

Beeldkwaliteitplan

Beerseweg Haps - Land van Cuijk
definitief



colofon

projectnaam
**Beeldkwaliteitplan
Beerseweg Haps**

datum
22 februari 2022

projectnummer
P02809

opdrachtgever
Land van Cuijk

BRO
projectleider
MO

projectteam
CJa

bron kft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen
zullen we zelf steeds meer opgesloten raken.”*
Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel beeldkwaliteitplan	4
1.3 Opbouw beeldkwaliteitplan	4
1.4 Plangebied	4
2 Stedenbouwkundig plan	5
3 Beeldkwaliteit	6
3.1 Uitgangspunten voor beeldkwaliteit	6
3.2 Algemene uitgangspunten	6
4 Bebouwing	7
4.1 Uitgangspunt voor beeldkwaliteit	7
4.2 Sfeerbeschrijving en positionering	7
4.3 Detaillering en materiaalgebruik	7
Referentiebeelden	8
Concept ontwerp Bouw Kompas	9
5 Buitenruimte, gevels en erfafscheidingen	10
5.1 Buitenruimte	10
5.2 Straatgerichte gevels	10
5.2 Beeldbepalende erfafscheidingen	10
Referentiebeelden	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om een gebied in het westen van Haps te ontwikkelen naar woningbouw. De locatie is gelegen aan de Beerseweg. De wens is op deze locatie 7 grondgebonden woningen te realiseren.

1.2 Doel beeldkwaliteitplan

Een beeldkwaliteitplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp. Het is een inspiratiebron voor architecten, ontwikkelaars en de inrichters van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouwfase. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.

1.3 Opbouw beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. Daarnaast zijn voor ieder onderdeel de toetsingscriteria in een tabel opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitend bieden. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie. Het zijn echter geen letterlijke verwijzingen.

1.4 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van Haps in het Land van Cuijk. Het plangebied aan de Beerseweg is op dit mo-



Figuur 1: Ligging plangebied (bron: google maps).

ment geheel onbebouwd.

Het gebied is verder omringt door achtertuinen van bestaande woningen aan de noord- en oostzijde en een ontsluitingsweg aan de zuid- en westzijde.

2 Stedenbouwkundig plan

Het inrichtingsplan van de woningbouwontwikkeling aan de Beerseweg is opgesteld door Bouw-kompas. Het plan betreft een woningbouwontwikkeling dat is ingevuld met 7 grondgebonden woningen. De ontwikkeling bestaat uit twee twee-onder-een-kapwoningen met daartussenin één blok van drie aaneengeschakelde woningen.

De woningen staan naar het zuiden georiënteerd naar de interne ontsluitingsweg. Door de woningen niet parallel langs de straat te leggen ontstaat er een trapsgewijze opbouw, waardoor er een gevarieerd straatbeeld ontstaat t.o.v. de bestaande rechtlijnige nieuwbouw aan de zuidzijde. De woningen richten zich hierdoor op het centrale groene midden.

Voor de opzet van het stedenbouwkundig plan is aansluiting gezocht bij de ruimtelijke karakteristieken van de omgeving. Eenvoud in vorm en verscheidenheid in bebouwing vormen de uitgangspunten voor de toepassing van dorpse architectuur.

De architectuur van de bebouwing is qua beeldkwaliteit familiair aan de bestaande nieuwbouw in de omgeving met hoofdzakelijk dorpse karaktereigenschappen, en eventueel hedendaagse of landelijke accenten. Bij de ontwikkeling aan de Beerseweg zal gestreefd worden naar een relatief compacte opzet van woningen.



Figuur 2: Stedenbouwkundig schetsontwerp (suggestief) opgesteld n.a.v. plan Bouw-kompas

3 Beeldkwaliteit

Met behulp van voorliggend beeldkwaliteitplan worden de uitgangspunten en criteria voor de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking van het plan vastgelegd. Hiermee geeft dit document richting aan de vervolgstappen van het ontwikkelingsproces.

3.1 Uitgangspunten voor beeldkwaliteit

Binnen de beeldkwaliteitsbepalende criteria wordt er een bepaalde mate vrijheid toegekend om uniciteit aan te brengen. Om individuele expressie te realiseren kan er bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van hoogteverschillen, parcellering in de gevels en toe te passen detailleringen. Naast het uitgangspunt van de toegekende vrijheden is het van belang dat de gebouwen tezamen een geheel te vormen.

3.2 Algemene uitgangspunten

3.2.1 Duurzaam en natuurinclusief bouwen

Klimaatbestendigheid, energieneutraal en circulair bouwen zijn de duurzame ambities voor de nieuwbouw. Het zijn leidende principes bij ontwikkelingen.

Duurzaam bouwen betekent dat woningen ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Het gaat niet alleen om energiebesparing, maar bijvoorbeeld ook om:

- Vergroening op gevels en tuinen ter verkoeling en isolatie van woningen. Ook hergebruik of cascadering van (hemel)water draagt bij aan een duurzaam gebruik van bronnen;
- Het gebruik van duurzame (herbruikbare) materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners;
- Het gebruik van zonnepanelen of andere technische voorzieningen die in en op gebouwen worden aangebracht om energie op te wekken of om te zetten. Het

is van belang dat deze voorzieningen onderdeel zijn van het architectonisch ontwerp en niet (later) als los element op of aan het bouwwerk worden toegevoegd. Voor installaties, zoals warmtepompen, is een inpandige oplossing gewenst.

Natuurinclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Natuurinclusief bouwen draagt ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving waaronder de gezondheid van bewoners, bevordering van sociale contacten, het temperen van de temperatuur in het dorp.

Voorbeelden van deze maatregelen zijn:

- groene gevel;
- ingemetselde nestkast voor vleermuizen of vogels;
- nestkast voor eekhoorns;
- insectenmuur;
- verduistering van lichtbronnen bij nacht voor nachtdieren;
- vogel-, vlinder- en bijvriendelijke bloemen en struiken;
- gebruik van waterdoorlatende verharding op de percelen;
- gebruik van circulaire materialen;
- natuurlijk spelen door gebruik van boomstammen of andere natuurlijke materialen.

Buiten de zojuist gestelde maatregelen mag een eigen natuurinclusieve ingreep voorgesteld worden. De welstandscommissie zal bepalen of de voorgestelde ingreep voldoet aan de gewenste eisen.

Op pagina 12 staan beelden ter inspiratie van voor het verwezenlijken van natuurinclusiviteit op de private percelen.

3.3 Hardheidsclausule

Het beeldkwaliteitplan stelt de kaders, initiatieven en streven voor het ontwerp van deze woonwijk. Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving, maar door bijzondere schoonheid wel aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan de welstand een eigen beslissing maken om een bouwplan toch toe te staan. Dit betekent dat bij overtuiging van de welstandscommissie een afwijkend ontwerp toch goedkeuring kan ontvangen. Het is begrijpelijk dat er bij het gebruik van de hardheidsclausule hogere eisen worden gesteld aan het bouwplan.

3.4 Archeologisch onderzoek

In april 2017 heeft een archeologisch bureau onderzoek gedaan met als resultaat dat ter plaatse van het plangebied niet dieper dan 75 cm. graven mag worden.

4 Bebouwing

De bebouwing bestaat enkel uit grondgebonden woningen, die naar de straat staan georiënteerd.

4.1 Uitgangspunt voor bebouwing

Voor de grondgebonden woningen is de dorps uitstraling het hoofdthema. Belangrijk is hier de diversiteit van het straatbeeld en de herkenbaarheid van de individuele woning, maar zonder dat het ten koste gaat van de samenhang van het geheel. Met name de juiste en herkenbare maat (massa en korrelgrootte) van de nieuwe bebouwing draagt bij aan de samenhang in de wijk en het beoogde karakter. Dit betekent dat grondgebonden eengezinswoningen hoofdzakelijk een traditionele bouwmassa krijgen met twee bouwlagen met een kap. Buiten dit hoofdthema zijn landelijke of moderne accenten denkbaar.

4.2 Sfeerbeschrijving en positionering

De woningen dienen één familie te zijn van elkaar door overeenkomsten in kleurstelling en massaopbouw, waardoor er samenhang in het beeld ontstaat.

In het plan bevinden zich verder nog, door de trapsgewijze opbouw van het plan, uitstekende hoeken waarbij twee gevelzijdes nadrukkelijk het straatbeeld bepalen. Voor deze woningen is het van belang dat de woningen een dubbele oriëntatie krijgen richting de openbare ruimte. De zijgevels kunnen door gevelopeningen zoals ramen en deuren tot uiting komen.

4.3 Detaillering en materiaalgebruik

Om een ontspannen beeld tot uitdrukking te laten komen wordt overwegend gewerkt met traditionele materialen met gedekte kleuren. Een individuele gevelopbouw en variatie in

Situering	Rooilijn	- Hoofdmassa's moeten vanzelfsprekend conform het bestemmingsplan in het bouwvlak gebouwd worden; - Bijgebouwen / garages staan achter de voorgevel(s) van het hoofdvolume zoals vastgelegd in het bestemmingsplan.
	Oriëntatie	- Alle woningen krijgen een oriëntatie op de straat; - De hoekwoning aan de meest westelijke zijde grenst met de zijgevel aan openbare ruimte en krijgt hier een tweezijdige oriëntatie.
	Bouwhoogte	Hoofdmassa's: max. twee bouwlagen met een kap.
Gevelaanzicht	Kapvorm	- Hoofdmassa's: Zadelkap; - Bijgebouwen: vrij
	Kaprichting	Langskappen.
	Gevelopbouw	Zijgevels die gericht zijn op het openbaar gebied moeten met speciale aandacht worden ontworpen. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten.
Detaillering	Materiaalkeuze	- Het materiaal moet passend zijn bij het karakter van het reeds gebouwde deel van Haps; - De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk; - Gevels: overwegend traditioneel materiaal zoals baksteen; - Daken: rode, grijze of donkere pannen.
	Materiaalkleur	- Gedekte tinten, overwegend roodbruin, bruin of grijs voor gevels; - Kozijnen: neutrale kleur of wit; - Volledig geglazuurde dakpannen, felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten; - Bijgebouwen zijn bij voorkeur verwant met het hoofdgebouw.
Overgang openbaar/privé	Erfscheidingsen	- Beeldbepalende erfafscheidingsen bestaan uit inheemse (lage) geschoren hagen, (laag) hekwerk met klimbeplanting, (lage) gemetselde muurtjes of een combinatie hiervan. Uitgesloten zijn schuttingen, hekwerk met worteldoek, wilgentenen of andere niet-duurzame erfafscheidingsen. - Bij erfscheidingsen bij de voortuinen zijn lage hagen van max. 0,80cm het streven; - Overige erfscheidingsen mogen bestaan uit inheemse geschoren hagen, hekwerk met klimbeplanting, gemetselde muurtjes, houten schuttingen, of een combinatie hiervan.

de detaillering is toegestaan in de vorm van een afwijkende tint van de baksteenkleur, variërende posities van gevelopeningen en/of aangebouwde bouwdelen zoals erkers.



Referentiebeelden

Woonbebouwing

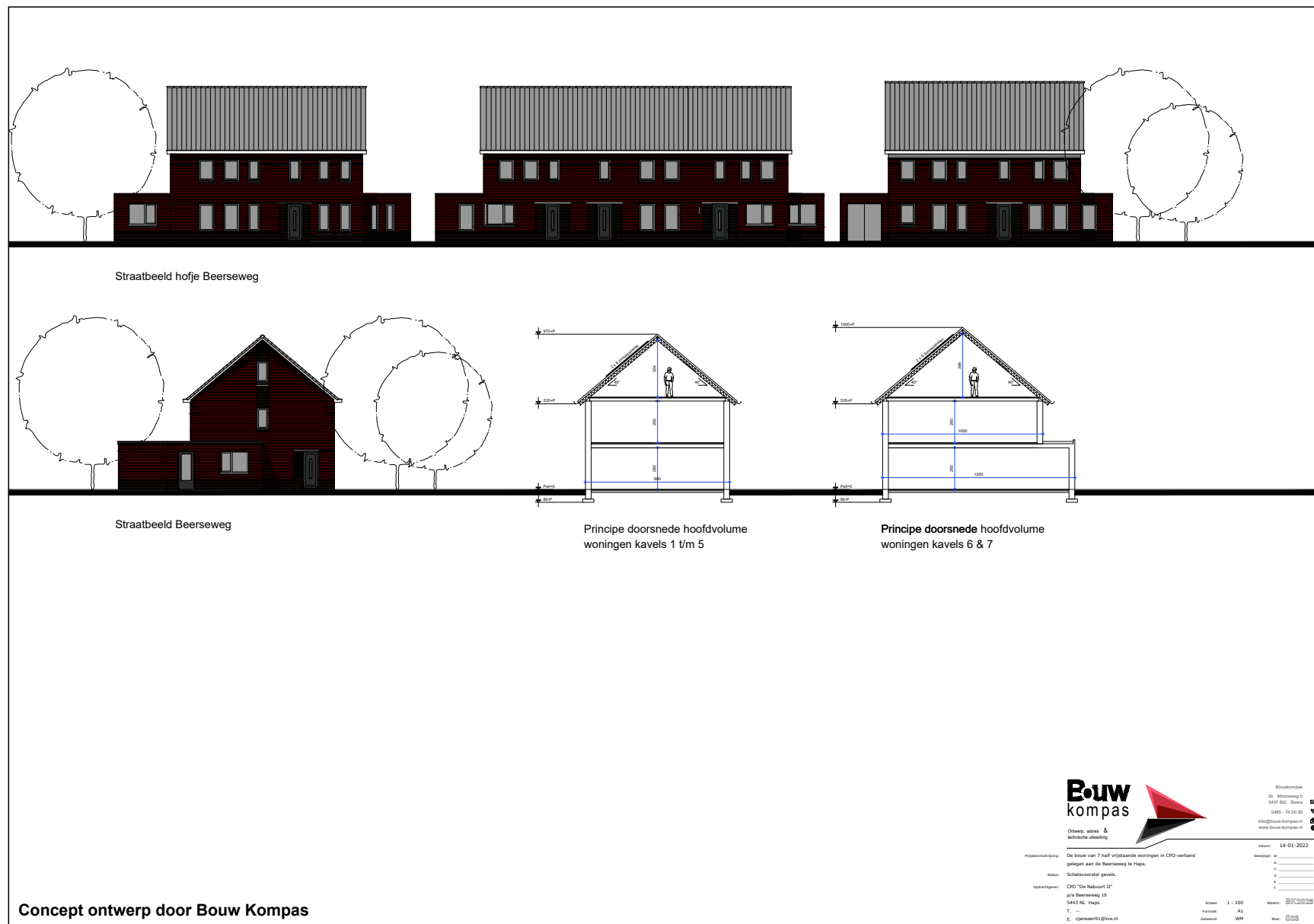
Beerseweg Haps - Land van Cuijk

P02803

februari 2022

B|RO
Ruimte om in te leven





5 Buitenruimte, gevels en erfafscheiding

Het groene karakter en de dorpse sfeer wordt voor een groot deel bepaald door de tuinen en erfafscheidingen. Er wordt bij de woningbouwontwikkeling aan de Beerseweg gestreefd naar een groene inrichting van tuinen. Dit sluit aan op de gewenste sfeer en bevordert ook de biodiversiteit in de wijk.

5.1 Buitenruimte

Binnen het plangebied bevindt zich een wadi die dient als centrale groenruimte tussen de bestaande en de nieuw te ontwikkelen woningen in. De wadi vangt het hemelwater van de bestrating op door afwatering via goten. De uitstraling van de wadi is natuurlijk met gras of kruiden/bloemrijke laag en enkele boomgroepen of solitaire bomen. Aan de westzijde bevinden zich twee kleinere groenruimten die de entree van het gebied vormen. Deze ruimten worden vormgegeven door heesters of een goed onderhouden grasberm met daartussen enkele bomen. Tussen deze twee groenruimten in ligt een parkeerhaven. Het streven is om deze parkeerhaven een groene uitstraling te geven door halfverharding. De tussenliggende rijbaan zal worden vormgegeven door elementenverharding bestaande uit betonstraatstenen met een paarse kleurstelling. Het voetpad heeft een grijze kleurstelling.

5.2 Straatgerichte gevels

Zoals eerder beschreven op pagina 7 is extra aandacht vereist voor de hoekwoningen en andere zichtbare zijdes die het straatbeeld bepalen. Op de kaart zijn naast de voorgevels deze beeldbepalende zijgevels aangeduid in het blauw.

5.3 Beeldbepalende erfafscheidingen

Binnen de ontwikkeling bestaat er één erfafscheiding die cruciaal is voor de beeldkwaliteit van het gebied. Deze erfsc



Figuur 3: Buitenruimte (suggestief), straatgerichte voor- en zijgevels (blauw) en beeldbepalende erfafscheidingen (rood)

ding dient te worden meegenomen in de vormgeving van de woning door een gebouwde afscherming of een kwalitatieve groene inpassing. Door de positie dicht tegen de zijgevel aan en om de relatie aan te gaan met de straat, is een lage erfafscheiding hier gewenst. De erfafscheiding kan dan eventueel

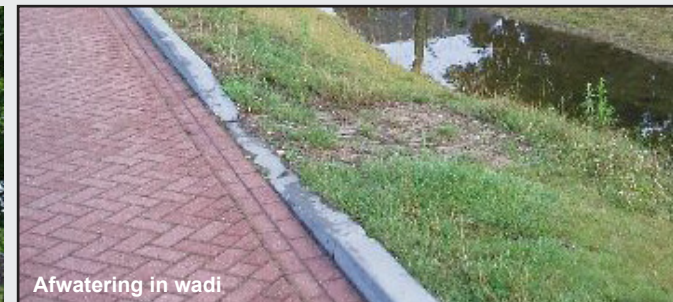
richting het noorden hoger oplopen om privacy te voorzien. Voorbeelden van een dergelijke inpassing zijn een oplopende haag of een hek met klimbeplanting. Op bovenstaande kaart is de erfafscheiding in kwestie in het rood aangeduid.



Voorbeeld van natuurlijk begroeide wadi met gras en bomengroepen



Voorbeeld van bloemrijke wadi met solitaire bomen



Afwatering in wadi



Parkeren op grasbeton gewenst

Referentiebeelden

Buitenruimte en erfafscheidingen

Beerseweg Haps - Land van Cuijk

P02803

februari 2022

B|RO
Ruimte om in te leven



Voorbeeld van voortuinen begrensd door lage hagen (jonge aanplant)



Lage haag met leibomen



Haag oplopend van laag naar hoog



Gebouwde erfafscheiding met klimbeplanting



Gebouwde afscherming: hekwerk met hederia van hoog naar laag



Harde plastics als ~~schutting~~ niet toegestaan



~~Gebruik van worteldoek of ander inferieur materiaal als erfafscheiding niet toegestaan~~



Vleermuizenkast



Vogelnestkast



Verticale gevelvegetatie
door raamwerk voor gebouw



Verticale gevelvegetatie



Bijen- en vlinderstruiken

Referentiebeelden

Natuurinclusiviteit in de private/publieke ruimte

Beerseweg Haps - Land van Cuijk

P02803

februari 2022

B|RO
Ruimte om in te leven



Bijensteen



Eekhoornkast



Groene gevelbekleding door vegetatie



Sedumdak



Verdiepte zonnepanelen



Insectenhotel ingemetseld



Geïntegreerde zonnepanelen

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01