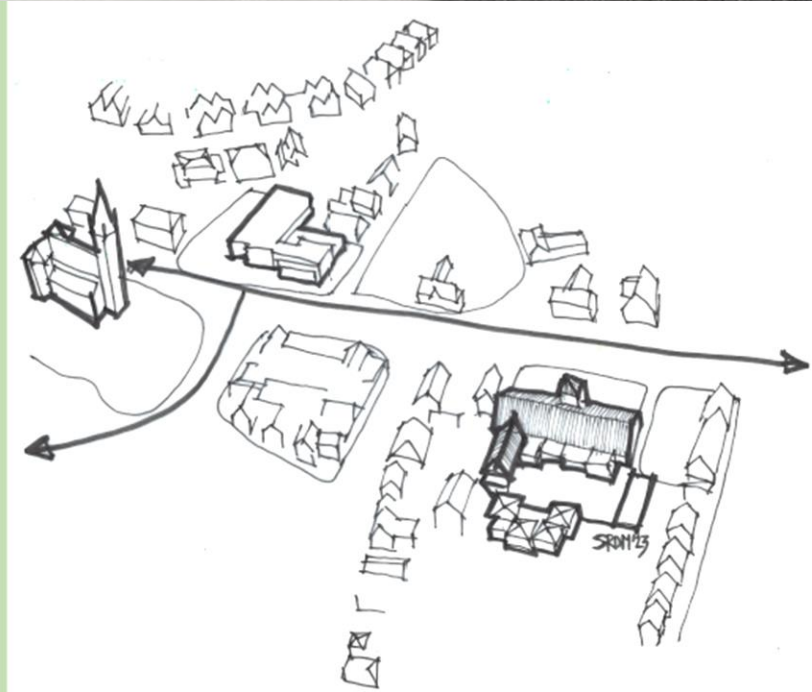


Herontwikkeling locatie Weemen Kerkstraat Haps

Beeldkwaliteitsplan

Buro SRO november 2024



Colofon

Project:

Beeldkwaliteitsplan locatie Weemen Haps

Gemeente Land van Cuijk

Projectnummer: 02.51.08

Opdrachtgever:

Michiels Management

De Schans 55

5443 PT HAPS

Contactpersoon: Herman Michiels

T 06-50263189

E info@michielsmanagement.nl

Opsteller:

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG ARNHEM

Contactpersoon: Peter Abels

T (026) 35 23 125

E peter.abels@buro-sro.nl

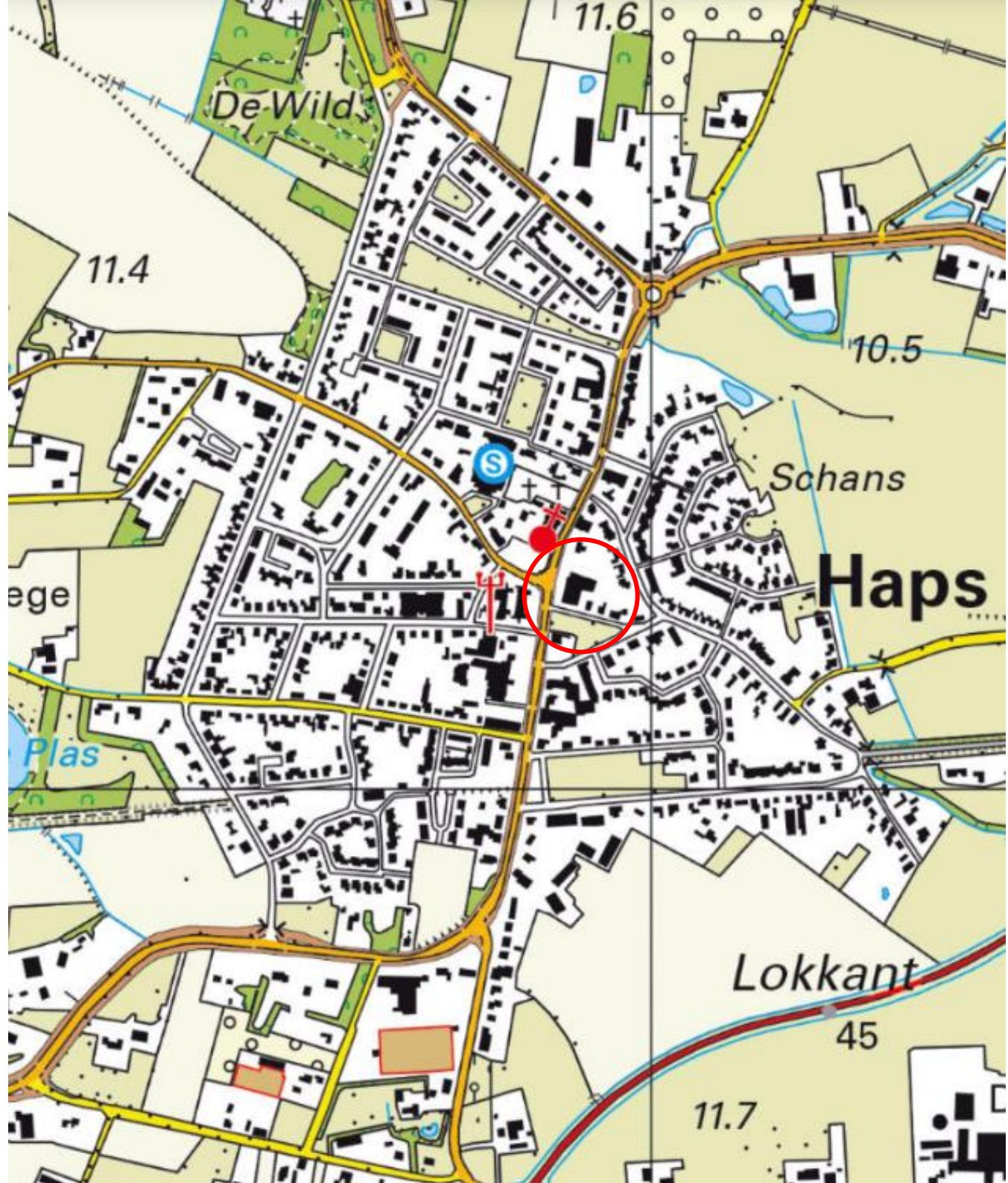
Datum:

4 november 2024

1 Inleiding

Het plangebied betreft de voormalige bedrijfslocatie van drukkerij Weemen. Deze locatie ligt aan de Kerkstraat, centraal in het dorp Haps en nabij het Kerkplein en het Marijkeplein.

Herontwikkeling van de locatie door de realisering van woningbouw met voorzieningen kan bijdragen aan het realiseren van het door het dorp gewenste dorpshart.

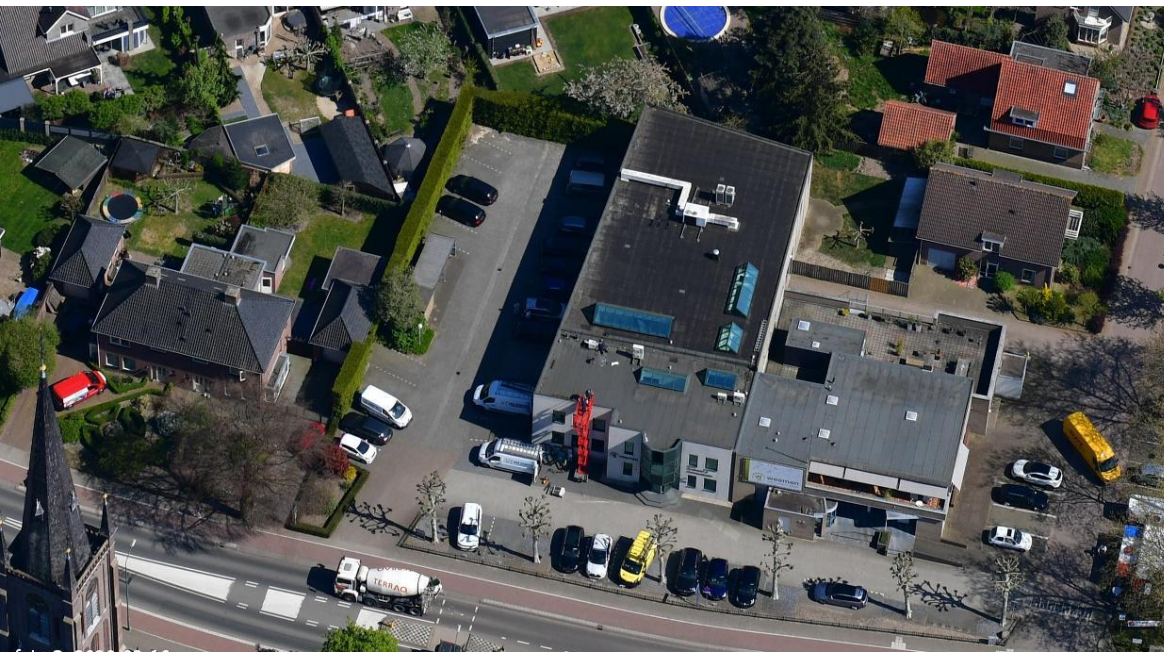


2 Huidige situatie

De huidige bedrijfspanden bestaan uit een drukkerij en een deel van de drukkerij gevestigd in het voormalige gebouw van de Rabobank.

Het terrein is geheel verhard. Parkeren vindt plaats aan de noordzijde en voorzijde, bereikbaar vanaf de inrit aan de Kerkstraat. Enkele parkeerplekken liggen aan de zijde van het Marijkeplein.

Op het terrein is enig groen in de vorm van platanen langs Kerkstraat



3 Planopzet

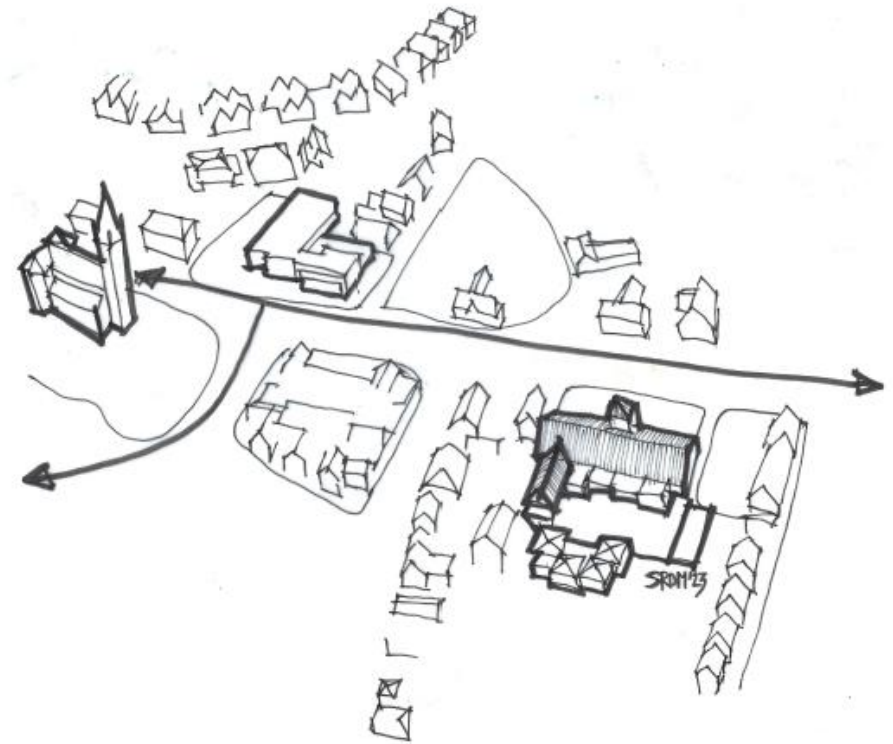
Planconcept: Eigentijds klooster

Haps is een kerkdorp, met de Kerkstraat als belangrijkste straat. Aan deze straat met lintbebouwing staan de belangrijke gebouwen van het dorp, zoals de kerk, de school en cafés. De belangrijke gebouwen in een dorp staan veelal op ruime percelen of aan een plein, een groenplek of een belangrijk kruispunt. De kerk en de school zijn gebouwen die zich qua omvang en hoogte onderscheiden.

In Haps stond nabij de kerk nog een markant gebouw, het klooster. Dit klooster aan de Beerseweg is in 1982 gesloopt. Nu staat daar de sporthal.

Het perceel van de Kerkstraat 14-16 ligt aan het belangrijke kruispunt van de Beerseweg en de Kerkstraat. Door de ligging aan zowel het Kerkplein als aan het Marijkeplein is er veel ruimte om het plangebied. De locatie is door deze markante ligging en de ruimte eromheen de ideale plek voor de realisering van een bijzonder gebouw dat zich onderscheidt van de omliggende woningen (zoals dat nu ook al het geval is). Door het ontwerp van het gebouw te benaderen als een 'eigewntijds klooster' wordt aangesloten op het karakter van dorpse woningbouw met daartussen enkele prominente gebouwen.

*Voormalig
klooster van
Haps, gebouwd in
1904 en
ontworpen door
architect Fransen
die ook de kerk
heeft ontworpen*



Klooster als inspiratiebron

Historische kloosters groeiden organisch en bestonden vaak uit aaneengeschakelde volumes van verschillende grootte.

De verschillende gebouwen (refter, kerk, woonruimtes etc.) stonden 'koud' tegen elkaar en samen vormden zij een compositie van één geheel rond een intieme kloostertuin.

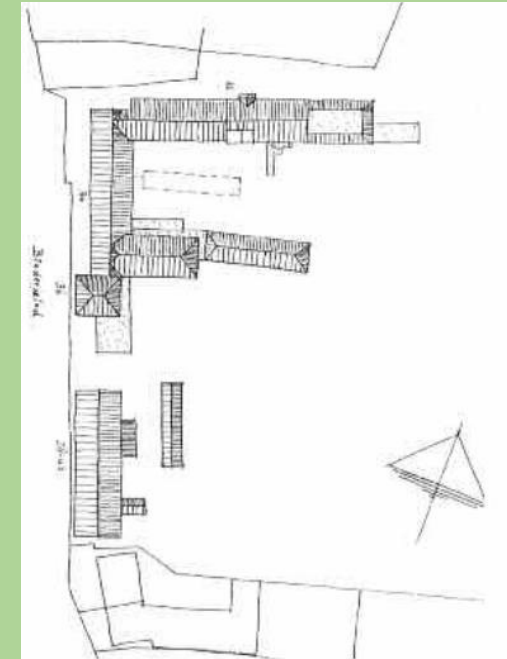
- Vaak start met 1 gebouw, dan verdere uitbouw, orthogonaal en ondergeschikt aan hoofdgebouw.
- Verschillende traditionele kapvormen, maar hoofdzakelijk zadeldak en schilddak.
- Bijzondere entree vaak benadrukt in gevel met uitbouw/Vlaamse gevel.
- Traditionele indeling gevel, begane grond en verdieping op elkaar afgestemd.
- Materiaal baksteen, door latere toevoegingen vaak verschillende Soorten bakstenen.
- Beslotenheid achterterrein afgeschermd door een poort, kloostermuur of hagen.



Klooster als inspiratiebron

Historische kloosters in de regio:

1. Beugen
2. Rijkevoort
3. Kranenburg
4. Gemert



4 Schetsontwerp

Programma

Uitgangspunt voor de schetsontwerp is het realiseren van het volgende programma:

- 14 appartementen
 - 4 goedkoop
 - 5 middelduur
 - 5 duur
- Circa 160 m² commerciële ruimte en 90 m² horeca/ontmoetingspunt
- Gezondheidscentrum voor huisarts en fysiotherapeut met 6 behandelkamers
- 35 parkeerplekken
- Fietsenberging voor bewoners

Ruimtelijke uitgangspunten

De ruimtelijke uitgangspunten zijn:

- Het streven om een typologie te realiseren die verwijst naar het klooster dat is opgebouwd uit meerdere bouwmassa's/bouwdelen.
- Het gebouw zo positioneren op de kruising Kerkstraat-Beerseweg dat er een hoogte-accent ontstaat daar waar ruimte is.
- Een geleidelijke overgang naar naastliggende bebouwing realiseren door de gebouwdelen op de hoeken aan te laten sluiten op de panden van de aangrenzende percelen.
- De woningen zoveel mogelijk oriënteren op de Kerkstraat inclusief de buitenruimtes van de woningen.

Schetsontwerp

Het navolgende schetsontwerp toont de herontwikkeling van de locatie door ter plekke een fraai nieuw gebouwencomplex te realiseren. Door de geleding in de massa, de verschillende bouwdelen met een eigen kap en de geleding van de gevel oogt het complex minder massief en wordt op een eigentijdse manier verwezen naar een klooster dat uitgebreid is met latere bouwdelen.

De hoogte varieert van 2 lagen met een kap tot 3 lagen met een kap. Het hoogste bouwdeel markeert de prominente plek van het kruispunt van de Kerkstraat met de Beerseweg.

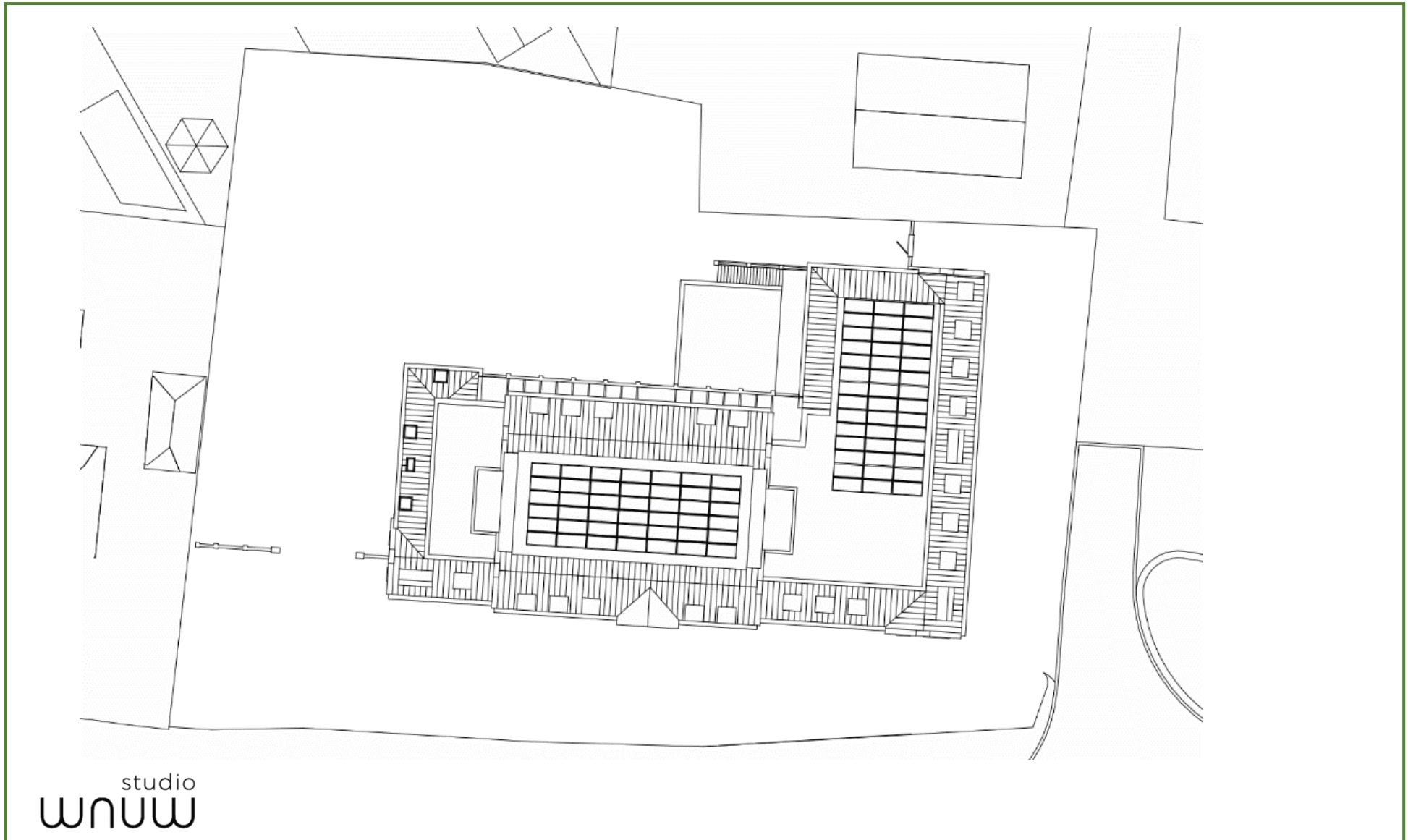
Door het geheel als samengestelde bouwmassa vorm te geven kan beter worden aangesloten op de dorpse schaal. Het hoogste bouwdeel ligt centraal, in de zichtlijn vanaf de Beerseweg richting Kerkstraat. De gebouwonderdelen die grenzen aan de naastgelegen woningen zijn uitgevoerd in twee lagen met een kap. Op die manier ontstaat een geleidelijke overgang in hoogte van de nieuwbouw naar de aangrenzende woningen.

Het gebouwcomplex kent een licht verspringende voorgevel, die is afgestemd op de huidige voorgevelrooilijn. Om mogelijke aantasting van de privacy tot een minimum te beperken is het idee om de woonvertrekken en buitenruimtes zoveel mogelijk te leggen aan de straatzijde. Aan de achterzijde is het voorstel om een galerijontsluiting te maken, die is voorzien van een pergola met groen.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, aan de zijkant en de achterkant van het gebouw. Een aantal plekken is bereikbaar vanaf Marijkeplein.

Aan de achterzijde is ook ruimte gereserveerd voor een fietsenberging. Als overgang naar de omliggende percelen zijn, naast de bestaande hagen, voor een deel nieuwe hagen en leibomen voorzien. Tevens blijven de bestaande platanen aan de Kerkstraat gehandhaafd.

Stedenbouwkundig schetsontwerp



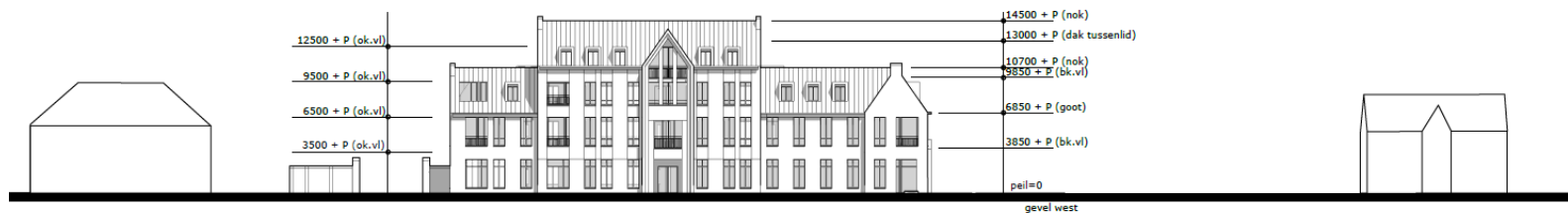
Architectonisch schetsontwerp



Architectonisch schetsontwerp



Principe-indeling plattegrond



Uitgangspunt is een geleding van de bouwmassa met bouw- en goothoogtes zodanig dat sprake is van een geleidelijke overgang van de nieuwbouw naar de aangrenzende panden

6 Beeldkwaliteit

In deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt beschreven welke uitgangspunten gehanteerd dienen te worden voor de massa van het gebouw, de architectuur en de perceel inrichting. Dit biedt een kader aan de hand waarvan het architectonisch ontwerp en het ontwerp voor de perceelsinrichting zal worden uitgewerkt.

Dit kader kan als volgt juridisch geborgd worden:

- Stedenbouw: de bestemmingsplanregels in combinatie met de plankaart.
- Architectuur: vaststelling van de regels voor de architectuur als aanvullend welstandsbeleid.
- Inrichting terrein: voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

Stedenbouw

Rooilijn

- Het gebouw volgt de rooilijn met kleine verspringingen, wat karakteristiek is voor de dorpse bebouwing van Haps.

Bouwmassa

- Afstemming op de karakteristieke bouwwijze van het klooster, waarbij het gebouw door de massa en uitstraling de prominente ligging in het dorpshart markeert.
- Aaneenschakeling van volumes met een gevarieerd daklandschap passend bij de typologie van een eigentijds klooster
- Verschillende traditionele kapvormen: hoofdzakelijk zadeldaken en schilddaken.
- De gevelbreedte van de afzonderlijke bouwdelen varieert tussen de 15 en 25 meter.

- Om de overgang naar de naastliggende woningen vorm te geven hebben de panden grenzend aan deze woningen een hoogte van maximaal 2 lagen met een kap.
- Het centrale bouwdeel aan de Kerkstraat is een hoogteaccent. Hier is een hoogte hebben van 3 lagen met een kap mogelijk. Voor het overige zijn de bouwdelen 2 lagen met een kap.



Voorbeeld klooster (Ad Fontes Ootmarsum): Hoofdmassa uitgebreid met verschillende bouwdelen. Kappen voornamelijk zadeldaken en schilddaken

Architectuur

Entrees gebouw

- De hoofdentree aan de Kerkstraat is benadrukt in het ontwerp met bijvoorbeeld een uitbouw en/of een Vlaamse gevel.
- De entree van de functies op de begane grond is gericht op de Kerkstraat of het Marijkeplein; het gezondheidscentrum mag een tweede entree hebben in de noordgevel die niet grenst aan de Kerkstraat.
- De toegang richting de woningen op verdieping ligt eveneens aan de zijde van het openbaar gebied, maar bij voorkeur aan de Kerkstraat; een tweede toegang aan de achterzijde is wenselijk.

Plattegronden

- De appartementen zijn gericht op de Kerkstraat of het Marijkeplein
- Realisering van een mix van ruime appartementen (ouderen en tweepersoonshuishoudens) en kleine appartementen (starters en éénpersoonshuishoudens).

*Kloosterkwartier Veghel:
Voorbeeld van afstemming
gevelontwerp en
materiaalgebruik op
typologie van het oude
klooster*



*Woongebouw Berghem: Goed
voorbeeld van toepassing van
zadeldaken met wonen onder de kap*



Gevelindeling

- Door de opbouw van verschillende bouwmassa's krijgt het gebouw een geleding; deze kan worden versterkt door een gevelindeling met erkers/Vlaamse gevels of staande ramen.
- Traditionele indeling van de gevel waarbij de gevel van de begane grond en de verdiepingen op elkaar zijn afgestemd.
- Waar mogelijk toepassing van groen (klimplanten) langs de gevel.

Reclame

- Alleen toegestaan op de benedenverdieping.
- Reclame is als zelfstandig element vormgegeven, waarbij de maatvoering en detaillering is afgestemd op het ontwerp van de gevel; reclame is onderdeel van het architectonisch ontwerp.
- Reclame-uitingen zijn bescheiden van omvang: maximaal 1 m², de reclame-uiting steekt niet meer dan 1 meter uit.
- Mechanisch bewegende delen of lichtreclame met intermitterend licht is niet toegestaan.



Hof van Zetten: Goed voorbeeld van schaalverkleining door de toepassing van verschillende bouwmassa's die elk voorzien zijn van een kap



Sevenum: Voorbeeld van een traditionele indeling van de gevel waarbij de gevel van de begane grond en de verdiepingen op elkaar zijn afgestemd



Herontwikkeling Mariadalklooster Roosendaal: Goed voorbeeld van heldere gevelindeling en bijpassende terreininrichting

Balkons en dakopbouwen

- Balkons liggen binnen de voorgevel.
- Balkons liggen in principe niet op de hoekpunten van het (totale) gebouw; eventueel is een balkon op de hoek toegestaan als een brede kolom wordt toegepast waardoor de gevel op de hoek optisch doorloopt.
- Balkons en dakopbouwen in het dakvlak zijn beperkt toegestaan; zodanig dat het gehele dakvlak niet te veel verstoord wordt.

Materiaalgebruik

- De toepassing van bakstenen metselwerk en afwisselende kapvormen draagt bij aan een goede afstemming op het kenmerkende materiaalgebruik van de dorpse bebouwing van Haps.
- Toepassing van één soort baksteen, eventueel zijn accenten toegepast door de toepassing van kleurnuances in de voeg en het gebruik van verschillende metselverbanden die het gevelbeeld verlevendigen.
- Toepassing van zonnepanelen op het dak, zodanig dat deze niet zichtbaar zijn vanaf het maaiveld.

Klooster Oude Dijk Tilburg: voorbeeld van gevels in baksteen, afstemming tussen de verdiepingen bij de gevelindeling



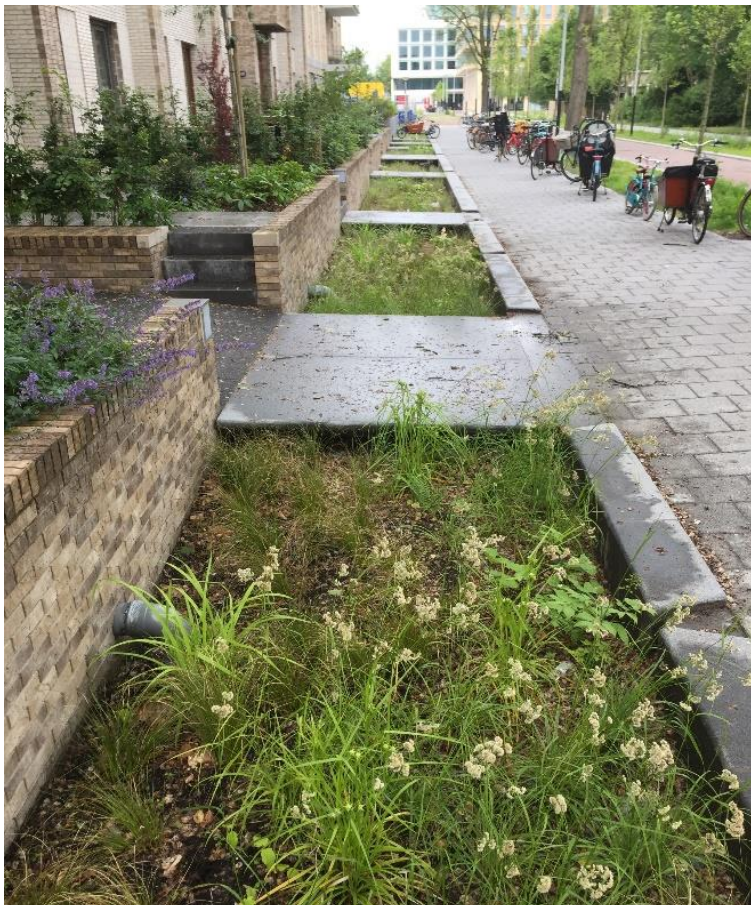
Hof van Zetten: Goed voorbeeld balkons die het dakvlak minimaal verstoren en gevel detaillering met fraaie metselverbanden



Inrichting terrein

Principe

- Passend bij het concept van een eigentijds klooster is sprake van een besloten achterterrein door de toepassing van poorten of pliasters, muren of hagen.



*Voorbeeld groenperken
voor gebouw die tevens
water bufferen*

Groen

- Behoud van de bestaande platanen.
- Behoud van de bestaande haag en deels aanvullende aanplant van een haag op de oostelijke perceelsgrens.
- Toevoegen van bomen langs de noordelijke en oostelijke perceelsgrens, ook in verband met privacy van de aangrenzende achtertuinen.
- Waar mogelijk groen langs de gevels (klimplanten) toepassen.



*Groene inrichting
langs en tegen
de gevel*



Verharding

- Aansluiting op het nieuwe inrichtingsplan van het centrum qua materiaalgebruik en vormgeving.
- Indien horeca/ontmoetingsplek op de hoek wordt gerealiseerd; markeren van het gebied op de hoek als verblijfsgebied (terras).
- Toepassen van halfopen verharding bij de parkeerplekken (groene parkeerplekken).
- Zoveel mogelijk aanleg van groenperken voor de voorgevels, in aansluiting op het herinrichtingsplan van het dorpshart; deze kunnen ook een functie hebben voor de opvang van regenwater.

Ontsluiting en parkeren

- Het parkeren vindt met name plaats aan de noordzijde en achterzijde achter de voorgevels.
- Het parkeerterrein is bereikbaar vanaf de inrit aan de noordzijde aan de Kerkstraat.
- Fietsparkeren voor de bewoners vindt plaats in een fietsenstalling op het achterterrein, fietsparkeren voor bezoekers op het voorterrein.

*Voorbeeld toepassing halfopen
bestrating bij de parkeerplaatsen
(groene parkeerplekken)*



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement