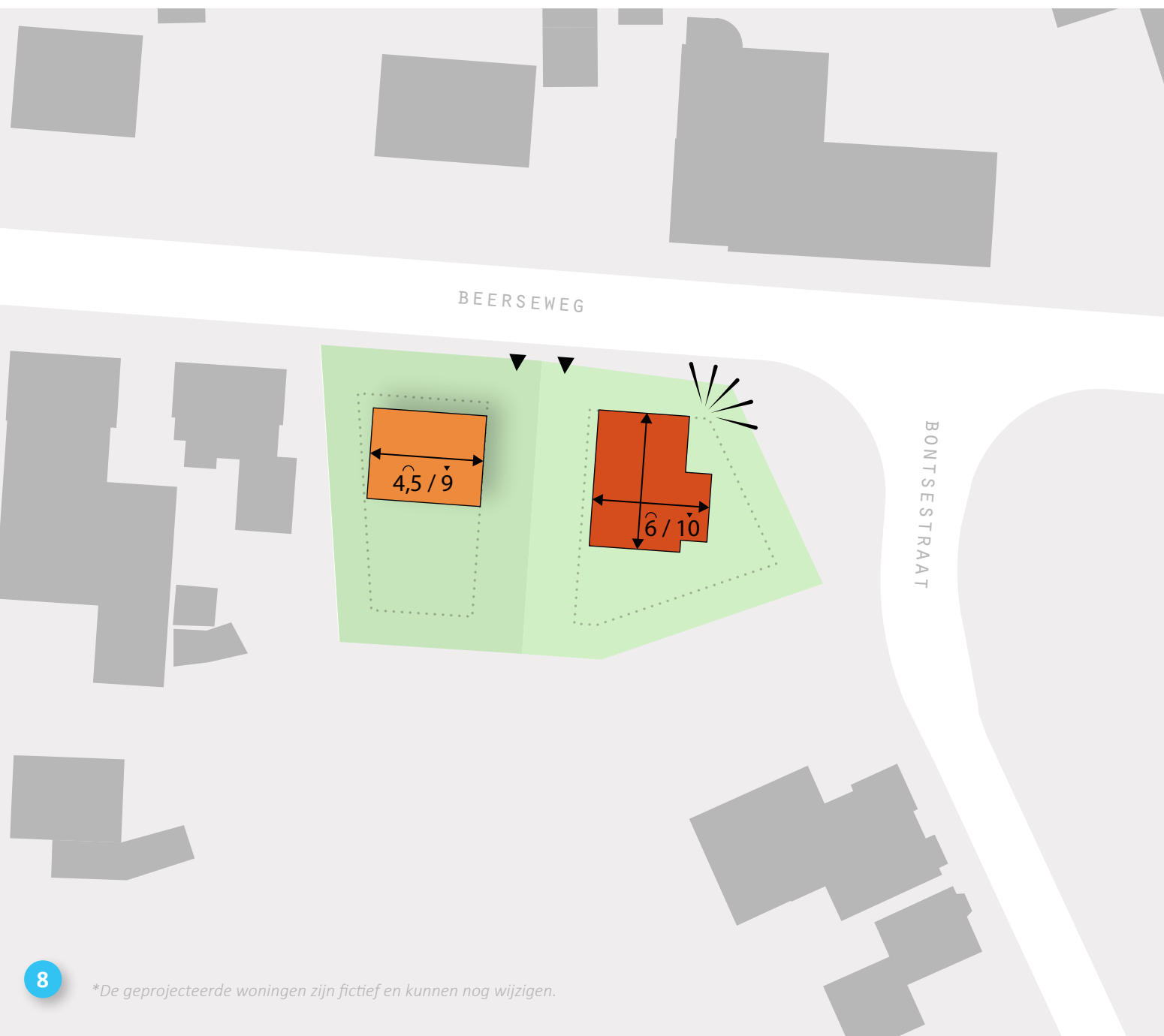
ORIËNTATIE

Door de markante ligging van het plangebied op de hoek Beerseweg - Bontsestraat, is een meerzijdige oriëntatie van de oostelijke woning gewenst. Deze vrijstaande woning oriënteert zich primair op de Beerseweg, maar heeft tevens een representatieve uitstraling richting de Bontsestraat. Vanuit architectonisch oogpunt worden de gevel aan de zijde van de Beerseweg en de gevel aan de zijde van de Bontsestraat beide als voorgevel beschouwd. De westelijke woning oriënteert zich uitsluitend op de Beerseweg.

Vanwege de markante ligging van het oostelijke kavel is het gewenst dat de inrit(ten) voor de woningen tussen de beide bouwmassa's wordt gesitueerd, waarbij de parkeerplaatsen achter de voorgevel worden gesitueerd. Daarmee worden geparkeerde auto's op eigen terrein (zoveel mogelijk) aan het directe zicht onttrokken. Er is sprake van één (gezamenlijk) uitrit.

De woning op de hoek Beerseweg - Bontsestraat wordt waar mogelijk voorzien van een hoekverbijzondering, om de markante ligging van de woning te accentueren. Voor de toepassing van kopgevels geldt dat deze zorgvuldig ontworpen dienen te worden.





BOUWMASSA, HOOGTE EN KAP

De beoogde woningen hebben in de basis een eenvoudige hoofdvorm, aansluitend bij het karakter van de omliggende bebouwing. Voor de vrijstaande woning op de hoek Beerseweg - Bontsestraat is een verbijzondering mogelijk in de vorm van een topgevel of samengesteld bouwvolume. Daarbij is het wel van belang dat de woning zich primair op de Beerseweg oriënteert (en secundair op de Bontsestraat). De bouwmassa dient hier op afgestemd te worden.

De bebouwing aan de Beerseweg bestaat overwegend uit woningen in één tot twee lagen met kap. In aansluiting op de bestaande bebouwingskarakteristiek wordt de westelijke woning in de basis uitgevoerd in één tot (maximaal) anderhalve bouwlaag met kap. De woning wordt voorzien van een langskap, aansluitend bij de woningen direct ten westen van het plangebied.

Voor woning op de hoek Beerseweg - Bontsestraat is een kaprichting haaks op de Beerseweg ook voorstelbaar. Om een verbijzondering aan te brengen behoort ook een samengestelde kap(vorm) hier tot de mogelijkheden. Om de markante ligging van de oostelijke woning kracht bij te zetten, onderscheidt deze zich in goot- en bouwhoogte van de westelijke woning. Qua bouwmassa is een woning in (maximaal) twee lagen met kap hier gewenst.

De breedte van de woningen bedraagt ten minste 7 meter.

◀ Goot- en bouwhoogte en kaprichting

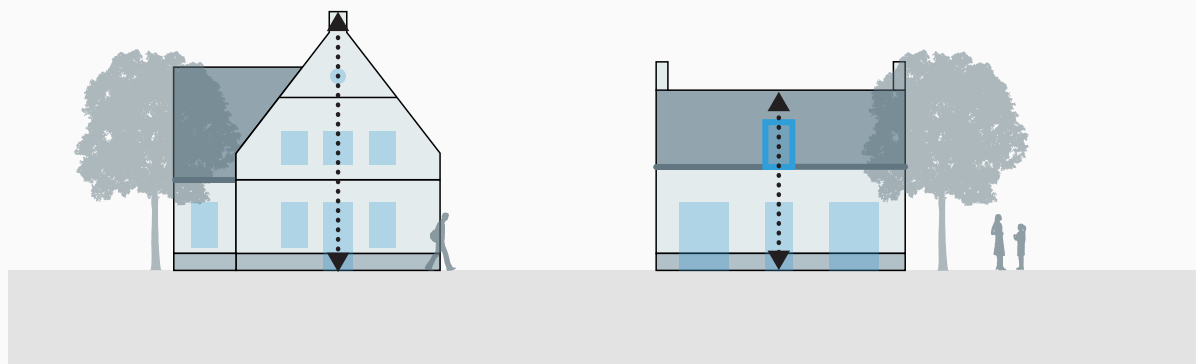
GEVELOPBOW EN GELEDING

Kenmerkend voor de bebouwingskarakteristiek van de Beerseweg zijn de symetrische gevelindeling van de voorgevel, schoorstenen als gevelbeeindiging en - in geval van een langskap - de doorgetrokken dakkapellen. Deze kenmerkende elementen dienen als uitgangspunt voor de opbouw en geleding van de (voor)gevel.

Met name voor de westelijke woning - waarbij een langskap dient te worden toegepast - is de toepassing van één of meerdere doorgetrokken dakkapellen gewenst om het dakvlak te doorbreken. Daarbij is het van belang dat de gootlijst onderbroken wordt. De doorgetrokken dakkapel wordt in samenhang met de gevel (mee)ontworpen en kan op verschillende wijzen worden vormgegeven. Het doortrekken van de gevel in baksteen - zoals elders aan de Beerseweg is toegepast - heeft daarbij de voorkeur, maar ook een eigentijdse variant (bij voorbeeld met zink of hout) behoort tot de mogelijkheden. Ook voor de oostelijke woning is de toepassing van doorgetrokken dakkapellen gewenst, om de samenhang tussen beide woningen te waarborgen.

Architectuur

Kenmerkend voor de architectuur van de beoogde woningen is de eenvoudige (kloeki) hoofdvorm, de massieve gevels met 'gaten' erin voor de raamopeningen, de overwegend verticale geleding, de detaillering van functionele elementen zoals schoorstenen, voordeuren, dakkapellen, bijzonder metselwerk en de toepassing van luiken. Over het algemeen is de detaillering sober, maar wel zorgvuldig. Kenmerkend is de consequente toepassing van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevel.



▲ Visualisatie gevelopbouw- en geleding



MATERIALIZATIE EN KLEURGEBRUIK

De samenhang tussen de verschillende geveldelen wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels. Het kleurgebruik is eenduidig en ingetogen, in een aardse tint, binnen de bandbreedte rood tot (licht)bruin en afgestemd op de bestaande bebouwing aan de Beerseweg. Voor de plint van het gebouw wordt een (licht) afwijkende kleur toegepast. De woningen worden niet in dezelfde (kleur) baksteen uitgevoerd, maar vertonen wel onderlinge samenhang.

Naast het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal, worden de woningen in principe afgedekt met donkere pannen in antraciet of kwarts grijs. Ook de toepassing van zink - al dan niet als accent - behoort tot de mogelijkheden.

Voor het aanbrengen van verbijzonderingen/ accenten kunnen duurzame afwijkende materialen worden toegepast, zoals betonnen elementen, hout, zink of aluminium, mits deze materialen ondergeschikt zijn aan het hoofdmateriaal. De vormgeving van verbijzonderingen en accenten in de gevel is ingetogen en eenvoudig.

ERFAFSCHIEDING EN VOORTUINEN

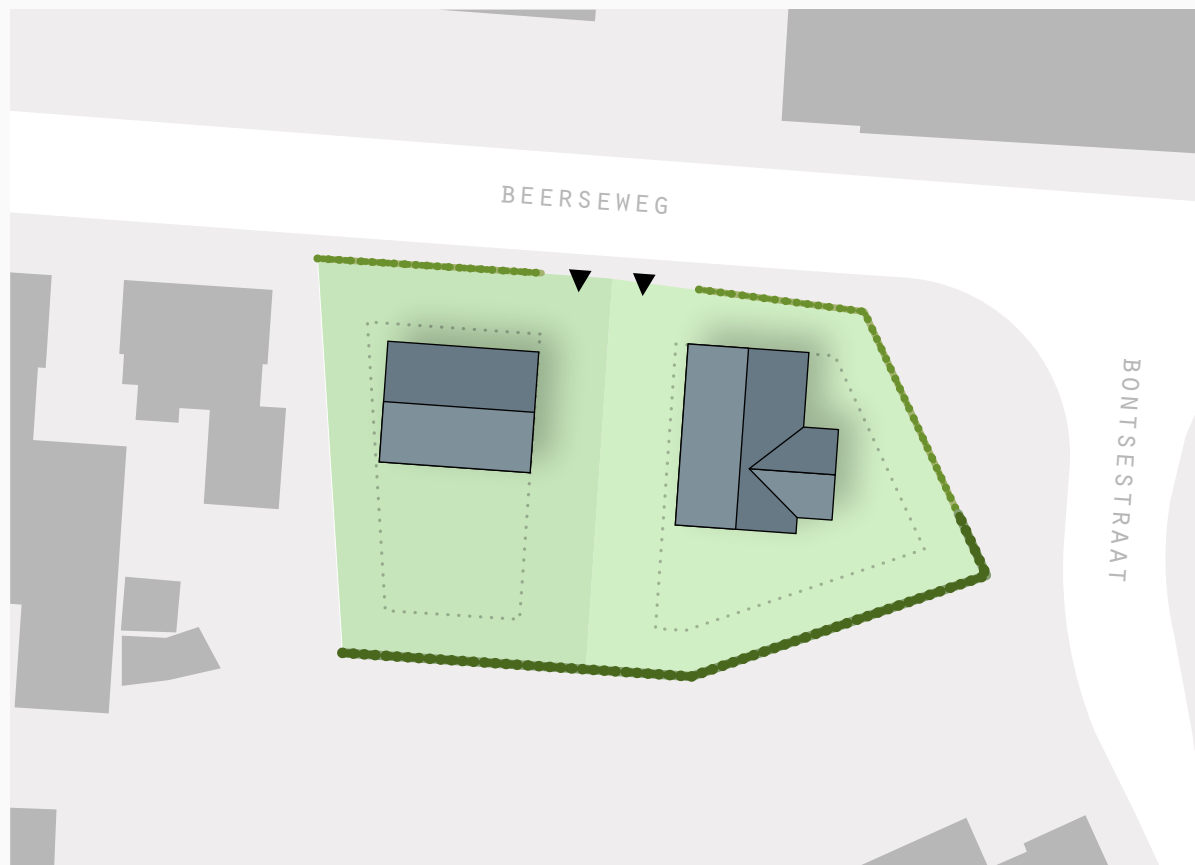
De overgang van de openbare ruimte naar de privéruimten (de kavel en de tuin) is van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe woongebied. De vormgeving van erfafscheidingen op de grens tussen openbaar en privé vergt dan ook bijzondere aandacht.

Om het groene karakter van de Beerseweg te continueren, bestaat de erfafscheiding in de voor- en zijtuin (voor zover grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) uit een groene haag, met een maximale hoogte van 80 centimeter. Om de privacy in de achtertuin van de oostelijke woning te waarborgen, mag de haag richting de achterste perceelsgrens in hoogte toenemen (tot maximaal 2 meter). Daarbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van inheemse soorten.

Aan de achterzijde van de percelen bestaat de erfafscheiding - in verband met geluid - uit een begroeid (kokos)scherf of gebouwde erfafscheiding (in baksteen) met een maximale hoogte van 2 meter.

Groene voortuinen

De voortuinen van de woningen hebben een overwegend groen karakter, waarbij de toepassing van gebiedseigen beplanting de voorkeur geniet. Groene (voor)tuinen versterken niet alleen het groene karakter van de Beerseweg, maar dragen tevens bij aan het verwerken van overvloedige regenval (pieken). Daarnaast bieden groene (voor)tuinen voedsel- en nestelgelegenheden voor vogels en insecten.



3 Beeldkwaliteitscriteria

TOETSINGSCRITEIA VOOR BOUWAANVRAGEN

In het vorige hoofdstuk zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten in algemene zin beschreven en is de beeldkwaliteit op hoofdlijnen bepaald. In dit hoofdstuk worden concrete criteria benoemd die richting geven aan de gewenste beeldkwaliteit en tevens dienen als toetsingscriteria voor bouwaanvragen.

In dit beeldkwaliteitplan wordt uiting gegeven aan de wens om twee vrijstaande woningen aan de Beerseweg te realiseren, waarbij de afzonderlijke woningen ieder een eigen karakter hebben, passend in het bestaande straatbeeld. De woningen hebben een eenvoudige (kloeke) hoofdvorm, kennen een overwegend verticale geleding en worden gekenmerkt door een sobere doch zorgvuldige detaillering. Het kleur- en materiaalgebruik is nadrukkelijk afgestemd op de omliggende bebouwing.

Voorgenoemde zaken zijn in het vorige hoofdstuk al in algemene zin benoemd en verbeeld. In dit hoofdstuk worden de diverse beeldkwaliteitsaspecten vertaald naar concrete criteria voor de bebouwing, onderverdeeld in vier categorieën:

1. Situering
2. Massa
3. Architectonische uitwerking
4. Kleur- en materiaalgebruik

Situering	
Rooilijn	Er is sprake van een verspringende rooilijn, waarbij de westelijke woning ten minste 1 meter terugspringt ten opzichte van de oostelijke woning (op de hoek Beerseweg - Bontsestraat).
(Zijdelingse) afstand en situering	- De afstand van de hoofdbouwmassa tot de (Beerse)weg bedraagt minimaal 5,5 meter en maximaal 8,5 meter. - De afstand van de hoofdbouwmassa tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter. - De afstand van de hoofdbouwmassa tot de gezamenlijke (zijdelingse) perceelsgrens bedraagt minimaal 4,5 meter.
Oriëntatie	- De oostelijke woning heeft een tweezijdige oriëntatie: de bebouwing is primair georiënteerd op de Beerseweg en secundair op de Bontsestraat. Beide gevels worden als visuele voorzijde behandeld. - De woning op de hoek Beerseweg - Bontsestraat wordt - indien mogelijk - voorzien van een hoekverbijzondering. - De westelijke woning is georiënteerd op de Beerseweg.
Massa	
Bouwmassa	- De woningen hebben in de basis een eenvoudige hoofdvorm. Voor de oostelijke woning is een samengestelde bouwmassa mogelijk. - De woningen vertonen samenhang in maat en schaal.
Bouwhoogte	- Voor de oostelijke woning: maximaal twee bouwlagen, altijd voorzien van een kap. - Voor de westelijke woning: één tot maximaal anderhalve bouwlaag, altijd voorzien van een kap.
Kapvorm en -richting	- Voor de oostelijke woning: eenvoudige kapvorm, bestaande uit een zadeldak met de nokrichting evenwijdig of haaks op de Beerseweg. Een samengestelde kap is mogelijk. - Voor de westelijke woning: eenvoudige kapvorm, bestaande uit een zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de Beerseweg. - De kaphelling bedraagt minimaal 35° en maximaal 65°.
Architectonische uitwerking	
Gevelopbouw	- De woningen zijn individueel herkenbaar, maar in samenhang vormgegeven. - Verbijzondering met eenvoudige en ingetogen architectonische accenten als erkers, schoorstenen, dakranden en metselwerk
Gevelgeleding en plasticiteit	- Geen verspringen in de gevels, in gevelsteenverband is wel variatie en plasticiteit mogelijk. - Toepassing van ingetogen architectonische accenten, zoals schoorstenen op de kopse kant van de woningen, plinten en bijzonder metselwerk. - Om het dakvlak te doorbreken worden doorgetrokken dakkapellen toegepast (waarbij de gootlijst wordt onderbroken). Dakkapellen worden ingetogen vormgegeven en in samenhang met de gevel (mee)ontworpen.
Detallering	- Er is aandacht voor subtiele (ingetogen) en evenwichtige accenten, onder meer in gevelsteenverband. - Er is sprake van een duidelijke doch eenvoudig vormgegeven gootlijst.
Kleur- en materiaalgebruik	
Materiaalgebruik	- Baksteen als hoofdmateriaal voor de gevel (en plint), met daaraan ondergeschikt andere (duurzame) materialen zoals stucwerk, hout of zink. - Pannen als dakbedekking. - De doorgetrokken dakkapellen bestaan bij voorkeur uit baksteen (doortrekken van de gevel), maar een meer eigentijds materiaal (zoals zink) is ook mogelijk.

Kleurgebruik	• Ingetogen en eenduidig kleurgebruik in aardse tinten, binnen de bandbreedte rood tot bruin en in samenhang met de omliggende bebouwing. Voor beide woningen wordt een andere baksteen toegepast, die qua kleurstelling duidelijke samenhang vertonen. • Voor de plint wordt een (licht) afwijkende kleur toegepast. • Dakbedekking bestaat uit keramische (matte) pannen in antraciet of kwartsgrijs.
Overig	
Erfafscheiding	• In de voor- en zijtuin (gelegen voor de achtergevel van de hoofdbouwmassa): een groene haag tot maximaal 0,8 meter. • In de zijtuin (gelegen achter de achtergevel van de hoofdbouwmassa): een groene haag tot maximaal 2 meter. • Op de achterste perceelsgrens: een begroeid (kokos)scherf of gebouwde erfafscheiding in baksteen, tot maximaal 2 meter.
Parkeren	• parkeerplaatsen voor auto's worden achter de voorgevel van de woning(en) gesitueerd.