BEELDKWALITEITSPLAN 'DE HOEVE 2'

Behoort bij bestemmingsplan 'Gassel' – april 2000

M. 695-529
Behoort bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 19 SEP. 2000
Mij bekend,
hoofd bureau 125
(mr. Th.B.C.M. Berenschot)

Behoort bij besluit van
de Gemeenteraad van Grave
d.d.
Mij bekend,
De Gemeentesecretaris

nieuwbouw ' De Hoeve 2e fase' te Gassel
'afwisseling en samenhang, richtlijnen voor de nieuwe bebouwing en omgeving'

Aanvullend op de bepalingen die in het bestemmingsplan vermeld zijn, zijn er door de gemeente in samenwerking met stedenbouwkundig bureau BRO en Welstandszorg Noord-Brabant aanvullende voorwaarden geformuleerd waaraan de nieuwe bebouwing dient te voldoen. Deze richtlijnen hebben betrekking op de architectuur en de inrichting van De Hoeve 2 en zullen gehanteerd worden bij de toetsing van de bouwplannen. Enerzijds biedt de verkaveling en wijze van uitgifte de mogelijkheid een vrije vormgeving te kiezen, anderzijds is een zekere samenhang tussen de verschillende bouwvormen gewenst. Het doel van dit beeldplan is om deze samenhang in deze wijk te waarborgen, waardoor een evenwichtig straatbeeld ontstaat en het gebied aan ruimtelijke kwaliteit kan winnen. Dit is niet alleen in het belang van de gemeente, maar zeker ook voor de toekomstige bewoners die iedere dag met hun directe omgeving geconfronteerd worden. Er wordt verwacht dat vanaf de ontwerpfase van de woningen rekening wordt gehouden met deze richtlijnen en wij adviseren dan ook van tevoren de architect hiervan op de hoogte stellen.

Kenmerkend voor de locatie zijn de volgende stedenbouwkundige gegevens:
De nieuwbouwlocatie bevindt zich aan de rand van het dorp. De bebouwingsstructuur in het nieuwe gedeelte is een voortzetting van bestaande structuur binnen de kern van Gassel. Kenmerkend is aan de noordzijde de groene wal die een afsluiting van het gebied vormt. In het verkavelingvoorstel worden twee typen woningen voorgesteld: halfgeschakelde en vrijstaande woningen. Het openbare gebied is onder te verdelen in verschillende plekken met ieder zijn eigen specifieke karakter: het plein midden in het gebied, een groene speelplek, de groene wal met mogelijk een voetpad aan de noordzijde en een waterpartij.

gebouwontwerp algemeen

- De architectkeuze staat in principe vrij. Om een afwisselend beeld in de straat te verkrijgen stelt de gemeente voor dat maximaal 2 woningen naast elkaar door dezelfde architect gerealiseerd kunnen worden.
- Uit de praktijk blijkt dat standaardplannen ('ladenplannen' / 'plannen uit de folder') problemen opleveren bij de realisatie. Dit soort plannen draagt vrijwel nooit bij tot een evenwichtig straatbeeld en worden daardoor meestal afgekeurd door de welstandscommissie. Wij adviseren voor het ontwerp een erkend architect in te schakelen die ingeschreven is in het architectenregister; de gemeente is in het bezit van de lijst van de Stichting Bureau Architectenregister met erkende architecten.
- Het gebruik van duurzame en natuurlijke materialen wordt gepropageerd.

woningoriëntatie:

- De woningen zijn gericht op de straat of het plein. Dit wordt in de plankaart behorend bij het bestemmingsplan aangegeven.
- Volgens het verkavelingplan zal een aantal eindwoningen aan de zijkant grenzen aan openbare gebieden en daardoor ook aan deze zijde een 'voorkant' hebben. Dit dient in de architectuur van de desbetreffende woningen tot uitdrukking gebracht worden. Blinde zijgevels zijn op deze locaties niet gewenst.

typering woningen algemeen:

- Gestreefd wordt per cluster – straatgedeelte zoveel mogelijk één soort woningen met overeenkomstige stijlkenmerken te realiseren. Er kan een globaal onderscheid gemaakt kunnen worden naar woningen in een traditionele bouwstijl en een type woning met meer eigentijdse kenmerken. Ieder type bezit zijn specifieke vormgeving, materialisering en kleurstelling. Bij de toetsing van de plannen wordt tevens gekeken of de woning passend binnen de rij is: de ontwerpen die op de naastgelegen percelen gerealiseerd worden bepalen mede de architectonische mogelijkheden voor het individuele plan.
- De vrijstaande woningen gelegen in cluster A en de halfgeschakelde woningen van cluster D dienen een moderne bebouwingskarakteristiek te krijgen. De vrijstaande woningen van cluster B en de halfgeschakelde woningen van cluster C dienen een meer traditionele uitstraling te bezitten.

typering woning 'traditioneel':

- Een compacte woning met een rijzig profiel op een kleiner oppervlakte te verkiezen boven een ontwerp met een lager profiel (lagere goothoogte) en daardoor grotere oppervlakte. De goothoogte is maximaal 6 meter, zie hiervoor het bestemmingsplan.
- Voor een evenwichtig beeld dienen de daken met langskap dwars op de straat uitgevoerd te worden (zadeldak, schilddak of kap met wolfseind). De dakhelling bedraagt minimaal 50 en maximaal 65 graden.
- Wat betreft kleur- en materiaalkeuze van de gevel wordt de voorkeur gegeven aan een baksteen met een natuurlijke kleur - oker, bruin of roodbruin, dakpannen in een donkere kleur – antraciet of een rieten dak. Voor de welstandstoetsing worden materiaalmonsters opgevraagd.

typering woning 'modern':

- De kavels worden beschikbaar gesteld om bijzondere bebouwing mogelijk te maken. Zowel in hoofdvorm als materiaalgebruik bestaat grote vrijheid.
- Mogelijke dakvormen zijn een platdak, halfrond, lessenaarsdak, etc. of combinaties van daken.

Kleur- en materiaalgebruik dienen te passen bij de eigentijdse uitstraling van de woning, te felle kleuren zijn echter gezien de overige bebouwing binnen de wijk minder gewenst. Materiaal- en kleurmonsters worden opgevraagd t.b.v. welstandstoetsing.

erfscheidingen:

- Het groen aan de randen van het gebied is een belangrijk gegeven. Er wordt naar gestreefd het groene karakter van de wijk ook zoveel mogelijk in de kavel tot uitdrukking te brengen. Inheemse soorten bomen en heesters passen het beste bij het karakter van dit gebied.
- Erfscheidingen in de vorm van (hogere) beplanting hebben in dit gebied een betere uitstraling dan dichte schuttingen, vlechtschermen of gemetselde muren. Tussen de tuinen van de woningen worden 'groene' erfafscheidingen gevraagd, bijvoorbeeld in de vorm van hagen, opgaande beplanting of grondophogingen met begroeiing. In de achtertuinen van de kavels met vrijstaande bebouwing zijn gaashekwerken mogelijk als afscheiding naar de strook met het openbare groen.

- Ter plaatse van een aantal eindwoningen zijn andere erfafscheidingen mogelijk, bijvoorbeeld gemetselde penanten met geïntegreerde hekwerken. Gevraagd wordt het ontwerp van deze erfafscheiding tegelijkertijd met het ontwerp van de woning in te dienen.

bergingen, tuinhuizen:

- De bewoners wordt gevraagd in de nieuw te bouwen woning op de begane grond voldoende ruimte te reserveren voor bergingdoeleinden òf in ieder geval in het totaalontwerp geïntegreerde oplossing te realiseren. Weliswaar is het plaatsen van tuinhuisjes, losstaande bergingen en dergelijke onder voorwaarden toegestaan, zie hiervoor Artikel 4 lid 7 van het bestemmingsplan; de aanvrager wordt echter dringend gevraagd dit soort bebouwing zo mogelijk te vermijden. Wanneer, eventueel achteraf, een tuinhuis geplaatst wordt dan moet dit bij de gemeente aangevraagd worden door het indienen van een bouwmelding of bouwvergunning.

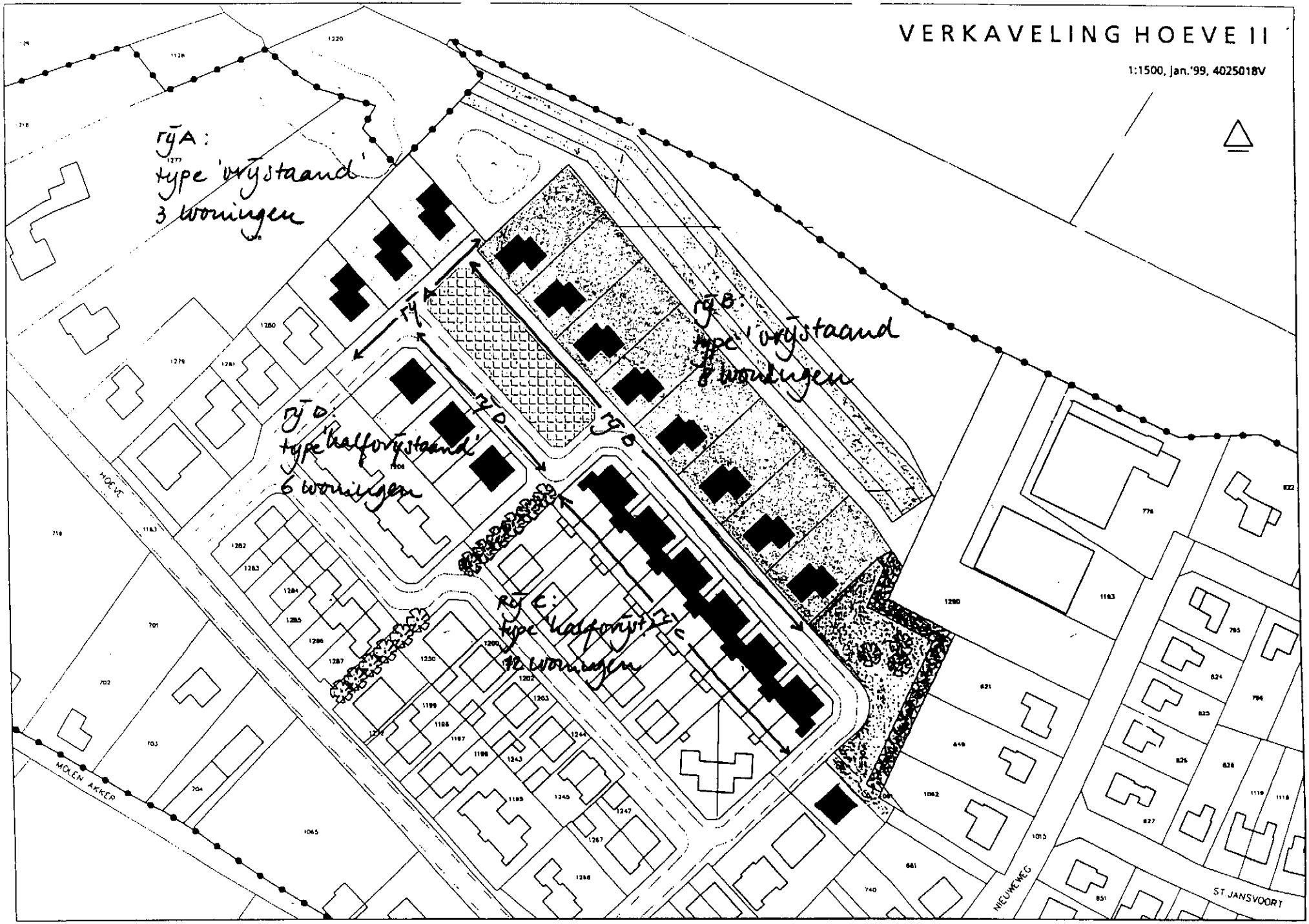
halfvrijstaande bebouwing specifiek

Gezien de wijze van uitgifte van de kavels (particulier) zal ieder blok van twee woningen een andere architectuur en daardoor een ander karakter hebben. Dit heeft als voordeel dat er een gevarieerd beeld binnen één gevelrij mogelijk is, maar houdt ook een gevaar in dat het totaalbeeld 'rommelig' kan worden. De kavelbreedte is bij deze woningen beperkt, waardoor de woningen relatief dicht op elkaar staan en zijaanbouwen tot op de perceelscheiding gebouwd zullen worden. Door de ruimte tussen de naast elkaar gelegen blokken zo open mogelijk te houden komt ieder blok van twee woningen op zich meer tot zijn recht. Dit effect van loskoppelen van de bouwblokken is geregeld in het bestemmingsplan op de volgende wijze:

- Aanbouwen aan de zijkant van de woning zijn alleen toegestaan indien deze met een plat dak met een maximum van 3.0m worden uitgevoerd. Het verdient de voorkeur de aanbouw af te stemmen met de eigenaar van het naastliggende perceel.
- Aanbouwen aan de zijgevel dienen minimaal 6 meter vanaf de voorgevelrooilijn van de woningen gerealiseerd worden. Hierdoor is het mogelijk naast de woning een carport te realiseren die niet voor de voorgevel uitsteekt.

vrijstaande bebouwing specifiek

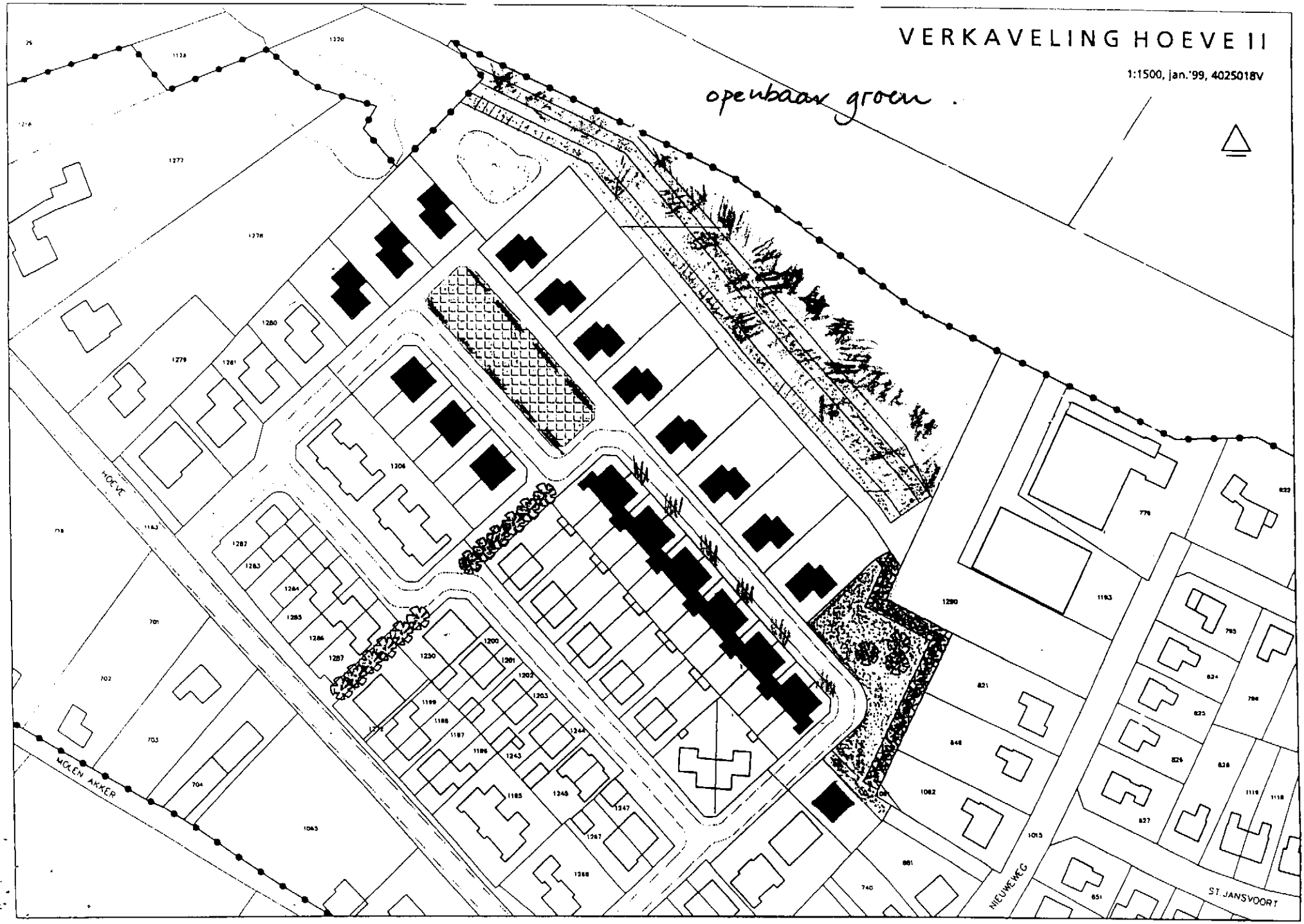
- Gestreefd wordt het karakter van 'wonen in het groen' zoveel mogelijk gestalte te geven en het doorzicht naar het groengebied achter de woningen te waarborgen. Hierdoor is het noodzakelijk dat er voldoende afstand tussen de woningen blijft. Er wordt gestreefd bij de vrijstaande bebouwing naar een onbebouwde zone van minimaal 6 meter tussen de woningen. Ook lagere bijgebouwen zoals garages, aanbouwen en carports zijn ongewenst in deze zone. Gezien de royale kavelafmetingen van ca. 18 bij 35 meter zijn er voldoende mogelijkheden deze doelstelling te bereiken zonder dat dit ten koste gaat van een ruim en functioneel woningontwerp: in het ontwerp kan de diepte van de kavel uitstekend worden benut, waardoor de gevelbreedte beperkt kan blijven. In praktijk betekent dit dat er nog altijd in totaal een woningbreedte van 12 meter te realiseren is.

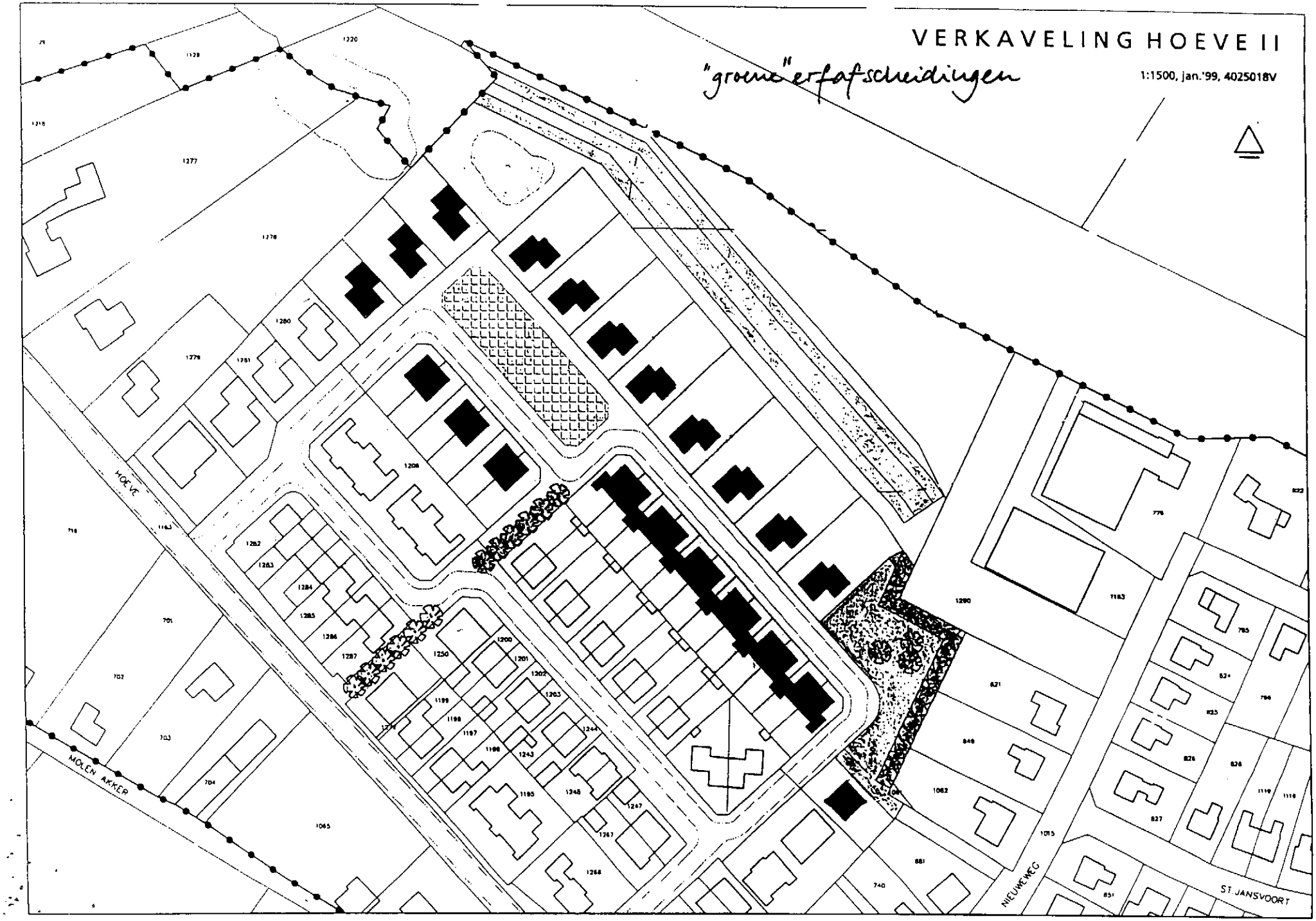

VERKAVELING HOEVE II
1:1500, Jan.'99, 4025018V
rýA:
type 'vrijstaand'
3 woningen
rýB:
type 'vrijstaand'
8 woningen
rýC:
type 'halfvrijstaand'
6 woningen
rýD:
type 'halfvrijstaand'
6 woningen
HOEVE
MOLEN AKKER
NIEUWEWEG
ST. JANSVOORT

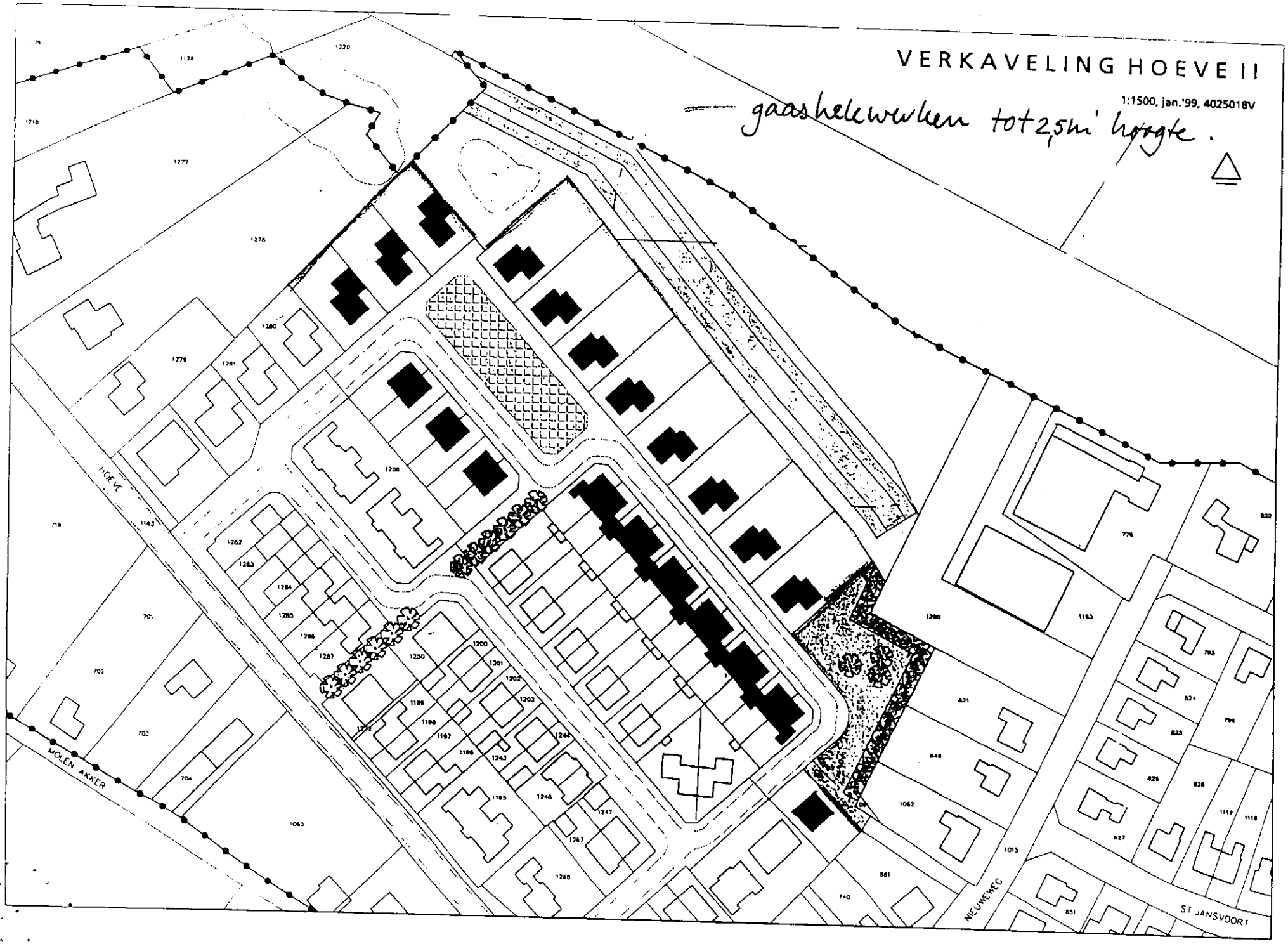
VERKAVELING HOEVE II

1:1500, jan.'99, 4025018V

openbaar groen.



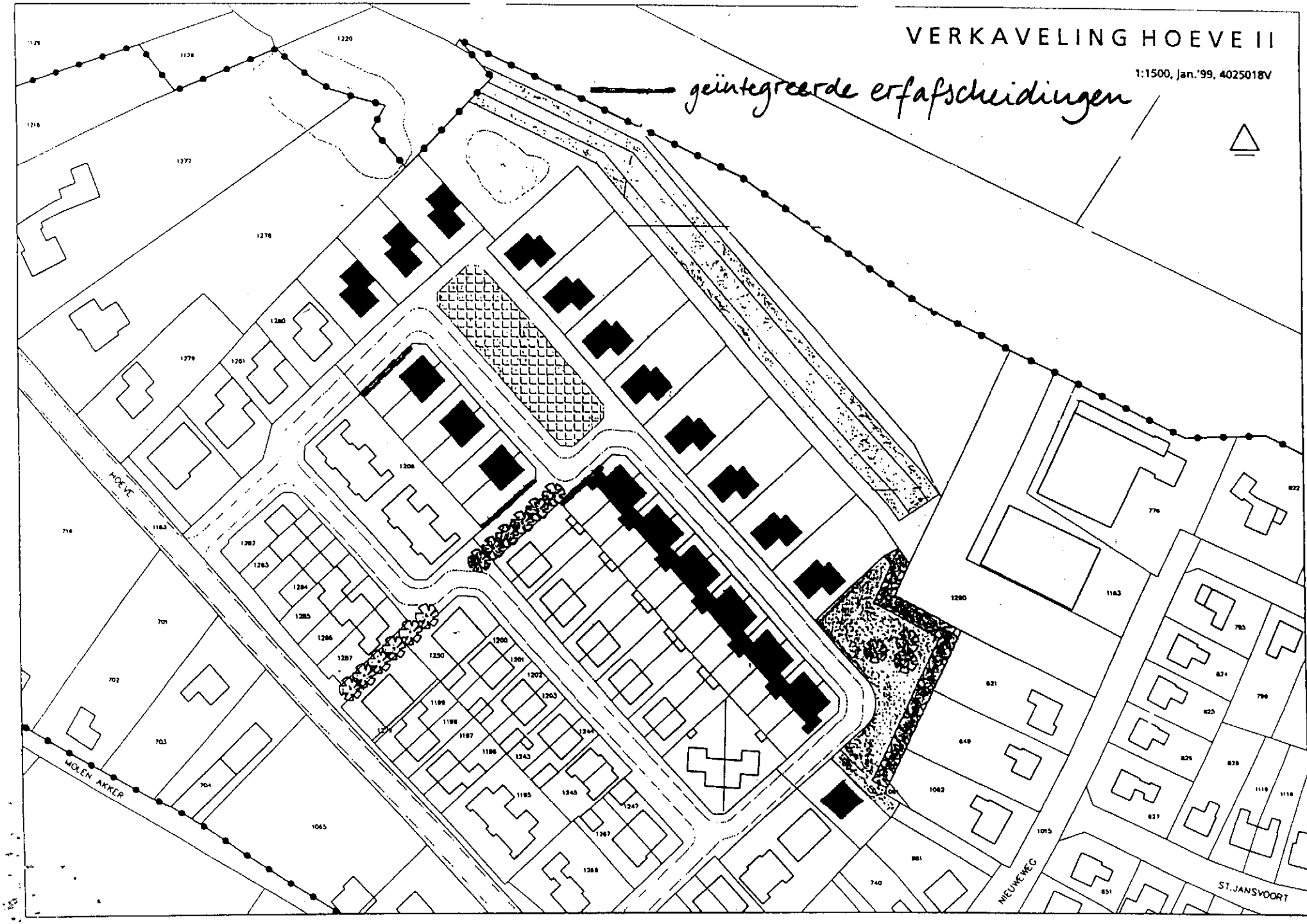

VERKAVELING HOEVE II
"groene" erfafscheidingen
1:1500, jan.'99, 4025018V
2
HOEVE
MOLEN AKKER
NIEUWEWEG
ST. JANSVOORT


VERKAVELING HOEVE II
1:1500, jan.'99, 4025018V
gaashekewerken tot 2,5m' hoogte.
HOEVE
MOLEN AKKER
NIEUWEWEG
ST JANSVOORT

VERKAVELING HOEVE II

1:1500, Jan.'99, 4025018V

— geïntegreerde erfafscheidingen



BEELDKWALITEITSPLAN - BEERSCHEMAASWEG - ESCHAREN

LENZ ARCHITECTEN
ARTISTIEKE VRIJDENKERS

gemeente Grave

COLOFON

BEELDKWALITEITSPLAN - BEERSCHEMAASWEG - ESCHAREN

Opdrachtgevers

Dhr. P.J. Cruijsen
Beerschemaasweg 55
5364 NR Escharen

Planteam

LENZ Architecten
Driekronenstraat 10
6596 MA Milsbeek
04 85 - 51 65 78
info@lenz.nl
Contactpersoon: Tim Robben

Datum

Milsbeek, November 2016

INHOUD

BEELDKWALITEITSPLAN - BEERSCHEMAASWEG - ESCHAREN

1. Inleiding 5

2. Stedenbouwkundig plan 6

3. Visie op Beeldkwaliteit 7

4. Beeldverwachting 9

5. Stedenbouwkundige verbijzonderingen 11

6. Duurzaamheid 12

6. Materiaal en kleuren 13

7. Erfafscheidingen 15

8. Procedure 16

INLEIDING

BEELDKWALITEITSPLAN - BEERSCHEMAASWEG - ESCHAREN

Het beeldkwaliteitsplan (bkp) biedt richtlijnen aan waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige, architectonische en ook landschappelijke (openbare ruimte) uitwerking moet plaatsvinden, op een zodanige wijze dat daardoor de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte tot uitdrukking komt. Het bkp geeft richtijnen ter bevordering van de beoogde ruimtelijke kwaliteit.
Het bkp biedt richtijnen, aan de hand waarvan de bouwaanvragen en plannen voor de openbare ruimte kunnen worden beoordeeld door de gemeente en welstandscommissie.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

BEELDKWALITEITSPLAN - BEERSCHEMAASWEG - ESCHAREN

VISIE OP BEELDKWALITEIT

BEELDKWALITEITSPLAN - BEERSCHEMAASWEG - ESCHAREN

Algemeen
In het gebied van de Beerschemaasweg moet worden worden voldaan aan de algemene welstandscriteria voor uitbreidingslocaties in de gemeente Grave. Beoogd plangebied bevindt zich onder welstandsniveau 1, met bebouwingstype H2 (historisch) Dorps bebouwingslint.

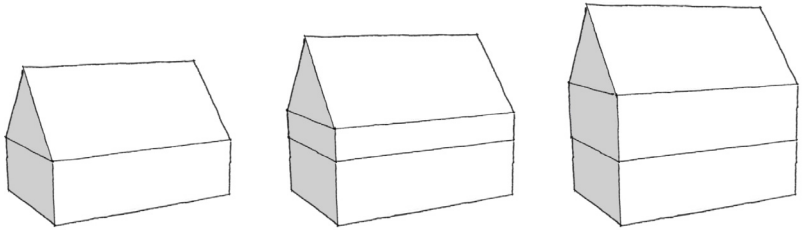
Karakteristiek van het gebied
Gestreefd wordt naar een inrichting en bebouwing van het plangebied die het huidige beeld van de bestaande lint opluistert. De bebouwing in het historisch bouwlint is zeer divers van karakter. De gebouwen zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdsperioden. De bebouwing bestaat overwegend uit één tot twee lagen. De kaprichting is wisselend. Er bestaat een variatie van afwisselend haaks - en langskappen.

Soms is er sprake van intensievere bebouwing richting het centrum. De percelen zijn smaller en de woningen hebben veelal een dwarskap. Kenmerkend is de brede en lange massa waarbij horizontaliteit bepalend is voor de opbouw van de gevel. De raamopeningen zijn echter verticaal opgebouwd.

De gevels zijn in de meeste gevallen opgetrokken uit baksteen, soms gestukadoord, het dak is bedekt met riet of pannen. De detaillering van de bebouwing is afhankelijk van de ontstaansperiode. Men treft diverse ornamenten, detailleringen in het metselwerk (strek- en rollagen) en diverse gevelbeëindigingen aan. Kenmerkend is het contrast tussen de kleur van het metselwerk en die van de kozijnen.

De oudere bebouwing bestaat deels uit roodbruine bakstenen gevels met rode dakpannen gedekt. Deels zijn deze opgetrokken uit donkerbruine bakstenen gevels met antraciet kleurige dakpannen. Hier en daar zijn de gevels gestuukt of gekeimd.

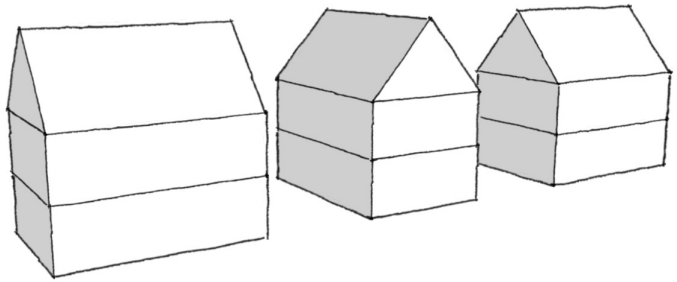
Erkers en uitbouwen komen veelvuldig voor. De gevelopeningen zijn bescheiden in maatvoering.



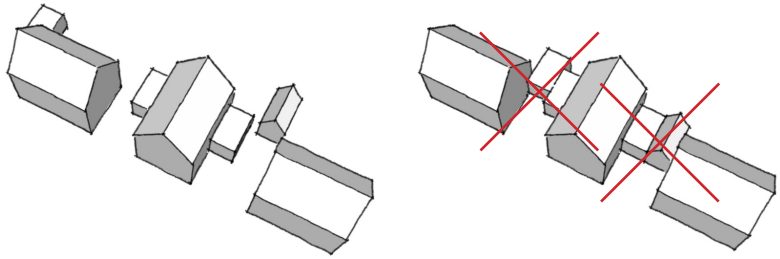
1 laags bebouwing 1,5 laags bebouwing 2 laags bebouwing

BEELDVERWACHTING

BEELDKWALITEITSPLAN - BEERSCHEMAASWEG - ESCHAREN



Variatie in bebouwingsrichting toegestaan



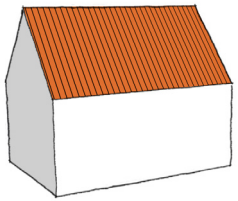
Bijgebouwen aan een gesloten niet toegestaan

Bebouwing

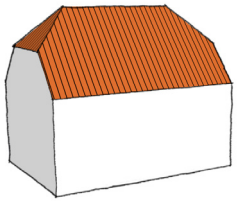
- Bij het situeren van gebouwen wordt rekening gehouden met zichtlijnen op karakteristieke elementen in de omgeving;
- De hoofdmassa bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen met kap;
- Uitgegaan wordt van eenvoudige gevormde bouwmassa's en eenvoudige kapvormen (zadeldaken/ mansdare daken/ wolfseinden, tentdaken);
- Omwille van een gevarieerd totaalbeeld worden grote bouwmassa's opgedeeld in kleinere delen, elk met een eenvoudige hoofdvorm;
- De inrichting van de bebouwing (noklijn) volgt in hoofdzaak de richting van de straten, maar omwille van een gevarieerd totaalbeeld is een zekere variatie in bebouwingsrichting gewenst;
- Omwille van een gevarieerd totaalbeeld kan er worden uitgegaan van variatie in goothoogtes;
- Op- en uitbouwen ten behoeve van installaties worden geintegreerd in het ontwerp;
- Omwille van een gevarieerd totaalbeeld verschillen de gebouwen van elkaar door kleur, materiaal gebruik en/ of detaillering;
- Drie dezelfde woningen mogen niet worden gerealiseerd, om projectmatigheid in het historische bebouwingslint te voorkomen;
- Aanbouwen aan de linker- en rechterzijde zijn mogelijk. Eventuele verbijzondering aan de voorgevel idem;
- Het is wenselijk dat de bijgebouwen (garage) los van de woningen en iets naar achteren worden gebouwd;
- Zijgevels die gericht zijn op het openbare gebied moeten met speciale aandacht ontworpen worden. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten.

Gevels

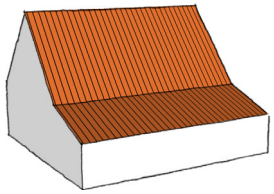
- Voor alle bebouwing wordt uitgegaan van een architectuurbeleid dat in vorm en kleur aansluit bij de bestaande bebouwing (historisch lint);
- Het architectuurbeeld hoeft geen letterlijke imitatie te zijn van de bestaande bebouwing; het is gewenst dat uit architectuur, detaillering en/of materiaalgebruik blijkt dat het geen overgeleverde historische bebouwing betreft, maar als zodanig herkenbare nieuwbouw. Mogelijke moderne ingrepen/ moderniteit zijn hierin mogelijk;
- Grote lengtes van gebouwen zijn architectonisch geleed;
- Kozijnen, dakranden, luiken en regenpijpen e.d. zijn op eenvoudige wijze gedetailleerd.



Zadeldak



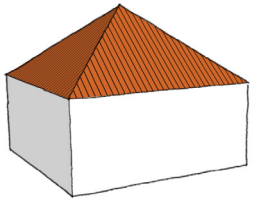
Schilddak/ Wolfseind



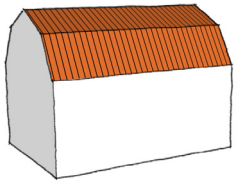
Aangekapte dak

DAKVORMEN

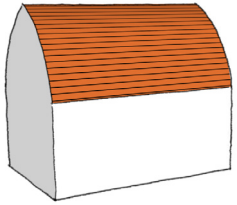
BEELDKWALITEITSPLAN - BEERSCHEMAASWEG - ESCHAREN



Tentdak



Mansardedak



Spitsboogdak

Algemeen

De verschillende dakvormen dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, die deels agrarisch en deels een traditioneel karakter heeft. Dakvormen die dit gevariëerd beeld onderstrepen zijn zadeldaken, mansardedaken en alle varianten daarvan. Alle overige dakvormen, lessenaars-, ton- bol-, holdak en varianten daarvan zijn niet toegestaan, daar ze niet aansluiten bij het huidige beeld van Escharen.

Zadeldak en varianten

De basisvorm van een zadeldak bestaat uit twee hellende dakvlakken tegenover elkaar geplaatst. Hierop zijn diverse varianten mogelijk:

- Zadeldak met wolfseinden: Zadeldak waarvan de topgevels afgeknot zijn, bedekt met een driehoekig dakvlak, het wolfseind;
- Schilddak: twee trapeziumvormige dakvlakken aan de lange zijde en twee driehoekige dakschilden aan de kopsekanten;
- Tentdak: Alle vier de dakvlakken komen samen uit op één punt;
- Aangekapt dak: Een lessenaarskap aangekapt aan een zadeldak.

Voor alle hierboven beschreven dakvormen geldt een minimale dakhelling van 30° en ten hoogste 65°. Afgeknotte vormen zijn niet toegestaan.

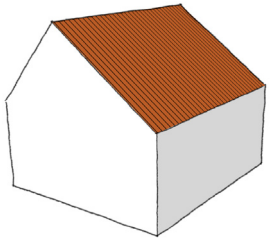
Mansardedak of gebroken dak

Een mansardedak is een zadel- of schilddak waarvan elk dakvlak geknikt is.
De ondervlakken zijn steiler (maximaal 80°) dan de bovenvlakken. De bovenvlakken moeten een minimale dakhelling van 15° hebben en mogen in principe niet afgeknot zijn.

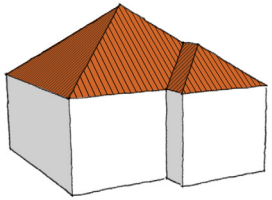
Zeer beeldbepalend voor een kap zijn dakkapellen. Deze dienen dan ook in het begin stadium mee-ontworpen te worden, ook al worden ze niet direct gebouwd. De situering van de dakkapellen is in beginsel aan de achterzijde van de woning tenzij deze in het ontwerp op de eerste verdieping in het dakvlak zijn meegenomen.
Verder dienen overgangen van muren en daken zorgvuldig te worden ontworpen. Mogelijk aspecten als overstekken kunnen het dorpse karakter versterken.

Verbijzonderingen

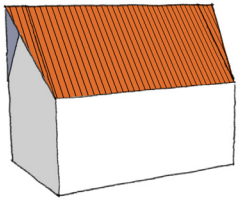
Op de volgende pagina, staat een divers aantal varianten van verbijzonderingen die mogelijk zijn. Deze verbijzonderingen zijn in combinatie met de verdraaiing van de kaprichting ook geheel mogelijk, daarnaast het combineren ook.



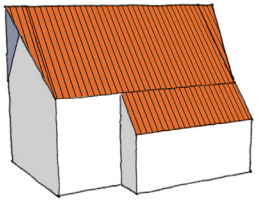
Onevenwijdige dakvlak



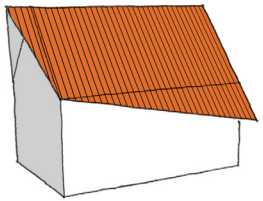
Uitbouw voorgevel



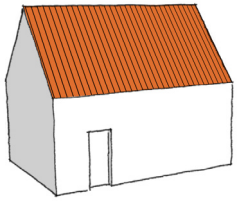
Overstekende noklijn



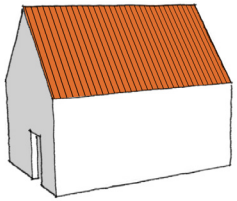
Uitbouw met doorlopend dak



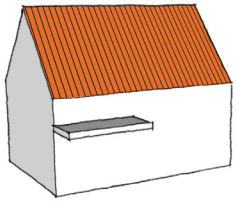
Aflopende daklijn



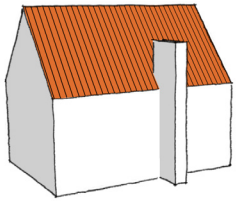
Voordeur in de voorgevel



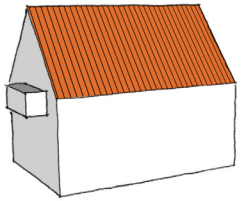
Voordeur in de zijgevel



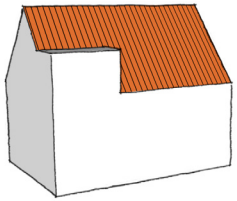
Luifel



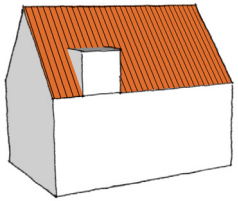
Prominente schoorsteen



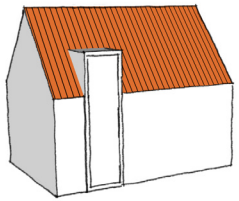
Balkon



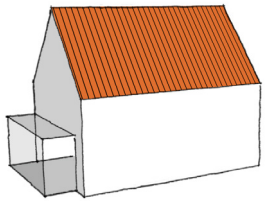
Lantaarn



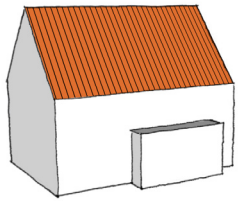
Dakkapel



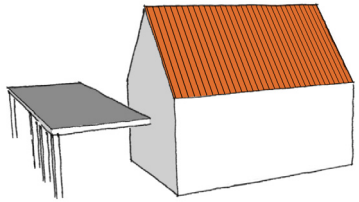
Verticaal element



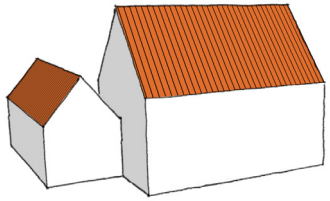
Serre



Erker



Carport



Uitbouw

Verbijzonderingen

DUURZAAMHEID

BEELDKWALITEITSPLAN - BEERSCHEMAASWEG - ESCHAREN

Algemeen
Voor de duurzaamheidsaspecten die van invloed zijn op de beeldkwaliteit worden hieronder nadere eisen gesteld.

Zonnepanelen en- collectoren
Het toepassen van zonnepanelen- en collectoren mogen niet tot afbreuk leiden van de sfeer en de kwaliteit van het dorpse karakter. Bij de woningontwerpen wordt de positie van zonnepanelen en - collectoren mee ontworpen.Bij de keuze en plaatsing van zonnepanelen en -collectoren dient rekening gehouden te worden met:

- Plaats de zonnepanelen/ -collectoren zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte en mee ontwerpen in het woningontwerp;
- Zonnepalenen/ -collectoren op het voordakvlak mogen tot maximaal 30% van de dakbreedte innemen;
- Zonnepanelen en -collectoren kunnen ook als luifel/ afdak worden toegepast of op daken van aanbouwen of bijgebouwen worden geplaatst;
- Bij voorkeur gebruik maken van geïntegreerde systemen (de zonnepanelen liggen in het dakvlak i.p.v. erop en vervangen de waterkerende functie van dakpannen);
- Plaats zonnepanelen en -collectoren in een regelmatig patroon in overeenstemming met de dakvorm en in samenhang met andere elementen in het dakvlak zoals dakkapelen en dakramen, evenwijdig aan de dakvoet of nok en niet uitstekend;
- Gebruik maken van niet glimmende materialen, die in kleur aansluiten bij de kleur van het dak. (Er bestaan immers ook al niet glimmende elementen). Tevens zijn er mogelijkheden op de markt die als stroken tussen de panelen zijn te monteren en die daardoor min of meer wegvallen in het dakvlak.).

MATERIALEN EN KLEUREN

BEELDKWALITEITSPLAN - BEERSCHEMAASWEG - ESCHAREN

Materiaalgebruik

- Het materiaalgebruik moet passen bij het karakter van Escharen;
- De gevels zijn hoofdzakelijk van roodbruine of donker gekleurde baksteen, wit gekeimde gevels of wit pleisterwerk zijn toegestaan;
- Verbijzonderingen middels natuur/hard -stenen elementen zijn toegestaan;
- De daken zijn gedekt met rode, antraciete of zwarte nietglimmende pannen en/ of riet.
- Kozijnen, draaiende delen en dakranden zijn van hout/kunststof of aluminium. De basis is in lichte kleuren met donkere accenten;
- Bij lichte gevels, zijn contrasterende kleurengebruik in kozijnen voorstelbaar.
- Behoudens wit pleisterwerk, mogen geen lichte of felle kleuren, of glimmende materialen worden toegepast;
- Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor detaillering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten, indien toegepast.
- Gevels basismateriaal keramisch. In beperkte mate kunnen ook verticale en horizontale houten (of houtachtige) delen gebruikt worden.
- Indien zonnecellen op dakvlakken worden toegepast dienen deze zorgvuldig in het ontwerp van het dakvlak te worden ingepast.

Gestucte gevels

Gekeimde gevels

Houten gevelbekleding

Houten natuurlijke kleuren

Baksteen - Bruin/ Genuanceerd

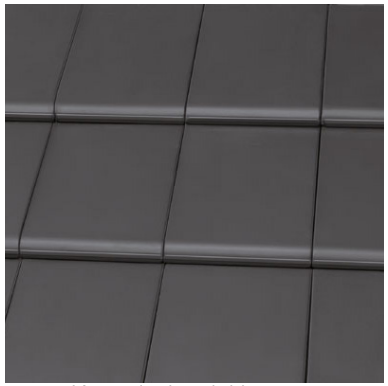
MATERIALEN EN KLEUREN

BEELDKWALITEITSPLAN - BEERSCHEMAASWEG - ESCHAREN

Baksteen - Donkerbruin/ Zwart

Baksteen - Donkerbruin/ Zwart

Keramische gegolfde pan,
Antraciet/ zwart


Keramische vlakke pan,
Antraciet/ zwart

Keramische dakpan,
Rood/ orange

Leien

Riet

ERFAFSCHEIDINGEN

BEELDKWALITEITSPLAN - BEERSCHEMAASWEG - ESCHAREN

Algemeen
De Beerschemaasweg wordt gedragen door een heldere groenstructuur bestaande uit brede grasbermen. De bestaande knotwilgen dragen bij aan het groene karakter van de straat en geven het een landelijke uitstraling.

De erfafscheiding bestaat bij voorkeur uit hagen, maar ook combinaties met een muur en of hekwerk zijn mogelijk. Betonnen of volledig houten schuttingen zijn niet toegestaan. Door toepassing van diverse haagsoorten en bladkleuren aan de voorzijde, ontstaat een gevarieerd karakter wat toepasselijk is in de dorpse setting. Ter plaatse van de voortuinen zal een lage haag worden toegepast. Tevens zal achter de voorgevel omwille van privacy de mogelijkheid bestaan om een haag toe te passen als erfafscheiding.

- Begrenzing van de voortuinen ligt op 3.00 meter achter de voorgevelrooijlijn;
- Erfafscheidingen bestaan uit hagen, bijv. beuk, haagbeuk, liguster, veldesdoorn of taxus, hekwerken of gemetselde muurtjes of een combinatie hiervan. Stapelmuurtjes worden niet toegestaan;
- De erfafscheiding van de voortuin is bij hekwerken en gemetselde muurtjes niet hoger dan 1.00 meter;
- De erfafscheiding tussen twee woningen is achter de voorgevelrooilijn niet hoger dan 2.00 meter.

Het streven is om het tamelijk open karakter zoveel mogelijk te behouden.

Om de juiste sfeer en uitstraling van het plangebied te realiseren, is het belangrijk dat de materialen in kleur en vorm aansluiten bij zijn omgeving. De beoogde sfeer is landelijk. Hierbij past een eenvoudig/ sobere uitstraling.

PROCEDURE

BEELDKWALITEITSPLAN - BEERSCHEMAASWEG - ESCHAREN

Algemeen
Dit beeldkwaliteitsplan zal door de gemeenteraad worden vastgesteld. Voorafgaand aan deze vaststelling biedt het gemeentebestuur ingezeten van de gemeente en belanghebbenden de gelegenheid tot inspraak volgens de gemeentelijke inspraakverordening. Tegen het besluit van de raad staat geen beroep open.

Waarom een beeldkwaliteitsplan?
Volgens de woningwet dient welstandstoezicht gebaseerd te zijn op door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Zonder vastgesteld welstandsbeleid mag er geen welstandstoets plaatsvinden. Dit beeldkwaliteitsdocument dient als bindend gemeentelijk beleid voor de toekomstige welstandsbeoordeling van bouw- en verbouwplannen en vormt een aanvulling op de vastgestelde welstandsnota. De instructies over de inrichitng van de openbare ruimte dienen gelezen te worden als instructies van de gemeenteraad aan Burgemeester en Wethouders met het oog op de inrichting en beheer van de openbare ruimte.

Het beeldkwalteitsplan Beerschemaasweg vormt samen met het nieuwe bestemmingsplan de basis voor de ruimtelijke ontwikkelingen, die de komende jaren in dit gebied plaats zullen vinden. De inzet is een goede samenhang tussen landschap, architectuur en stedenbouw te vinden, die bijdraagt aan een nieuw leefklimaat. Door op stedenbouwkundig niveau de ruimtelijke kwaliteit vast te leggen, ontstaan er basisregels voor de bebouwing en de openbare ruimte die de beoogde ambitie borgen. Het BKP voor de Beerschemaasweg heeft de ambitie om van de beoogde locatie een attractief woonmilieu te maken dat ook een schakel vormt in het voortbestaan van het dorp. Deze hoge ambitie vraagt om kwalitatieve sturing van het gehele plan en een zorgvuldige afstemming tussen onderdelen. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte en de architectonische vertaling van het beeldkwaliteitsplan, met name voor het 3 tal woningen, speelt een belangrijke rol bij de uiteindelijke kwalteit van het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp. Daarbij zullen de plannen tussentijds getoetst worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit om de samenhang te waarborgen en op kwaliteit te kunnen aansturen. Samen met het bestemmingsplan vormt dit onderhavige beeldkwaliteitsplan de basis voor deze ruimtelijke kwaliteit. Om de gewenste ruimtelijke kwalilteit van de totale woonbuurt te kunnen waarborgen kan geanticipeerd worden op het vergunningsvrije bouwen door op voorhand mogelijke gewenste uitbreidingen nu al mee te ontwerpen. Dit om de gewenste beeldkwaliteit in afdoende mate te waarborgen.

In de procedure tot omgevingsvergunning zal de gemeente in samenspraak met haar adviseurs voor Welstand en Stedenbouw toetsen op de navolgende onderdelen.

1. Bestemmingsplan, hiervoor wordt een bestemmingsplantoets gemaakt;
2. Beeldkwaliteitsplan, de plannen worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit getoetst.

De gemeente hecht zeer sterk aan een goede uitwerking van het plan Beerschemaasweg, mede omdat er op verschillende onderdelen kwaliteit verloren kan gaan bij een slechte navolgening van het beeldkwaliteitsplan.

Escharen

Wonen aan de Boltschestraat 2 in Escharen

Beeldkwaliteitsplan

februari 2021

Voorwoord

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan voor de locatie aan de Boltschestraat 2 in Escharen. Het initiatief omvat de herontwikkeling van boerderij “De Middelbolt” met stallen tot burger woning en enkele bij de woning behorende bijgebouwen.

Achter de bestaande, te slopen, woonboerderij wordt de nieuwe woning gerealiseerd.

De volgende afbeelding toont het schetsontwerp van de toekomstige situatie. Het schetsontwerp is met een legenda ook opgenomen als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan en bij dit beeldkwaliteitsplan.

Boltschestraat
houtopstand
wildgras t.b.v. bescherming dieren
beukenhaag hoog 80 cm
nieuwe bauk, zware maat
beukenhaag hoog 80 cm
goal
houtopstand
wildgras t.b.v. bescherming dieren
beukenhaag hoog 180 cm
bomen
terras
speelveld
T-boerderij
veranda
goal
bomen
hooimijt
border
gazon
binnenplaats / erf
Rhododendron h. 80cm
pad
stallingsruimte bijgebouw
border
wadi t.b.v. infiltratie regenwater
draaipoort
dieren weide
Rhododendron h. 80cm
parkeren
oprit
boomgaard
bestaande Lei-lindes
beukenhaag hoog 190 cm
bestaande bomen
bestaande houtopstand
oprit
Hoeve De Bolt
Bed & Breakfast

Historie

Uit overlevering is er in Escharen altijd sprake geweest van het gerucht dat er een kasteel op de Bolt gestaan moet hebben. Zoals op bovenstaande uitsnede van een landkaart uit 1760, waar inderdaad een kasteel op 'de Bolt' getekend staat.

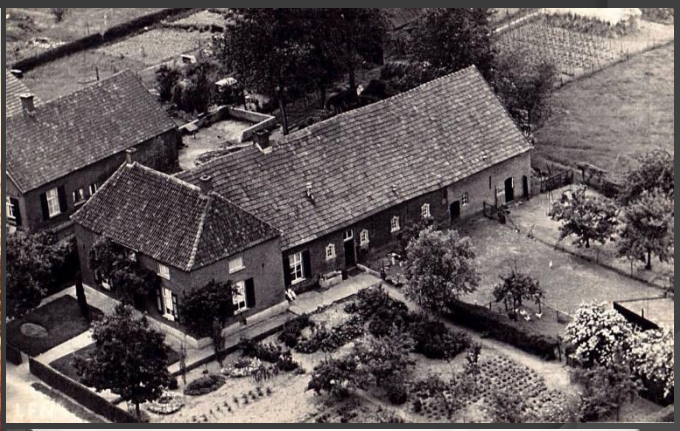
In een akte uit het jaar 1434 is de naam ‘die Bolt’ al te lezen. 'Het Boltshuijs' stond zoals de naam al aangeeft, in het gebied de Bolt. Een landschap met ‘bolten’, bulten rivierzand.

Huize De Bolt lag op een strategische plaats, namelijk op de grens met Velp, wat toen tot het Land van Ravenstein behoorde. De Galgenberg van Velp, het gerecht van Ravenstein, lag slechts een paar honderd meter van de Bolt vandaan.

De huidige Kalkhofscheweg en Beerschemaasweg, wat weer Land van Cuijk was, was vroeger een heerbaan of landstraat. Een belangrijke doorgaande weg wat niet alleen de ligging van het kasteel maar ook weer de ligging van de galgenberg verklaard. Kwam men vanaf Escharen of Cuijk, hier Velp dus het Land van Ravenstein in, dan zag men meteen als schrikbeeld de galg, als teken dat men zich hier dient te gedragen.

Foto’s: Boltschestraat 2 Escharen, boerderij “De Middelbolt”

Op het perceel waar het ‘kasteel’ ooit gestaan heeft, aan de Boltschestraat 1a, is in 2007 een woning gebouwd. Huize De Bolt heeft daar schuin achter gelegen.
Op het adres Boltschestraat 2 staat boerderij “De Middelbolt” welke door dit initiatief inclusief de stallen wordt geamoveerd en plaats gaat maken voor een T-boerderij.



Foto’s: Enkele bestaande / voormalige T-boerderijen in Escharen

Randvoorwaarden beeldkwaliteit

De nieuwe woning is op een informele wijze gesitueerd op de kavel. De Voorgevel wordt evenwijdig geplaatst als de huidige woonboerderij. De Boltschestraat maakt voorbij de woning enkele bochten en de weg verdraaid dan enigszins.

De bestaande woonboerderij ligt erg dicht aan de Boltschestraat. De voorgevel van de nieuw te bouwen woning komt ruim achter de huidige rooilijn van de bestaande woning zodat nieuwe T-boerderij verder van de weg komt te liggen.

Rechts van de woning komt een inrit welke uitkomt op de binnenplaats of het “boerenerf” genoemd.

Rondom de binnenplaats komen enkele bijgebouwen zoals een stallingsruimte voor auto’s, fietsen, tuingereedschap aansluitend of los hiervan een overkapping/veranda met daarbij een zwembad.

Het geheel aan gebouwen zal een boerenerf gaan vormen waardoor de landelijke sfeer wordt benadrukt. De informele situering op de kavel is ook passend bij de erfopbouw zoals die in de omgeving voorkomt. Het erf zal landschappelijk worden ingepast door de toepassing van hagen, de aanplant van bomen en de aanleg van landschapselementen zoals een boomgaard eventueel een moestuin. Daarbij worden gebiedseigen plantensoorten toegepast. Bestaande bomen worden ingepast. De landschappelijke inpassing wordt in de regels voorwaardelijk verplicht gesteld.

Welstandscriteria Bouwvolume:

Massa, morfologie hoofdgebouw:

- Voorhuis in 2 bouwlagen waarop een 3e bouwlaag onder de kap. De 2e bouwlaag zit deels ook onder de kap. Het achterhuis of de “Deel” bestaat uit 1 bouwlaag waarop een zadeldak, eventueel met wolfseind. De nokrichting van het voorhuis evenwijdig aan de Boltschestraat. De nokrichting van het achterhuis of de “Deel” haaks op het voorhuis. Op deze manier ontstaat een zogenaamde T-boerderij die voornamelijk in het noord-oosten van Noord-Brabant en het Gelderse rivieren gebied werden gebouwd.
- Hierdoor ontstaat een bouwmassa met een (samengestelde) schilddak en een zadeldak met wolfseind met relatief grote dakvlakken, passend bij de landelijke bouwwijze in de omgeving.
- Dakhelling minimaal 30° en maximaal 60°.
- Goothoogte op maximaal 6 meter.
- Nokhoogte maximaal 10,5 meter.
- Inhoud van de woning maximaal 2.500 m^3.
- De bebouwing staat ruim achter de bestaande rooilijn, evenwijdig aan de aangrenzende openbare ruimte.
- Architectuur is stoer en heeft een duidelijke verwijzing naar de landelijke omgeving.

Illustraties T-boerderij met bijgebouwen

Massa, morfologie bijgebouwen:

- Aangebouwde bijgebouwen/overkappingen hebben een hellenddak bedekt met natuur-riet of dakpannen maar mogen ook een platdak hebben met dito dakbedekking.
- Vrijstaande bijgebouwen hebben een hellenddak bedekt met natuur-riet of dakpannen.
- Dakhelling maximaal 45°
- Kapvormen zoals platdak, zadeldak, puntdak, piramide-dak, schilddak of asymmetrische daken zijn toegestaan.
- Goothoogte maximaal 3 meter. Bij een asymmetrische kap is de gemiddelde goothoogte van de 2 langsgevels 3 meter met een maximum van 4 meter voor de hoogste dakgoot.
- Nokhoogte maximaal 5 meter.
- De bebouwing staat minimaal 1 meter achter de voorgevel van de woning.
- Architectuur is stoer en heeft een duidelijke verwijzing naar de landelijke omgeving.

Bijgebouwen stallingsruimte

Materiaal en kleurgebruik:

- Baksteen in overwegend aardse (bruine, grijze of lichte tinten.
- Bijzondere metselwerk details toepassen (voorbeelden: hanenkammen, boerenvlechtwerk, rollagen, muizentand).
- Accenten in een afwijkende kleurstelling of materiaal (bijvoorbeeld stucwerk, natuursteen of hout) toepassen.
- Dakkappelen en aan- en uitbouwen.
- Daken uitvoeren in natuur-riet en/of een antraciet kleurige gebakken dakpannen. Indien er voor de woning wordt gekozen voor een dakpan dan wordt een traditionele holle pan geadviseerd. Verglaasde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Voor de bijgebouwen zijn naast antraciet kleurig dakpannen ook rode of gemengd rood en antraciet toegestaan.
- Zonnepanelen zijn in kleur gelijkwaardig dan wel donkerder dan de gekozen pan.
- De detaillering is functioneel en zorgvuldig waarbij het detail de materiaalkeus en de architectonische uitstraling ondersteunt.
- Het heeft de voorkeur de entree met voordeur als bijzonder element te detailleren.
- Eenvoudige detaillering van dakranden en kleine overstekken ter plaatse van het voorhuis.
- Dakkapellen, garages en carports, veranda, hooimijt die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied zijn mee-ontworpen als geheel bij het hoofdgebouw;
- Zonnepanelen dienen als eenduidig vlak te zijn mee-ontworpen met het dakvlak, en bij voorkeur geïntegreerd in het dakvlak
- Hemelwaterafvoeren indien aanwezig eenvoudig detailleren en zo veel mogelijk aansluiten op duurzame vorm van waterberging of - afvoer.

Erf inrichting

- Bij het realiseren van dit ontwerp hebben we heel goed gekeken naar het omliggende landschap wat vrij open is. We hebben daarom dit ontwerp ook heel transparant gemaakt.
- Bij de herinrichting zal het terrein aangeplant worden met hagen in gebiedseigen soorten. De bestaande bomen langs de Boltschestraat blijven gehandhaafd en maken onderdeel uit van de terreininrichting/tuinplan. Deze bomen zijn gemeentelijk eigendom en vallen buiten het plangebied. Om het naast de boerderij gelegen weiland wat meer diepte te geven, worden diverse boomgroepjes geplant. De bestaande bijgebouwen/stallen worden gesloopt en de inrit wordt verplaatst. Voor parkeren wordt er op het erf bij de woning voldoende ruimte gerealiseerd. Deze parkeerruimte zal rondom voorzien worden van een haag zodat de auto's voor de groot deel uit het zicht worden geparkeerd.
- We hebben veel met gras gewerkt met daarin enkele inheemse boom soorten in groepjes aangeplant..
- Aan de voorzijde hebben een Rhododendron’s wolk opgenomen van ca. 100 cm hoog aflopend in organische vormen. Dit vormt een mooie groene markering voor de bocht in de weg.
- Op het terrein wordt een boomgaard gerealiseerd met diverse fruitsoorten zoals appel, peer en kersen.

- Op het terrein worden enkele uilenkasten geplaatst.
- Oprit aan straatzijde wordt verplaatst zodat het geheel een vriendelijke aanblik krijgt aan voorzijde woning en niet zo steenachtig oogt.
- Er zijn enkele beukenhagen verwerkt in dit plan, past goed bij omgeving en blijven transparant. Ook is er doormiddel van zichtas van lage beukenhagen de woning meer opgenomen in de omgeving.
- De oude karakteristieke leilindenbomen zijn opgenomen in dit plan, ook de andere bomen aan de staatzijde zijn verwerkt
- Tegen de rechter erfgrens is een bestaande houtwal aanwezig waarin veel vogels en andere kleine diersoorten kunnen verblijven en nestelen..
- Voor het infiltreren van regenwater afkomstig van woning en bijgebouwen is een wadi opgenomen met ruig gras. Ook is een strook ruig gras welke maar 1 x per jaar afgemaaid wordt langs de sloot aan achterzijde en linker zijde wordt aangebracht. Ook hier kunnen veel diersoorten goed schuilen en neststellen.
- De erfscheidingen aan de voorzijde in de vorm van een lage haag van maximaal 1,00 m tot 1,80 m hoog

Colofon

- Datum:

25 mei 2021

- In opdracht van:

De heer en mevrouw De Hond

- Ontwerp:

Veekens BTA
H.W.J. Veekens

- Bron: Esters Heem

030-017

GEMEENTE GRAVE

Beeldkwaliteitplan
Hof van Esteren, Escharen

januari 2010

INHOUD BLZ

1. INLEIDING 3

1.1. Aanleiding 3
1.2. Plangebied 3

2. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN 5

2.1. Hoofdstructuur Escharen 5
2.2. Ruimtelijk toetsingskader 7
2.3. Programma 8

3. PLANBESCHRIJVING 13

3.1. Hoofdopzet 13
3.2. Deelgebieden 14

4. DE LINTEN 15

4.1. Structuur 15
4.2. Bebouwing 15
4.3. Openbare ruimte en tuinen 17
4.4. Criteria 19

5. HET MIDDENGEBIED 21

5.1. Structuur 21
5.2. Bebouwing 21
5.3. Criteria 24

6. BUITEN 27

6.1. Structuur 27
6.2. Bebouwing 27
6.3. Openbare ruimte en tuinen 28

7. DAKVORMEN 33

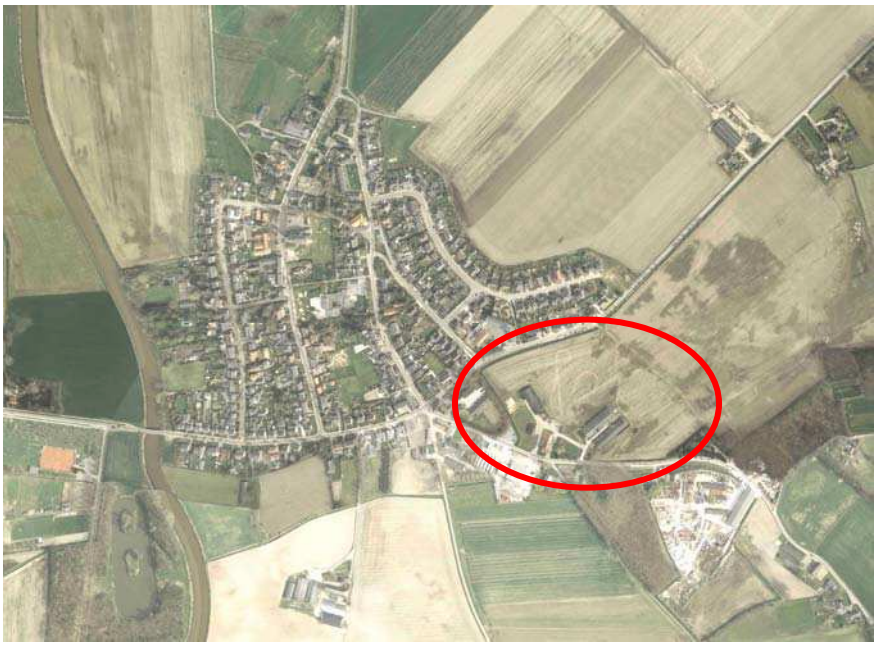
1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In de gemeente Grave is aan de zuidzijde van het kerkdorp Escharen een uitbreiding met circa 84 woningen en enkele commerciële voorzieningen in ontwikkeling: de “Hof van Esteren”. Voor dit uitbreidingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

1.2. Plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de Beerschemaasweg en ten oosten van de Graafschedijk. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 4,5 hectare.



Luchtfoto Escharen met de locatie voor het Hof van Esteren omcirkeld

1.3. Doel van het beeldkwaliteitplan

Het is van belang dat de gedachten achter het stedenbouwkundig plan in de uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen concreet gestalte krijgen. Met dit doel is voorliggend beeldkwaliteitplan opgesteld als richtinggevend kader voor architecten en inrichters van het openbaar gebied. Dit beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld door de Raad en gaat deel uitmaken van de gemeentelijke Welstandsnota.

2. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

2.1. Hoofdstructuur Escharen

Hieronder worden de belangrijkste karakteristieken en de hoofdstructuur van het dorp Escharen beschreven.

Stedenbouwkundige structuur Escharen

Het dorp Escharen is een akkerbouwdorp, ontstaan op de overgang van het dal van de Graafsche Raam en de hoger gelegen esgronden. Zoals vele dorpen is het dorp van oorsprong een concentratie van enkele boerderijen rond een kerk. De belangrijkste wegen lopen over de hoge delen van het landschap, hetgeen soms een grillig patroon oplevert.
De groei van Escharen vond vooral in de 20e eeuw plaats, aanvankelijk als lintbebouwing langs bestaande routes, later ook als nieuwe straten. In de jaren 80/90 is de meest recente uitbreiding ontstaan aan de Akkerslagen.

Straatnamenkaartie Escharen

De oorspronkelijke lintstructuren zijn nog steeds beeldbepalend: Willem van Esterenweg – St. Machutusweg, Graafschedijk – Rotscheweg, Bongaardsweg – Veldweg (deels verdwenen) – Middelrotscheweg en in noordzuid richting en Beerschemaasweg – Cuijkschesteeg in oostwest richting. De recente, bescheiden, uitbreidingen hebben daaraan geen afbreuk gedaan.

Gemeente Escharen in 1865

Er zijn 2 karakteristieke ensembles te herkennen; de kerk met het kerkplein en het boerderijcomplex op de vijfsprong Beerschemaasweg – Graafschedijk – Rotscheweg.
De relatie met het omringende landschap is goed, vooral aan de westrand bij het Raamdal. De Beerschemaasweg maakt onderdeel uit van de kern, maar heeft aan de oostzijde, daar waar het Hof van Esteren is gelegen, in de huidige situatie ook een begrenzende en scheidende werking.

Architectonische karakteristieken Escharen

Het eigen karakter van Escharen wordt niet alleen gevormd door de stedenbouwkundige structuur, maar ook door die van de architectuur van de gebouwen.
De kerk vormt een belangrijk herkenningspunt. Karakteristiek is ook de vijfsprong in de zuidrand van het dorp (Beerschemaasweg – Graafschedijk – Rotscheweg) waaromheen een aantal (voormalige) boerderijcomplexen staan. Deze vijfsprong grenst direct aan het Hof van Esteren.

De Beerschemaasweg en de Sint Machutusweg zijn historische wegen met historische bebouwingslinten. Aan de andere historische wegen staat overwegend bebouwing van latere datum.

De woningen bestaan overwegend uit twee lagen met kap, met name aan de Veldweg, de Willem van Esterenweg en de zuidzijde van de Beerschemaasweg bestaan de woningen uit 1 laag met een gemiddelde tot hoge kap.
Escharen kent langs de historische bebouwingslinten een wisselend straatbeeld doordat de bebouwing perceelsgewijs tot stand is gekomen. De rooilijn is deels vloeiend en deels verspringend. De bebouwingsstructuur is open, met veel doorzichten naar het achterliggende gebied.

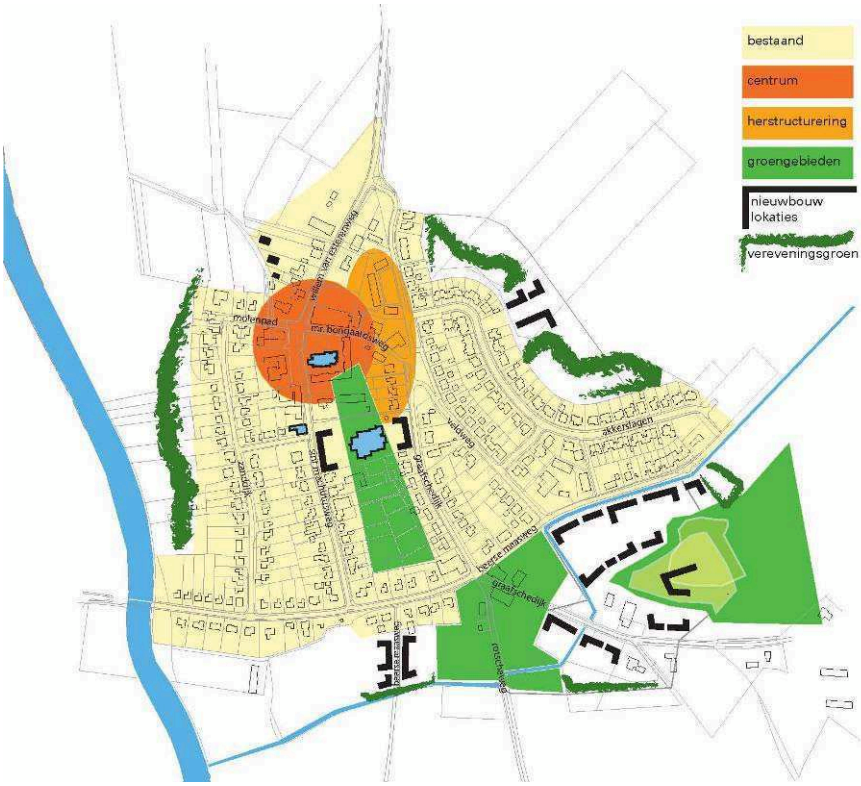
De bebouwing in de historische bebouwingslinten is zeer divers van karakter. De gebouwen zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdsperioden. De bebouwing bestaat overwegend uit één tot twee lagen met langskap. Kenmerkend is de brede en lange massa waarbij horizontaliteit bepalend is voor de opbouw van de gevel. De raamopeningen zijn echter verticaal opgebouwd.

De gevels zijn in de meeste gevallen opgetrokken uit baksteen, soms gestukadoord en de daken zijn vrijwel overal gedekt met pannen. De detaillering van de bebouwing is afhankelijk van de ontstaansperiode Men treft diverse ornamenten, detailleringen in het metselwerk (strek- en rollagen) en diverse gevelbeëindigingen aan. Kenmerkend is het contrast tussen de kleur van het metselwerk en die van de kozijnen.
De oudere bebouwing bestaat deels uit roodbruine bakstenen gevels met rode dakpannen gedekt, deels zijn deze opgetrokken uit donkerbruine bakstenen gevels met antraciet kleurige dakpannen. Hier en daar zijn de gevels gestuukt of gekeimd. Erkers en uitbouwen komen veelvuldig voor. De gevelopeningen zijn bescheiden in maatvoering.

2.2. Ruimtelijk toetsingskader

Aan de basis van de ontwikkeling van de toekomstige woonwijk Hof van Esteren staat het Ruimtelijk toetsingskader; een samenhangende en richtinggevende stedenbouwkundige visie op de ontwikkeling van Grave en de kerkdorpen op de korte (tot 5 jr) en middellange termijn (tot 10 jr). Het toetsingskader is een ontwikkelingsstrategie die de visie van de gemeente weergeeft op mogelijke ontwikkelingslocaties.

In het planconcept voor Escharen is gekozen voor enkele bescheiden ontwikkelingen op diverse locaties in het dorp. Daarnaast wordt in een herstructurering van het gehele gebied ten zuiden van de Beerschemaasweg en de Graafschedijk voorzien.



Ruimtelijk toetsingskader Planconcept Escharen

Voor de voorliggende locatie is een uitwerking opgesteld. Uitgangspunt daarbij is dat het stratenpatroon met de vijfsprong, het ensemble van agrarische gebouwen en de beek zoveel mogelijk in hun oorspronkelijke setting behouden blijven. Aan de bestaande straten worden uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande woningen gesitueerd. In het binnengebied is een vrijere verkaveling mogelijk, waarin mag worden afgeweken van het dorpse bouwprincipe. Het openbaar groen dient de nadruk te krijgen.

De doelstelling is om dit gebied te ontwikkelen als een “landgoed” met de nadruk op openbaar groen en met mogelijkheden voor architectonisch experiment.

Uitwerking locatie Beerschemaasweg

Tot de dorpskarakteristiek van Escharen moet de kenmerkende stijl van bouwen worden gerekend. Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt tussen de historische bebouwing en de bebouwing uit met name de 20^{e} eeuw, die getypeerd kan worden als traditioneel van het type vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De historische bebouwing zou in de eerste plaats een bron van inspiratie kunnen zijn.
Voor het Hof van Esteren is een renaissance gewenst voor wat betreft de manier van uitbreiden, de vormgeving en materialisatie van de architectuur en het openbaar gebied.

2.3. Programma

Woningen

Het woningbouwprogramma bestaat uit circa 84 woningen.
In het Masterplan Volkshuisvesting en leefbaarheid is als profiel voor de nieuwbouw in Escharen een accent gelegd op vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Daarbij dienen de woningen gefaseerd gebouwd te worden. Complexachtige ontwikkelingen zijn minder wenselijk.

Uitgangspunt is het gemeentelijk streefwoningbouwprogramma (1-1-2006):
Ca. 30% huur: de helft goedkope huur en de andere helft dure huur;
Ca. 35% tweekappers en vrijstaande woningen;

Ca. 33% levensloopbestendig.

Deze verdeling resulteert in een divers aanbod van vrijstaande woningen, tweekappers, geschakelde woningen en patio's.

Commerciële voorzieningen

Vanwege de bestaande milieuhinderzone is het aan de westzijde van het plangebied aan de Beerschemaasweg niet mogelijk gebleken om hier woningen te bouwen zolang het koudetechnisch bedrijf er nog gevestigd is. Derhalve zijn naast de woningen in het plan circa 4 kleinschalige gebouwen met parkeervoorzieningen op het eigen achterterrein ten behoeve van commerciële voorzieningen (kantoor, huisartsenpraktijk, kinderdagopvang etc.) opgenomen.
Wanneer de milieuhinderzone zou zijn opgeheven, is het mogelijk om deze bebouwing ook als woning te gebruiken.

Parkeernormen

Voor de verschillende prijssegmenten worden de parkeernormen uit het ASVV 2004 gehanteerd. De gemeente Grave is een weinig stedelijke gemeente en de situatie in Escharen kan als situatie rest bebouwde kom worden beschouwd.

Type	Bandbreedte		Eenheid	Opmerking
	Min.	Max.		
Duur	2,0 p.p. [1]	2,2 p.p.	Woning	
Middenduur	1,8 p.p.	1,9 p.p.	Woning	
Goedkoop	1,4 p.p.	1,7 p.p.	Woning	

In deze normen zit 0,3 pp voor bezoekers.

Type	Bandbreedte		Eenheid	Opmerking
	Min.	Max.		
Kinderdagverblijf	0,6 p.p.	0,8 p.p.	Arbeidsplaats	Excl. kiss 'n ride[2]
Kantoor (zonder balie)	1,75 p.p.	2,5 p.p.	Per 100 m^2 bvo[3]	
Praktijk	1,5 p.p.	2,0 p.p.	Behandelkamer	Minimaal 3 p.p.

Voor K&R kan ervan uitgegaan worden dat:

- 80% van de kinderen met de auto gehaald en gebracht worden;
- er maximaal 4 groepen van 12 kinderen zijn;
- het halen en brengen gemiddeld 15 minuten in een periode van één uur duurt (reductiefactor 0,25);
- er 1½ kind per auto komt (reductiefactor 0,75).

[1] parkeerplaats
[2] Aantal leerlingen x percentage leerlingen met auto x reductiefactor parkeerduur x reductiefactor aantal kinderen per auto
[3] Bruto vloeroppervlakte

Parkeerplaatsen op eigen terrein

Gestreefd wordt naar zoveel mogelijk parkeren op eigen erf. Uitzondering hierop vormen de rijenwoningen. Om te voorkomen dat de voortuinen, gedomineerd worden door geparkeerde auto's, worden voor de rijenwoningen de benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied opgenomen. Bij vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen is het uitgangspunt dat tenminste 1 parkeerplaats per wooneenheid op eigen terrein wordt aangelegd in de vorm van een onbebouwde oprit.
In het inrichtingsvoorstel worden op de volgende wijze de parkeerplaatsen op eigen terrein meegeteld (volgens ASVV 2004):

Berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 m diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 4,5 m breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit min. 5,0 m diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min 4,5 m breed

Verkaveling / inrichtingsschets Hof van Esteren

3. PLANBESCHRIJVING

3.1. Hoofdopzet

De basis voor de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het plan wordt gelegd door de bestaande wegen Beerschemaasweg en Graafschedijk die het plangebied begrenzen. Hierdoor ontstaat een organisch plan dat naadloos aansluit op de geleidelijk gegroeide dorpsstructuur van Escharen.

De ontsluiting van de bebouwing in het Hof van Esteren vindt deels direct vanaf de bestaande wegen plaats. Aanvullend is voor de percelen achter de eerste rand bebouwing een ontsluitingslus vanaf de Beerschemaasweg nodig. Aansluitend op de ontsluitingslus is een verbinding gelegd met de Graafschedijk. De primaire ontsluiting van het Hof van Esteren ligt dus bij de aansluitingen op de Beerschemaasweg; de weg die de kern aansluit op het hoofdwegennetwerk. De aansluiting op de Graafschedijk voorkomt dat er een lange doodlopende straat ontstaat. Deze aanvullende ontsluitingsweg voert in de richting van een “Buiten”.

De ontsluitingen vanaf de Beerschemaasweg liggen op de randen van de ontwikkelingslocatie. De westelijke ontsluitingstak ligt in het verlengde van de Veldweg. Op de historische kaart van circa 1850 liep de Veldweg hier ook door. De oude Veldweg helemaal reconstrueren is niet mogelijk omdat een bestaand woonperceel op het oude wegverloop ligt. Er bestaat vanuit functioneel oogpunt ook geen noodzaak toe. In de vorm van een voetpad wordt deze oude route wel voor een groot gedeelte hersteld.
Centraal in de wijk ligt een groene zone die voor de waterberging en speelvoorzieningen wordt ingericht. Omdat het vanwege de ontsluiting van de woningen niet mogelijk is om de watergang langs de Beerschemaasweg te handhaven, is besloten om deze watergang in de centrale groene zone te leggen en op de bestaande duiker aan de Graafschedijk opnieuw aan te sluiten.

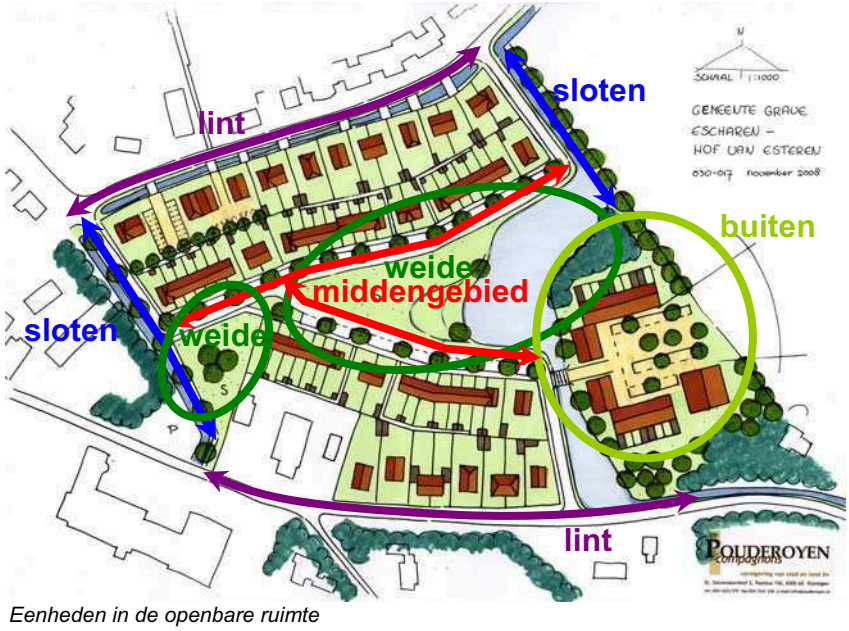
Het dorpse karakter in Hof van Esteren wordt (net als in bestaand Escharen) gekenmerkt door “samenhang in diversiteit”. De samenhang is vooral aanwezig op stedenbouwkundig niveau, de diversiteit meer op architectonisch gebied. Bij de hierna volgende beschrijving van de architectonische differentiatie wordt aangesloten bij de methodiek, zoals gehanteerd in de gemeentelijke Welstandsnota.

3.2. Deelgebieden

Het stedenbouwkundig plan is onder te verdelen in drie deelgebieden die ieder hun eigen beeldkwaliteit kennen:

Stedenbouwkundige deelgebieden

In het openbaar gebied zijn 5 eenheden te onderscheiden:



Eenheden in de openbare ruimte

De eenheden in de openbare ruimte zijn gerelateerd aan de stedenbouwkundige deelgebieden. In het voorliggende beeldkwaliteitplan worden de na te streven kwaliteiten in de openbare ruimte beschreven bij de stedenbouwkundige deelgebieden.

4. DE LINTEN

4.1. Structuur

Stedenbouwkundige deelgebieden

De noord- en zuidrand van het Hof van Esteren worden gevormd door de nieuwe lintbebouwing aan de Beerschemaasweg en de Graafschedijk. Het zijn stroken met een halfopen tot open bebouwing van vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. De noordrand kent daarbij, in aansluiting op het dorp Escharen, een wat sterkere verdichting dan de zuidrand die meer gerelateerd is aan het open agrarisch buitengebied. Vanwege de ontsluitingsfunctie van de Beerschemaasweg voor verkeer zijn de woningen in een vloeiende rooilijn langs het vloeiende verloop van de weg te plaatsen. De bestaande bebouwing langs de Graafschedijk staat op onregelmatige afstand van de weg. In het nieuwe bebouwingslint staan de woningen eveneens op verschillende afstand van de weg.

Kenmerkend voor het agrarische ensemble waar het Hof van Esteren op aansluit is de combinatie van haaks- en langskappen op de boerderij. De bijbehorende langgerekte schuren hebben logischerwijs lange kappen en lijken, als gevolg van de vorm van percelen, willekeuriger geplaatst te zijn. De diversiteit in de kaprichtingen wordt ook in de bebouwingslinten nagestreefd.

4.2. Bebouwing

Noordrand, Beerschemaasweg

Het beeld van Escharen zal mede worden bepaald door de bebouwing aan de noordrand van het plangebied. Gestreefd wordt naar een informeel en groen karakter van de rand met een diversiteit in de bebouwing zoals het in geleidelijk gegroeide bebouwingslinten ook het geval is. De brede grasberm met wadi (voormalige A-watergang) en enkele op onregelmatige afstand van elkaar staande bomen versterken het informele karakter van deze rand. De bebouwing ligt door de groene berm op wat grotere afstand van de weg. De rooilijn verspringt licht.

Huidige situatie

De hoofdbouwmassa bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen met kap. De kaprichting is wisselend. De twee-onder-één-kap woningen hebben soms een samengestelde kap bestaande uit een haaks- en een langskap. De vrijstaande woningen hebben afwisselend haaks- en langskappen.

De daken zijn gedekt met afwisselend rode en zwarte pannen. De bakstenen gevels bestaan uit roodbruin tot donkerbruin metselwerk. Van een aantal woningen worden gehele of delen van de gevels wit gekeimd[4]. De architectuur is sober, doelmatig en traditioneel van karakter.

De bebouwing van de commerciële voorzieningen dient in kleinschalige bebouwing met een gevelindeling met een grote verwantschap aan de bebouwing en gevelindeling van de woningen vorm gegeven te worden.

[4] Keimen is het afwerken van bv. beton en metselwerk met een mineraalverf (silicaatverf)

Zuidrand, Graafschedijk

Het bebouwingslint aan de Graafschedijk dient een informeel en groen karakter te hebben met een diversiteit in de bebouwing zoals het in geleidelijk gegroeide bebouwingslinten ook het geval is. Voor de woningen ligt een grasberm met variabele breedte, vormgegeven als een greppel waar hemelwater kan infiltreren.

Sobere ingetogen architectuur

De bebouwing bestaat uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen uit 1 tot 2 bouwlagen met een kap, al dan niet met wolfseinden. Ook aan de zuidrand zijn de daken gedekt met zwarte of rode pannen of eventueel met riet. De bakstenen gevels bestaan uit roodbruin tot donkerbruin metselwerk. Het is mogelijk om gehele of delen van de gevels wit te keimen[5]. De architectuur is sober, doelmatig en traditioneel van karakter. In het bebouwingsbeeld dient de individualiteit van de woningen sterk aanwezig te zijn. De sterk verspringende rooilijn versterkt de individualiteit van de verschillende panden. De kavels zullen beschikbaar komen voor individueel opdrachtgeverschap. De diversiteit in de woningen is echter wel ingeperkt tot sobere, doelmatige en ingetogen architectuur; refererend aan agrarische bebouwing.

Referentie agrarische woning

4.3. Openbare ruimte en tuinen

De inrichting van de Linten dient eenvoud en een dorps karakter uit te stralen. De profielen van zowel de Beerschemaasweg als de Graafschedijk vallen buiten het plangebied en zullen derhalve in de huidige staat gehandhaafd blijven, er worden geen nieuwe trottoirs aangelegd. Een uitzondering op dit uitgangspunt zijn de direct aan de percelen grenzende grasbermen. De A-watergang aan de zuidkant van de Beerschemaasweg wordt omgevormd tot een grasberm met wadi. Aan de Graafschedijk wordt de strook grond tussen de rijbaan en de woonpercelen omgevormd tot een grasberm. De bestaande bomen, zullen zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. De nieuwe uitritten dienen hierop afgestemd te worden. Parkeren gebeurt in hoofdzaak op eigen terrein of af en toe informeel op de weg.

Eenheden in de openbare ruimte

Beerschemaasweg

Om aansluiting met de direct omliggende omgeving te verkrijgen, wordt de materialisering in de uitbreiding vergelijkbaar met de omgeving. De rijbaan wordt uitgevoerd in asfalt en de molgoot, inritten en parkeerhoven bij de voorzieningen in een betonsteen. De rabatten of trottoirs worden uitgevoerd in een betontegel of betonsteen.

[5] Keimen is het afwerken van bv. beton en metselwerk met een mineraalverf (silicaatverf)

De Beerschemaasweg wordt gedragen door een heldere groenstructuur bestaande uit brede grasbermen. De bestaande knotwilgen dragen bij aan het groene karakter van de straat en geven het een landelijke uitstraling.

Referentie haag

De erfscheiding bestaat bij voorkeur uit hagen, maar ook een muur, hekwerk of combinaties daarvan zijn mogelijk. Door toepassing van diverse haagsoorten en bladkleuren aan de voorzijde, ontstaat een gevarieerd karakter wat toepasselijk is in de dorpse setting. Hiervan uitgaande zijn lage (voortuinen) en hoge (zijtuinen, 3 m achter de voorgevel) hagen in het plan geprojecteerd, welke op eigen erf, direct na de bouw, worden aangeplant en meegeleverd met de woning. In het koopcontract zal een handhavingsplicht worden opgenomen en ervaring leert dat men – mede door goede voorlichting – het zo opgeroepen omgevingsbeeld zal waarderen en respecteren.

Lage en hoge haag

Bij de commerciële voorzieningen aan de westzijde van de Beerschemaasweg dient de voorruimte als voortuin ingericht te worden. Het parkeren dient naast, achter de voorgevel, of achter de bebouwing gesitueerd te worden. Op deze wijze maakt deze bebouwing met afwijkende functies op de meest natuurlijke wijze onderdeel uit van de woonstraat.

Graafschedijk

Aan de Graafschedijk vindt qua materialisering geen aapassing plaats. De huidige rijbaan in asfalt en de inritten in een betonsteen wordt als passend beoordeeld. De groenstructuur langs de Graafschedijk, grasbermen, vormt de inleiding naar het landelijk gebied. Een deel van de bestaande bomen (bij het aannemersbedrijf) draagt niet bij aan het landelijke karakter van de straat. Een meer landschappelijke beplanting zou hier op zijn plaats zijn. Tevens kan het zicht op het aannemersbedrijf verzacht worden.
De erfscheiding bestaat bij voorkeur uit hagen maar ook lage muren, hekwerken en hagen, of combinaties daarvan zijn mogelijk. Door toepassing van diverse haagsoorten en bladkleuren aan de voorzijde, ontstaat een gevarieerd karakter wat toepasselijk is in de landelijk dorpse setting. De verspringende voorgevels versterken dit karakter. De lage (voortuinen) en hoge (zijtuinen, 3 m achter de voorgevel) hagen in het plan worden, op eigen erf, direct na de bouw, aangeplant en meegeleverd met de woning.

4.4. Criteria

Voor de bebouwing in de Linten gelden de volgende criteria:

Bebouwing en omgeving

1. Hoofdgebouwen dienen naar de wegen gericht te zijn;
2. Situering in verspringende rooilijn volgens stedenbouwkundig plan: Beerschemaasweg kleine variatie; Graafschedijk sterke variatie;
3. De openbare ruimte zorgt voor samenhang in het straatbeeld waardoor de perceelsgewijze, individuele invullingen één straatwand vormen, terwijl hoofdgebouwen onderling sterk kunnen verschillen;
4. Bij hoekwoningen geldt een tweezijdige oriëntatie;

Bebouwing op zich

1. De bebouwing dient te varieren conform de beschreven bebouwingskarakteristiek van de Linten;
2. De hoofdmassa bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen met kap;
3. Zie voor kapvormen hoofdstuk 7;
4. De woningen oriënteren zich op de weg;
5. De architectuur is traditioneel dorps: zorgvuldige maar eenvoudige detaillering;
6. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd;
7. Aanbouwen aan de voorzijde van de woning zijn uitgesloten, behoudens erkers die passen binnen de typologie van het gebouw;
8. De vrijstaande bijgebouwen bij woningen aan de Graafschedijk dienen te worden afgedekt met hellende pannen daken;
9. Zijgevels die gericht zijn op het openbare gebied moeten met speciale aandacht ontworpen worden. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten. Ramen, deuren en erkers moeten het beeld bepalen.

Materiaal, detaillering, kleur

1. Het materiaalgebruik moet passen bij het karakter van Escharen;
2. Voorkeur voor traditioneel materiaalgebruik;
3. De gevels zijn hoofdzakelijk van roodbruine of donker gekleurde baksteen, wit gekeimde gevels of wit pleisterwerk zijn toegestaan;
4. De daken zijn gedekt met rode, antraciete of zwarte nietglimmende pannen en/of riet;
5. Kozijnen, draaiende delen en dakranden zijn van hout. De basis is in lichte kleuren met donkere accenten;
6. Behoudens wit pleisterwerk, mogen geen lichte of felle kleuren, of glimmende materialen worden toegepast;
7. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor detaillering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten, indien toegepast;

8. De gekozen detaillering, materialen en kleuren zijn sober en ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

Voor de tuinen en het openbaar groen in de Linten gelden de volgende criteria:

Openbare ruimte en tuinen

1. De begrenzing van de voortuinen ligt op 3.00 meter achter de voorgevelrooilijn;
2. Bij oplevering dient een erfscheiding te zijn aangebracht;
3. Erfscheidingen bestaan uit hagen, bijv. beuk, haagbeuk, liguster, veldesdoorn of taxus, hekwerken of gemetselde muurtjes of een combinatie hiervan. Stapelmuurtjes worden niet toegestaan;
4. De erfscheiding van de voortuin is bij hagen niet hoger dan 1.00 meter, bij hekwerken en gemetselde muurtjes geldt een maximale hoogte van 0.70 meter. Bij combinatie dient de laagste hoogte als uitgangspuntgenomen te worden;
5. De erfscheiding tussen twee woningen is vanaf 3.00 meter achter de voorgevel niet hoger dan 2.00 meter;
6. Daar waar zijerven grenzen aan de openbare ruimte wordt dezelfde haagsoort die in de voortuin is toegepast, doorgezet en heeft een maximale hoogte van 2.00 meter;
7. De bomen in de heestervakken zijn van de 2^{e} grootte;
8. De onderbeplanting in de heestervakken is niet hoger dan 0.70 meter;
9. Het bloemrijke grasland wordt aan de randen over een breedte van ca. 1.50 meter kort gemaaid;
10. Horizontaal liggende bermen zijn ook kort gemaaid;
11. Overgangen tussen trottoirs en rijbaan of parkeervakken worden door een laag overrijdbaar betonband (ca.5 cm) voelbaar gemaakt;
12. Trottoirs, parkeervakken en rijbaan worden uitgevoerd in beton, maatvoering, kleur en patroon verschillen van elkaar;
13. Achterpaden en trottoirs worden in dezelfde materialisering uitgevoerd.

5. HET MIDDENGEBIED

5.1. Structuur

Stedenbouwkundige deelgebieden

In het midden van het Hof van Esteren ligt een grote, groene, open ruimte, die wordt begrensd door vrijwel gesloten straatwanden. De groene ruimte opent zich aan de oostzijde naar het buitengebied. Aan de westzijde is juist sprake van een insnoering in de richting van het bestaande dorp. Een bijzonder element in de overgang naar het open landschap is het Buiten; een solitaire bebouwingscluster, gegroepeerd rond een intiem hof. Door de bijzondere situering en door duidelijke architectuurverschillen tussen omkadering en het Buiten (schaal, vorm en materiaal), dient het gebied een eigen sfeer en kwaliteit te krijgen.

5.2. Bebouwing

Locatie Inbreiding

Kenmerkend voor het Middengebied zijn de vrijwel gesloten straatwanden rondom de centrale open ruimte. De overheersende bebouwings- en kapvorm bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen met een hoge kap. De kappen zijn overwegend evenwijdig aan de straat georiënteerd. Om het dorpse karakter te behouden en de uitstraling van de lange blokken goed van schaal te maken, hebben de langskappen op diverse plekken een haaks accent.

Eenduidige bebouwingswand met accenten op de koppen

Voor de geschakelde woningtypen geldt, dat een rij uit maximaal 5 woningen kan bestaan, tenzij een afwijkend type wordt ingezet als onderbreking; in dat geval is een grotere bloklengte mogelijk. De gevelopbouw bestaat uit een open gevelbeeld in een rooilijn op enige afstand van de straat. Daarbij dient het gevelbeeld afgewisseld en verrijkt te worden met bijvoorbeeld nokverdraaiingen, erkers, poorten of onderbrekingen.

Eenheden in de openbare ruimte

Verschillende bestratingsverbanden

Een andere mogelijkheid van een afwisseling is het verhogen van de nok (zie nevenstaande afbeelding). De hoekwoningen oriënteren zich naar beide wegen: ook de zijgevel bevat gevelopeningen. De hoekwoning is altijd afwijkend.

Openbare ruimte en tuinen.

Het Middengebied bestaat uit een grote, open, groene ruimte die zich in oostelijke richting verbreedt en omgeven wordt door straten en vrijwel gesloten bebouwingswanden en waar het Buiten aan de oostzijde manifest zichtbaar is. Het Middengebied kent een insnoering aan de westzijde waarna de open ruimte ook in westelijke richting weer wijder wordt. Bij de inrichting van de groene ruimte wordt ingehaakt op het landschappelijke karakter van het buitengebied. Solitaire bomen en het toepassen van stoere materialen voor de speeltuin hebben hierin een grote rol. Parkeren zal gekoppeld aan het wegprofiel (aan de woonzijde) opgelost worden en zal niet ten koste gaan van de centrale groene ruimte. De groene ruimte bestaat voornamelijk uit een bloemenweide die geleidelijk overgaat in een laagte: het retentiebekken. Aan de westzijde zijn speelplaatsen geprojecteerd.

Middengebied (tuinen)

Erfscheidingen bestaan uit hagen, die aansluiten bij het dorpse karakter en die mede de groene sfeer van de ruimte bepalen. Bij de voortuinen zijn de hagen laag, vanaf 3 m achter de voorgevel zijn de hagen langs het openbaar gebied hoog. De hagen staan op eigen erf en worden, direct na de bouw, aangeplant en meegeleverd met de woning. In het koopcontract zal een handhavingplicht worden opgenomen en ervaring leert dat men – mede door goede voorlichting – het zo opgeroepen omgevingsbeeld zal waarderen en respecteren.

Middengebied (straten)

Hof van Esteren is een 30 km-gebied. De inrichting sluit, door gebruik te maken van klinkerverharding, aan op de inrichting van direct omliggende omgeving. Snelheidsbeperkende voorzieningen zullen op subtiele wijze vormgegeven worden. Het in dit plan nagestreefde karakter voor de verkeersontsluiting is landelijk en dorps. De lage verkeersintensiteiten en de landschappelijke omgeving brengen met zich mee dat de straatprofielen een bescheiden karakter kunnen krijgen met een eenvoudige inrichting.

Het parkeren op eigen erf wordt in het plan, waar mogelijk, gestimuleerd. Vooral de vrijstaande, geschakelde, 2-onder-één-kapwoningen en eindwoningen van rijen hebben hiervoor voldoende ruimte naast de woning.

Bij de rijenwoningen/starterswoningen is de parkeerbehoefte het groot. Het merendeel van de auto's zal in het openbaar gebied geparkeerd worden. Het parkeren dient bij voorkeur op afstand van de centrale groene ruimte plaats te vinden om het open, groene karakter van deze ruimte zo min mogelijk aan te tasten. Het parkeren zal derhalve in de vorm van haaksparkeervakken aan de zijde van de woningen worden gerealiseerd. Bij een dorpse 4,5 m brede rijbaan betekent dit dat deze parkeervakken voldoende diep dienen te zijn. Besloten is tot de aanleg 5,5 m diepe parkeervakken.

Tussen de parkeervakken dient rekening gehouden te worden met uitgangen bij achterpaden en de uitritten voor de auto's die op eigen terrein geparkeerd staan. Ook dienen groene onderbrekingen opgenomen te worden in de vorm van boomvakken met een lage blokhaag. Deze groene onderbrekingen liggen op gelijkmatige afstand van elkaar. De vakken die grenzen aan de boomvakken worden breder (ca. 2.75*5.50 m.) om uitstappen te vergemakkelijken. Rijbaan, parkeerstrook en trottoir wateren af naar de centraal gelegen groene "Weide", die een fractie lager ligt dan de omgeving.

Om aansluiting met de direct omliggende omgeving te verkrijgen, wordt de materialisering in het Middengebied gelijk aan de omgeving: de rijbaan wordt uitgevoerd in asfalt en de inritten en parkeerhoven bij de voorzieningen in een betonsteen. De trottoirs worden uitgevoerd in een betontegel. Aan de zijde van de centrale Weide loopt een 1,0 m brede molgoot in klinkers.

Referentie openbare verlichting

Verlichting

De verlichting dient terughoudend te zijn van vormgeving en dient het dorpse karakter te onderstrepen. Langs de rijwegen komen masten van ca. vier meter hoogte en uitgevoerd in een donkere kleur (donkergroen, donkerblauw, antraciet, zwart).

Weide

De centrale groene ruimte ligt iets verlaagd ten opzichte van de rijbaan en wordt als bloemenweide ingericht. De omliggende straten en parkeerstroken wateren af op de groene Weide die geleidelijk overgaat naar de lager gelegen retentievoorziening.

Referentie speelplek

In de bloemenweide is ruimte voor de allerkleinsten om te spelen. De bloemenweide is hier kort gemaaid gras, waarop de speeltoestellen (met een natuurlijk, duurzaam[6] karakter) en speelaanleidingen staan verspreid. Het gaat daarbij ook om het bieden van spelaanleidingen, fantasievol en uitdagend. Boomstammen en keien waarover kinderen klimmen en klauteren, spreken meer tot de verbeelding en passen goed bij het *landschappelijke en stoere karakter* in het 'buitengebied'. Als afscherming naar de lager gelegen wadi zijn hekwerken en hagen niet passend binnen deze landelijke setting. Een halfopen palenwandje is wel mogelijk, dit is tevens een spelaanleiding.

Sloten

De bestaande A-watergang wordt verlegd en komt daarmee centraal in het plangebied te liggen.

5.3. Criteria

Voor de bebouwing in het Middengebied gelden de volgende criteria:

Bebouwing en omgeving

1. De gebouwen dienen naar de openbare ruimte gericht te zijn;
2. Bij hoekwoningen geldt een tweezijdige oriëntatie;
3. De voorgevelrooilijn is eenduidig, een kleine gevelverspringing tussen en binnen de blokken aan de noord- en zuidkant zijn noodzakelijk wanneer deze 5 woningen of meer bedragen;
4. Het Middengebied is een samenhangend ensemble met enkele architectuuraccenten bij belangrijke stedenbouwkundige plekken en bij de noodzakelijke onderbrekingen in de langgerekte gevelwanden ten behoeve van het behalen van een kleinschalig karakter.

Bebouwing op zich

1. De bebouwing dient in stijl afgestemd te worden op de bebouwingskarakteristieken zoals in de planbeschrijving over het Middengebied beschreven is;
2. De hoofdmassa bestaat uit 1 of 2 bouwlagen met een kap over 1 of 2 lagen: de nokhoogte komt overeen met de hoogte van 3 bouwlagen;
3. Zie voor kapvormen hoofdstuk 7;
4. De regel is langskappen, met topgevel als accenten;
5. Bij vrijstaande woningen op hoeken zijn topgevels een vereiste;

[6] Bij voorkeur wordt er gekozen voor duurzaame houtsoorten. Bijvoorbeeld Robinia een productieboom die de duurzaamheid van tropisch hardhout duurzaamheidklasse 1-2) en de snelle groei van Europees naaldhout (30 tot 40 jaar) in zich verenigt. Deze ideale combinatie maakt Robinia tot een uitstekend alternatief voor tropisch hardhout

6. Dakkapellen (indien van toepassing) dienen mee ontworpen te worden en dienen bij voorkeur aan de achterzijde gesitueerd te worden, tenzij de dakkapel de standaard vormgevingswijze is voor een verdieping in een dakvlak;
7. De gevels zijn eenvoudig opgebouwd en hebben een rustig beeld;
8. De gevels hebben een open karakter en dienen horizontaal geleed te zijn;
9. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en op de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd;
10. Aanbouwen en bijgebouwen mogen niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw;
11. Zijgevels die gericht zijn op het openbare gebied moeten met speciale aandacht ontworpen worden. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten. Ramen, deuren en erkers moeten het beeld bepalen. Ook de gevels van eventuele aan- en bijgebouwen die gericht zijn op het openbare gebied dienen op een gelijke wijze mee ontworpen te worden.

Materiaal, detaillering, kleur

1. Het materiaalgebruik moet passen bij het karakter van Escharen;
2. Voorkeur voor traditioneel materiaalgebruik;
3. Gevels bestaan uit baksteen, waarbij accenten eventueel in een afwijkende maar wel natuurlijke kleur baksteen uitgevoerd kunnen worden;
4. Daken bestaan uit niet glimmende antraciet of zwarte pannen of een gelijkend type;
5. De overgang van gevel naar dakvlak dient te worden voorzien van een overstek;
6. Kozijnen, draaiende delen en dakranden zijn van hout. De basis is in lichte kleuren met donkere accenten;
7. Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen;
8. Bijzondere aandacht gevraagd voor detaillering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten indien toegepast.
9. De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

Openbare ruimte en tuinen

1. De begrenzing van de voortuinen ligt op 3.0 meter achter de voorgevelrooilijn;
2. Bij oplevering dient een erfscheiding te zijn aangebracht;
3. Erfscheidingen bestaan uit hagen, bijv. beuk, haagbeuk, liguster, veldesdoorn of taxus. Per woningblok wisselt de soort en er staan tenminste twee andere soorten hagen tussen hagen van dezelfde soort;
4. De hagen in de voortuin zijn niet hoger dan 1,00 m;

5. De erfscheiding tussen twee woningen is vanaf 3,00 m achter de voorgevel niet hoger dan 2,00 m;
6. Daar waar zijerven grenzen aan de openbare ruimte wordt dezelfde haagsoort die in de voortuin is toegepast, doorgezet en heeft vanaf 3,00 m achter de voorgevel een hoogte van 2,00 m;
7. De bomen in de heestervakken zijn van 2e grootte;
8. De onderbeplanting in de heestervakken is niet hoger dan 0,70 m;
9. Het bloemrijke grasland wordt aan de randen over een breedte van circa 1,5 m kort gemaaid;
10. Horizontaal liggende bermen zijn ook kort gemaaid;
11. Overgangen tussen trottoirs en rijbaan of parkeervakken worden door een laag overrijdbaar betonband (ca. 5 cm) voelbaar gemaakt;
12. Trottoirs, parkeervakken en rijbaan worden uitgevoerd in beton, maatvoering, kleur en patroon verschillen van elkaar;
13. Achterpaden en trottoirs worden in dezelfde materialisering uitgevoerd;

6. BUITEN

6.1. Structuur

Stedenbouwkundige deelgebieden

Het Buiten is een stedenbouwkundig accent binnen het Hof van Esteren. Het Buiten maakt zich los van de twee andere deelgebieden. Het Buiten is een compact en wat massiever element in de kleinschaliger korrel van de woonstraten, passend bij de typologie van een dorp met een buiten / landgoed.

6.2. Bebouwing

Het Buiten verwijst naar en is geïnspireerd op een oude Nederlandse traditie: een buitenplaats was, in de vijftiende tot de twintigste eeuw, een (zomer)verblijf voor rijke stedelingen. Welgestelde investeerden hun geld in onder andere landbezit. Om dit rendabel te maken werd er op een dergelijk kavel een boerderij gebouwd, die werd verpacht. De boerderij werd veelal voorzien van een aparte herenkamer, een luxe kamer, die door de landheer 's zomers kon worden gebruikt voor zijn verpozing. Boerderijen met een herenkamer worden vaak als hofstede aangeduid. Als de eigenaar voldoende rijk was, werd er ook wel een apart verblijf, een buitenhuis, naast de boerderij op het landgoed gebouwd. Uiteindelijk ontwikkelde deze trend zich vanaf de 16^{e} eeuw in de bouw van luxueuze buitenplaatsen met grote siertuinen. In de nabije omgeving stond dan veelal nog een aparte boerderij.
Buitenplaatsen worden soms aangezien voor kastelen, maar een kasteel is over het algemeen een adellijk bezit, terwijl een buitenplaats veelal eigendom was van leden van de burgerij. Sommige kastelen zijn in de zeventiende eeuw wel in een buitenplaats veranderd.

De kern van een buitenplaats was het herenhuis, een deftig gebouw waarin de eigenaar en zijn gezin zomers vertoefden. Daarbij waren vaak een koetshuis en paardenstal aanwezig. Daaromheen lag een pleziertuin waarin gewandeld kon worden, met bijvoorbeeld fonteinen, en standbeelden. Meestal waren er ook een oranjerie met uitheemse planten en andere tot vermaak strekkende zaken, zoals een theekoepel, volière of schelpengrot. Bij een buitenplaats hoorde ook vaak een boerderij of een productiebos.

Het is onnodig om een letterlijke kopie te maken van de historische buitenplaatsen. Het gaat vooral om de essentie van een dergelijk complex, met ruimte voor eigentijds programma en uitwerking. Tot deze essentie behoren aspecten als:

- Maat en schaal;
- Ensemblewerking;
- Goed afleesbare gelede bouwmassa;
- Monumentale expressie (stedenbouwkundig);
- Collectiviteit in wonen.

Inspiratie moderne agrarische woonbebouwing

Stedenbouwkundige deelgebieden

Voor de uitwerking van het Buiten is een moderne vertaling van de historische combinatie van gebouwen het leidend thema. Gewenst is een vormgeving op eigentijdse wijze en met nieuwe opvattingen.

Uitgangspunt is een complex bestaande uit een “deftig”gebouw, het herenhuis, het buitenhuis met daarbij stallen, koetshuis, oranjerie etc. Het kan een eenvoudige vertaling zijn van de agrarische bouwwerken naar woningen, maar er is ook ruimte voor meer architectonisch experiment met een meer moderne uitstraling.

6.3. Openbare ruimte en tuinen

Het Buiten staat in een grote openbare ruimte en vormt zo een speciaal element aan de rand van het plangebied.
De inrichting van de buitenruimte moet het karakter van een buitenplaats versterken. Aan de buitenzijde van het Buiten wordt daarbij gedacht aan een parkachtige inrichting / siertuin.

Erfafscheidingen

Op de overgang van het Buiten naar het park is vormt de vormgeving van de erfafscheidingen een belangrijk aandachtspunt. Deze erfafscheidingen dienen met de woningen mee vormgegeven te worden: bebouwing en private tuinen dienen één geheel te vormen. Circa 1,20 m hoge muurtjes eventueel met een pergola daarboven (of eventueel een gaaswerk) zouden deze overgang kunnen vormen.

Binnen in het Buiten is plaats voor het parkeren. Er wordt gebruik gemaakt van een halfverharding met een aantal bomen die op een “toevallige” wijze zijn geplaatst. Langs de woningen is een band met klinkers opgenomen die afstand tussen de woningen en de geparkeerde auto’s verzorgt maar ook de woningen op prettige wijze bereikbaar maakt.

Toegang tot het Buiten

De toegang tot het Buiten verloopt vanuit het Middengebied over de wadi in de centraal gelegen Weide. Een duiker met gemetselde muren aan weerszijden die ook boven de rijbaan doorgaan geven het gewenste beeld.

Referentie van een duiker

6.4. Criteria

Voor de bebouwing in het Buiten gelden de volgende criteria:

Bebouwing en omgeving

1. Het gebouwencomplex dient naar het buitengebied gericht te zijn;
2. Bij hoekwoningen geldt een tweezijdige oriëntatie;
3. Het Buiten is een samenhangend ensemble met enkele architectuuraccenten bij belangrijke stedenbouwkundig plekken.

Bebouwing op zich

1. De bebouwing dient in stijl afgestemd te worden op de bebouwingskarakteristieken zoals in de planbeschrijving over Het Buiten beschreven is;
2. De hoofdmassa bestaat uit 1 of 2 bouwlagen met een kap en voor een klein gedeelte uit 3 lagen met een kap;
3. Zie voor kapvormen hoofdstuk 7;
4. De regel is langskappen, met topgevels als accenten;

5. Dakkapellen (indien van toepassing) dienen mee ontworpen te worden en dienen bij voorkeur aan de binnenzijde gesitueerd te worden;
6. De gevels zijn eenvoudig opgebouwd en hebben een rustig beeld;
7. De gevels hebben een open karakter en dienen horizontaal geleed te zijn, met dien verstande dat het hogere accent (het “zomerhuis van de eigenaar”) een verticale geleding zou mogen hebben;
8. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en op de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd;
9. Er zijn geen losse bijgebouwen aanwezig: de bijgebouwen maken onderdeel uit van het complex, bergingen zijn inpandig opgenomen;
10. Zijgevels die gericht zijn op het openbare gebied moeten met speciale aandacht ontworpen worden. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten. Ramen, deuren en erkers moeten het beeld bepalen. Ook de gevels van eventuele bijgebouwen die gericht zijn op het openbare gebied dienen op een gelijke wijze mee ontworpen te worden.

Materiaal, detaillering, kleur

1. Het materiaalgebruik moet passen bij het karakter van Escharen;
2. Voorkeur voor traditioneel materiaalgebruik;
3. Gevels bestaan uit baksteen, waarbij accenten in een afwijkende natuurlijke kleur baksteen uitgevoerd kunnen worden;
4. Daken bestaan uit niet glimmende rode pannen of een gelijkend type;
5. De overgang van gevel naar dakvlak dient te worden voorzien van een overstek;
6. Kozijnen, draaiende delen en dakranden zijn van hout. De basis is in lichte kleuren met donkere accenten;
7. Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen;
8. Bijzondere aandacht gevraagd voor detaillering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten indien toegepast.
9. De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

Openbare ruimte en tuinen

1. Bij oplevering dient een erfscheiding te zijn aangebracht;
2. Erfscheidingen aan de achterzijde (grenzend aan de omgevende parkachtig ingerichte ruimte) bestaan uit gemetselde muurtjes die een eenheid vormen met de woonbebouwing van tenminste
3. 0,80 m hoogte met daarboven een pergola of eventueel een gaaswerk;
4. De erfgrens tussen twee woningen is niet hoger dan 2.00 meter;
5. De bomen in het Buiten zijn van 1e en 2e grootte;

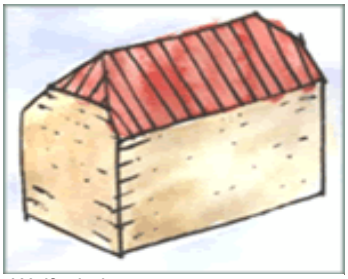
Muur met venster naar de omgeving

Boomspiegelplint

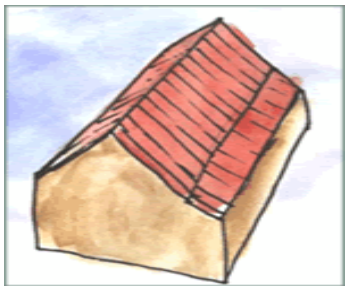
6. De toegang tot het Buiten vanuit het Middengebied over de wadi wordt gevormd door een grondlichaam met aan weerszijden een gemetselde muur waarmee de uitstraling van brug wordt verkregen. Een vrijdragende constructie behoort eveneens tot de mogelijkheden.
7. Het binnenplein heeft een hoogwaardige doch informele uitstraling, gebruik van hoogwaardig materiaal als baksteen en halfverharding zijn hier passend;
8. de parkeermogelijkheden zijn hier ruim voldoende, parkeervakken worden daarom niet of anders subtiel aangegeven;
9. bomen staan in halfverharding en worden niet voorzien van een gesloten boomrooster;
10. een enkele bank staat buiten de pleinverharding en kijkt over het open buitengebied.

7. DAKVORMEN

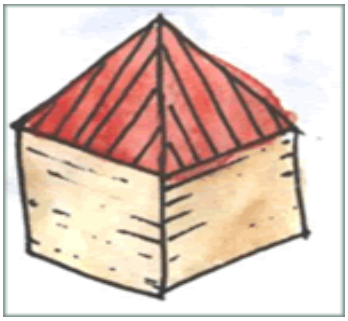
Zadeldak



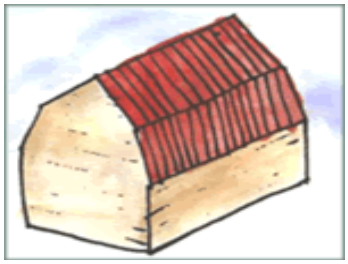
Wolfseind



Aangekapt dak



Tentdak



Mansardedak

De verschillende dakvormen van de nieuwe Hof van Esteren dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, die deels een agrarisch en deels een traditioneel karakter heeft. Dakvormen die dit gevarieerde beeld onderstrepen zijn zadeldaken, mansardedaken en alle varianten daarvan. Voor hert Buiten zijn uitzonderingen en bijzondere dakvormen mogelijk. Alle overige dakvormen, lessenaars-, ton-, bol-, holdak en varianten daarvan, zijn niet toegestaan, daar ze niet aansluiten bij het huidige beeld van Escharen.

Zadeldak en varianten

De basisvorm van een zadeldak bestaat uit twee hellende dakvlakken tegenover elkaar geplaatst. Hierop zijn diverse varianten mogelijk:

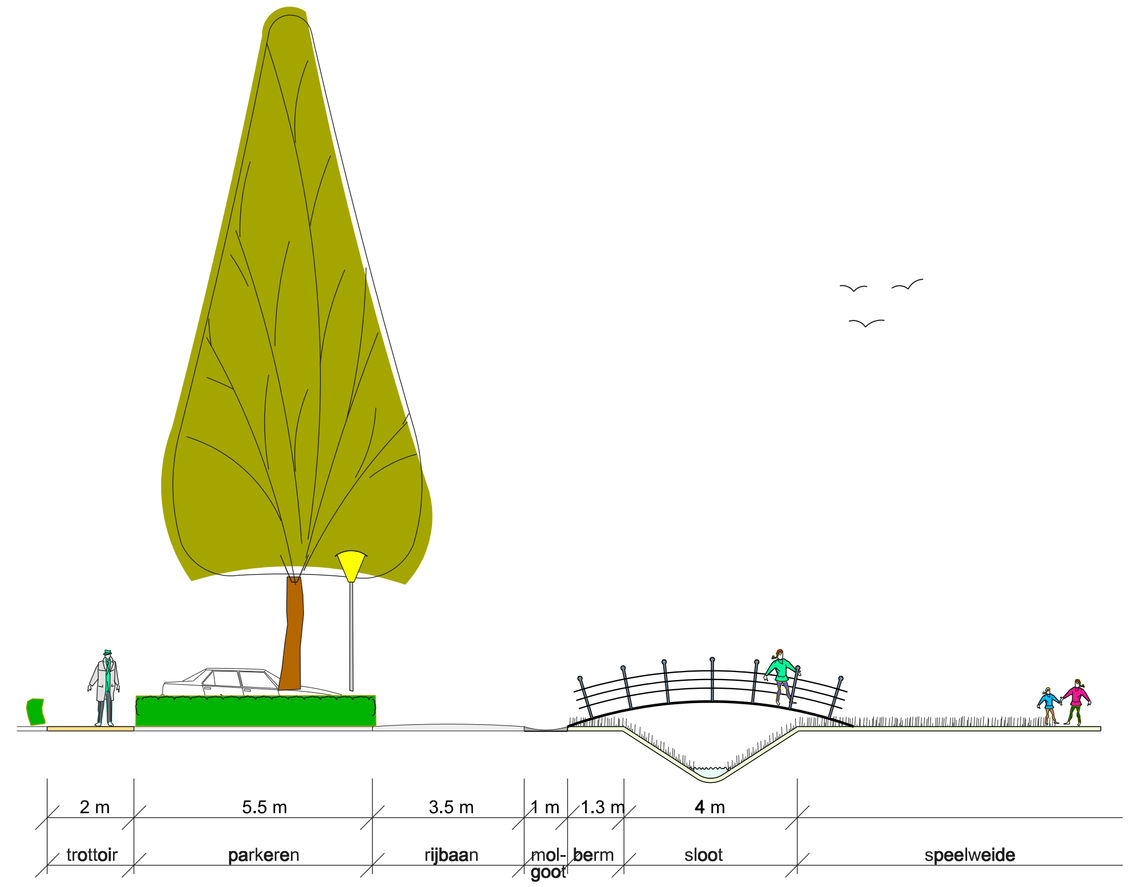
- Zadeldak met wolfseinden: Zadeldak waarvan de topgevels afgeknot zijn bedekt met een driehoekig dakvlak, het wolfseind.
- Schilddak: twee trapeziumvormige dakvlakken aan de lange zijde en twee driehoekige dagschilden aan de kopse kanten;
- Tentdak: Alle vier de dakvlakken komen samen uit op één punt:
- Aangekapt dak: Een lessenaarskap aangekapt aan een zadeldak.

Voor alle hierboven beschreven dakvormen geldt een minimale dekhelling van 25°. Afgeknotte vormen zijn niet toegestaan.

Mansardedak of gebroken dak

Een mansardedak is een zadel- of schilddak waarvan elk dakvlak geknikt is. De ondervlakken zijn steiler (maximaal 80°) dan de bovenvlakken. De bovenvlakken moeten een minimale dakhelling van 15° hebben en mogen in principe niet afgeknot zijn. Uitzondering hierop is het Buiten dat wel een afgeknot dak mag hebben.

Zeer beeldbepalend voor een kap zijn dakkapellen. Deze dienen dan ook in het begin stadium mee-ontworpen te worden, ook al worden ze niet direct gebouwd. De situering van de kapellen is in beginsel aan de achterzijde van de woning tenzij deze in het ontwerp op de eerste verdieping in het dakvlak zijn meegenomen.
Verder dienen overgangen van muren en daken zorgvuldig te worden ontworpen. Aspecten als overstekken zullen het dorpse karakter versterken.



GEMEENTE GRAVE

verkaveling/ inrichtingsplan Hof van Esteren

PLANNUMMER	SCHAAL	DATUM
030-017	1:500	januari 2010

st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen telefoon: 024-3 224 579 telefax: 024-3 241 240 e-mail: info@poderoyen.nl www.poderoyen.nl

Grave

Wonen aan de Vesting

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit

december 2019

SVP

HAVER DROEZE

Voorwoord

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan voor de buurt ‘Wonen aan de Vesting’. Het is de uitwerking van het gelijknamige deelgebied uit de gebiedsvisie Waterlinie Grave, waarin bedrijventerrein Wisseveld verkleurt naar een gemengd gebied waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden.

De buurt Wonen aan de Vesting telt 51 woningen en ligt net buiten de voormalige vestingwerken rond de historische binnenstad. Het weer zichtbaar maken van de vestingwerken en het maken van een onderscheidend woonmilieu op de grens tussen binnenstad en ‘buitenstad’ vormen de voornaamste karakteristieken van de buurt. Wonen aan de Vesting draagt bij aan een versterkte identiteit voor de vestingstad en is een schakel tussen stad en landschap.

Met de ontwikkeling van Wonen aan de Vesting wordt voorzien in de woningbehoefte voor Grave. Met een mooie mix aan woontypologieën worden diverse doelgroepen bediend, van starters en (jonge) gezinnen tot levensloopbestendige woningen voor senioren. Het toevoegen van woningen draagt tevens bij aan het vergroten van het draagvlak voor voorzieningen in Grave.

Inhoud

Stedenbouwkundig plan 7
Eigen identiteit 7
Ruimtelijke structuur 7
Bebouwingsstructuur 8
Woningtypes en woonsferen 8
Groenstructuur 9
Verkeersontsluiting 10
Parkeren 10

Beeldkwaliteit bebouwing 15
Eigentijdse, samenhangende buurt 15
Rust 15
Brabantse identiteit 15
Hoeken 15
Materiaal- en kleurgebruik 17
Dakkappelen, aan- en uitbouwen 17
Erfscheidingen 17
Welstandscriteria 19

Beeldkwaliteit openbare ruimte 20
De Maas, de polders en de industrie 20
Bestrating 21
Boomstructuur 22
Gras en kruiden 22
Verharde elementen 23
Trappen en hellingen 23
Speelaanleiding 24
Straatmeubilair en verlichting 24
Welstandscriteria 24

Colofon 26

Inleiding

332 m²
160 m²
163 m²
224 m²
307 m²
254 m²
141 m²
254 m²
130 m²
300 m²
119 m²
189 m²
135 m²
135 m²
135 m²
117 m²
143 m²
123 m²
116 m²
116 m²
185 m²
123 m²
116 m²
123 m²
116 m²
116 m²
116 m²
123 m²
210 m²
148 m²
213 m²
131 m²
117 m²
125 m²
119 m²
119 m²
184 m²
127 m²
106 m²
116 m²

Stedenbouwkundig plan

Met de komst van Catharinahof en de aanleg van de Baronesstraat is een in de jaren ‘50 verdwenen stuk vestingwerken weer zichtbaar geworden. Een schuine lijn in het orthogonale Wisseveld herinnert aan de buitencontouren van de vestingwerken die hier ooit lagen. De Baronesstraat markeert de grens van de binnenstad. Het plangebied, direct ten noorden van de Baronesstraat, ligt daarmee buiten de beschermde binnenstad, in de ‘buitenstad’. In de buitenstad wordt het beeld bepaald door groen en tuinen, lossere bebouwing en het uitzicht over de polders en de uiterwaarden. De dijk is als hooggelegen element duidelijk zichtbaar in het landschap.

Eigen identiteit

De nieuwe woonbuurt heeft een sterke eigen identiteit die bepaald wordt door een samenspel van de stedenbouwkundige opzet, de relatie met het landschap en de architectuur. Wonen aan de Vesting ontleent haar belangrijkste kwaliteit aan de ligging direct aan de voormalige vestingwerken die hier in ere hersteld zullen worden. Tegelijkertijd vormt het onderdeel van de buitenstad, met verschillende woonbuurten die als scherven in het landschap liggen. Niet de historische binnenstad vormt de belangrijkste inspiratiebron voor deze nieuwe woonbuurt, maar de buurten van de buitenstad. Buurten die planmatig en in samenhang zijn ontworpen en waar het groen van tuinen en plantsoenen domineert.

Met Catharinahof is de lijn van de vestingwerken weer zichtbaar gemaakt.

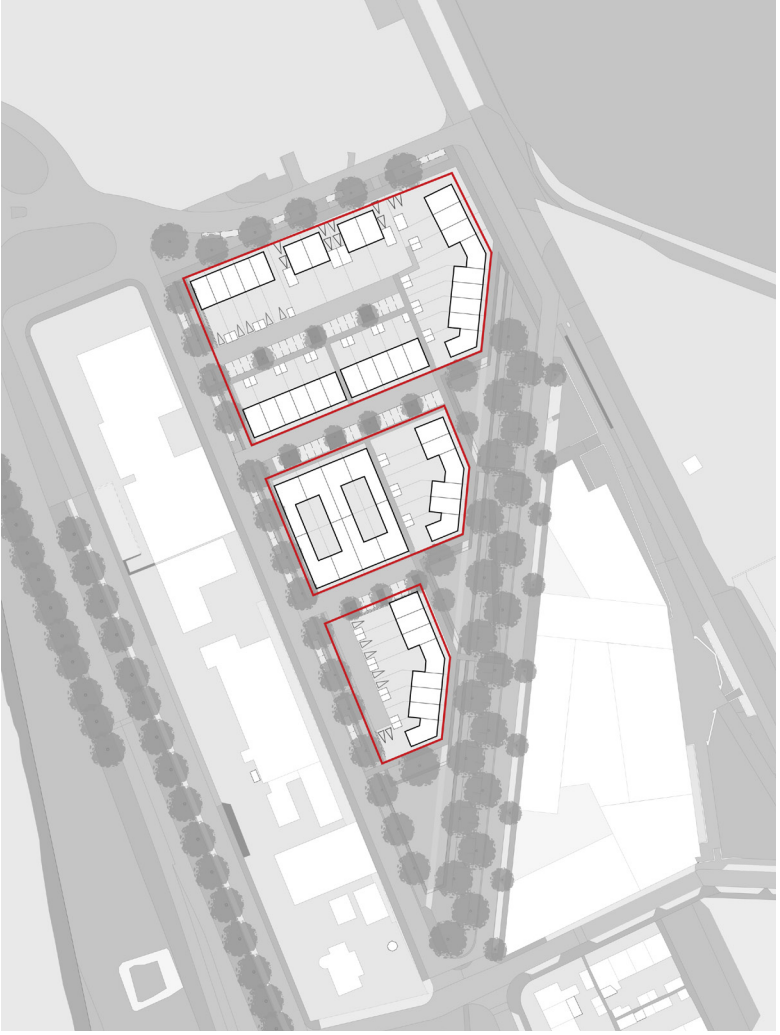
< plankaart 1:1000

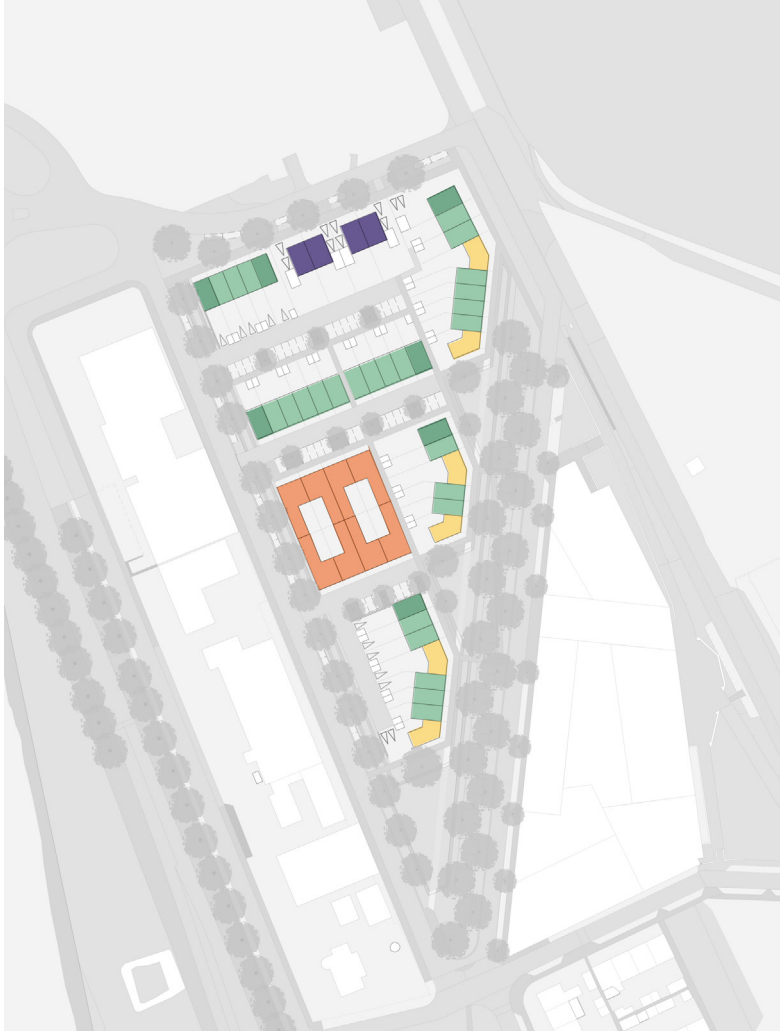
Ruimtelijke structuur

Het plangebied wordt, naast de Baronesstraat, begrensd door de Handelstraat en de Industriestraat. Niet alleen de namen herinneren aan de voormalige bestemming van dit gebied als bedrijventerrein, ook de sfeer wordt nog steeds in grote mate bepaald door de bedrijvigheid, met name langs de Handelstraat.

De kwaliteit van de woonbuurt ligt dan ook aan de andere kant, langs de Baronesstraat. Langs deze straat is een brede groenzone voorzien met een dubbele bomenrij. Deze groenzone geeft kwaliteit aan de woonbuurt en versterkt de contouren van de voormalige vestingwerken. Bovendien schept het afstand tot het dominante Catharinahof, dat vanwege de parkeergarage eronder is opgetild. De Baronesstraat ligt op het hoogste punt dan ook bijna 3 m. hoger dan de Handelstraat. Dit hoogteverschil herinnert aan de vestingwerken met zijn aarden wallen.

Ook de Handelstraat en de Industriestraat krijgen een veel groenere uitstraling met bomen en groene bermen. Zo ontstaat een stevig groen kader rond de woonbuurt. De buurt zelf wordt gestructureerd door vier korte, doodlopende woonstraatjes, haaks op en parallel aan de Handelsstraat, die op drie plekken eindigen waar de groenzone zich verbreedt tot driehoekige groene plekken. Zo worden ook de woonstraatjes direct verbonden met de groenzone en dringt het groen tot diep in de buurt door.





Bebouwingsstructuur

In de structuur van de nieuwe woonbuurt is ruimte voor drie nieuwe bouwblokken. De bouwblokken hebben een rationele orthogonale opzet waarmee het driehoekige plangebied optimaal wordt benut en de buurt op een logische manier verankerd wordt in de structuur van Wisseveld. De bebouwing is strak in de rooilijn gepositioneerd zodat de bouwblokken zo helder mogelijk worden gedefinieerd.

Maar aan de zijde van de Baronesstraat worden de bouwblokken op karakteristieke wijze afgesneden door de groenzone met haar dubbele bomenrij. Deze schuine zijde van de drie bouwblokken onderstreept het belang van de groenzone - de bebouwing is hier als het ware ondergeschikt aan de voormalige vestingwerken.

Woningtypes en woonsferen

Ieder bouwblok biedt ruimte aan een mix van woningen: rijenwoningen met verschillende beukmaten, tweekappers en levensloopbestendige patiowoningen. Door deze diversiteit in woningtypes en de stedenbouwkundige opzet wordt Wonen aan de Vesting een zeer gevarieerde buurt. Je kunt straks wonen aan intieme woonstraatjes met de auto voor de deur of juist autovrij wonen aan de groenzone. Je woont bij de entree van de buurt aan de Industriestraat of aan de Koninginnedijk met uitzicht over de uiterwaarden.

In de bebouwingsrand langs de groenzone vind je bijzondere woningtypes die de hoekverdraaiing in het bouwblok opvangen. Deze markante hoeken benadrukken de contouren van het bouwblok en daarmee het contrast tussen bebouwing en groen.

- *Woonblok*
- *Bouwblok*

- *Rijwoning (tussen)*
- *Rijwoning (hoek)*
- *Bijzondere hoekwoningen*
- *Patiowoningen*
- *Tweekapper*

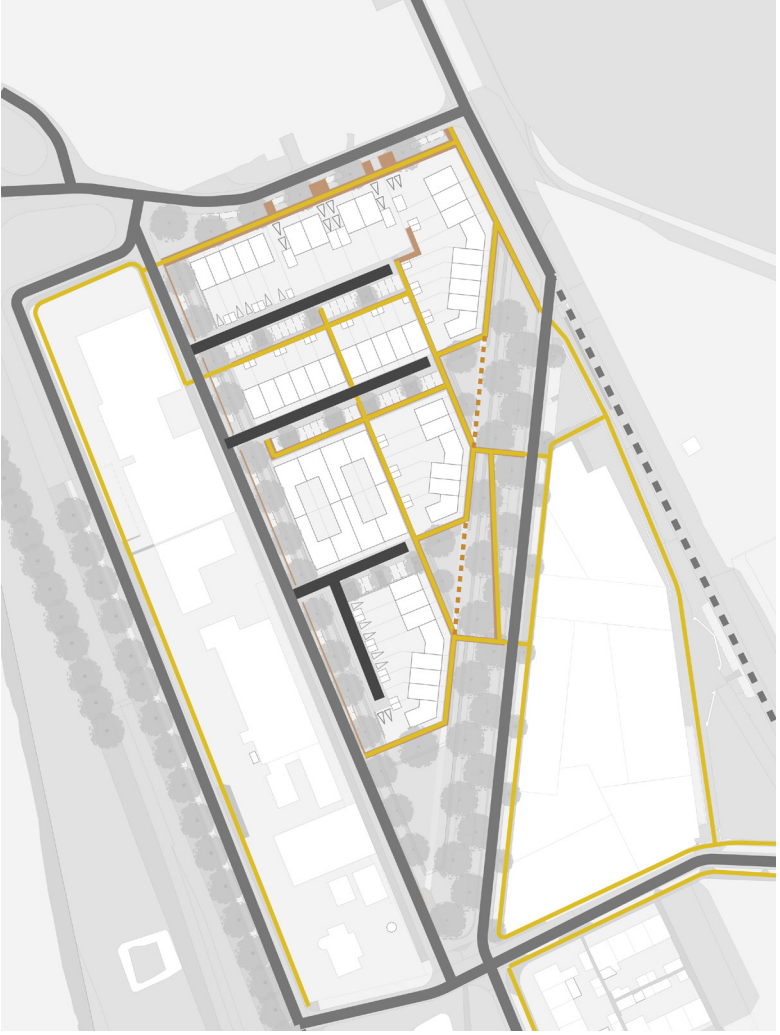
Groenstructuur

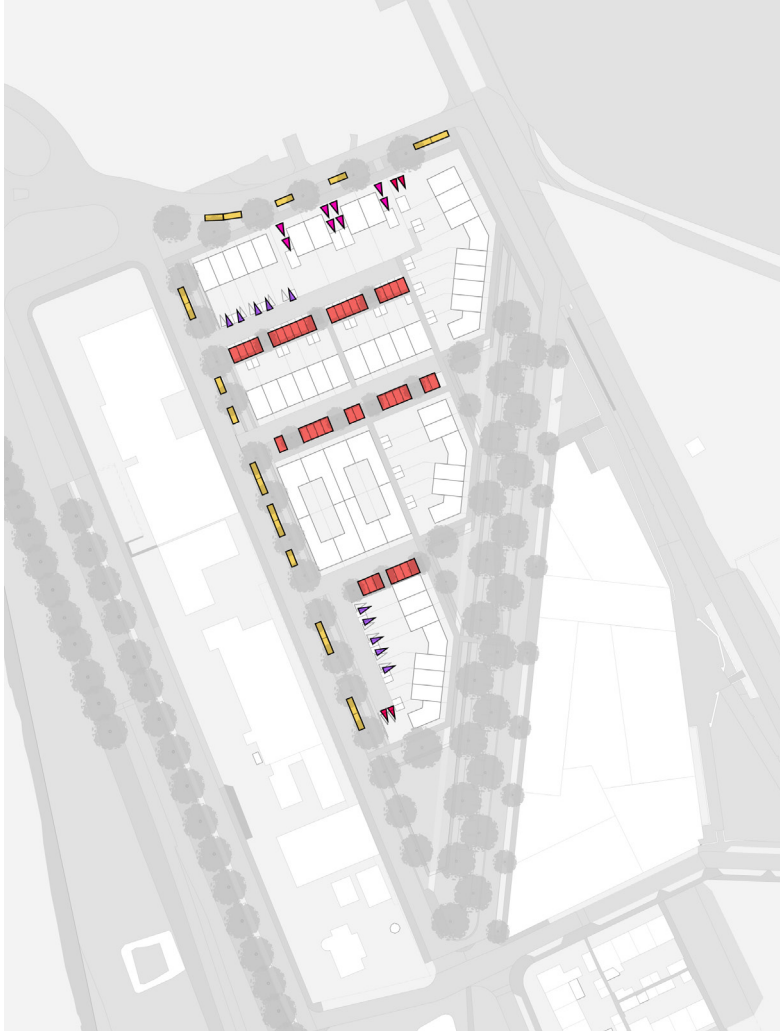
Het groen vormt een stevig kader rond de buurt waarmee de groene kwaliteit van de buurt al van buitenaf zichtbaar is. De groenzone langs de Baronesstraat is met haar dubbele bomenrij de belangrijkste en breedste groene rand. In deze groenzone, die een sterk lineair en formeel karakter heeft als verwijzing naar de vestingwerken, wordt het hoogteverschil met de Baronesstraat opgevangen. Langs de teen van het talud loopt een wadi waarin het regenwater wordt opgevangen en waardoor het kan infiltreren in de bodem, zodat het regenwater zo lang mogelijk in het gebied wordt vastgehouden. De wadi verbreedt zich op drie plekken, waaronder op de hoek Handelstraat - Baronesstraat waar een reeds bestaande wadi op vanzelfsprekende wijze wordt opgenomen in de groenstructuur van de buurt.

Ook langs de Handelstraat is een wadi opgenomen met een enkele rij bomen erlangs. De Handelstraat, de belangrijkste ontsluiting van de buurt, krijgt daarmee een veel groenere uitstraling en er ontstaat enige afstand tussen het wonen en de bedrijven aan de overzijde van de Handelstraat.

De Industriestraat wordt primair gezien als woonstraat en ook als zodanig ingericht, met bomen erlangs. Met de aanleg van de rotonde in de N324 buigt de Industriestraat iets eerder af dan voorheen het geval was, waardoor de berm zich op deze hoek van de buurt kan verbreden. Deze plek wordt gemarkeerd met een solitaire boom.

Waterberging gecombineerd met spelen





Verkeersontsluiting

De buurt wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Handelstraat. Via drie straten haaks op de Handelstraat worden de woningen ontsloten. De eerste straat van bovenaf gezien ontsluit een parkeerhof aan de achterzijde van de woningen, de andere twee straten liggen aan de voorzijde van de woningen. Ook hier kan geparkeerd worden. Een korte achterstraat parallel aan de Handelstraat ontsluit het meest zuidelijke bouwblok.

De groenzone langs de Baronesstraat is autovrij. Hier ontsluit een voetpad de woningen. Via twee trappen en een hellingbaan is dit pad verbonden met de Baronesstraat. Daarnaast voert een onverhard pad door de wadi's dat toegankelijk is zolang de wadi's droog staan. Een voetpad dwars door de buurt verbindt de drie bouwblokken onderling. Ook langs de Industriestraat en de Koninginnedijk, waar nu nog geen voetpaden aanwezig zijn, worden aan de zijde van het plangebied voetpaden gerealiseerd.

- *Bestaande wegen*
- *Nieuwe straat*
- *Voetpad*
- *Onverhard voetpad*

Parkeren

In het plangebied wordt op verschillende manieren geparkeerd. De tweekappers en enkele rijwoningen parkeren op eigen terrein naast de woning of in de achtertuin. In het parkeerhof en langs de woonstraten zijn haaksparkeerplekken gerealiseerd. Aan de randen van het plangebied, langs de Handelstraat en de Industriestraat, worden langsparkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zullen voornamelijk gebruikt worden door de bezoekers. De bestaande langsparkeerplekken aan de oostzijde van de Baronesstraat worden niet meegeteld in de parkeerbalans van Wonen aan de Vesting. De parkeerbalans voldoet aan de gemeentelijke normen.

- *Langsparkeren*
- *Haaksparkeren*
- *Enkel*
- *Twee achter elkaar*
- *Twee naast elkaar*

Beeldkwalite

it bebouwing

Stoere vormentaal, aandacht voor kopgevels

Een markante dakopbouw accentueert de hoek van de rij

Zorgvuldige detaillering met bijvoorbeeld metselwerkdetails en accenten

Kap als meest dominante verschijningsvorm

Patiowoningen met lage goot

Beeldkwaliteit bebouwing

In dit hoofdstuk worden de criteria beschreven voor de beeldkwaliteit van de woningen in het deelgebied Wonen aan de Vesting. Deze criteria vormen het toetsingskader voor welstand.

Eigentijdse, samenhangende buurt

Het idee van de binnenstad versus de 'buitenstad' komt tot uitdrukking op stedenbouwkundig niveau in onder andere het groene karakter, voortuinen en korte rijen woningen. De buitenstad-gedachte is doorgezet op het architectonische niveau. Binnenstedelijke architectuur wordt gekenmerkt door aaneengesloten straatgevels waarin de woningen duidelijk individueel herkenbaar zijn - een 'pandje-pandje' gewijze opbouw van de straatgevel. Nieuwe bebouwing in de binnenstad, zoals het recentelijk gerealiseerde Oranje Bastion, heeft een vergelijkbare opbouw. Bovendien heeft deze bebouwing een historiserend karakter.

De bebouwing in de buitenstad wordt juist gekenmerkt door korte rijen die als eenheid zijn ontworpen. De bebouwing is eigentijdser en stoerder of robuuster van karakter, maar wel ondergeschikt aan het groen. De verschillende buurten zijn duidelijk herkenbaar door het gebruik van een beperkt palet aan kleuren en materialen, wat zorgt voor rust en samenhang.

Ook Wonen aan de Vesting wordt een samenhangende buurt met eigentijdse, stoere en robuuste architectuur. De nadruk ligt niet op het individuele woonhuis maar op de rij als onderdeel van het bouwblok. De bebouwing telt overwegend twee lagen met kap en staat in de rooilijn. De rijen zijn kort, zodat sprongen in de gevel om de rijen optisch te verkorten niet nodig zijn.

Rust

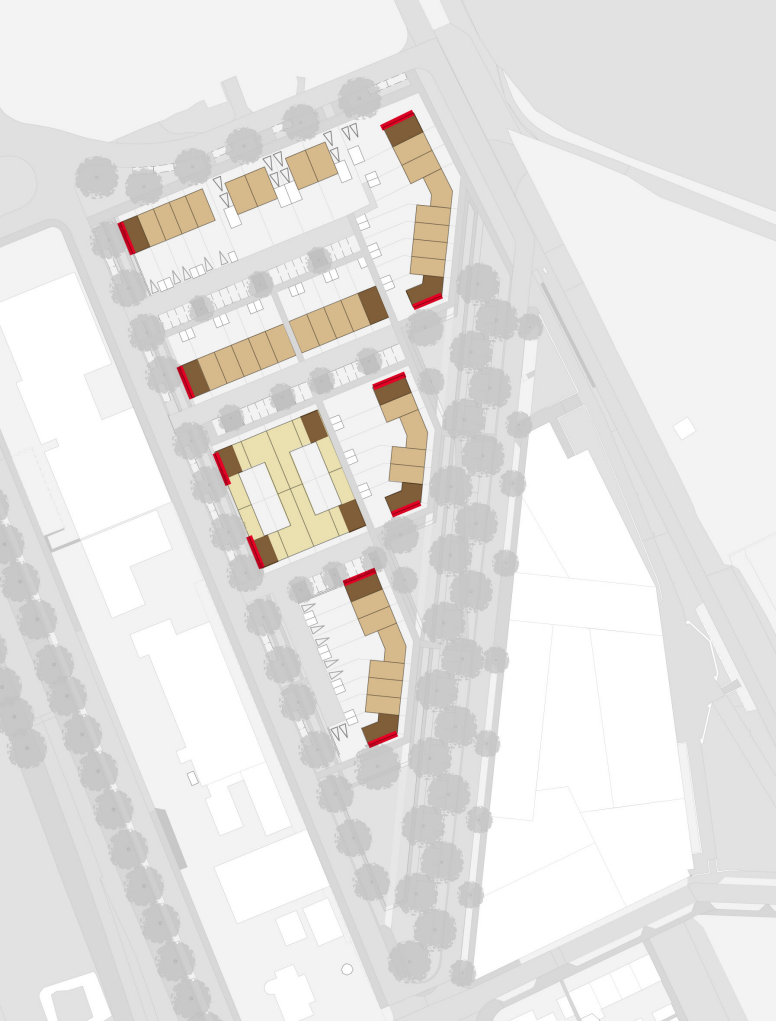
Het gaat om een relatief kleine buurt met een zeer gevarieerde stedenbouwkundige opzet en veel verschillende woningtypes. Op elk punt in de buurt is het aanzicht weer anders. Het is daarom van belang om in de bebouwing rust en samenhang uit te stralen.De bouwvolumes zijn helder van opzet. De architectuur is sober en robuust, maar niet saai door het toepassen van mooie details in het metselwerk of accenten in een andere kleurstelling of materiaal.

Brabantse identiteit

De architectuur past in haar omgeving. Zoals gezegd wordt daarbij niet gerefereerd aan de binnenstad van Grave, maar wel aan de woonbuurten rond de binnenstad en aan andere buurten in Brabant. Dit komt tot uitdrukking in het toepassen van langskappen in een donkere pan, het gebruik van baksteen als hoofdmateriaal en in een sobere maar goed gedetailleerde architectuur. De architect wordt uitgedaagd om op een eigentijdse manier verder uiting te geven aan de Brabantse identiteit van de bebouwing in Wonen aan de Vesting.

Hoeken

De kleinste bebouwingseenheid is de rij, als onderdeel van het bouwblok. Het bouwblok vormt een duidelijk afgebakende en samenhangende eenheid. Dit wordt versterkt door de hoekpunten van het bouwblok te accentueren. Het worden markante hoeken die prominent in het straatbeeld te zien zijn, zoals aan de driehoekige verbredingen van de wadi en de entree van de buurt op de hoek Handelstraat - Industriestraat. Met een opgetilde kap, een markante dakopbouw of een combinatie van beiden krijgen de hoeken extra volume. Dit worden de oriëntatie- en herkenningspunten van de buurt.

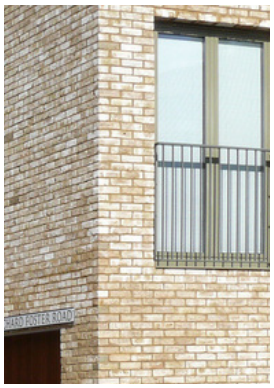


Hiernaast staat aangegeven welke hoeken op deze wijze geaccentueerd dienen te worden. Ook is aangegeven welke kopgevels een representatief karakter dienen te hebben. Dit kan bijvoorbeeld door voldoende raamopeningen, een voordeur en/of bijzondere (metselwerk)details. Ook erkers en dakkapellen kunnen bijdragen aan een verbijzondering van de kopgevels. Zo krijgt de buurt ook langs de Handelstraat een uitnodigend en vriendelijke beeld. Belangrijk is wel dat de hoekwoning onderdeel blijft van de rij en in samenhang met de rijwoningen is ontworpen.

- *Twee lagen plus kap*
- *Markante hoekpunten*
- *Een laag plat dak, tweede laag als kap*
- *Representatieve kopgevels*

Impressie van de bouwmassa met accentuering van de hoeken

Donkere dakpannen



Kleurenpalet van bruin/grijs gemêleerde baksteen, bijzondere metselwerk details

Materiaal- en kleurgebruik

Voor alle woningen wordt uitgegaan van stoere baksteenarchitectuur. Bijzondere metselwerkdetails zorgen ervoor dat de verschillende woningtypes 'familie' van elkaar zijn. Er kan bijvoorbeeld gewerkt worden met vlakken met reliëf of met banden met gedraaide stenen. Belangrijk is dat er een mooi en robuust lijnenspel ontstaat.

Accenten in een andere kleur of materiaal zorgen voor variatie, bijvoorbeeld met wit keimwerk of met hout. Repetitie van dergelijke accenten door de gehele buurt dragen bij aan het 'familiegevoel' van de buurt.

Waar in de binnenstad een wat donkerder kleurenpalet met rood-bruine tinten passend is (in aansluiting op Catharinahof), is er voor dit deel van de buitenstad gekozen voor een lichter palet van een gemêleerde bruine/zandkleurige/grijze baksteen en aardse tinten. Met een beperkt kleurenpalet wordt de rust en samenhang in de buurt bewaard.

Alle woningen met een kap worden afgedekt met een donkere, antracietkleurige pan, zodat zonnepanelen niet te veel contrasteren met het dakvlak. De schuurtjes zijn in principe van hout.

Dakkappelen, aan- en uitbouwen

Op- en aanbouwen zoals erkers, balkons en dakopbouwen zijn toegestaan en kunnen markante punten verbijzonderen, zoals bijvoorbeeld op de hoek met de Koninginnedijk. Bijgebouwen zoals garages en bergingen worden achter de voorgevel geplaatst.

- *Lage haag, ca. 80 cm*
- *Hoog groenscherm, max. 2m*
- *Gebouwde zijerfscheiding*

Erfscheidingen

De voorerfgrenzen en zijerfgrenzen van hoekkavels worden integraal meegenomen in het ontwerp van de woningen en bij de bouw gerealiseerd. Het ontwerpen van verschillende overgangen per woonsfeer draagt bij aan de ruimtelijke ervaring van deze plekken.

Alle woningen hebben een voortuin of stoepenzone als overgang tussen openbaar en privé. De erfscheiding aan de voorzijde bestaat uit lage hagen (ca. 80 cm), eventueel in combinatie met een laag, gemetseld element. Bijzondere aandacht gaat uit naar de zijerfscheidingen van een aantal hoekwoningen zoals hiernaast is afgebeeld. Om het bouwblok als één helder gedefinieerd blok te kunnen lezen wordt hier een gebouwde erfscheiding in de rooilijn toegepast, dus in het verlengde van de gevel van de hoekwoning. Dit kan bijvoorbeeld een lage gemetselde tuinmuur zijn met daarop een groenscherm.

De achterzijde van de meest zuidelijke woningen grenst vrijwel direct aan de Handelstraat. Daarom wordt ook de achtererfgrens van deze woningen meeontworpen. Een groenscherm van maximaal 2 meter hoog heeft de voorkeur.

Groene lage erfscheiding

Hoge groene erfscheiding

Welstandscriteria

Bouwvolume:

- Overwegend twee bouwlagen met langskap;
- Goothoogte op maximaal 8 meter.
- Hoekwoningen van het bouwblok accentueren
- Op markante hoeken is een afwijkende kapvorm toegestaan;
- De bebouwing staat in de rooilijn, evenwijdig aan de aangrenzende openbare ruimte.
- Architectuur is stoer en eigentijds;
- De rij-en hoekwoningen zijn als eenheid en in samenhang ontworpen.

Materiaal- en kleurgebruik

- Baksteen in overwegend aardse (bruine/grijze) tinten, binnen een sterk samenhangend kleurenpalet, vormt het basismateriaal;
- Bijzondere metselwerkdetails toepassen (voorbeelden: terugliggende/geribbelde vlakken, gedraaide steen in banden);
- Accenten in een afwijkende kleurstelling of materiaal (bijvoorbeeld natuursteen of hout) toepassen.

Dakkappelen en aan- en uitbouwen

- Daken uitvoeren in een antracietkleurige pan
- Zonnepanelen zijn in kleur gelijkwaardig dan wel donkerder dan de gekozen pan.
- De detaillering is functioneel en zorgvuldig waarbij het detail de materiaalkeus en de architectonische uitstraling ondersteunt;
- Voordeuren bij voorkeur als reeks, op markante hoeken zijn zijentrees toegestaan;
- Zorgvuldige detaillering van dakranden en eventuele overstekken;
- Dakkapellen, garages en carports die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied zijn mee-ontworpen als geheel bij het hoofdgebouw;
- Zonnepanelen dienen als eenduidig vlak te zijn mee-ontworpen met het dakvlak, bij voorkeur geïntegreerd;
- Hemelwaterafvoer zorgvuldig detailleren en zo veel mogelijk aansluiten op duurzame vorm van waterberging of - afvoer.

Erfscheidingen

- Voorerfscheidingen en bij hoekkavels ook de zijerfscheidingen worden integraal ontworpen met de architectuur van de woningen
- De erfscheidingen aan de voorzijde in de vorm van een lage haag van maximaal 1,00 m hoog.

Impressie bij verbreding wadi langs Baronesstraat

Beeldkwaliteit openbare ruimte

In dit hoofdstuk worden de criteria beschreven voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte in Wonen aan de Vesting. Deze criteria vormen het toetsingskader voor welstand bij de aanvraag omgevingsvergunning.

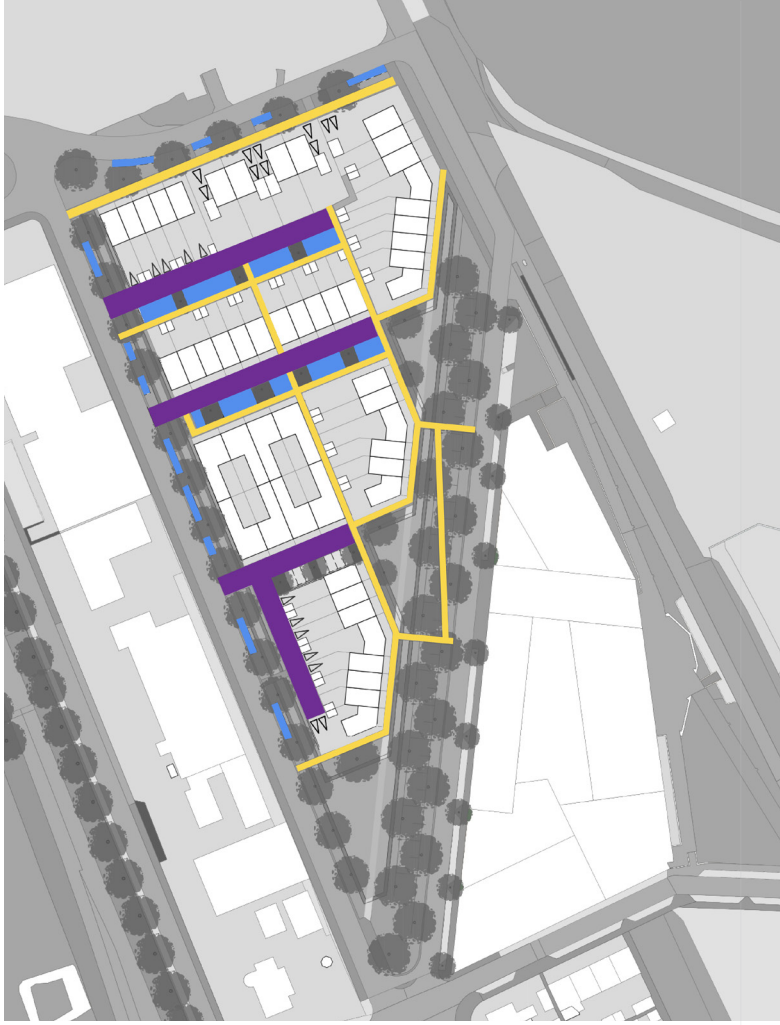
De Maas, de polders en de industrie

Het karakter van de openbare ruimte van de 'buitenstad' komt voort uit de cultuurhistorie en vorming van het gebied. Het plangebied ligt aan de vesting en is van oorsprong open, wijds en rustig. Daardoor had de stad een open schootsveld buiten de vesting. Na 1850 werden de woeste (overloop)gronden langs de Maas aangepakt en intensiveerde de landbouw en veeteelt, waardoor meer welvaart ontstond onder de bevolking. De welvaart zorgde voor de modernisering van Grave en na de Tweede Wereldoorlog breidde de industrie uit buiten de grachten en vestingwallen. Het plangebied wordt van oudsher gekarakteriseerd door functionaliteit, grootschaligheid en de robuuste aard van de Maas. Wonen aan de Vesting toont deze achtergrond in het gebruik van materiaal, kleur en vorm in de openbare ruimte.

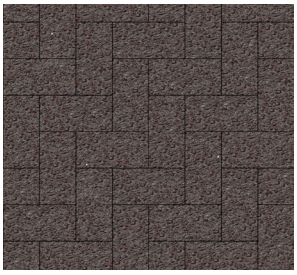
Bestrating

Voor de bestrating wordt uitgegaan van stoer materiaalgebruik. De kleurstelling van de bestrating is niet bont. De rijbaan wordt uitgevoerd in een rustige aardetint klinkerverharding. De parkeervakken zijn in een iets donkerdere aardetint of mangaan-kleurig. Een al te groot contrast met de rijbaan, zoals zwarte of antraciete klinkerverharding, wordt vermeden. De accenten kunnen worden gemaakt met stevige banden of andere verhardingselementen in grijs of zandkleur. Buiten de vesting mag in een wildverband gestraat worden. Door het terughoudende kleurgebruik van de bestrating, levert deze vorm van bestraten alsnog een rustig beeld op.

Trottoirs sluiten met de kleuren aan bij de banden en andere verhardingselementen. De kleuren zitten in het lichte, warm-grijze palet met lichte aarde- en zandtinten. De verharding voor de trottoirs wordt gelegd in een halfsteens- of een volsteensverband. Onverharde voetpaden worden aangelegd in dezelfde kleur als de verharde trottoirs.



Trottoir in 20x20 tegels of klinkers. Lichte grijs- of zandtinten



Rijbaan klinkerverharding in aardetinten, parkeervakken in mangaan-kleurige klinkerverharding

Accent door brede banden

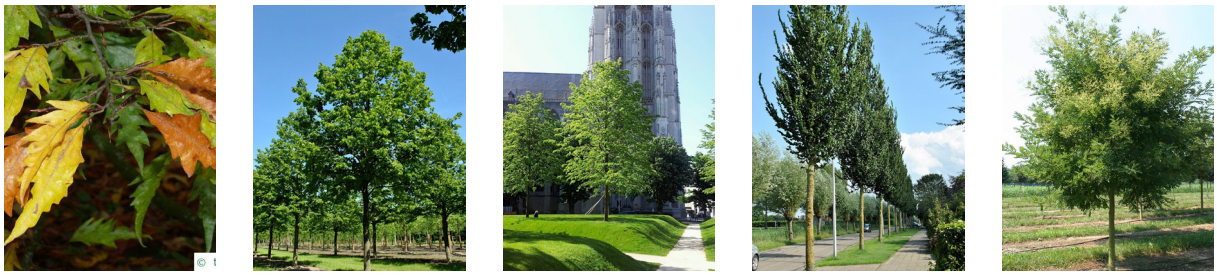
- *Linde (vestingwal)*
- *Laanboom (Handel-/Industriestraat)*
- *(Woon)straatboom*
- *Solitair*
- *Graspaden*
- *Wadi*

Boomstructuur

De oude vestingwal is een historisch element dat kenbaar wordt gemaakt met een klassieke boomsoort, de linde. De Baronesstraat dient voorzien te worden met een dubbele laan van lindes in driehoeksverband. De Handelstraat wordt aangezet met een enkele laan bomen, bestaande uit 4 verschillende soorten en corresponderend met de woonblokken. Dit houdt in dat ieder woonblok wordt beëindigd met een andere boomsoort. Haaks op de Handelstraat, tussen de woonblokken, worden kleinere straat-bomen geplant. De kruising van de Handelstraat en de Industriestraat dient gemarkeerd te worden met een opvallende solitair. Daarnaast wordt ieder woonblok beëindigd met een solitaire boom bij de driehoekswadi's.

Gras en kruiden

Het gras heeft een verzorgd karakter en wordt (matig) intensief beheerd. Met name de aangegeven graspaden moeten intensief gemaaid worden om betreding te faciliteren. De wadi's worden voorzien van een (bloemrijk) vaste-planten sortiment, die het gehele groenbeeld een fleurig en opgaand accent geven. Daarnaast past de sortimentkeuze bij de af en toe nattere omstandigheden en zorgt voor meer biodiversiteit van met name kleine insecten zoals bijen en vlinders.



Voorbeelden van te planten bomen

Intensief beheerd graspad

Vaste planten wadi's

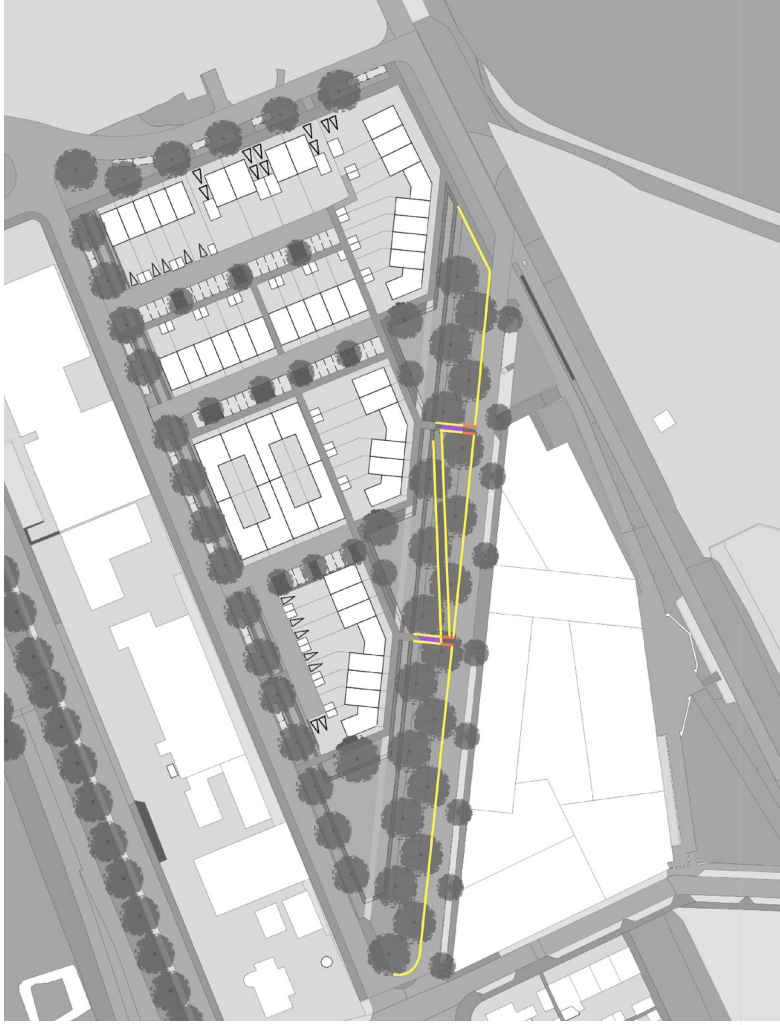
Gras op helling

Verharde elementen

Overige verharde elementen zoals hellingen, trappen, bruggetjes en (zit)randen worden op dezelfde manier toegepast als voorgeschreven is voor de architectuur: eenvoudig en robuust. De kleurstellingen van deze verharde elementen komt daarnaast overeen met de zand- of grijskleurige banden van de bestrating en de trottoirs. Hierdoor ontstaat er alleen contrast in de structuur van het materiaal en niet in de kleur en houdt daarmee het algehele beeld rustig en robuust. De betonnen elementen hebben schoon afgewerkte zichtzijden, om zo een contrast te vormen met de ruwere bestrating en ruigere flora.

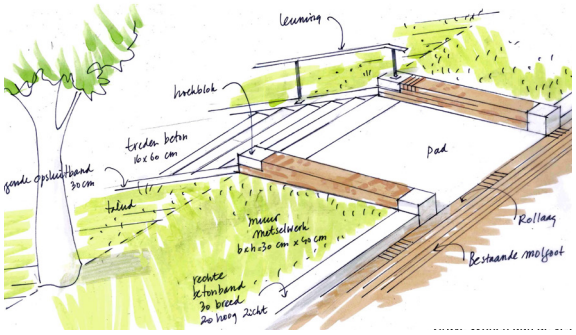
Trappen en hellingen

De bestrating van hellingen of de trapelementen dienen in dezelfde kleurstelling uitgevoerd te worden als de trottoirs (lichte aarde- en zandtinten) en de opsluitbanden. Met dezelfde opsluitbanden (of familie van de gekozen band) worden hellingen en trappen afgewerkt. Daarnaast dienen de trappen te worden aangezet met een lage muur uit metselwerk en betonnen hoekblokken. Deze muren accentueren het vestingwalkarakter en duiden de stijgpunten aan de gebruiker. Hellingbanen moeten een helling van maximaal 1:20 hebben, indien het hoogteverschil groter is dan 0,5 m.



Betonband
Muur
Trap

Brede betonband



Hellingen en trappen aangeduid met gemetselde muur

Betonnen trap met taludband

Speelaanleiding

Spelen wordt gefaciliteerd door natuurlijke, in de omgeving opgaande elementen. Daarnaast is het wenselijk als spelen wordt gecombineerd met de in de wijk aanwezige wadi's en hellingen. De speelelementen zijn van groot formaat, zodat dit aansluit bij de schaal van de overige inrichting van de openbare ruimte. Daarbij kan gedacht worden aan grote, opklimbare boomstammen en robuuste stapstenen. Het materiaalgebruik is bij voorkeur niet glimmend maar mat en natuurlijk van expressie.

Straatmeubilair en verlichting

Overeenkomstig de beeldkwaliteit van de architectuuren de openbare ruimte is het straatmeubilair eigentijds en eenvoudig, maar ook elegant, met ranke armaturen voor de LED-verlichting.

Spelen op grote elementen die in de robuuste sfeer passen

Speelnatuur

Verlichting

Welstandscriteria

Bestrating:
- Stoer materiaalgebruik
- Rustige aardetinten voor de rijbaan
- Geen bonte kleurverschillen, maar rust

Parkeerplaatsen:
- subtiel donkerder van kleur dan de rijbaan

Bestrating trottoirs:
- (Dikke) trottoirbanden in lichte aarde-, grijs- of zandtint
- Verharding heeft lichte grijs- en zandtint
- Vol- of halfsteensverband en onverhard

Bomen
- Dubbele rij Lindes langs de Baronesstraat
- Enkele rij langs de Handelstraat, verschillende soorten per woningblok.
- Kruisingen gemarkeerd met solitair

Gras en kruiden
- Bloemrijk, verzorgd karakter grasland
- Wadi's beplant met vegetatie voor natte omstandigheden, bij voorkeur inheemse soorten.
- Extensief beheer

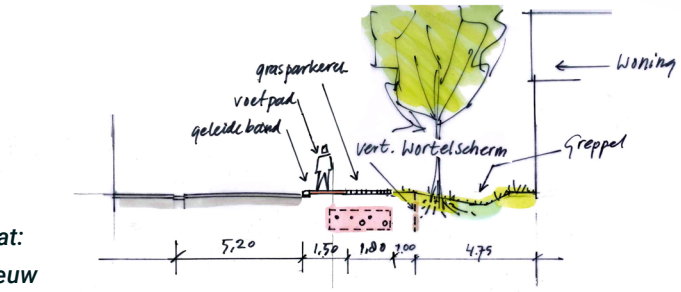
Verharde elementen
- Eenvoudig en robuust
- Kleurenpallet komt overeen met bestrating en de trottoirs.
- Geen contrast in kleur maar in materiaalafwerking (glad/ruw)

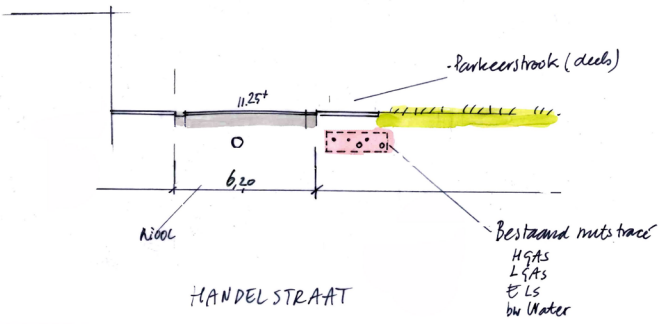
Trappen en Hellingen
- Bestrating/traptreden dienen in dezelfde kleurstelling uitgevoerd te worden als de trottoirs
- Trapaanzet met gemetselde muur en beton-elementen.
- Hellingbanen moeten een helling van 1:20 hebben, indien het hoogteverschil groter is dan 0,5 m.

Speelaanleiding
- In de omgeving opgaande (grote) elementen
- Combineren met wadi's en hellingen
- Natuurlijke afwerking materiaalgebruik, geen glimmende elementen of details.

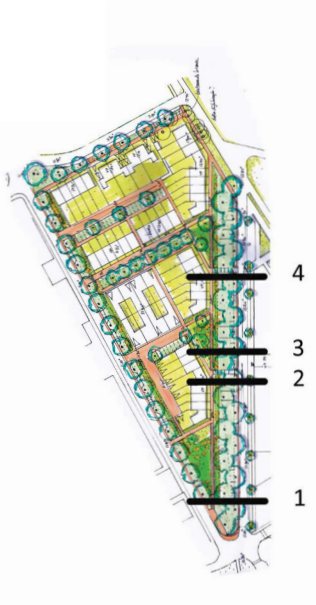
Straatmeubilair en verlichting
- Eigentijds en eenvoudig
- Ranke armaturen

Handelstraat:
Voorstel nieuw

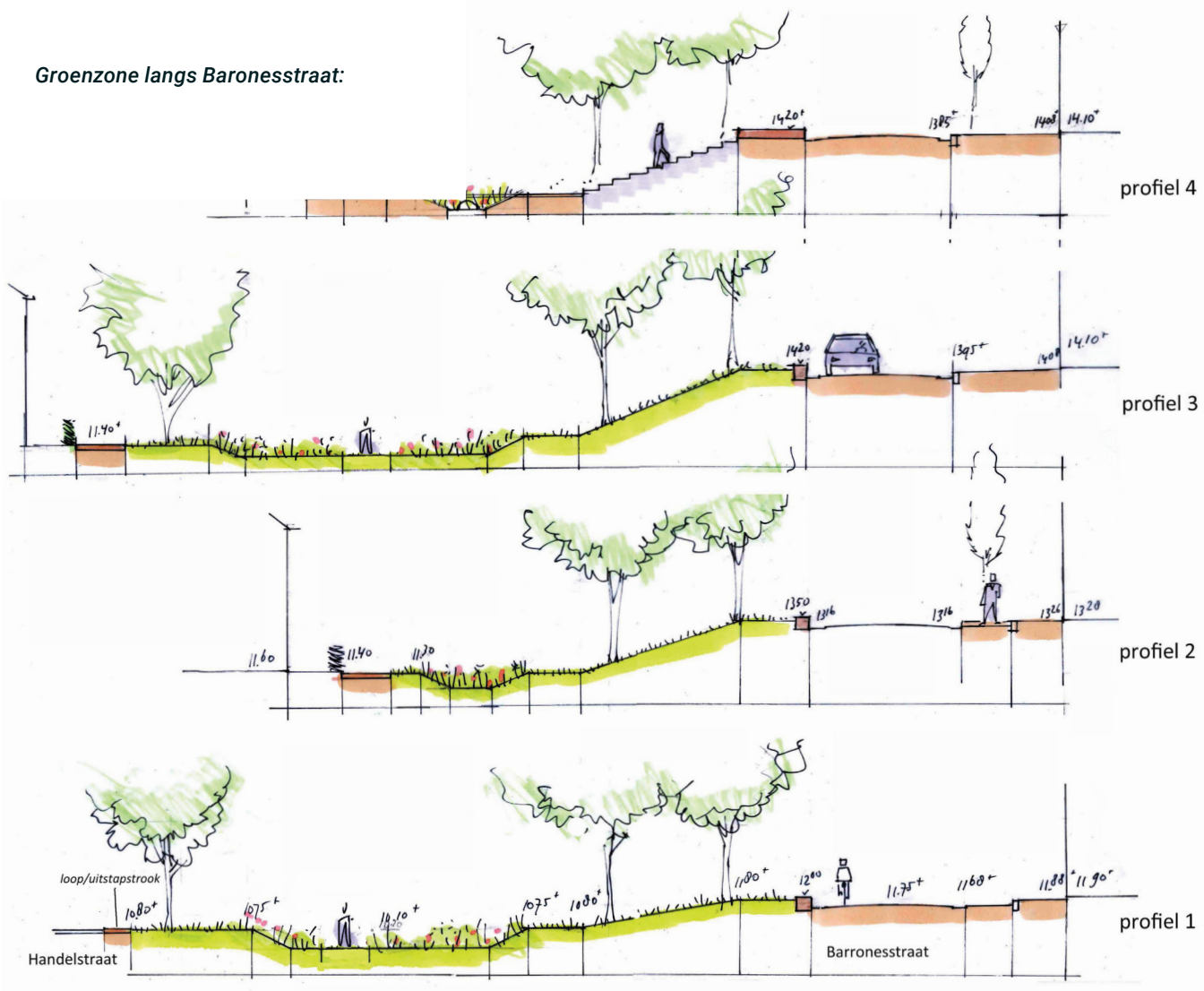




Bestaand



Groenzone langs Baronesstraat:



Colofon

DATUM VAN PUBLICATIE
19 december 2019

IN OPDRACHT VAN
Grond- en Bouw Bureau

EINDREDACTIE
Krijn Goudzwaard, Paul van Kerkoerle

PROJECTMANAGEMENT
Goudzwaard Advies
- Krijn Goudzwaard

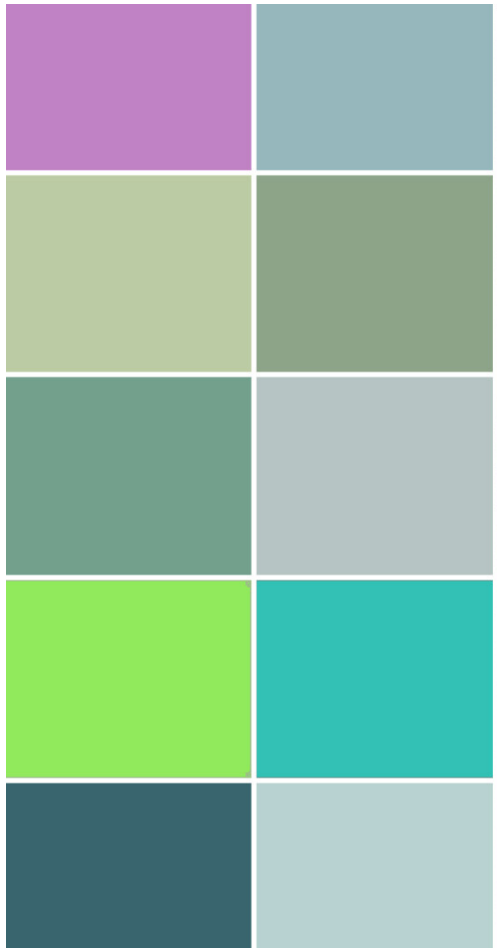
ONTWERP
SVP architectuur en stedenbouw
- Paul van Kerkoerle
- James Heus

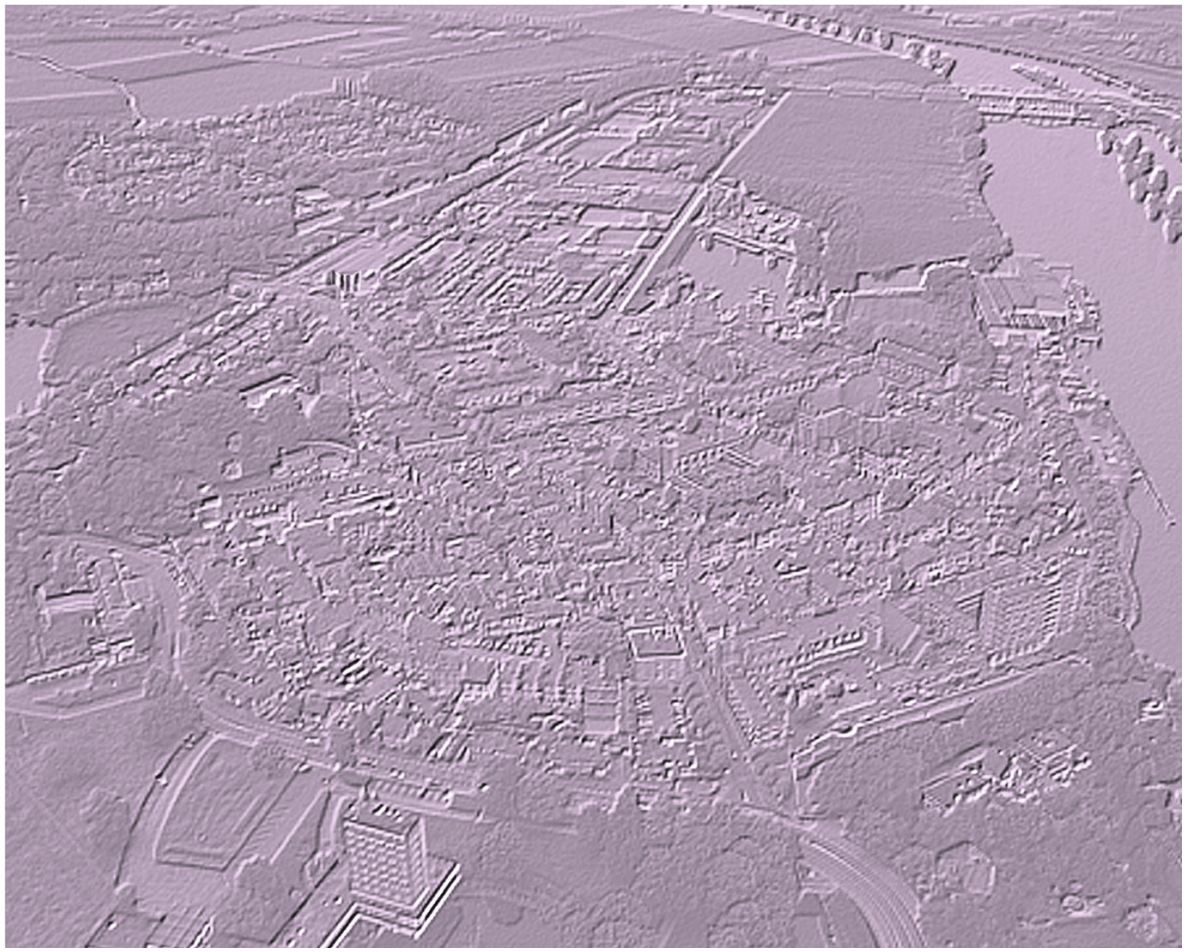
Haver Droeze Adviesbureau
- Jeroen Heij

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van de redactie te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

VOORBEHOUD
Aan deze publicatie kunnen geen worden rechten verleend.

Beeldkwaliteitplan binnenstad Grave





Gemeente Grave

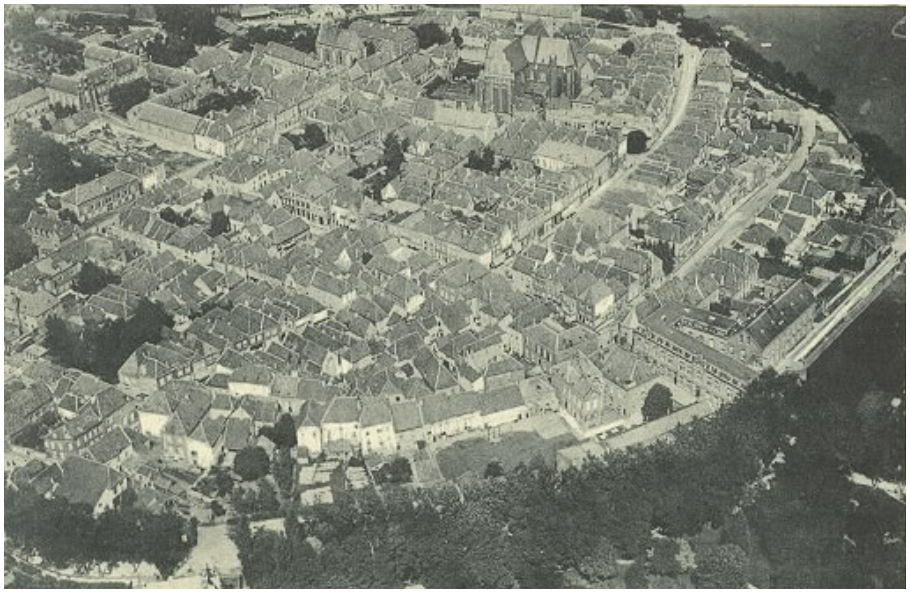
Colofon

Beeldkwaliteitplan binnenstad Grave

Datum:
12 april 2010/ aangepast 30 november 2011

Projectgegevens:
BOE01-GRA00006-09E

Vastgesteld:
13 december 2011



CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollantlaan 7 - 5243 SR Rosmalen
Postbus 435 - 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 - F (073) 523 39 99
E info@croonen.nl - I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

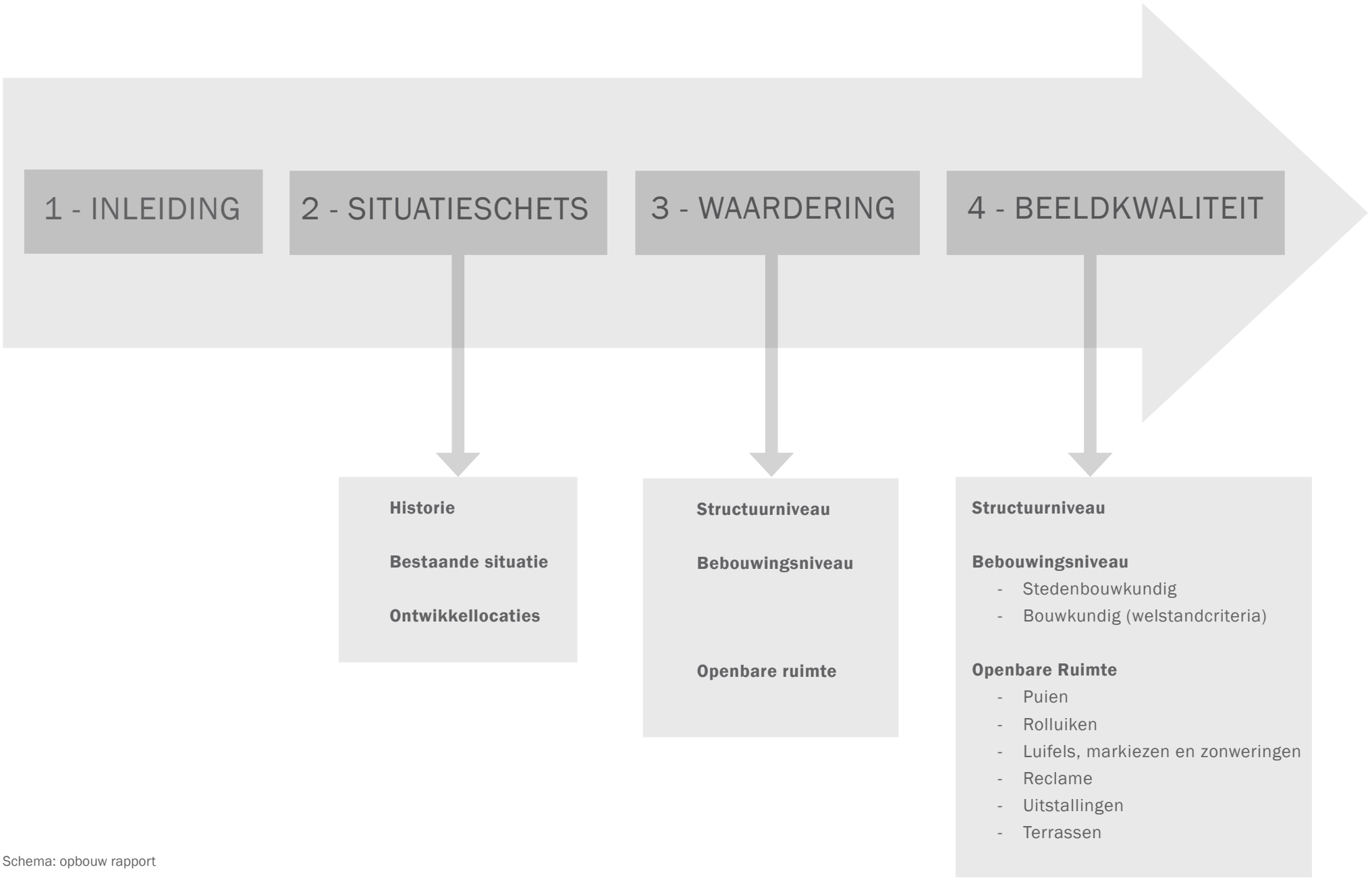
1 Inleiding **05**
1.1 Algemeen 05
1.2 Opbouw van het beeldkwaliteitplan 05
1.3 Doel van het Beeldkwaliteitplan 07

2 Situatieschets **09**
2.1 Historische schets 09
2.2 Definiëring van de drie gebieden 17
2.3 Gebiedsgewijze beschrijving: 17
- De historische binnenstad 17
- De westelijke binnenstad 19
- De vestingwerken 19
2.4 (Potentiele) ontwikkellocaties 21

3 Waardering **25**
3.1 Inleiding 25
3.2 Ruimtelijke aspecten op structuurniveau 27
- Sterke ruimtelijke aspecten 27
- Zwakke ruimtelijke aspecten 29
3.3 Ruimtelijke aspecten op gebouwniveau 31
- Bebouwing positief 31
- Bebouwing negatief 35
3.4 Inrichting openbare ruimte 36
- Bestrating 36
- Straatmeubilair 37
- Uitstallingen 38
- Luifels / Markiezen 39
- Reclame 40
- Terrassen 41

4 Beeldkwaliteit **43**
4.1 Inleiding 43
4.2 Beeldkwaliteitsrichtlijnen op structuurniveau 44
4.3 Beeldkwaliteitsrichtlijnen op bebouwingsniveau 52
4.3.1 Stedenbouwkundig 52
4.3.2 Bouwkundig 54
4.4 Beeldkwaliteitsrichtlijnen openbare ruimte 59
- Ambitieniveaus openbare ruimte 59
- Puien 65
- Rolluiken 67
- Luifels / Markiezen/zonweringen 69
- Reclame 71
- Uitstallingen 75
- Terrassen 77

Bijlagen
I Straatnamenkaart
II Beschrijving huidige situatie



Schema: opbouw rapport

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De rijksnota “Nota Architectuurbeleid” vermeldt dat “het Beeldkwaliteitplan in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aangeeft voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het plan is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving. Een Beeldkwaliteitplan is een instrument, dat beoogt de negatieve gevolgen van nieuwe ontwikkelingen te reduceren en het is erop gericht dat een gewenste ontwikkeling vorm krijgt binnen het gewenste beeld.” Aangegeven wordt dat een analyse van de bestaande morfologische structuur aan een Beeldkwaliteitplan (BKP) ten grondslag hoort te liggen.

Het handboek voor gemeentelijk architectuurbeleid “Niet Grijs” geeft aan dat het BKP een instrument is om het ruimtelijk beeld te beïnvloeden. Gesteld wordt dat door het BKP niet per definitie een beter stadsbeeld ontstaat, maar dat het in ieder geval een goede basis is om het inzicht te vergroten en de communicatie te bevorderen.

Het BKP kan uitspraken doen over de gewenste stedenbouwkundige structuur en architectonische verschijningsvorm van de stad en over de visuele kwaliteit van de openbare ruimte, waarbij het behoud, dan wel het bereiken van samenhang tussen architectuur en openbare ruimte essentieel is.

Van belang is ook de in 2003 in werking getreden gewijzigde Woningwet. Nieuw daarin is de erkenning dat het nadenken over welstand niet mag worden uitgesteld tot het moment dat een bouwplan ter toetsing aan de welstandscommissie wordt voorgelegd. Een welstandscommissie moet kunnen adviseren aan de hand van gemeentelijk beleid. Bovendien is, door invoering van fatale beslistermijnen, het vooroverleg over bouwplannen belangrijk geworden.

Per 1 juli 2004 kan welstandstoetsing alleen plaatsvinden als de gemeente beschikt over een welstandsnota, waarin welstandscriteria zijn geformuleerd. Voor gebieden die reeds in het bezit zijn van speciale kwaliteiten (zoals de historische binnenstad van Grave) of voor gebieden die speciale kwaliteiten moeten krijgen, kan een Beeldkwaliteitplan dienen als aanvullend gemeentelijk beleidskader voor de welstand. Ook voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is het BKP een bruikbaar toetsingskader, waar het grotere plannen betreft, die van invloed kunnen zijn op de historische structuur en voorzover rijks- en gemeentelijke monumenten in ontwikkelingen betrokken raken.

Het architectonische deel van het beeldkwaliteitplan zal onderdeel worden van de welstandsnota en als toetsingskader voor welstand dienen.
Om als toetsingskader te fungeren zal het beeldkwaliteitplan dezelfde procedure doorlopen als de welstandsnota: inspraak en vaststelling door de gemeenteraad.

1.2 Opbouw van het Beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan kent de volgende opbouw.
In hoofdstuk 1 wordt aangegeven waarvoor dit beeldkwaliteitplan bedoeld is.
In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving op hoofdlijnen van de huidige situatie gegeven. Voor een gedetailleerde beschrijving wordt verwezen naar de bijlage bij dit beeldkwaliteitplan.
In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie gewaardeerd. Op het niveau van de stedenbouwkundige structuur en van de bebouwing wordt dit gedaan door op kaart en foto de sterke en zwakke kanten in beeld te brengen. Op het niveau van de inrichting

Begrenzing beschermd stadsgezicht

Begrenzing gebied Beeldkwaliteitplan

van de openbare ruimte wordt dit gedaan door middel van een aantal foto's waarmee sterke en zwakke kanten van de huidige situatie belicht worden.
In hoofdstuk 4, tenslotte, komen de beeldkwaliteitaspecten aan de orde, waar het in dit BKP feitelijk om draait. Hier worden de stedenbouwkundige beeldkwaliteit, de welstandscriteria en de richtlijnen voor de openbare ruimte aangegeven.

1.3 Doel van het Beeldkwaliteitplan

Het voorliggende Beeldkwaliteitplan behandelt de beeldkwaliteit van de binnenstad van Grave. Samen met het nieuwe bestemmingsplan dat voor Grave wordt opgesteld en andere bestemmingsplannen voor de binnenstad zal het Beeldkwaliteitplan inhoud aan het voorgenomen gemeentelijk ruimtelijk beleid voor de komende periode geven.

Voor het gebied is reeds vanuit diverse invalshoeken gekeken naar sterkten en zwakten en de manier om hierin verbetering te brengen.
Toch kan geconstateerd worden dat er nog geen samenhangend pakket van beeldkwaliteiteisen bestaat waaraan ontwikkelingen en initiatieven getoetst kunnen worden. Daarin wil dit beeldkwaliteitplan voorzien.

Een visie die breed draagvlak heeft gekregen binnen de gemeente is de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 1993 van Ralph Erskine die door de gemeenteraad is vastgesteld.

In de visie wordt geconstateerd dat het contrast tussen de historische stad en het in de vijftiger jaren opgezette westelijke stadsdeel te groot is en dat verdichting en vernieuwing van dat stadsdeel en verduidelijking van de historische structuur in dit stadsdeel nodig is om Grave meer een geheel te maken.

Gekeken wordt naar aanknopingspunten om de historische beleving te versterken, waarna diverse knelpunten worden beschreven en oplossingsrichtingen worden aangegeven.

Doel van het Beeldkwaliteitplan is niet alleen om de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van Grave, waarbij de historische kwaliteiten een substantiële rol spelen, veilig te stellen. Doel is ook om binnen de historische context met behoud van kwaliteit van bebouwing en openbare ruimte mogelijkheden te bieden om te vernieuwen, te verbeteren en in beweging te blijven.
Voorts is het de bedoeling dat dit BKP inspireert tot oplossingen voor gebieden waar de historische context verdwenen is of minder zichtbaar.
Instrumenteel zal dit Beeldkwaliteitplan als een welstandsnota functioneren.
De begrenzing van het Beeldkwaliteitplan wordt min of meer gevormd door de contour van de oude vesting van Grave.

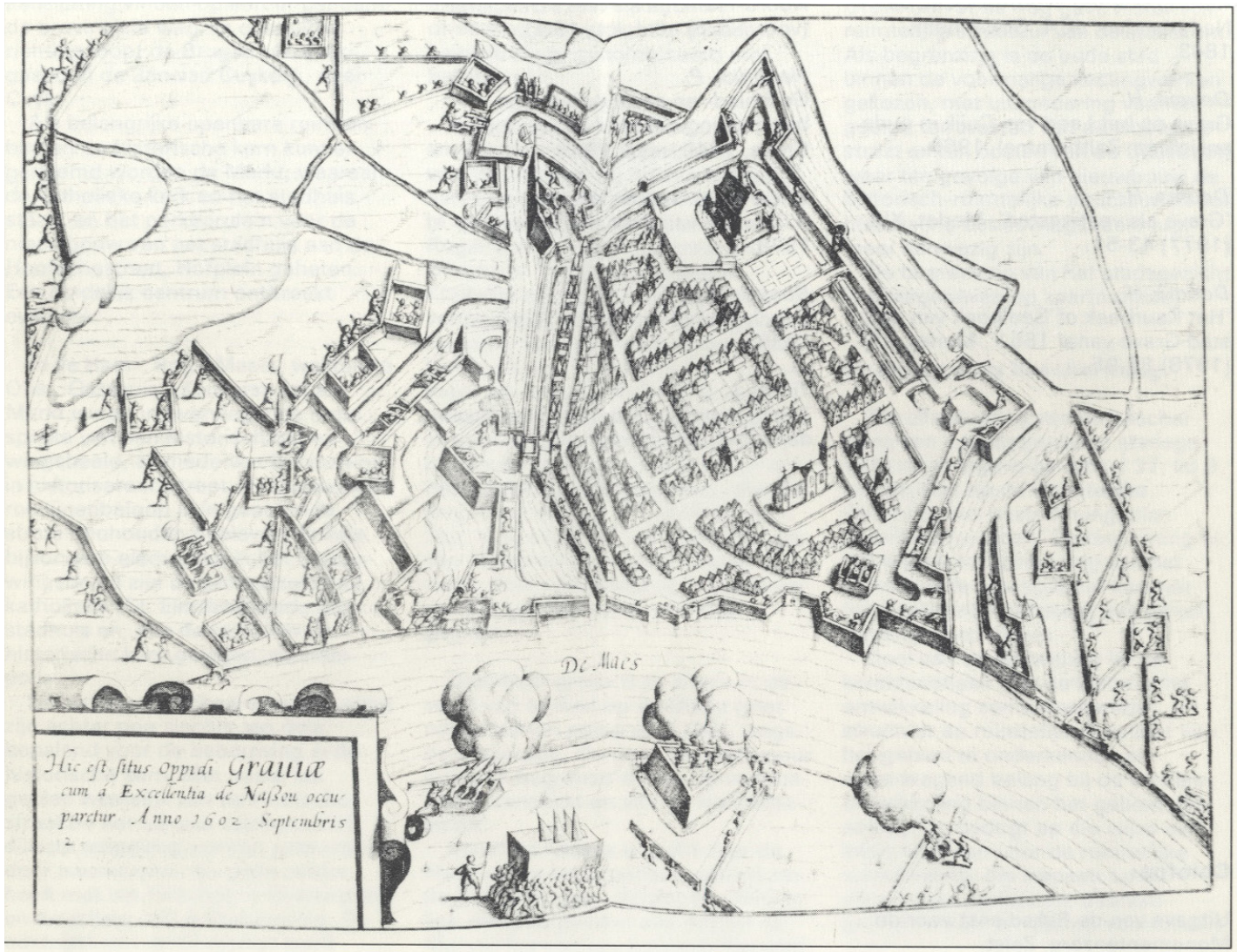
Het BKP spreekt zich uit over stedenbouwkundige aspecten en bouwkundige aspecten, maar gaat ook in op de openbare ruimte. Daarbij wordt uitvoerig aandacht besteed aan aspecten als terrassen, reclamevoering, uitstallingen, straatmeubilair e.d. omdat dit te maken heeft met elementen die alom aanwezig zijn en daardoor zeer bepalend zijn voor de beeldkwaliteit van Grave.
Het Beeldkwaliteitplan gaat in op aspecten die in een bestemmingsplan niet geregeld kunnen worden, zoals materiaalgebruik, detaillering en kleur.

Belangrijk in het Beeldkwaliteitplan is de status van beschermd stadsgezicht voor een belangrijk deel van de binnenstad van Grave. Deze erkenning leidt tot verplichtingen voor het behoud van wat mooi en waardevol is. Maar ook leidt de erkenning tot een manier van kijken naar het deel van de binnenstad dat niet beschermd is, waarbij gezocht zal worden naar meer verbondenheid met het historische deel van Grave.

Het instandhouden of realiseren van een waardevolle omgeving is niet alleen een zaak van het gemeentebestuur. Bewoners, ondernemers en bezoekers hebben ook belang bij –en invloed op- die kwaliteit.

Middels dit BKP wil het gemeentebestuur de discussie over en het enthousiasme voor beeldkwaliteit verder brengen en zo gezamenlijk met betrokkenen het aanzien van de stad verbeteren.

Op de kaart hiernaast is aangegeven welk deel van de stad onderwerp is van dit Beeldkwaliteitplan.



Afb. 1. Guicciardini, Hic est situs oppidi graviae cum á Excellentia de Nassou occuparetur Anno 1602. septembris 2. 1968 (facsimile herdruk van 1612).

Kaart van Guicciardini (facsimile van 1612)

2 Situatieschets

2.1 Historische schets

Vorming van de nederzetting Grave
Het is wellicht de ligging in het gebied van Maas en Raam geweest die de Heer van Cuyk heeft doen besluiten hun in 1133 verwoeste sterkte niet te Cuyk maar ter plaatse van Grave te herbouwen waar door middel van een natte gracht en inundatie de militaire verdediging beter mogelijk was. De vesting te Cuyk lag weliswaar dicht bij de Maas, maar bleek slechts te beschikken over een droge gracht.

Bij jaarlijks terugkerende inundaties lag Grave droog ten opzichte van het omliggende overstroomde gebied. De overlevering wil dat Grave aan zijn naam komt door het (ver)graven van het gebied rond de natuurlijke hoogte bij het ontstaan van de nederzetting. In naamkundige kring wordt voor de oudste vermelding als 'Grauen' uit 1214 de betekenis 'gracht' vermeld.
Het zou ook kunnen dat Grave (de Graaf) haar naam ontleent aan de vroegere benaming van de Raam.
De ontwikkeling van een nederzetting bij de burcht lijkt in de 12de en 13de eeuw plaats te vinden. Aanwijzingen daarvoor zijn de bouw van een parochiekerk rond 1225 a 1250, en de vermelding van schout en schepenen in 1254 wat wijst op een stedelijke samenleving. Vooral Heer Jan I van Cuyk trachtte het aanzien van de stad te vergroten.

Gedurende zijn bewind in de 13de eeuw werd de parochiekerk, de St. Elisabeth vergroot, het begijnhof en het gasthuis (rond 1290) gesticht. Een datum van stadsrechtverlening is echter niet bekend.

De eerste ommuring van de stad dateert van rond 1300. Ook lijkt het later bekende stratenplan in deze tijd grotendeels tot stand te zijn gekomen. De meeste straatnamen zijn in de 14de eeuw bekend- Aangenomen wordt, dat de oudste ommuring ongeveer hetzelfde cirkelvorming beloop had rond de stad als de later bekende versterkingen, wat betekent dat de oppervlakte van het stedelijk gebied nadien niet meer is vergroot. Het kasteel lag binnen zijn eigen ommuring.

Grave heeft al vroeg een handel van betekenis gehad, gestimuleerd door de in 1290 verleende tolvrijheid voor Graafse burgers in Holland en Zeeland.Naast transport over de Maas is de wolweverij van grote betekenis geweest. Vanaf 1474 hadden de Graafse brouwers het monopolie voor de bierverkoop in Grave en het land van Cuijk. De brouwerijen (in 1536 zijn het er 32) stonden met name aan de Oliestraat.

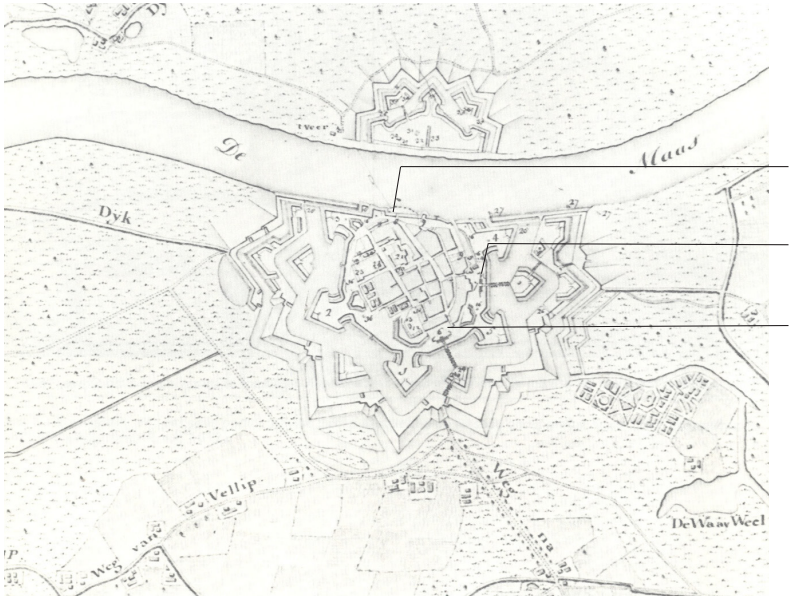
In 1475 werd zowel van wereldlijke als kerkelijke zijde de kloostergemeenschap Maria Graf in het begijnenhof bevestigd, die daar vanaf 1459 was ontstaan.Aangenomen moet worden dat het in die tijd bestaande begijnhof een eigen kerk of kapel had die de oorsprong vormt van de nog bestaande Hervormde Kerk. Voor 1639 werden het begijnhof en het klooster samengevoegd.

Een belangrijk deel van de Graafse geschiedenis wordt bepaald door de strategische ligging en de militaire functie van het stadje.

De ligging op de grens van Gelre en Brabant, aan de Maas, aan de weg Den Bosch-Nijmegen en de mogelijkheid voor inundatie maakten de vesting van groot militair belang. Het eind van de 16de en 17de eeuw vormden in dit opzicht het belangrijkste tijdperk. De handel liep in die tijd terug, de stedelijke economie bleef (tot in de 19de eeuw) evenwel in stand dankzij de verzorging van de in het stadje gelegerde garnizoenen, waarvan het aantal manschappen de eigen bevolking in aantal soms te boven ging.

Guicciardini's plattegrond uit 1602 (zie kaart hiernaast) is één van de eerste, enigszins betrouwbare plattegronden van de stad.

J. Blaeu, Toonneel der steden van de Vereenighde Nederlanden, met hare beschrijvingen. Blad Grave, 1649.



Hattinga, Plan van de Grave en omliggende landen 1977 (facsimile herdruk van 1748), fragment.

Op de kaart is te zien dat de Hampoort en de Brugpoort nog op het einde van de Hamstraat en de Brugstraat liggen.

17e eeuw

Enkele kenmerken van de plattegrond geven iets aan over de aard van de ruimtelijke structuur. Het feit dat de stad niet bedijkt is, duidt op de hogere ligging van het stedelijk grondgebied.

Voorts is er geen sprake van andere dominante elementen in de ruimtelijke structuur: zo tekent de verbinding tussen de Hampoort aan zuidzijde en de Maaspoort aan noordzijde van de stad en onderdeel vormend van de weg tussen Den Bosch en Nijmegen zich niet duidelijk af in de plattegrond als een brede of rechte doorgaande weg.

Er lijkt eerder sprake te zijn van drie min of meer gelijkwaardige hoofdstraten, Hoofsche-, Rog- en Oliestraat die onderling verbonden zijn door Markt/Korte Rogstraat en Klinker-/Brugstraat. Het geheel geeft de indruk van een zekere regelmaat in aanleg waarbij in het algemeen vierkante of rechthoekig gevormde bouwblokken zijn ontstaan. De achtergrond van deze aanleg is niet duidelijk, mogelijk heeft de Heer van Grave hier een aandeel in gehad. Overige opvallende kenmerken in de plattegrond zijn het beloop van de ommuring en het opvallende smalle bouwblok tussen Lomberdstraat en Markt dat wel-

licht kan worden opgevat als een latere invulling en verkleining van het oorspronkelijke Marktplein dat voordien de zuidzijde van de Lomberdstraat als begrenzing kende.

De breedte van de straten komt niet erg overeen met die van later bekende situaties en zal, evenals het afwijkend beloop van Gasthuisstraat en St. Jorisstraat op onnauwkeurige kartering hebben berust. De Scheerestraat en Botermarkt zijn nog niet aangegeven. Ten westen van de Hoofschestraat bepalen het Kasteel aan zuidwestzijde en het kloosterterrein aan noordwestzijde het grondgebruik. Aan de noordzijde is rond 1570 de haven gevormd. Vanaf 1577 vonden er veranderingen aan de vesting plaats. De haven is gevormd tussen de nieuwe werken en de hier, tot op heden nog bestaande, oorspronkelijke stadsmuur. Deze muur met daarin opgenomen vijf ronde muurtorens lijkt, gezien dit voorkomen, van middeleeuwse oorsprong te zijn. Na 1568-'77 volgde in 1586 een nieuwe Spaanse bezetting. Na een beleg van enkele maanden werd de stad in 1602 door Prins Maurits heroverd. De plattegrond van Blaeu uit 1649 geeft min of meer hetzelfde beeld als de plattegrond van Guicciardini. In 1672 volgde de bezetting door de Franse troepen. Het daarop volgende langdurige beleg dat in krijgskundige kringen naam heeft gemaakt, resulteerde in 1674 in de Franse overgave. De belegering en ontzetting hadden desastreuze gevolgen voor de stad: de meeste woonhuizen, de gasthuiskapel en het kasteel werden geheel verwoest, de St. Elisabethskerk gedeeltelijk.

18e eeuw

De wederopbouw in de jaren daarna verliep zeer moeizaam, met name aan de Hoofsche- en Gasthuisstraat bleven vele erven nog tientallen jaren onbebouwd. In 1680 en volgende jaren werden de eveneens zwaar beschadigde vestingwerken herbouwd. Er waren 4 bastions en 2 halfbastions. Het aantal bastions werd van vier naar drie teruggebracht, in een kring rond de stad gelegen. De aanleg bestond voorts uit een hoofdgracht met vier ravelijnen, een enveloppe en een buitengracht. Aan de overzijde van de Maas was het kroonwerk Coehoorn. De ruim aangelegde vestingwerken besloegen qua oppervlakte een groter terrein dan de stad binnen de veste.

De huidige Hampoort is in 1688 gebouwd. Behalve als verdedigings- en toegangspoort, kon het gebouw twee bataljons voetvolk herbergen. Naast de verzorging van garnizoenen werd de stedelijke economie in de betrekkelijk rustige 18de eeuw bepaald door de regionale handel, waarbij vooral de graanhandel van belang was. De kaart van 1748 uit de Atlas van Hattinga (zie kaart hiernaast) belicht de militaire aspecten duidelijk, de stedelijke bebouwing wordt niet gedetailleerd aangegeven, wel zijn de Scheerestraat en Botermarkt inmiddels aangegeven.

Militaire barakken, kazernes en stallen waren voornamelijk aan de noordwestzijde van de Hoofschestraat gelegen, voorbij de Bagijnestraat. Ter plaatse van het voormalige kasteel geeft de kaart een 'groot kruitmagazijn' en vijf kazematten aan.

De tegenwoordige straatnaam Achter de Marstal (= paardenstal) verwijst naar de paardenstal achter het kasteel.

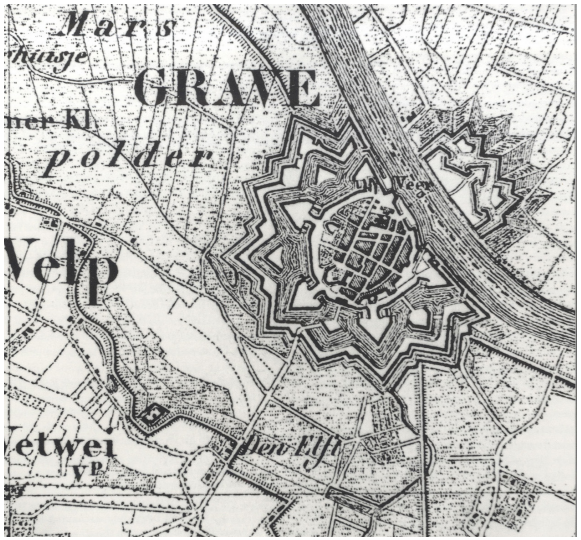
Op de kaart is te zien dat de Hampoort en Brugpoort niet meer op het einde van de gelijknamige straten liggen, maar verschoven zijn, met als doel dat geschut niet meer via de poort de achterliggende straat kon inschieten en zodoende de stad dieper kon penetreren.

Kadastraal minuutplan gemeente Grave (voor de bouw van de infirmerie in 1828)

19e eeuw - 1e helft

Tussen 1794 en 1813 was Grave opnieuw bezet door Franse troepen. Bij het vertrek van de Fransen in 1813 was Grave, evenals in 1674, een van de laatste steden waaruit de bezetter vertrok. Het kadastrale minuutplan van circa 1818 laat een ruimtelijke structuur zien die weinig afwijkt van oudere plattegronden. Ook hier valt het weinig intensieve bebouwingsbeeld op ten westen van de Hoofschestraat. In 1841 wordt begonnen met de bouw van een zeer grote kazemat, het Bomvrije, gelegen ten oosten van de stad.

Aan de zuid-oostzijde is nog de Brugpoort aanwezig (route naar Cuijk), die later verdwenen is.

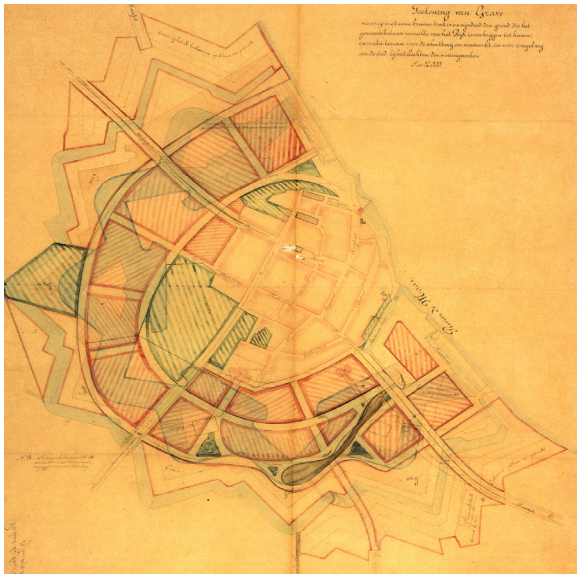


Vesting Grave voor ontmanteling in 1838.

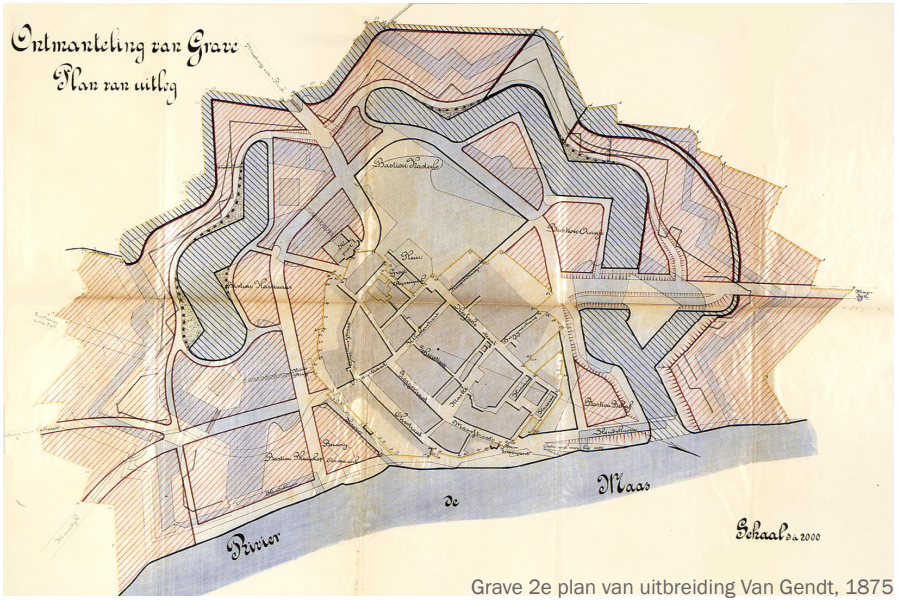
19e eeuw - 2e helft

Ruim 30 jaar later (1874) behoort Grave tot die vestingen die door de Vestingwet worden opgeheven. Door Van Gendt worden twee uitbreidingsplannen vervaardigd, waarvan delen worden uitgevoerd (zie kaarten).

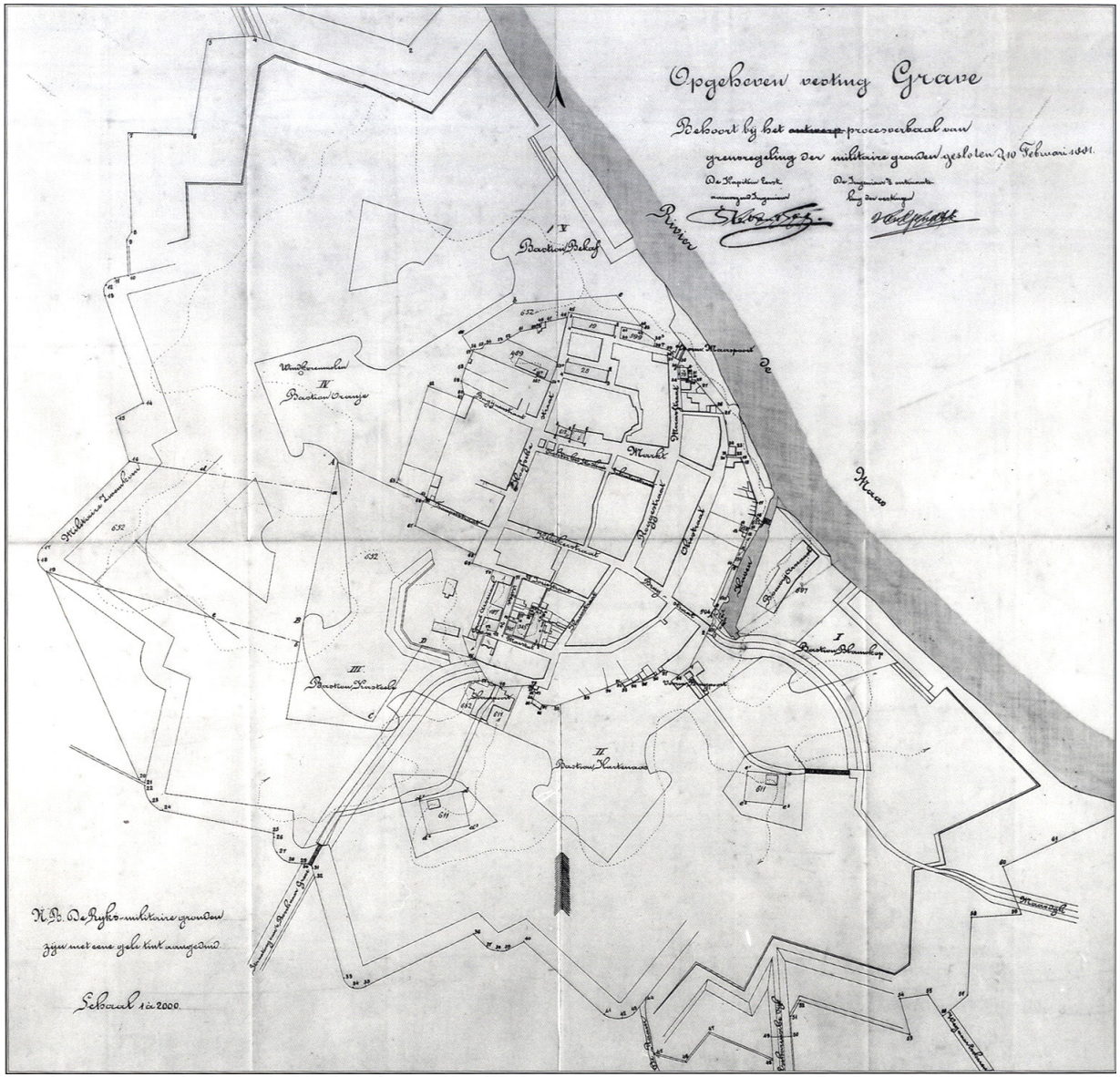
In 1895 was de buitengracht, deels met een verlegd beloop, vrijwel gehandhaafd. Twee delen van de hoofdgracht waren, zij het in afwijkende vorm en omvang ook open gebleven. Een nieuwe vluchthaven was aangelegd volgens plan en de aanlegplaats voor de veerpont meer stroomafwaarts geplaatst.
Het stratenpatroon was anders aangelegd dan gepland. De singelweg was alleen in het zuiden aangelegd. Het aangelegde singelsegment liep langs de Hampoort en eindigde vervolgens via een krul op de Hoofschestraat. De bedekte weg langs de buitengracht was gehandhaafd. In het verlengde van het Trompetstraatje was een lange smalle dwarsstraat aangelegd die langs een klooster, een park en een begraafplaats in het noordwesten voerde, waarna de straat overging in de noordelijke dijkweg langs de voormalige buitengracht. De mogelijkheid om een doelmatige infrastructuur voor het verkeer over de weg aan te leggen, werd niet ten volle benut. Wat de bebouwing betreft waren de bouwblokken binnen de geplande singelweg ten dele bebouwd. De excentrisch gelegen blokken waren merendeels in gebruik als weiland.



Grave 1e plan van uitbreiding Van Gendt, 1875



Grave 2e plan van uitbreiding Van Gendt, 1875



Grave na voltooiing van de stadsuitbreiding, 1895

Op sommige plaatsen van laatstgenoemde blokken waren specifieke functies gehuisvest

Met het wegvallen van de militaire functie valt ook de verzorgingsfunctie voor de aldaar gelegerde garnizoenen weg. Na circa 1870 vindt een gedeelte van de bevolking werk in de Duitse industrie, terwijl zich nadien verscheidene instellingen in de stad vestigen, vaak gebruik makend van de vrijgekomen militaire terreinen en gebouwen.
Het sinds 1859 bestaande en in 1891 sterk vergrote St. Henricusgesticht (blindeninstituut) nam een groot deel van het terrein tussen Bagijne-, Hoofsche- en Trompetterstraat in beslag. In 1898 werd een Rijks Psychiatrische Inrichting, als tegemoetkoming voor het wegvallen van de militaire functie, gevestigd in het voormalige groot arsenaal.
In 1895 vestigde zich een missionarisopleiding in een voormalige kazerne aan de De Ruyterstraat, in 1882 werd een tweede blindeninstituut, de Wijnberg, aan de Oliestraat gevestigd.

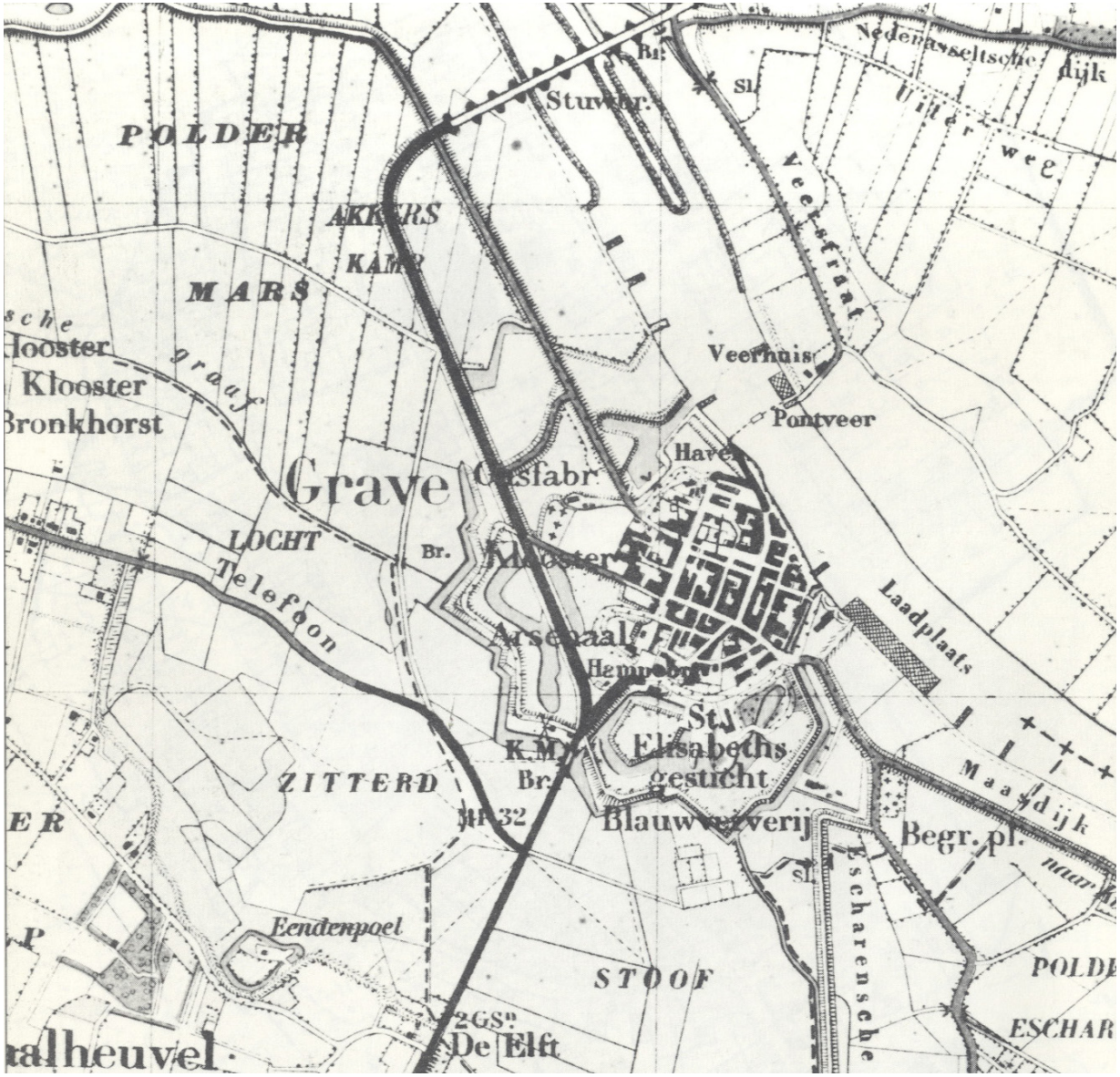
Van de zeer uitgestrekte vestingwerken zijn onder andere bewaard gebleven: een deel van het bastion Bekaf (noordzijde), de Hampoort, de muur langs de Maas en Oude Haven, het westelijk deel van de hoofdgracht, dat als haven in gebruik genomen is en het zuidelijk deel van de buitengracht.

20e eeuw

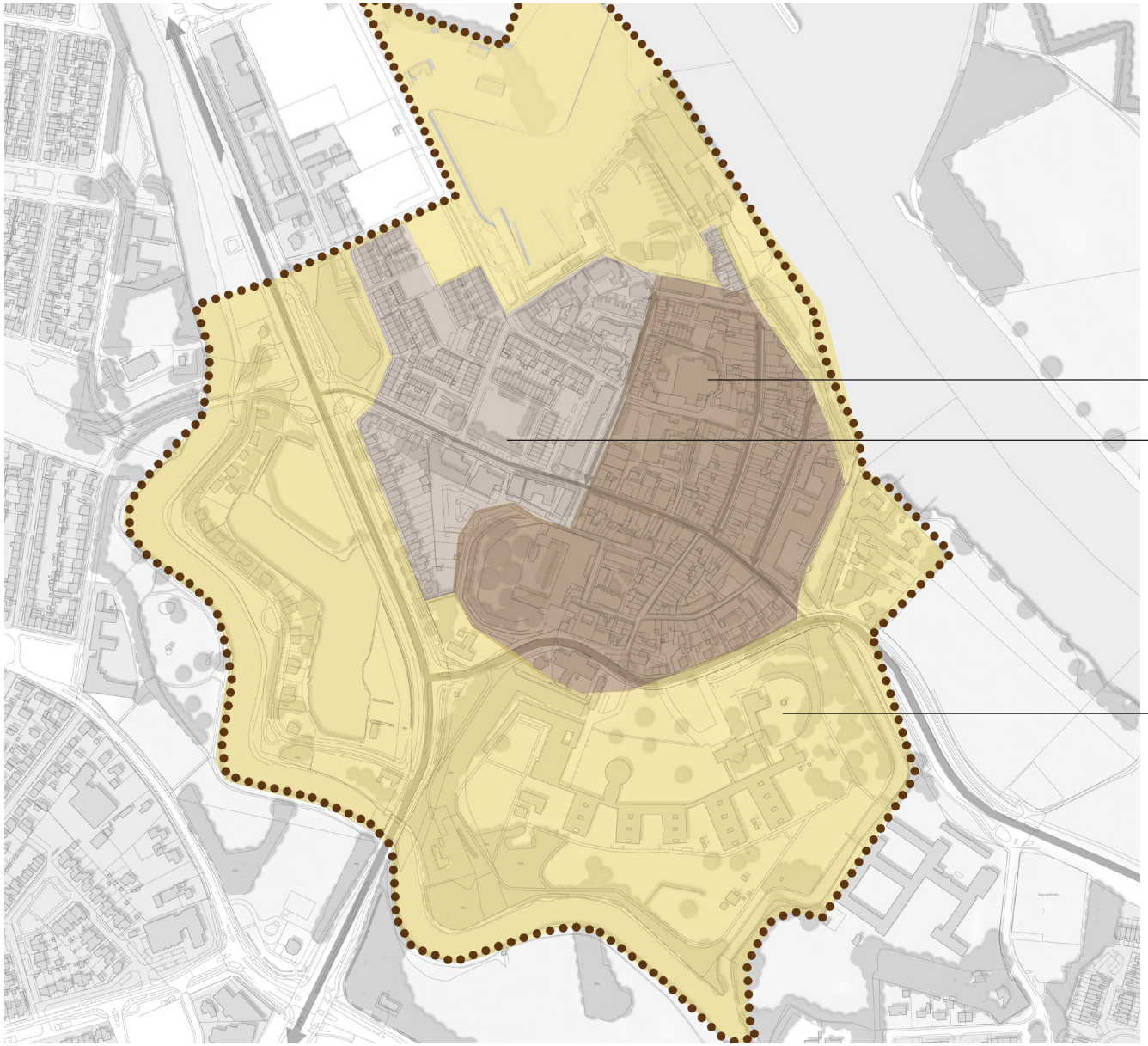
In de 20ste eeuw is het stadsdeel ten westen van de Hoofschestraat opnieuw ingrijpend gewijzigd, waar bij het historisch karakter vrijwel geheel verdwenen is. Door middel van verbreding van de Trompetterstraat (1925) kreeg de stad een nieuwe toegangsweg, samenhangend met de aanleg van een brug over de Maas ten westen van de stad. In 1960 werd de Infirmerie op het voormalig kloosterterrein afgebroken, in 1966 werd het Henricusgesticht verplaatst waarbij de oorspronkelijke gebouwen werden afgebroken.

De ingrepen ten westen van de Hoofschestraat vormden de opmaat naar een tweedeling in de binnenstad: een historisch deel, dat in 1987 is aangewezen als beschermd stadsgezicht en een nieuwer deel ten westen van de Hoofschestraat.

Ten oosten van de Hoofschestraat vormen de afbraak van huizen en pomp aan de Botermarkt (1955), de afbraak van vrijwel alle huizen aan de Scheerestraat (1970), het geheel verdwijnen van de straat Achter het Stadhuis door de uitbreiding van het stadhuis en de vorming van nieuwe ruimten als ‘Hofplein’ (jaren zeventig) de meest ernstige ingrepen in de ruimtelijke structuur. Tevens is door de sanering van het hofje de ‘Pauselijke Staten’ en de bouw van een bejaardenflat ter plaatse, de oude haven geïsoleerd komen te liggen van de oude stad.



Topografische kaart 1928



Kaart met drie gebieden

2.2 Definiëring van de drie gebieden

Om diverse redenen is het wenselijk om binnen dit Beeldkwaliteitplan een onderscheid te maken tussen de diverse gebieden, die in Grave ruimtelijk, functioneel en historisch te onderscheiden zijn.

Zo zullen er gebieden zijn waarvoor, vanwege hun verschillende kenmerken, verschillende beeldkwaliteitseisen van toepassing zijn. Maar ook zal er voor de hanteerbaarheid van het Beeldkwaliteitplan een onderscheid moeten worden gemaakt tussen beeldkwaliteiteisen die te maken hebben met architectonische aspecten en eisen die stedenbouwkundig van aard zijn. Dit onderscheid is mede van belang omdat alleen de architectonische eisen overgenomen kunnen worden in een welstandsnota.

Binnen Grave zijn de volgende gebieden te onderscheiden:

1. De historische binnenstad
2 De westelijke binnenstad
3 De vestingwerken

In dit Beeldkwaliteitplan worden deze gebieden op hoofdlijnen beschreven. Voor een gedetailleerde beschrijving van de gebieden wordt verwezen naar de bijlage bij dit Beeldkwaliteitplan.

2.3 Gebiedsgewijze beschrijving

De historische binnenstad

Andere aspecten die op stedenbouwkundig-ruimtelijk niveau kenmerkend zijn voor Grave, hangen samen met een basiskenmerk van een vestingstad: de schaarste aan ruimte.
De vesting was een bescherming, maar tegelijkertijd een keurslijf. De groei van de stad moest binnen de vestingmuren worden opgevangen, want rond de vesting moest het schootsveld vrij zijn omwille van een optimale verdedigbaarheid.

Uit het noodgedwongen intensieve ruimtegebruik vloeien allerlei kenmerken voort, die ook voor de binnenstad van Grave het beeld bepalen:

- De straatprofielen zijn relatief smal:
- Doordat zij smal zijn, schiet er weinig tot geen ruimte over voor groen. De straten zijn dus stenig van karakter.
- Waar verruimingen aanwezig zijn in het stedelijk weefsel, is al gauw de kans benut om groen in de openbare ruimte te brengen. Verruimingen zijn hierdoor vaak juist wel in meer of mindere mate groen. Ook is er groen in achtertuinen en op de binnenterreinen die via diverse steegjes bereikbaar zijn.
- De straten worden begeleid door goeddeels gesloten bebouwingswanden.
- Er is geen sprake van een echte planmatige opzet. Lange rechte lijnen ontbreken, evenals lange doorzichten. Dit draagt eraan bij dat de straatruimten een besloten karakter hebben.
- De straten zijn nooit bedoeld geweest voor een efficiënte verkeersafwikkeling. Veeleer zal het een voordeel zijn geweest voor de verdediging van de vesting dat de toegankelijkheid minder gerieflijk is. De straten hebben door hun maat en inrichting eerder een verblijfskarakter dan een verkeerskarakter.

Tenslotte is nog het Arsenaal noemenswaard als belangrijk vestingwerk. het wordt beschermd door een hoge groene wal, de Kat, die vanaf de Sint Elisabethstraat duidelijk zichtbaar is. Het arsenaal is gebouwd op de plek waar vroeger de voorburcht van het kasteel van Grave stond en waarvan delen (het Langhuys en de Marstal) zijn behouden en ingepast. Het kasteel zelf ligt deels onder de Kat.

Kaart bestaande situatie en contour (voormalige) vestingwerken

De westelijke binnenstad

De westelijke binnenstad verschilt qua karakter wezenlijk van de historische binnenstad. Waar in laatstgenoemd stadsdeel de historische structuur nog intact is en beleefbaar is omdat de historische bebouwing nog in belangrijke mate aanwezig is, daar wordt het karakter van de westelijke binnenstad vooral gekenmerkt door herstructureringsmaatregelen die sinds de vestingwet van 1874 zijn doorgevoerd.

Een belangrijke mijlpaal is ongetwijfeld de komst van een vaste oeververbinding met de overzijde van de Maas in de vorm van de John S. Thompsonbrug geweest. Met de komst van deze brug kon de Bosschebaan verbonden worden met de weg naar Nijmegen.
Hiermee samenhangend is de Trompetterstraat in 1925 verbreed en doorgetrokken naar deze nieuwe doorgaande weg, waarmee de stad een nieuwe toegangsweg kreeg.

De vestingwerken

Sinds de vestingwet van 1874 zijn diverse vestingwerken van Grave ten prooi gevallen aan de stad, die eindelijk van haar keurslijf werd verlost en kon gaan uitbreiden.

Gelukkig is een deel van de vesting nog steeds intact of duidelijk beleefbaar

Van de 3 stadspoorten bestaat de Hampoort nog,. De Hampoort is in zijn huidige vorm altijd van bebouwing afgesloten geweest door middel van een weg/pleinachtig gebied. Thans wordt de Hampoort van de stad afgesneden door de Sint Elisabethstraat. Ook het front van de Maaspoort is in zijn oorspronkelijke glorie gerestaureerd.

Van de bastions zijn de twee halfbastions aan de Maaszijde van de stad (bastion Blauwkop en bastion Bekaf) nog beleefbaar doordat zij zich als groene ruimte manifesteren en doordat de muren van de bastions nog in meer of mindere mate aanwezig zijn.

Langs het maasfront zijn de vestingmuren met rondelen, waarop de kanonnen staan, door restauratie goed bewaard gebleven, evenals langs de Oude Haven.

Van de vestinggracht is ten westen van het centrum nog een belangrijk deel intact: de buitengracht maakt hier onderdeel uit van het riviertje De Raam.

(Potentiële) ontwikkellocaties

Te ontwikkelen locatie

Reeds ontwikkelde locatie

1 Koninginnedijk
Status: planvorming
Bouw Maaszicht gestart in 2011

B Locatie Nieuwe Haven

C Kazerneplein

A Locatie Infirmerie / Hoofschestraat

5 Trompetterstraat/Lunette
Status: beleidsmatig als ontwikkelingslocatie aangewezen

2 Hofplein/De Bijl
Status: In ontwikkeling
Bouw Hart van Grave gestart in 2011

3 Prinsenstal
Status: beleidsmatig als ontwikkelingslocatie aangewezen

6 Sint-Elisabethstraat
Status: beleidsmatig als ontwikkelingslocatie aangewezen

4 Hampoort e.o.
Status: beleidsmatig als ontwikkelingslocatie aangewezen

7 Sensisterrein
Status: beleidsmatig als ontwikkelingslocatie aangewezen

8 De Loswal
Status: Planvorming

9 Voormalige Marechausseekazerne
Status: Planvorming

2.4 Ontwikkelingslocaties

In de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 1993, is reeds aangegeven, waar in Grave zich kansen aandienen om door herontwikkeling tot een verbetering van de ruimtelijke opzet en de gebruiksmogelijkheden voor de stad te komen.

In Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 1993 is geconstateerd dat de grootste kracht van Grave in de historische kern zelf ligt, maar dat de structuur van de binnenstad aanpassing en verbetering behoeft omdat het contrast tussen het oostelijke stadsdeel (herkenbaar als historische stad) en het westelijke stadsdeel (met een invulling die overwegend dateert uit de jaren ‘50 - ‘60) te groot is.

Gewezen wordt op de potenties die in de stadsranden, de haven en het bedrijventerrein liggen en in de relatie met het omliggende landschap.

Een analyse van de situatie mondt uit in een uitgebreide ontwikkelingsvisie, waarin onder meer concrete locaties in beeld worden gebracht die voor verbetering vatbaar zijn.

Van deze herontwikkelingslocaties zijn er enkele inmiddels aangepakt. Van de overige locaties kan geconstateerd worden dat deze nog steeds actueel zijn.

Ook in het Ruimtelijk Toetsingskader Grave van maart 2006 is aandacht besteed aan de ontwikkelingsmogelijkheden in Grave.

Navolgend worden eerst de gerealiseerde herontwikkelingen beschreven en daarna de ontwikkelingslocaties die nog ‘op de rol staan’.

Reeds ontwikkelde locaties naar aanleiding van Ontwikkelingsvisie 1993

A. Locatie Infirmerie/Hoofschestraat

De herontwikkeling van deze locatie heeft geleid tot een verdichting van het gebied, waardoor dit de dichtheid van de historische stad heeft gekregen.
De aanvankelijke breedtemaat van de Hoofschestraat is teruggebracht naar een maat die aansluit op de maat van de historische straten. Rond de protestantse kerk is een nieuwe intieme stedelijke ruimte gecreeerd.

B. Locatie Nieuwe Haven

Het havenfront aan de stadszijde is herontwikkeld Met bebouwing in 2.5 - 3.5 bouwlagen met kap is een stoer havenfront gevormd dat door gevarieerdheid in hoogte en afwisseling in langs- en kopgevels een binnenstedelijk cachet heeft gekregen.

C. Kazerneplein

Het gebied tussen Ruyterstraat en Achter de Kerk is herontwikkeld en sluit daardoor qua maat en schaal beter aan op de historische omgeving.

Te ontwikkelen locaties

1 - Koninginnedijk

Het plangebied “Koninginnedijk” betreft het bedrijventerrein Wisseveld aan de noordzijde van Grave dicht bij de oude vesting, de voormalige locatie Merletcollege en de (omgeving) Nieuwe Haven.

Het bedrijventerrein Wisseveld wordt de komende jaren herontwikkeld tot een aantrekkelijke woon- en werklocatie voor diverse doelgroepen. Onderdeel van de herontwikkeling is het realiseren van de nieuwbouw voor Zorgcentrum (of Dienstencentrum) Maaszicht. De bouw van Maaszicht is gestart in 2011.

Het havengebied en het terrein van de voormalige betoncentrale worden betrokken in de plannen. Rond de haven zal een nieuw verblijfsgebied onstaan waar ruimte is voor wonen en recreatie (wandelroute evenwijdig aan Koninginnedijk, ligplaats historische schepen, uitbreiding en vernieuwing faciliteiten watersportvereniging).

2 - Hofplein/De Bijl

Voor het gebied is door Crepain-Binst een plan gemaakt dat zich richt op het weer terugbouwen in de oorspronkelijke rooilijn met een bebouwing die zich qua schaal en verschijning meer voegt in de Graafse schaal.

Het plan van Crepain-Binst speelt in op de oude stedenbouwkundige structuu, zonder deze letterlijk na te bootsen. Zo is het historisch stratenpatroon
opgepikt door de westzijde van de Scheerestraat weer van een straatwand te voorzien. Ook wordt aangesloten op de bestaande paden die vanaf de Klinkerstraat naar het gebied leiden.
De gestapelde bebouwing heeft de typologische karakteristiek van de Graafse architectuur. Zo is gewerkt met verticaal gerichte gevelopeningen, kappen en een afwisseling van donker metselwerk en gestucte gevels. De bouw van het Hart van Grave is gestart in 2011.

3 - Prinsenstal

Het voormalig blindeninstituut uit 1931 wordt als behoudenswaard aangemerkt, maar de overige bebouwing tussen Oliestraat en Prinsenstal past slecht binnen het historische straatbeeld en vormt een weinig fraaie begrenzing van de historische Oude Haven.

In de nota Ruimtelijk Toetsingskader Grave wordt voor het voormalig blindeninstituut een openbare of horecafunctie voorgestaan, voor het centrale deel van het gebied wonen en voor de kop aan de Maaszijde een toeristische functie, die past bij het toeristisch karakter van het Maasfront.

4 - Hampoort e.o.

Uitgangspunt voor de Hampoort is om het trace van de Sint Elisabethstraat te verleggen naar de buitenzijde van deze stadspoort, zodat deze weer deel van de stad gaat vormen. Als dit gedaan wordt moeten kansen te baat worden genomen om voetgangersroutes te versterken, bijvoorbeeld naar het Sensisterrein of een ontwikkeling die op dit terrein plaatsvindt.

5 - Trompetterstraat/Lunette

De wijdlopigheid van de Trompetterstraat en van de Lunette vragen om een andere ruimtelijke invulling om meer in de context van de historische stad te passen. Het dagparkeren op de Lunette zal hiervoor (deels) verplaatst moeten worden naar een locatie, meer aan de rand van de vesting.

6 - Sint Elisabethstraat

Bedoeling is dat de doorgaande verkeersfunctie op termijn aan de Sint Elisabethstraat wordt onttrokken. Niet de verkeersstructuur, maar de historische structuur kan dan weer bepalend worden voor de ruimtelijke opzet van het gebied. In de nota Ruimtelijk Toetsingskader Grave zijn reeds eerste ideeën te berde gebracht.

7 - Sensisterrein

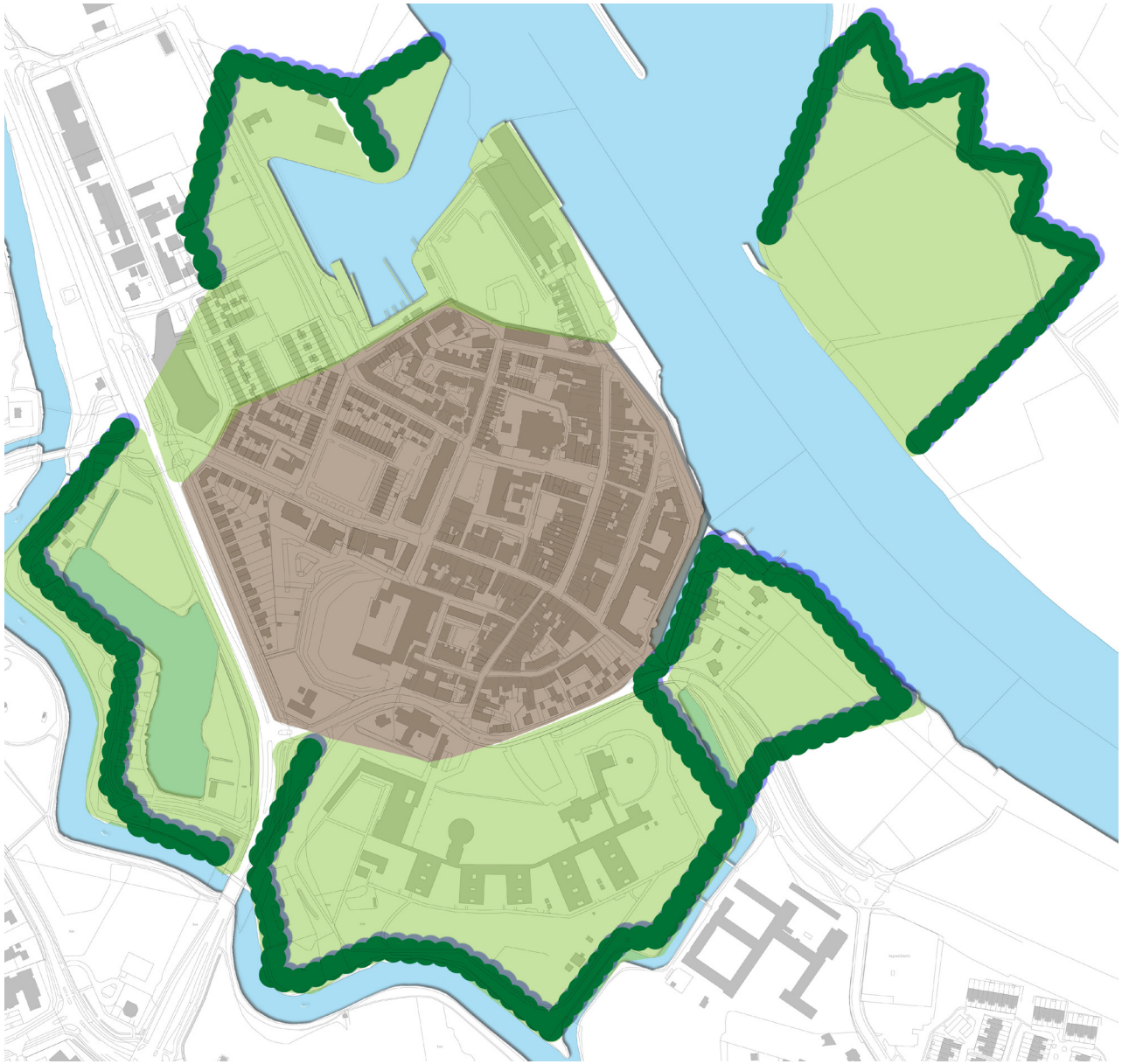
De bebouwing en de terreininrichting van het blindeninstituut past niet echt meer bij de manier waarop tegenwoordig zorg wordt verleend aan blinden.
Te voorzien is dat de locatie van het blindeninstituut binnen afzienbare termijn wordt heroverwogen of dat ingezet gaat worden op herontwikkeling van het terrein zelf ten behoeve van de blindenzorg.

8 - De Loswal en omgeving

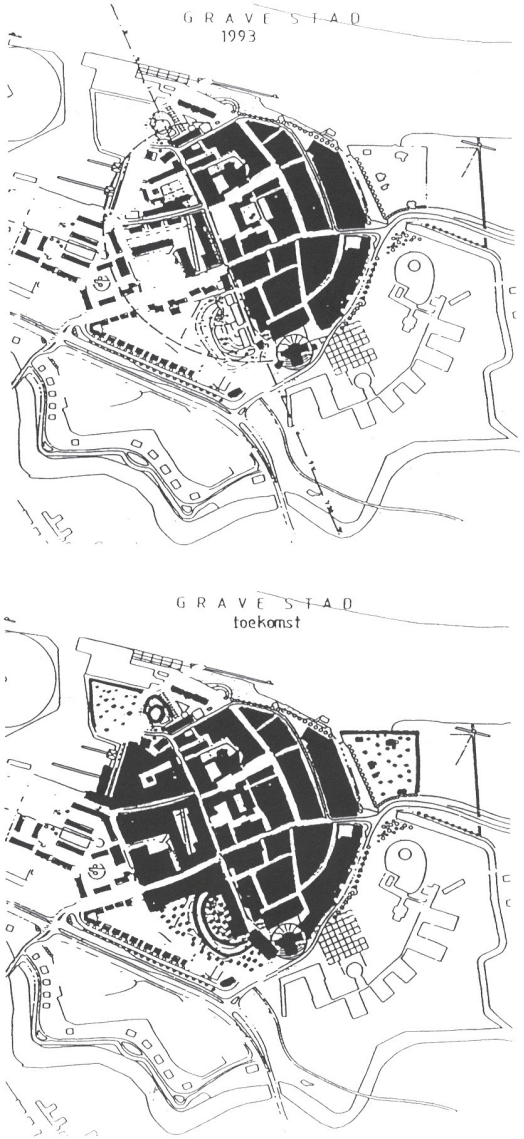
De Loswal is thans in gebruik als parkeerterrein. Hier liggen goede kansen om het contact van Grave met de Maas te verbeteren door het situeren van verblijfsfuncties, mede ten behoeve van toerisme en recreatie. Dit kan als echte kade (verhard), maar ook een invulling als parkgebied is niet ondenkbaar. Faciliteiten voor cruiseschepen en pleziervaart liggen hier voor de hand.
Binnen de vesting biedt deze locatie mogelijkheden voor meer bebouwingsorientatie op de Maas. Recent is een plan voor deze locatie gemaakt en gepresenteerd.

9 - Voormalige Marechausseekazerne

Op de hoek van de Around van Gelderweg en de St. Elisabethstraat bevind zich de voormalige marechaussee kazerne. Op deze markante locatie in Grave worden de mogelijkheden voor woningbouw onderzocht. Hierbij ligt de nadruk vooral op levensloopbestendige woningen.
Gezien de rijke historie van Grave en de nabijheid van het Arsenaal en de Hampoort zal het gebouw een mengeling van historische fundamenten en strakke en moderne aspecten worden. Door de bebouwing aan de St. Elisabethstraat terug te leggen ontstaat een zichtlijn vanaf de zuidentree tot Grave op de Kat.
De Kat rijst achter de huidige bebouwing op als een bijzonder decor. Bij herontwikkeling is het van belang dat de Kat als landschappelijk en cultuurhistorisch element vanuit diverse hoeken prominent beleefbaar blijft



Gewenst ruimtelijk structuurbeeld



Huidig en gewenst ruimtelijk structuurbeeld

3 Waardering

3.1 Inleiding

Voor het doel van dit BKP – het leveren van een inspirerend kader, waarbinnen Grave zich kan ontwikkelen zonder zijn oorspronkelijke, nog steeds duidelijk beleefbare kwaliteiten te verliezen - is het van belang om een duidelijke notie te hebben van wat waardevol is en wat verbetering behoeft.

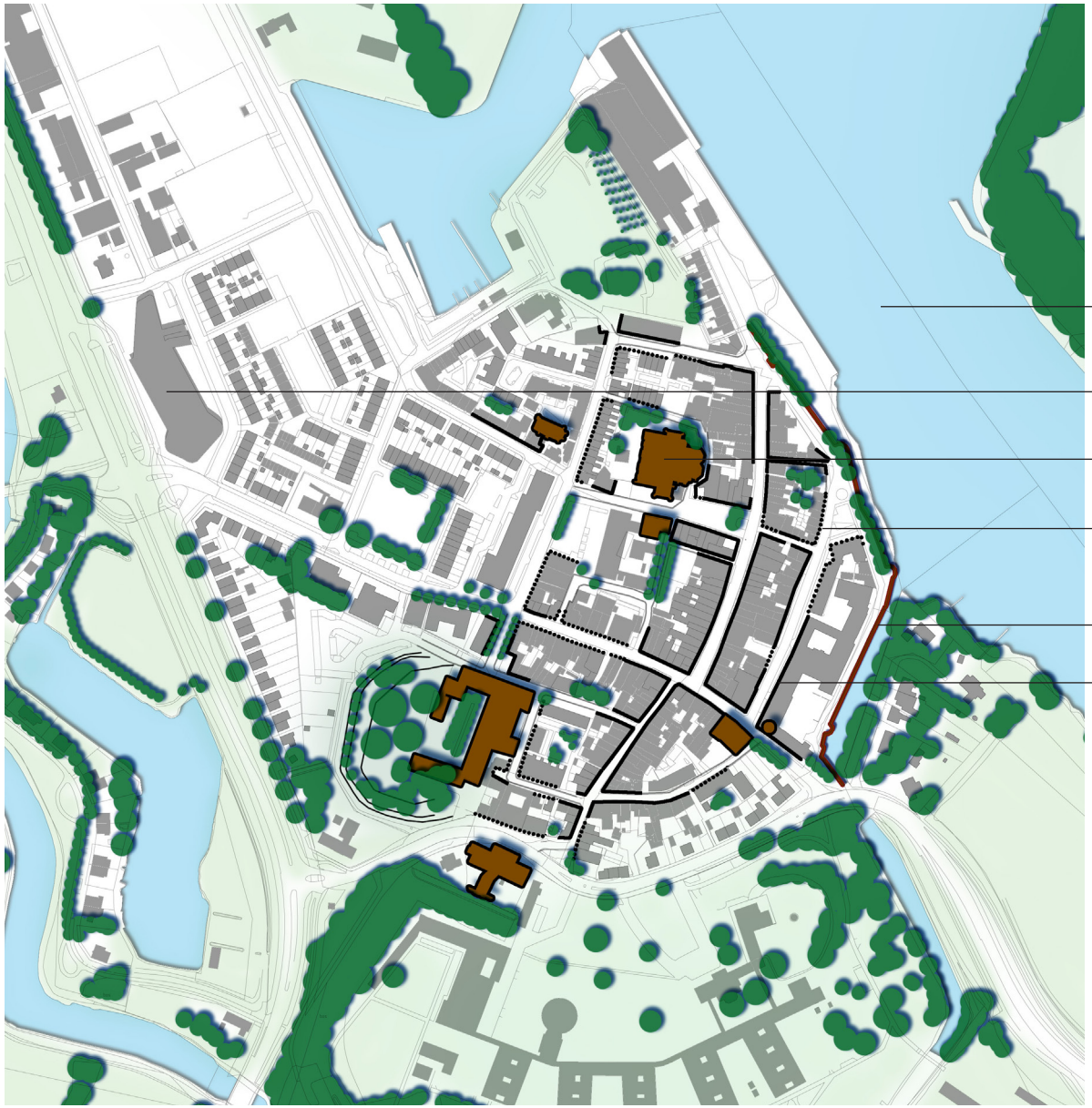
In dit hoofdstuk wordt beschreven wat de bestaande positieve kwaliteiten van Grave zijn, waar nieuwe kwaliteiten zich aan kunnen spiegelen. Ook wordt in beeld gebracht waar de situatie voor verbetering vatbaar is.

Dit Beeldkwaliteitplan gaat over Grave binnen de vesting. Hierbij gaat het om de binnenstad en het gebied eromheen binnen de vesting. Vooraleerst kan geconstateerd worden dat, wat als binnenstad beleefd wordt, niet primair bepaald wordt door de vestingcontour of door historische bebouwing, maar door stedelijk weefsel binnen de contouren van de vesting dat een bepaalde aaneengeslotenheid heeft. Op de kaart hiernaast is aangegeven wat de contour van die binnenstad is. Ook is aangegeven wat de contour van de vesting is.

De kleine kaartjes op nevenstaande pagina laten een beeld uit de analyse zien, die is verricht in het kader van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 1993.

Hierin is geconstateerd dat de bebouwing, die binnen een cirkelvormige contour valt, zoals aangegeven op nevenstaande kaartjes, kan worden beschouwd als binnenstad, aan de Maaszijde en in het overgangsgebied naar het bedrijventerrein ligt bebouwing die buiten de binnenstadscontour valt.

Het onderste kaartje uit de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 1993 laat zien hoe het westelijke stadsdeel door verdichting en het toevoegen van ruimten met een beperkte maat meer een eenheid kan gaan vormen met het oostelijke, historische stadsdeel.



Water

Pand dat zich door hoogte en vrijstaande positie duidelijk onderscheidt.

Panden die zich door historisch karakter, hoogte en vrijstaande positie duidelijk onderscheiden en dus belangrijke beelddragers zijn

Bebouwingswand sluit qua schaal en rooilijn aan op de historische context

Vestingmuur

Bebouwingswand sluit qua schaal, rooilijn en bebouwingsbeeld aan op de historische context

Kaart: sterke ruimtelijke aspecten

3.2 Ruimtelijke aspecten op structuurniveau

Sterke ruimtelijke aspecten

Op structuurniveau is er een aantal ruimtelijke elementen dat onontbeerlijk is voor de kwaliteit van Grave als historische vestingstad:

- Het **water** rond de landverhoging waar de vestingstad haar plaats heeft gevonden:
  > de Maas
  > de Raam
  > de vestinggrachten
  > de Oude en Nieuwe Haven

- De **vestingwerken** zelf, alsook de contouren in het landschap, waar deze vestingwerken ooit geweest zijn

- het **historische stratenpatroon**

Andere aspecten die op stedenbouwkundig-ruimtelijk niveau kenmerkend zijn voor Grave, hangen samen met een basiskenmerk van een vestingstad: de schaarste aan ruimte.
De vesting was een bescherming, maar tegelijkertijd een keurslijf. De groei van de stad moest binnen de vestingmuren worden opgevangen, want rond de vesting moest het schootsveld vrij zijn omwille van een optimale verdedigbaarheid.

Uit het noodgedwongen intensieve ruimtegebruik vloeien allerlei kenmerken voort, die ook voor de binnenstad van Grave het beeld bepalen:

- De straatprofielen zijn relatief smal:
  > hoofdstraten, zoals de Klinkerstraat, de Rogstraat en de Maasstraat hebben een breedte die varieert van 9 – 13 m
  > de overige straten hebben een breedte die overwegend tussen 5 en 9 m varieert
  > de kleine verbindingsstraatjes, zoals het Goudsmedenpad en de Visscherstraat zijn slechts 2 a 3 m breed.

- Doordat zij smal zijn, schiet er weinig tot geen ruimte over voor groen. De straten zijn dus stenig van karakter.

- Waar verruimingen aanwezig zijn in het stedelijk weefsel, is al gauw de kans benut om groen in de openbare ruimte te brengen.
  Verruimingen zijn hierdoor vaak juist wel in meer of mindere mate groen, evenals binnen- en achterterreinen.

- De straten worden begeleid door goeddeels gesloten bebouwingswanden

- Er is geen sprake van een echte planmatige opzet, de straten volgen de contouren van de vesting. Lange rechte lijnen ontbreken hierdoor, evenals lange doorzichten. Dit draagt eraan bij dat de straatruimten een besloten karakter hebben.

- De straten zijn nooit bedoeld geweest voor een efficiente verkeersafwikkeling. Veeleer zal het een voordeel zijn geweest voor de verdediging van de vesting dat de toegankelijkheid minder gerieflijk is. De straten hebben door hun maat en inrichting eerder een verblijfskarakter dan een verkeerskarakter.

De diverse stedenbouwkundig ruimtelijke aspecten die kenmerkend zijn voor Grave en een positieve bijdrage leveren aan het beeld van Grave zijn in de kaart hiernaast opgenomen.

Kaart: zwakke ruimtelijke aspecten

Grootschalige loodsbebouwing:
- is binnen het rivierenlandschap niet wezensvreemd, maar vormt binnen de historische context een storend element

Bebouwing past niet binnen het gewenste ruimtelijke structuurbeeld (valt buiten de contour van de binnenstad).

Maaskade:
- stad keert zich met de rug naar het water

Hoofschestraat:
- bebouwingswand sluit typologisch niet aan op de bebouwing van de historische binnenstad (na de realisering van het Hart van Grave geldt dit alleen voor de westzijde van de straat)

Entree:
- Ontbreken duidelijke poort naar de stad

Verzorgingstehuis (9 bouwlagen):
- weinig uitstraling
- sluit qua schaal niet aan op de schaal van de historische binnenstad

Achterkantsituaties (weinig uitstraling) vormen het havenfront

Lunette (plein):
- discontinuiteit in wandvorming en routing van de Trompetterstraat
- geen ‘intiem’ plein door het ontbreken van een ‘sterke’ wand aan zijde Trompetterstraat
- monofunctionele inrichting als parkeerterrein

Hampoort wordt door de Sint-Elisabethstraat fysiek afgesneden van de binnenstad.

Trompetterstraat:
- onduidelijke entree naar de historische binnenstad door het ontbreken van sterke wandvorming
- profielbreedte past niet binnen de historische context (profielbreedte is 2 x zo breed als de hoofdstraten in de binnenstad)

Zwakke ruimtelijke aspecten

Naast de aspecten die op stedenbouwkundig-ruimtelijk niveau een positieve bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit, zijn er ook elementen die het beeld van Grave als historische vestingstad juist verzwakken. Dit zijn elementen die voor verbetering vatbaar zijn:

Trompetterstraat/Lunette

De Trompetterstraat vormt op de huidige kaart de belangrijkste entree tot de binnenstad van Grave.
De entree via deze straat mist enkele aspecten, waarover de entree via de Sint Elisabethstraat wel beschikt:

- het zicht op historische bebouwing
- groen (met name het groen op de Kat)

De Trompetterstraat heeft tussen de bebouwing een breedtemaat van 21 – 24 m (ter hoogte van de Lunette nog veel breder) en is daarmee ongeveer 2x zo breed als de hoofdstraten in de historische binnenstad.

De straat heeft geen gesloten bebouwingswanden, maar wordt begeleid door losse bebouwingsmassa's. Ter hoogte van de Lunette wordt de Trompetterstraat over een belangrijke lengte niet begeleid. Hierdoor mist de straat niet alleen de binding met de historische binnenstad, maar wordt zij ook niet echt als entreeweg naar de stad ervaren.

Belangrijk in het beeld van de Trompetterstraat is de Lunette. De openbare ruimte van het plein kent een monofunctionele inrichting als parkeerterrein. Aan de 3 zijden van de drive-in woningen staat een enkele bomenrij. Aan de zijde van de Trompetterstraat mist het plein een begrenzing. Het plein mist door deze factoren aan intimiteit

Hoofschestraat

De Hoofschestraat heeft een breedtemaat die tussen de Klinkerstraat en de Hoofdwagt zo'n 17 m bedraagt. Een belangrijk deel van de straat wordt door gesloten bebouwingswanden begeleid, maar deze sluiten typologisch niet aan op de bebouwing in de historische binnenstad.
Door de breedte, de verkeersfunctie en met name het winkelcomplex aan de westzijde van de straat, vormt de Hoofschestraat een cesuur in de stad.
Het plein voor het voormalige stadhuis is een vreemd element in het historische Grave. Het plein voor het voormalige stadhuis vormde een vreemd element in het historische Grave. Na realisering van het Hart van Grave zal deze zijde van de straat weer passen in de typologie van de binnenstad.

Noordzijde Oude Haven

Verder dan de stadsmuur gaat de historische context van de Oude Haven niet meer: in de huidige situatie bepalen weinig fraaie achterkanten en een verzorgingstehuis in 9 bouwlagen het beeld van het havenfront.

Maaskade/bedrijventerrein Wisseveld/scheepswerf

De stad maakt maar op weinig plaatsen contact met de Maas. Er is relatief weinig bebouwing die zich op de Maaskade richt. Dit geldt ook ter plaatse van het bedrijventerrein Wisseveld. Het heeft een vrij abrupte overgang met het bestaande woongebied. Hier liggen belangrijke potenties om het profiel van Grave als Maasstad te versterken.
Aan de noordzijde van de binnenstad staat grootschalige loodsbebouwing van de scheepswerf van Grave. De scheepswerf is een element dat binnen het rivierenlandschap niet wezensvreemd is. Binnen de historische context is het echter een verstoring. Inmiddels (nov. 2009) is een discussie gestart over verplaatsing van de werf in noordelijke richting

verticale geleding, daklijsten

ornamenten, verticale raampartijen

verspringende rooilijnen (variatie in straatbeeld)

balans oud en nieuw (detaillering, schaal, materiaal)

statige entree, ornamenten

exotisch aspect aan gevel zorgt voor variatie

raamroeden, verticale geleding

verticale geleding

Fotoselectie Bebouwing positief

3.3 Ruimtelijke aspecten op gebouwniveau

Bebouwing positief

Er is een aantal basiskenmerken in historische bebouwing te onderscheiden:

1. Algemeen
   Dit is een standaard die uit de oude bebouwing te distilleren is: twee verdiepingen met dwarskap, trapgevel, hoge ramen (op iedere verdieping een eigen hoogtemaat), breedte tussen 6 en 8 meter; het materiaal is een lichtrode 'warme' baksteen, een met gebakken pannen gedekt dak en witgeverfde houten kozijnen. De gevel is ontwikkeld uit het middeleeuwse houten stadshuis. Vanuit dit type is veel in de variatie (en de eenheid) te verklaren.

   In de middeleeuwen werden woonhuizen in eerste instantie in hout opgetrokken. Hout was een betaalbaar materiaal. De woonhuizen werden uitgevoerd met een voorgevel die naar boven toe steeds verder uitkraagde, zodat het grootste deel van de voorgevel beschut bleef tegen regen.
   De toepassing van steen maakte de overkragingen overbodig. Wel zien we plasticiteit in de gevel door de toepassing van regenlijsten.
   Diverse elementen worden toegepast, die primair nuttig zijn, maar die zodanig zijn toegepast dat zij ook een ornamenterende waarde hebben. Te denken valt aan luiken en muurankers

2. Hoogteopbouw
   Er is ook een variatie te zien in het aantal verdiepingen en verdiepingshoogte. Een voorbeeld is de Rogstraat. Langs deze straat neemt in de richting van de Markt de bebouwingshoogte iets toe: Aan de noordzijde zijn de woningen iets hoger dan aan de zuidzijde. Bij de Markt zijn de woningen iets hoger dan aan de zijde van de Brugstraat.

3. Breedte
   Het type kan breder of smaller zijn. Voor belangrijke gebouwen soms zelfs meer dan een travee, met het bijbehorend verschil in breedte en hoogte. Afhankelijk van de diepte van het perceel en de breedte van de voorgevel, is het dak afgedekt met een dwars- of langskap.

4. Ornamentering
   Het type kan voorzien zijn van ornamenten, gevelbanden, 'speklagen' (gevelbanden in een andere steensoort), regenlijsten, luiken, muurankers, pinakels, beeldhouwwerken, enzovoort.
   Deze elementen zijn evenwel –indien toegepast- organisch in de gevelarchitectuur opgenomen; het zijn nooit "loze" toevoegingen.
   Meestal is het beperkt gebleven tot de toepassing van enkele van deze onderdelen. Hoe groter de rijkdom en voornaamheid, hoe groter de diversiteit in ornamentering.

5. Latere ontwikkelingen
   In later eeuwen is het standaardtype voorzien van een andere kapvorm: schilddak, wolfseind of langskap (wat ook een schijnkap kan zijn: een halve kap tegen een plat dak). Er komt hier en daar pleisterwerk als gevelbekleding voor.
   Vanaf het midden van de 17e eeuw wordt de lijstgevel toegepast. De lijstgevel vormt een oplossing om bredere gevels te maken. Het afronden van een brede gevel als kopgevel (bijv. als trapgevel) vergt veel materiaal en hoogte. In de 19e eeuw is de lijstgevel veelvuldig toegepast omdat het een goedkope oplossing vormde om een versleten kopgevel te vervangen.

6. Overige versieringen
   Andere versierde onderdelen zijn de dakrand, de beborde dakkapel, de vensteropeningen en de detaillering van de kozijnen.

Vervolg Bebouwing positief

7. Gevelopbouw

   De indeling van het gevelvlak varieert. De verhouding tussen de breedte van de muurdam tussen de vensters en vensteropeningen is merendeels ongeveer 1:1. Het geheel versterkt de verticaliteit van de gevelwanden.

   Heel hoge, smalle vensters en bredere muurdammen of juist smallere muurdammen komen ook voor. Overheersend is het beeld van gaten in metselwerk: glasvlakken overheersen niet.

   Ook zijn de verhoudingen altijd zodanig dat er sprake is van meer hoogte dan breedte (verticaliteit). Vierkante, danwel horizontaal gerichte raamopeningen passen niet in het beeld. Te brede ramen doen de verticaliteit in gevelwanden teniet en verstoren daarmee al snel het historische beeld.

8. Vensterindeling

   De behandeling van de vensters zelf kan zeer uiteen lopen. Van een middeleeuwse vierdeling met allerlei roedenindelingen (voor 1650 konden uit zogenaamd ‘schijvenglas alleen kleine ruitjes worden gesneden, die als glas in lood in de vensters konden worden geplaatst, in de 17e eeuw werden de ruitjes groter, ca. 20x25 cm en was lood te slap om de ruitjes te kunnen dragen. Vanaf die periode werd glas in lood dan ook vervangen door houten roeden).

Later werd de roedenverdeling steeds eenvoudiger en verdween uiteindelijk (techniek maakte grotere glasvlakken mogelijk en het vergde minder onderhoud). De behandeling van de vensters is belangrijk. Zij gevel de juiste mate van reliëf aan de vlakke bakstenen gevel.

9. Algemene kenmerken gevelopbouw Grave
Algemene kenmerken van de gevelopbouw van individuele panden in Grave kunnen als volgt worden geformuleerd:
- Over het algemeen 2 bouwlagen met kap
- de verdiepingshoogte van voorname, oudere panden, danwel panden aan voorname ruimten (zoals de Markt) zijn over het algemeen van een grotere maat.
- de verticale richting in de gevels en gevelopeningen overheerst
- hoge vensters en relatief smalle muurdammen
- vensters die in het algemeen in hoogte afnemen van de begane grond naar de 2e verdieping
- vlakke gevels, waarin plasticiteit is gebracht door de detaillering van de vensteromlijsting, een geprononceerde dakrand, regenlijsten in de gevel, ornamentiek en elementen zoals bijvoorbeeld een eigen stoep
- dakbedekking met gebakken pannen, merendeels rood van kleur, maar ook blauw/grijs komt veelvuldig voor.
- gevels van rode baksteen, over het algemeen in rustige nuances, soms licht pleisterwerk
- witte kozijnen en dakrand

Hoewel er veel variatie is in de gevels, zijn de familietrekken onmiskenbaar: er is een duidelijke samenhang in de straatwanden.

Op de kaart hiernaast is in beeld gebracht welke panden in Grave een status als rijksmonument of gemeentelijk monument hebben en welke als beeldbepalend worden aangemerkt (niet te verwarren met bebouwing die als beelddrager fungeert: zie kaartje par. 3.2). Op pagina 30 is een fotoselectie van bebouwing in beeld gebracht die voornoemde kernmerken bezit of die hier een positieve uitzondering op vormt.

Als uitzondering is met name het gebouw dat op pagina 30 met een gele rand is omkaderd het vermelden waard. Aan de meeste hiervoor beschreven kenmerken voldoet het niet:
- het heeft geen kap
- er is geen sprake van gaten in metselwerk, maar van grote transparante vlakken
- het kleurgebruik is ingetogen, maar kent geen verwantschap met het kleurgebruik in de historische gevels
- de gevelopeningen bevinden zich niet in de voorgevel maar gaan de hoek om

Toch past het gebouw goed in de historische bebouwingswand van de Markt. De volgende aspecten dragen hieraan bij:
- De breedte van het gebouw komt overeen met de individuele parcelleringsmaat van historische bebouwing
- De verhoudingen in de gevel zijn harmonisch en sluiten aan op de opbouw van de gevels van de belendingen
- De elementen in de gevel zijn overwegend verticaal gericht in hun verhoudingen
- Het kleurgebruik is ingetogen
- Middels kleine details, zoals de verspringing in de dakrand is aansluiting gezocht met de belendingen

Belangrijk is dat het gebouw kwaliteit uitstraalt. Ook belangrijk is, dat er sprake is van een incident.

A - plaatmateriaal, felle kleuren, weinig plasticiteit

B - horizontale geleding

E - geen relatie onder- en bovengevel

C - weinig plasticiteit

D - groot raamvlak - felle kleuren

F - horizontale geleding, schaal

G - schaal, geen relatie met historische stad

H - gevelopeningen: geen relatie met historische binnenstad

Fotoselectie Bebouwing negatief

Bebouwing negatief

Op nevenstaande pagina staan enkele opvallende voorbeelden van afwijkingen van het ‘eigene’ van Grave.
Door nauwkeurig na te gaan wat de afwijking is, kan bespreekbaar worden gemaakt wat wel gewenst is.

Voorbeeld A
Er is plaatmateriaal toegepast bij entrees. Het materiaal heeft een goedkope uitstraling en is grof in vergelijking met de materialisering van de historische binnenstad, waar gebouwen en openbare ruimte in ‘kleinschalig’ materiaal zijn vervaardigd.

De ramen liggen ondiep in de gevel (weinig plasticiteit) en zijn voor een deel breder dan hoog, waardoor zij horizontaliteit in de gevel benadrukken.

Voorbeeld B
Niet echt verstorend, omdat het een kleinschalige afwijking betreft. Is daardoor juist wel aangenaam binnen de historische context.
- Relatief grote gevelopeningen, meer horizontaal dan verticaal.

Voorbeeld C
De ramen liggen ondiep in de gevel (weinig plasticiteit) en zijn relatief grof in hun uitvoering (veel kozijn, weinig raam). Ook het gebruik van suskasten draagt niet bij aan het historische karakter. Het gebouw heeft geen kap en een daklijst die soberder is dan de daklijst van de belendingen.

Voorbeeld D
Grote raamvlakken en gebruik van felle kleuren.

Voorbeeld E
De begane grond bestaat geheel uit glas en kozijnen, waardoor de verdiepingen lijken te zweven: er is geen samenhang meer in de gevel.

Voorbeeld F
Dit gebouw heeft een aantal kenmerken die moeilijk te verenigen zijn met de historische stad Grave:
- Grootschaligheid en het ontbreken van parcellering
- Relatief grote balkons
- Door de herhaling in de gevel in een strak ritme kent het gebouw een horizontale geleding. De maat overstijgt bij verre de individuele perceelsmaat die in de historische stad herkenbaar is.
- Ook de renovatie van de begane grondlaag heeft niet tot een schaalverkleining geleid.

Voorbeeld G
Het flatgebouw van het verzorgingstehuis onttrekt zich in alle opzichten aan zijn historische context:
- Het wijkt sterk af in hoogte en verstoort de ‘skyline’van Grave
- Het kent een horizontale geleding;
- De gele kleur heeft weinig uit te staan met de overwegend rode baksteen in de historische stad.

Voorbeeld H
- Er is eerder sprake van een strooiing van diverse gevelopeningen in dit gebouw dan van een harmonische opbouw.
- De daklijst wordt onderbroken door dakvensters en een balkon.
- De breedte van het pand overstijgt ruimschoots de breedtemaat die de individuele historische bebouwing in Grave kenmerkt.

3.4 Inrichting openbare ruimte

Bestrating

Op dit moment zijn de straten in het historische deel van de binnenstad goeddeels uitgevoerd in gebakken materiaal met rabatstroken van natuursteen. De loopstroken bestaan eveneens uit gebakken materiaal, soms onderbroken door stoepen van hardsteen, die vaak op de hoeken zijn afgebakend met hardstenen palen.

De straten in het binnenstadsdeel ten westen van de Hoofdstraat zijn voornamelijk uitgevoerd in betonklinkers en voetpaden in grijze betontegels. Er zijn ook straten waar gebakken materiaal is gehanteerd, zoals de Bagijnenstraat.

In de huidige situatie is er derhalve een verschil in de manier van bestraten tussen het oostelijke en westelijke binnenstadsdeel.

Markt

Gasthuisstraat

Hoofschestraat

Hardstenen stoep

Trompetterstraat

Oranjebastion

Straatmeubilair

Paaltjes

Beton

- Naturel gekleurd.
- Door lichte kleur geen reflectoren nodig.
- Passen binnen historisch straatbeeld

Metalen paaltjes

- Ingetogen groene kleur.
- Door donkere kleur zijn soms reflectoren nodig. Deze zijn storend.
- Passen binnen historisch straatbeeld

Kunststof

- Donkerbruine kleur is de kleur van een kunststof product.
- Door donkere kleur zijn soms reflectoren toegepast. Deze zijn storend en niet nodig.
- Grove vormgeving.
- Passen niet binnen historisch straatbeeld

Beton of natuursteen

Metaal

Kunststof

Lichtmasten

Belangrijke afweging is, of in het 'nieuwe' deel van de binnenstad dezelfde lichtarmaturen moeten worden gebruikt als in het historische deel.
Ditzelfde geldt voor elementen als zitbanken, prullenbakken etcetera.

lichtarmatuur (nieuwe deel)

lichtarmatuur (historisch deel)

Meubilair

De visstenen op onderstaande foto hebben een rustige vormgeving in 'eerlijke' materialen. Zij worden nu vooral gebruikt als bank en passen in het historische straatbeeld.

Anti parkeeroplossing en ramkraakbeveiliging

- Felle witte kleur

Anti-parkeeroplossing

Uitstallingen

Parkeerstrook wordt als uitstalstrook gebruikt. Dit resulteert in een zekere mate van ordening, maar ook in een druk beeld van de openbare ruimte.

Veelheid aan uitstallingen, borden, banken, kleuren, vormen draagt niet bij aan een goede beeldkwaliteit

Kleinschalige uitstalling met focus op de aangeboden waar, is de minst verstorende manier van uitstallen.

Luifels / Markiezen

Grote letters in felle kleuren passen niet bij beeldkwaliteit binnenstad.

Luifel doorbreekt het straatbeeld. Proportionering luifel past niet bij proportionering gevel.

De letters op de luifel zijn groter dan de letters boven de ingang, waardoor de ingang van de winkel ondergeschikt wordt. De omkadering doet afbreuk aan het rustige beeld. Een oplossing zou bijvoorbeeld zijn om alleen letters op de volant van de luifel toe te staan.

Felle kleuren, te grote letters en kunststof in een overmaat passen niet bij de beeldkwaliteit van de binnenstad.

Reclame

- Losse letters direct op gevel tussen gevelopeningen begane grond en 1e verdieping is passend, maar de letters zijn te groot
- De felgekleurde logo's (linkergevel) dragen niet bij aan een rustig beeld, evenmin als de vlaggen

Bescheiden reclamevoering op manier die past bij historisch beeld.

Dit is een banier. Banieren zijn in principe niet toegestaan. Deze banieren zijn bescheiden in afmeting en hebben een kwalitatieve uitstraling. De afmetingen zijn van belang: het wordt al snel teveel.

Reclame geeft focus op entree. Een bescheidener maatvoering (binnen het kozijn) zou nog beter zijn.

Bescheiden reclamevoering op manier die past bij historisch beeld.

Geblindeerde ramen en felle kleuren passen niet-binnen historisch straatbeeld.

Terrassen

- De Markt biedt als verblijfsruimte voldoende plaats aan terrassen.
- Toepassing van rotanmeubelen of meubelen met een rotan uiterlijk past binnen gewenste beeldkwaliteit.

Hier is rotan(uiterlijk) toegepast, gecombineerd met metaal (‘eerlijke materialen’) in de kleur van het horecabedrijf. De kleur past binnen het palet van ‘historische’ kleuren.

4 Beeldkwaliteit

4.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken zijn de ontwikkelingsgeschiedenis en de karakteristieken van de stad met haar begrenzingen geanalyseerd. In dit hoofdstuk staat het toekomstige beeld centraal.

Voor de drie deelgebieden:
- De historische stad
- De westelijke binnenstad
- De vestingwerken

zullen voor een aantal aspecten de beeldskwaliteitsrichtlijnen worden aangegeven:

Beeldkwaliteitsrichtlijnen op structuurniveau:
- Te handhaven structuuraspecten
- Te verbeteren structuuraspecten

Beeldkwaliteitsrichtlijnen op bebouwingsniveau

Stedenbouwkundig:
- Parcellering
- Rooilijnverloop
- Goothoogte
- Bouwhoogte
- Kaprichting
- Kapvorm

Bouwkundig
- Welstandscriteria

Beeldkwaliteitsaspecten openbare ruimte:
- Ambitieniveau openbare ruimte (straatinrichting)
- Puien en rolluiken
- Luifels, markiezen en zonweringen
- Reclame
- Uitstallingen
- Terrassen

4.2 Beeldkwaliteitsrichtlijnen op structuurniveau

Te handhaven structuuraspecten

Bij de waardering in hoofdstuk 3 is reeds aangegeven welke ruimtelijke elementen op structuurniveau onontbeerlijk zijn voor de kwaliteit van Grave als historische vestingstad.

Het betreft:

- Het **water** rond de landverhoging waar de vestingstad haar plaats heeft gevonden:
  - de Maas
  - de Raam
  - de vestinggrachten
  - de Oude en Nieuwe Haven

- De **vestingwerken** zelf, alsook de contouren in het landschap, waar deze vestingwerken ooit geweest zijn

- Het **historische stratenpatroon**

- De relatief smalle maat van de historische straatprofielen.

- Het stenige karakter van de historische straatprofielen

- Het benutten van de verruimingen in het historische weefsel voor de situering van groen.

- De gesloten bebouwingswanden langs de historische straten.

- Het besloten karakter van de historische straten, doordat zij geen lange rechte lijnen kennen.

- De historische straten hebben door hun maat en inrichting eerder een verblijfskarakter dan een verkeerskarakter.

In zijn algemeenheid is het streven om de oorspronkelijke vesting weer zoveel mogelijk zichtbaar te maken. Dit kan door reconstructie, maar ook door bijvoorbeeld een eigentijdse invulling die de contour weer zichtbaar maakt.

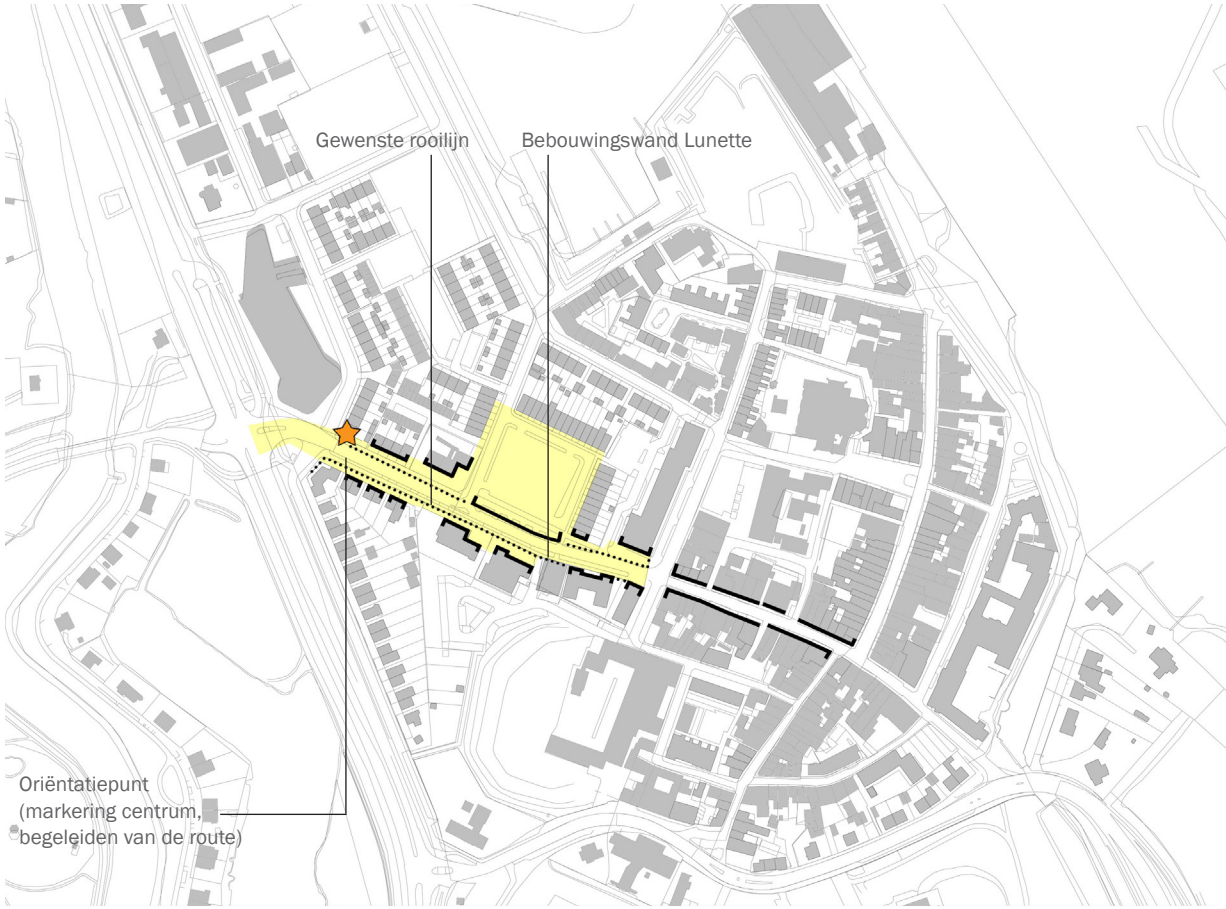
Te verbeteren structuuraspecten

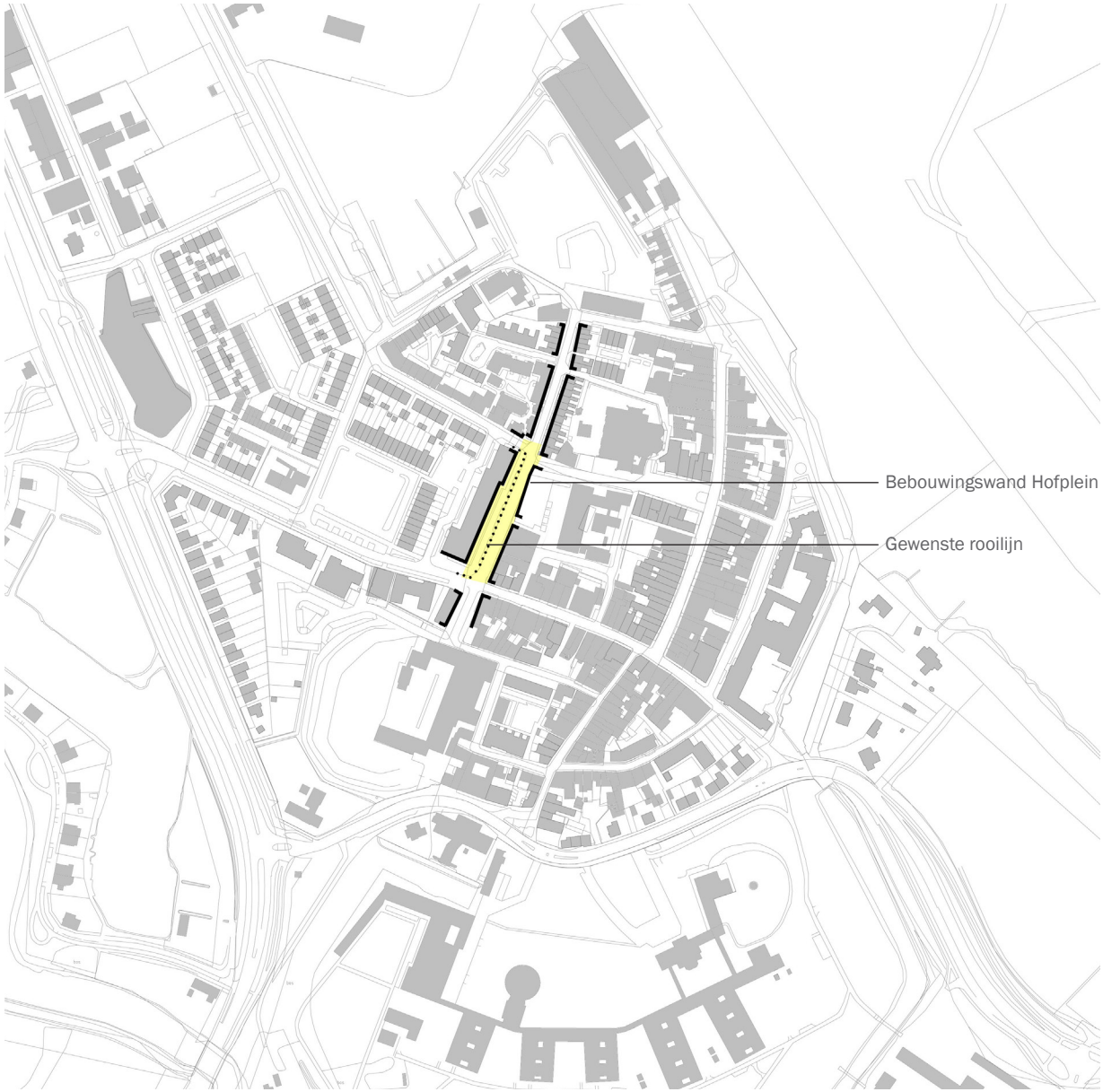
In hoofdstuk 3 zijn een aantal stedenbouwkundig-ruimtelijke structuurelementen aan de orde gekomen die voor verbetering vatbaar zijn:

Trompetterstraat/Lunette

Voor de Trompetterstraat wordt een beeldkwaliteit nagestreefd waarin de volgende aspecten een kernrol vervullen:

- De profielmaat van de Trompetterstraat wordt nu mede bepaald door de belangrijke ontsluitingsfunctie van de straat. De verkeersfunctie kan worden teruggedrongen door parkeren aan de rand van de stad te situeren, waardoor in ieder geval het bezoekersverkeer uit de stad geweerd kan worden.
- Idealiter moet de profielmaat tussen de bebouwing vergelijkbaar worden met de profielmaat van de Klinkerstraat (10 - 12 m).
  Bij verdere planvorming moet er wel rekening worden gehouden met hedendaagse eisen van toegankelijkheid.
- Bij de situering van nieuwe bebouwing moet er aandacht zijn voor het zichtbaar maken van een individuele parcellering. Bebouwing met een nokrichting, haaks op de straat, past beter bij de schaal van de historische stad, dan bebouwing met de lange gevel aan de straat.
- Ter hoogte van de Lunette zal een invulling met bebouwing een belangrijke bijdrage leveren aan continuiteit van de bebouwingswand langs de Trompetterstraat en daarmee aan de ruimtelijke kwaliteit van de straat als toegangsweg tot de historische binnenstad.
- Bebouwingshoogte aan Trompetterstraat: niet meer dan 3 bouwlagen met kap.
- Voorzover op de bestaande bebouwing aan de Lunette nog dakopbouwen worden gebouwd, dienen deze in hun architectuur hetzelfde te zijn als de reeds gerealiseerde dakopbouw.





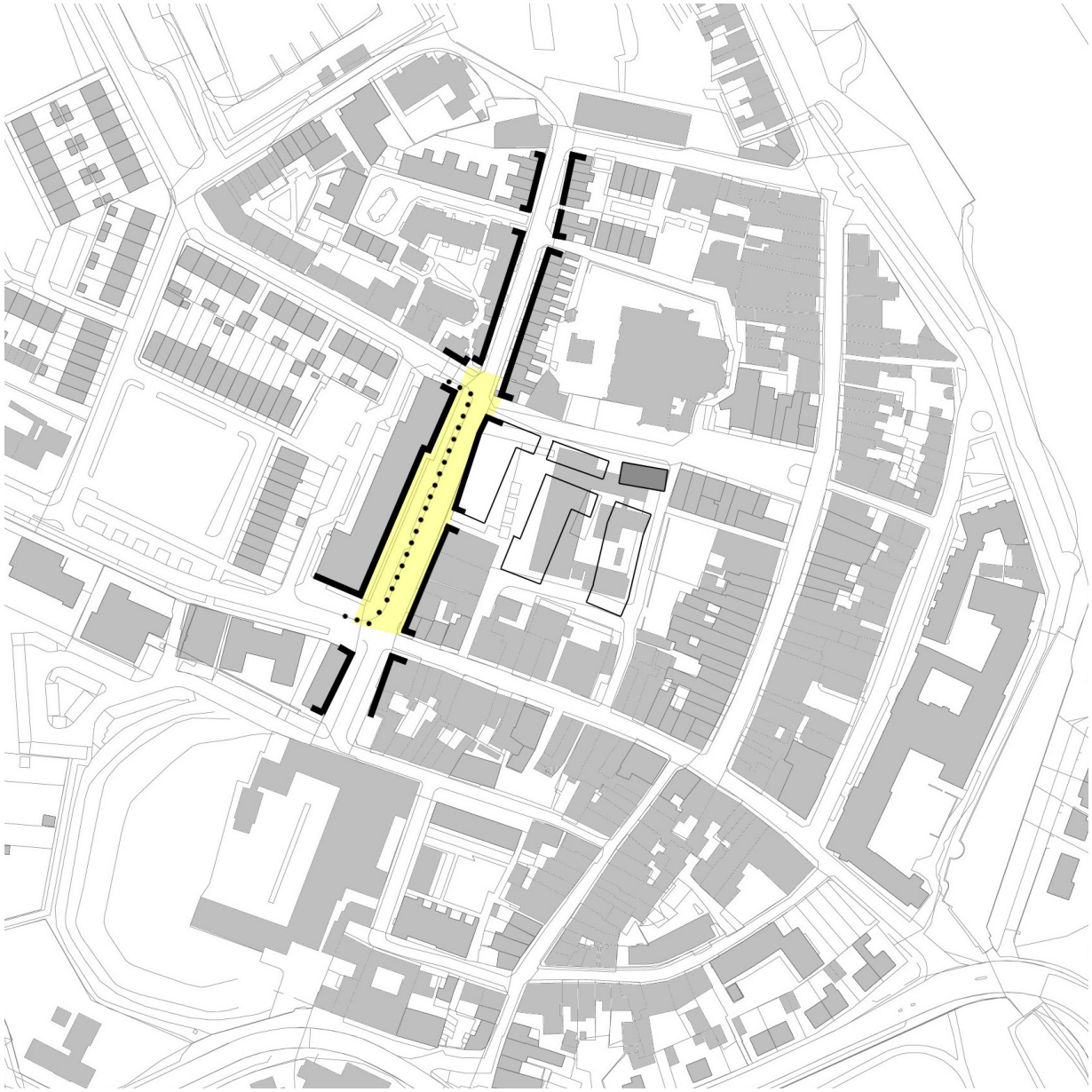
Hoofschestraat

Voor de Hoofschestraat vormt de bebouwing tussen de Hoofdwagt en de Ruyterstraat een voorbeeld hoe deze doorsnijding van de stad weer meer tot een verbindend element kan worden gemaakt. De volgende aspecten spelen een rol:

- Geen bebouwing die zich manifesteert als een complex, maar bebouwing die is opgebouwd uit individuele componenten
- Versmallen van de profielmaat tot de profielmaat tussen Hoofdwagt en Ruyterstraat.
- Gebruik maken van bestratingsmaterialen die aansluiten op de materialen die gehanteerd zijn in de historische binnenstad (gebakken materialen en stroken van natuursteenkeien).
- Bebouwingshoogte: niet meer dan 3 bouwlagen met kap.

Hofplein

Voor het Hofplein is door Crepain-Binst Architecture een stedenbouwkundig plan gemaakt, dat uitgaat van de oude stedenbouwkundige structuur. De planvorming is afgerond en de bouw is in 2011 gestart. Het Hofplein vervalt hierdoor. In het Hart van Grave komt wel een nieuw plein, het Torenplein.



Maaskade/scheepswerf

De stad maakt maar op weinig plaatsen contact met de Maas. Er is relatief weinig bebouwing die zich op de Maaskade richt.

Kansen om hierin verandering te brengen door meer bebouwing op de Maas te orienteren zijn beperkt.

Deze kansen zijn vooral aanwezig ter plaatse van de scheepswerf. Amovering van de loodsachtige bebouwing van de scheepswerf is gewenst om dat deze qua schaal en uitstraling niet past binnen de historische context.

Bij herontwikkeling dient de contour van de oorspronkelijke vesting leidend te zijn.

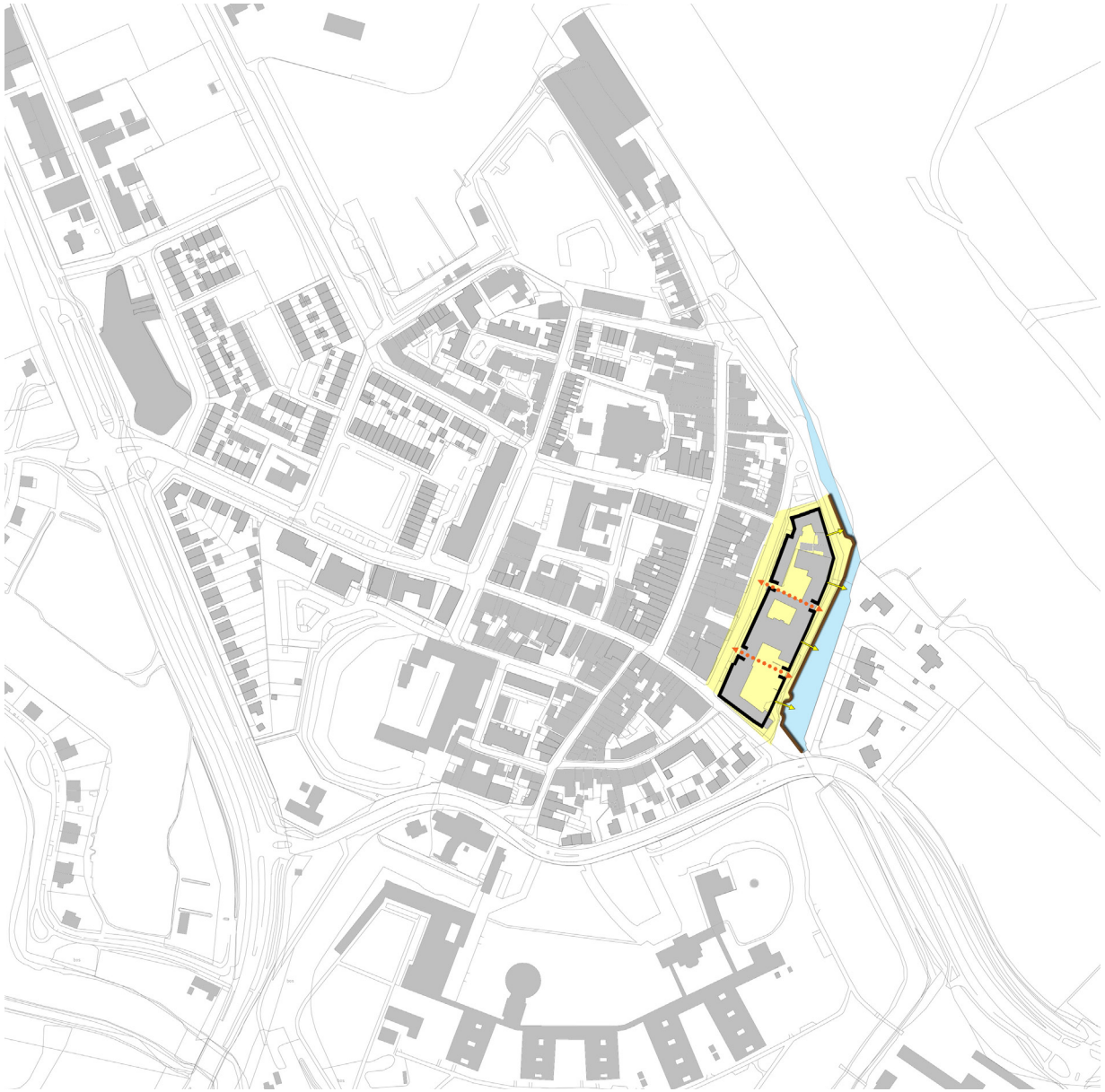
Nieuwe bebouwing past op zich niet binnen de historische context, omdat de locatie van de scheepswerf van oudsher onbebouwd is. Zowel voor de Maaskade als voor het achterafgelegen halfbastion Bekaf kan nieuwe bebouwing echter een positieve impuls betekenen.

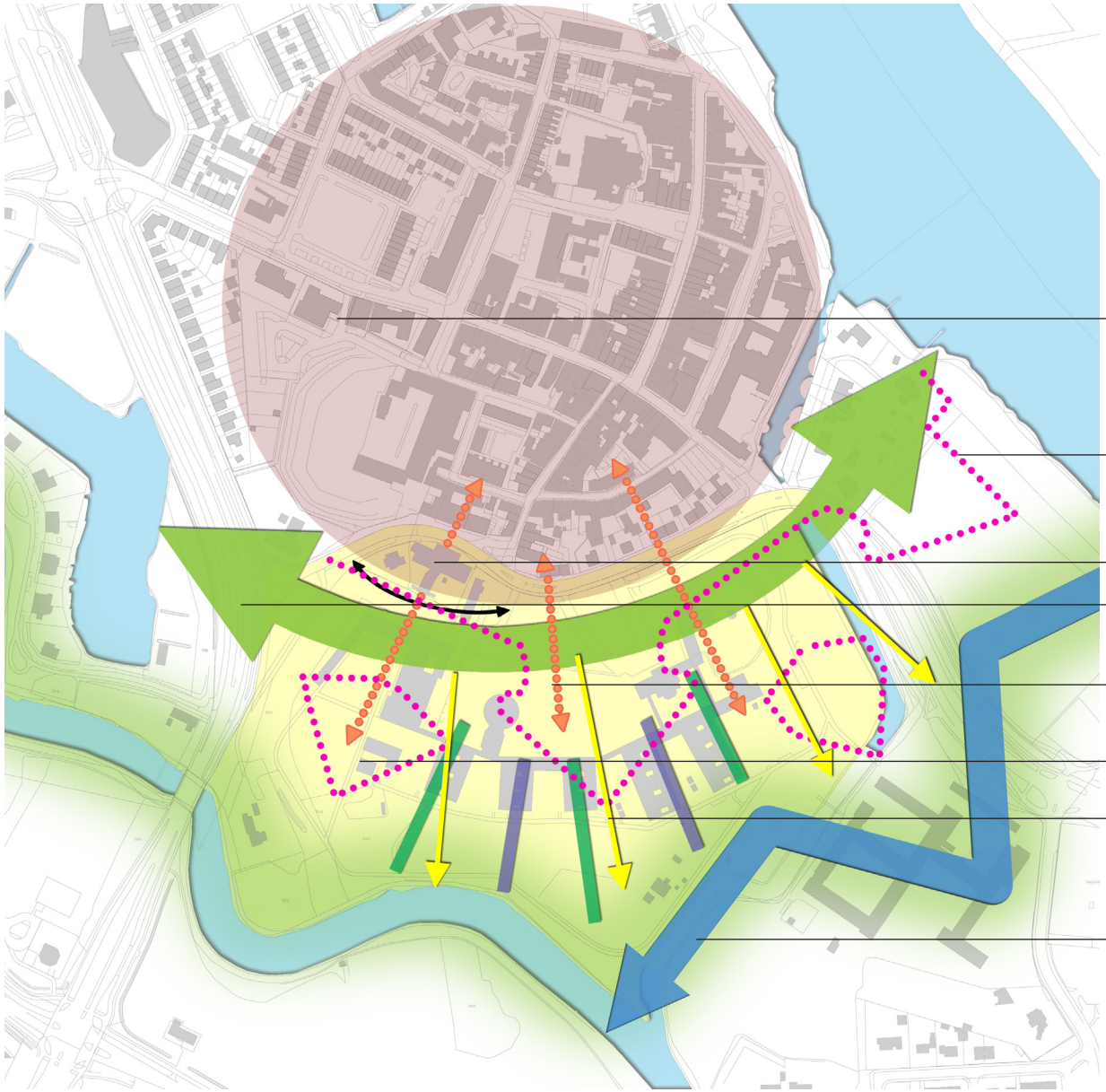
Een andere manier om de Maaszijde meer tot onderdeel van de stad te maken, is door de huidige parkeerfunctie te beperken of weg te nemen. Bebouwing is voor dit buitendijkse gebied niet aan de orde (behalve eventueel op de plek waar nu de scheepswerf staat) en zou het zicht vanaf de Maas op de vesting verstoren. Inrichting als park- of kadegebied vormt een mogelijkheid, wellicht met faciliteiten voor bijv. cruiseschepen en pleziervaart.

Noordzijde Oude Haven

Verder dan de stadsmuur gaat de historische context van de Oude Haven niet meer: De huidige bebouwingssituatie laat weinig fraaie achterzijden van bebouwing zien en bebouwing die uittorent boven de historische binnenstad.

- De na te streven beeldkwaliteit bestaat uit bebouwing in 2 a 3 bouwlagen met kap, waaruit de individuele parcellering afleesbaar is. Bij herontwikkeling is kleinschaligheid van de bebouwing belangrijk. De historische stad laat een gestaffelde opbouw in hoogte zien, waarbij de St. Elisabethkerk overal bovenuitsteekt. Deze gestaffelde opbouw moet ook zichtbaar worden in het plangebied.
- De voorkeur gaat uit naar een nokrichting, haaks op de Oude Haven, zodat de perceelsbreedte uitkomt op 6 a 8 m.
- Kansen kunnen worden aangegrepen om de relatie tussen de Oliestraat en de Oude Haven te verbeteren (zowel visueel als voor langzaam verkeer. In de huidige situatie is die relatie er niet .




Compact centrum
Weer herkenbaar maken van de vestingwerken
Herstel route door Hampoort
Groene buffer
Verbeteren relatie van de binnenstad met de zuidrand
(d.m.v. goede langzaamverkeersverbindingen)
Herstel ravelijn
Bij herontwikkeling vanaf stadsrand
ruim zicht op omliggend landschap
Herstel van de vestinggracht

Zuidzijde Grave: Hampoort/St. Elisabethstraat en Sensisterrein

De huidige locatie van het blindeninstituut is momenteel onderwerp van heroverweging. Daarbij is er ruimte voor zowel een blindeninstituut nieuwe stijl als voor andere ontwikkelingen, waaronder parkeren.

In de huidige situatie zijn diverse aspecten die bepalend zijn voor de leesbaarheid van de historische situatie aan de zuidzijde van de stad onduidelijk geworden of uitgepoetst.

De kansen die zich aandienen om tot een andere invulling van het gebied te komen, kunnen benut worden om meer recht te doen aan de historische structuur van het gebied. Hiertoe zijn in ieder geval de volgende uitgangspunten van belang:

- De Hampoort, die thans door de St. Elisabethstraat van de stad wordt afgesneden, moet weer deel van de stad worden. Dit betekent dat de verkeersontsluiting aan de zuidzijde van deze stadspoort moet komen te liggen.
- De contour van de vestingwerken aan de zuidzijde van de stad moet weer leesbaar worden. Dit kan door de vestingwerken weer te reconstrueren, maar ook door eigentijdse invullingen, die de vorm van de vesting weer herkenbaar maken.
- Het gebied moet makkelijk bereikbaar worden vanuit de binnenstad, zeker voor het langzaam verkeer. De Hampoort moet weer echt een poort tot de stad worden: een route moet dus door de poort heen lopen.
- Het gebied leent zich voor bebouwing. Van belang is dat de bebouwing los van de binnenstad komt te liggen, net zoals dat met de buitenwijken en kerkdorpen van Grave het geval is.
- Van oorsprong behoorde het gebied tot het vrije schootsveld voor de vesting. Dit betekent dat bij bebouwing in ieder geval sprake moet zijn van ruime, onbelemmerde zichtrelaties met het omliggende landschap.

4.3 Beeldkwaliteitsrichtlijnen op bebouwingsniveau

4.3.1 Stedenbouwkundig

Beeldkwaliteitsafwegingen over de bebouwing op stedenbouwkundig niveau zijn eigenlijk alleen aan de orde als bebouwing vervangen wordt of ingrijpend getransformeerd.
Hierbij spelen de aspecten als parcellering, rooilijnverloop, goot- en bouwhoogte en nokrichting en kapvorm een rol. Deze aspecten worden hierna besproken. Ook aspecten als korrel, massa, schaal zijn van belang. Deze aspecten komen hier niet expliciet aan de orde, maar worden door uitspraken over parcellering en goot- en bouwhoogte voldoende veiliggesteld.

Parcellering
De kavels binnen de vesting zijn overwegend smal en langwerpig. Langs de straten die hun historische kenmerken behouden hebben wordt het beeld overwegend bepaald door woningen die met de topgevel aan de straat liggen. De bebouwing strekt zich vaak over nagenoeg de gehele diepte van het perceel uit. De buitenruimte is meestal beperkt.

Waar het topgevels betreft, is de overwegende breedte van de percelen 6-8 m, zoals reeds is aangegeven bij de beschrijving hoe de historische bebouwing er in zijn grondvorm uitziet.

In geval van langsgevels is de maximale breedte voor woonhuizen ca. 15 m. Alleen bij bebouwing die (van oorsprong) een andere functie heeft, kan deze gevelbreedte groter zijn.

Bij eventuele transformatie blijft binnen een context van overwegend topgevels een breedtemarge van 6-8 m uitgangspunt.

Voor zover de transformatie een perceel of percelen met langsgevels betreft is een breedtemarge van 6-15 m aan de orde.
Grotere gevelbreedten zijn alleen aan de orde op plekken waar reeds monumentale of beeldbepalende historische bebouwing gesitueerd is met een grotere gevelbreedte.
Op deze manier blijft het historische bebouwingsbeeld van gevarieerdheid en kleinschaligheid in stand.
Gezien het aaneengesloten karakter van de bebouwing, is perceelsdiepte van minder belang.

Rooilijnverloop
In principe wordt bebouwing in de historische rooilijn (terug)gebouwd. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met hedendaagse eisen van toegankelijkheid.

Voor straten binnen het plangebied waar geen historische rooilijn aanwezig is, wordt de rooilijn van bebouwing in principe parallel aan de rijbaan gesitueerd. De rooilijn hoeft niet kaarsrecht te zijn. Kleine verspringingen (1 a 2 m), waardoor het idee van kleinschaligheid en geborgenheid versterkt wordt, passen binnen de historische context.

Goothoogte en bouwhoogte
- De bebouwing in Grave bestaat voor het overgrote deel uit 2 of 3 lagen met kap.
- In het bestemmingsplan zijn maximale goot- en bouwhoogten vastgelegd. Het bestemmingsplan gaat uit van conservering van de bestaande situatie. Voor zover bebouwing geen monumentenstatus heeft, is vanuit een oogpunt van beeldkwaliteit een ruimere marge voorstelbaar dan in het bestemmingsplan is aangegeven.
- Uitgangspunt is dat er een afwisseling blijft tussen bebouwing in 2 bouwlagen met kap en in 3 bouwlagen met kap. Kijkend naar de opbouw in de stad zijn er geen aanleidingen om meer dan 3 bouwlagen met kap toe te staan. In het historische straatbeeld is een hogere bebouwingshoogte ongewenst en leidt het toestaan hiervan tot een precedentwerking.

Nokrichting en kapvorm

Nokrichting

Langs de historische straten is de nokrichting overwegend haaks op de straat. Langsgevels zijn hier eerder uitzondering.

Bij transformatie vormt (her)introductie van een nokrichting, haaks op de straat, een ruimtelijk middel om tot een versterking van de historische structuur te komen.

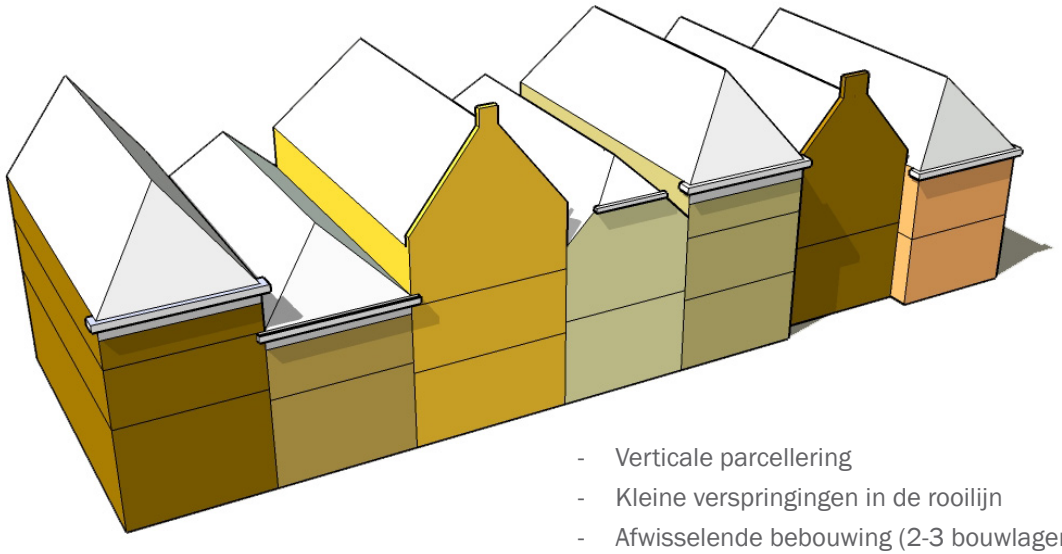
Kapvorm

- Nagenoeg alle bebouwing in het plangebied heeft een kap. Het betreft overwegend zadeldaken (al dan niet met wolfseinden) en schilddaken. Bij transformatie moet een kap worden toegepast, bij voorkeur in de vorm van een zadel- of schilddak.

- Met andere kapvormen dient uiterste terughoudendheid te worden betracht, omdat deze eerder een verstoring dan een bijdrage aan het historische beeld zullen betekenen.

- Platte daken met gevelschilden leiden al snel tot oplossingen die ongewenst zijn in het historische straatbeeld (niet harmonieuze verhouding tussen gevel en kap en/of een te steile kap die een 'schaamoplossing' vormt om op de 3e bouwlaag zoveel mogelijk volume te genereren). Platte daken met gevelschilden zijn daarom in principe niet gewenst.

- Bij het toepassen van een kap, is het in principe niet de bedoeling dat deze voor bewoning geschikt is. Kapoplossingen die volwaardige bewoning mogelijk maken zijn alleen aan de orde als zij vanaf de openbare ruimte niet waarneembaar zijn.



- Verticale parcellering
- Kleine verspringingen in de rooilijn
- Afwisselende bebouwing (2-3 bouwlagen met kap)
- Daklijsten
- Zadel- / schilddaken (wolfseinden)

Principe uitsnede straatwand

4.3.2 Bouwkundig

Het gehele plangebied van dit beeldkwaliteitplan wordt aangemerkt als bebouwingstype:
H1 HISTORISCHE STADSKERN

Kenmerken

Bebouwing en omgeving
In de binnenstad zijn de kavels overwegend smal en diep, tussen de 6 en 8 meter breed. De hoogte van de bebouwing varieert in het algemeen tussen de 2 en 3 bouwlagen met kap.

Het straatbeeld van de binnenstad wordt in hoge mate gekenmerkt door een gesloten karakter van straat- en pleinwanden en een fijnmazige parcellering. In de binnenstad zijn de individuele panden als regel ondergeschikt aan het totaalbeeld van de stad. Alleen in specifieke situaties komen verspringingen voor in de rooilijn.
De straten zijn over het algemeen smal en stenig van karakter. Alleen in verruimingen in het stedelijk weefsel, die vaak terloops zijn, komt groen voor.

Bebouwing op zich
De straatwanden worden gevormd door overwegend lijstgevels, incidenteel afgewisseld door kopgevels en langsgevels met relatief weinig maar wel verfijnd reliëf.

De panden bezitten overwegend twee of drie bouwlagen; over het algemeen is de eerste verdieping minder hoog dan de begane grondverdieping en is de tweede verdieping weer lager dan de eerste.

De meeste historische panden hebben steil opgaande daken – gemiddeld 45 graden – met de nok haaks op de weg met opgaande brandmuren en gemetselde schoorstenen.
Het betreft zadeldaken, al dan niet met wolfseind en schilddaken. Veel daken kennen van oudsher nabij de aanzet van de kap een beperkt aantal dakkapellen.

Materiaal, detaillering, kleur
De voorgevels van de panden zijn opgebouwd uit bakstenen muurvlakken in rode kleurnuances (geen felrood). Sommige gevels zijn witgepleisterd. In de gevels bevinden zich houten raam- en deuromlijstingen waarin vensters en deuren teruggliggend zijn geplaatst. Vaak zijn ook bakstenen, soms hardstenen cordonlijsten, sier- en waterlijsten, alsmede gootklossen, gevelstenen, korfbogen en ornamenten toegepast. De houten kruisverdelingen zijn vaak uit de raampartijen weggebroken.

Het kenmerkende historische dakvlak bestaat veelal uit gesmoorde pannen. De overgang van gevel met dakvlak wordt meestal gearticuleerd door de gootconstructie en regelmatig door een kroonlijst.

Waardering

De historische stadskern behoort uit cultuurhistorisch, architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt tot de meest waardevolle delen van de gemeente. Het bestaat uit een gevarieerd stadsbeeld van overwegend oudere panden die sfeer- en beeldbepalend zijn voor Grave. Niet alleen de historie en het bestaande is van belang, maar ook de ontwikkeling. Stedelijk gebied verkeert in een voortdurende metamorfose.

Het bestaande karakter van de bebouwing in de historische stadskern is zeer waardevol en vraagt om een zeer zorgvuldig beheer. Ook de openbare ruimten komen voor een zorgvuldig beheer in aanmerking.

Welstandscriteria

Naast de algemene welstandscriteria gelden, vanuit het zeer waardevolle bestaande karakter in combinatie met de kenmerken, voor ontwerp en toetsing de volgende gebiedsgerichte criteria:

Bebouwing en omgeving

Algemeen

De karakteristiek van de bebouwing dient aan te sluiten op de karakteristiek van de omliggende historische bebouwing.

Daken

Als regel behoort het dak tot de beschermenswaardige onderdelen van een beeldbepalend pand of monument en zijn omgeving. Dit houdt in dat behoud van de bestaande dakvorm het uitgangspunt vormt. Daken van bestaande gebouwen mogen derhalve als regel niet worden gewijzigd dan wel verhoogd, tenzij binnen de bestemmingsplanbepalingen een uit een oogpunt van welstands- en monumentenzorg passend ontwerp is ontwikkeld.

Bebouwing op zich

Algemeen

- De bebouwingseenheden dienen individueel herkenbaar te blijven.
- Samenvoeging van bouwmassa's is ongewenst.
- De bestaande bouwmassa is leidend bij verandering.

Daken

- Aangezien de historisch-monumentale binnenstad een zeer karakteristiek dakenplan kent van hellende daken, zijn dakdoorbrekingen en toevoegingen van te veel en te grote dakkapellen, dakvensters en dakloggia's in principe niet toegestaan. Nieuwe voorzieningen t.b.v. extra daglichttoetreding op zolderruimten moeten door hun afmetingen ondergeschikt blijven aan het totale dakvlak. Derhalve zijn slechts beperkte toevoegingen in de vorm van dakkapellen mogelijk.
- Voorzieningen ten behoeve van rookgasafvoer, ventilatie etc. moeten als regel worden opgenomen in bestaande schoorstenen. Indien dit onmogelijk is, moeten voor deze voorzieningen herkenbare nieuwe toevoegingen worden gemaakt die passen bij het karakter van het monument.
- Indien dakramen of zonnecollectoren worden toegepast, mogen zij -in ieder geval waar dakvlakken vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn- (het aanzien van) het dakvlak niet verstoren of door hun afmetingen gaan overheersen.

- Het toevoegen van dakkapellen dient architectonisch verantwoord te zijn: plaatsing, vormgeving, verhouding, maat, materiaal, detaillering en kleur dienen weloverwogen te worden bepaald en kunnen het beste aansluiten bij de architectuur van de gevel en het dakvlak. Bij voorkeur dienen dakramen en dakkapellen een verrijking te zijn van de bestaande architectuur.
- Het verdient de voorkeur de dakkapellen aan te brengen aan die zijde van het pand, die vanuit de openbare ruimte als achterzijde kan worden beschouwd.

Kozijnen

- Indien deuren en vensters vanwege hun materiaaltoepassing, indeling en profilering niet tot de beschermenswaardige onderdelen behoren van het monument, is reconstructie van een vroegere situatie aanvaardbaar dan wel wenselijk indien de vroegere situatie nauwkeurig bekend is en voorts herstel van deze vroegere situatie leidt tot een completering en articulering van de bestaande architectuur.
- Indien dit niet het geval is verdient het aanbeveling herkenbare nieuwe deuren en vensters te ontwerpen, die zijn geïnspireerd op het bestaande monument en aldus een nieuwe kwaliteit toevoegen. In zo'n geval moeten voorzieningen ten behoeve van isolatie, zonwering en beveiliging in het ontwerp worden geïntegreerd. Spiegelend en ondoorzichtig glas doet vaak afbreuk aan het uiterlijk van een pand en is derhalve ongewenst.

Materiaal, detaillering, kleur

Algemeen

- Bestaand materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk mits passend binnen de karakteristiek van de omgeving.

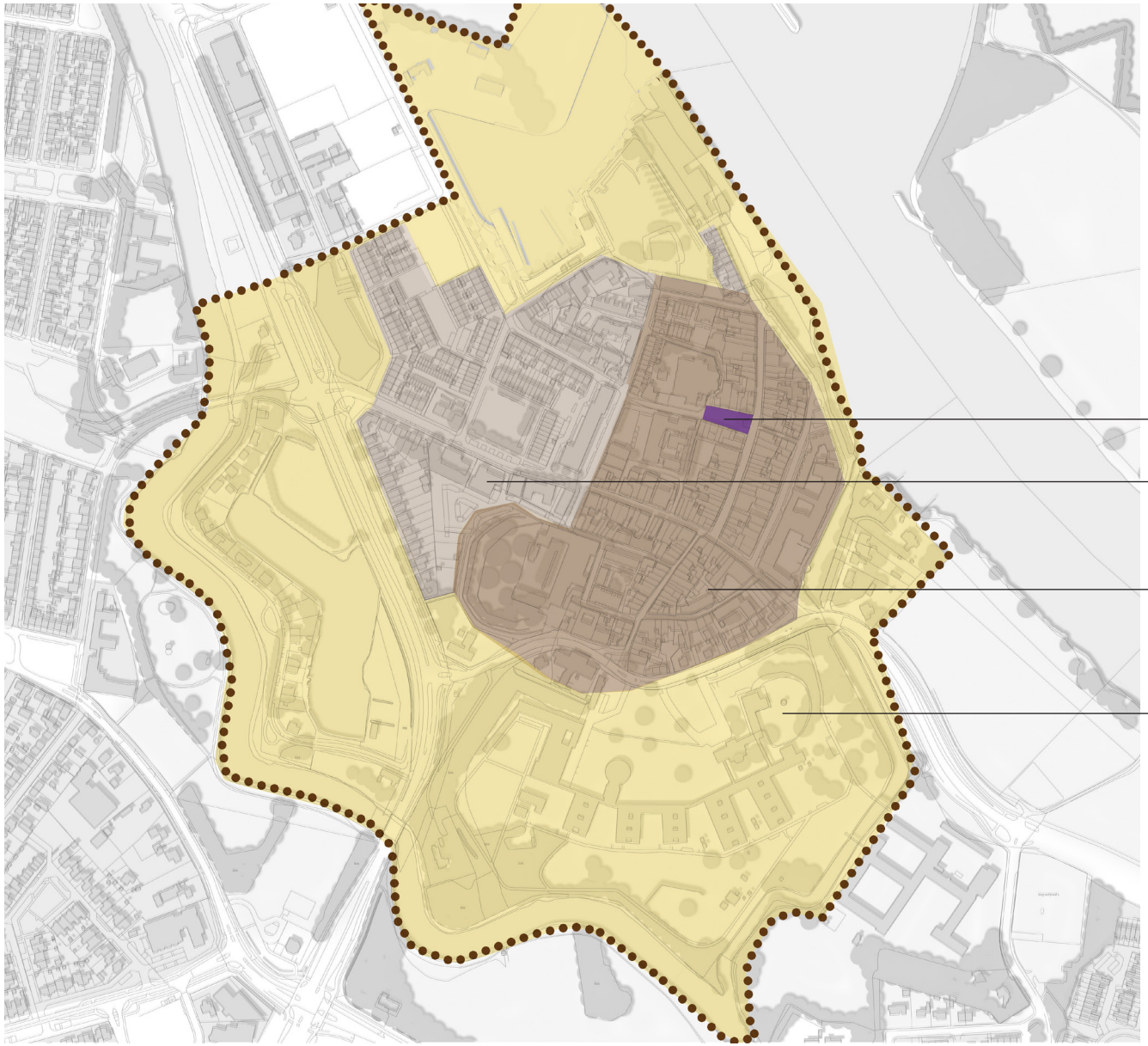
Daken

- Dakbedekkingen, bestaande uit keramische pannen, mogen als regel niet worden vervangen door andere materialen.
- De kleur van de dakpannen bij monumenten en beeldbepalende panden is bij voorkeur blauw-grijs of rood. Incidenteel is zink als dakbedekking toegepast, m.n. bij dakkapellen. Ook deze karakteristieke bekleding mag als regel niet worden vervangen door andere materialen.
- Bij monumentale en beeldbepalende panden is de toepassing van trespa voor boeiboorden e.d. ongewenst. Bij voorkeur dient hier hout of zink te worden toegepast.

Kozijnen

- Bij beschermde monumenten is de toepassing van pvc-kozijnen in strijd met redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg, vanwege de afwijkende profilering, detaillering en materialisering.
- Bij voorkeur dienen houten kozijnen te worden vervangen door houten kozijnen met gelijke indeling en detaillering.
- Indien vensters (inclusief het glas) en deuren vanwege hun materiaaltoepassing, indeling en profilering behoren tot beschermenswaardige onderdelen van een monument, moeten deze behouden worden en waar nodig zorgvuldig worden gerestaureerd. In dat geval moeten voorzieningen ten behoeve van isolatie, zonwering en beveiliging in principe aan de binnenzijde worden aangebracht.
- Ten behoeve van dubbelglas of gelaagd monumentenglas kunnen de sponningen soms worden verbreed. Bij monumenten is het uitgangspunt is dat de bestaande detaillering wordt gehandhaafd.

  Wanneer sponningen niet verbeed kunnen worden, is toepassing van voorzetramen aan de binnenzijde mogelijk, waardoor het karakteristieke reliëf, detaillering, materialisatie en kleur van de oorspronkelijke kozijnen behouden kunnen blijven.
- Ook dient de kleur van de nieuwe kozijnen afgestemd te worden op de betreffende architectuur en dient de aanwezige raamindeling zoveel mogelijk te worden gehandhaafd.



Ambitieniveau 1: Luxe
De Markt

Ambitieniveau 2: Standaard
De westelijke binnenstad

Ambitieniveau 2: Standaard
De historische binnenstad

Ambitieniveau 2: Standaard
De vestingwerken

Ambitieniveaus openbare ruimte

4.4 Beeldkwaliteitsrichtlijnen openbare ruimte

In deze paragraaf wordt ingegaan op beeldkwaliteitsaspecten van de openbare ruimte in brede zin. Er wordt derhalve ook ingegaan op elementen die niet openbaar zijn, maar wel van invloed op het beeld van de openbare ruimte.

Ambitieniveaus openbare ruimte

In het plangebied zijn twee ambitieniveaus voor de openbare ruimte te onderscheiden, te weten ‘Luxe’ en ‘Standaard’.

De aanleg van het openbaar gebied is een gemeentelijke taak, zowel qua financiering, ontwerp, uitvoering en beheer. Omdat het voor alle partijen (gebruikers, winkeleigenaren, ontwikkelaars) van belang is hoe de openbare ruimte eruit gaat zien, worden de ambities met betrekking tot de openbare ruimte weergegeven in het beeldkwaliteitplan.

Ambitieniveau 1: Luxe

Dit betreft de Markt als belangrijkste plek in de binnenstad:

- eigen sfeer en identiteit;
- aansluiten op beeldbepalende panden;
- afwijkende en hoogwaardige inrichting;
- sterke nadruk op verblijven;

Materialen en inrichting:

- gebakken materialen en natuursteen;
- afwijkende formaten / detaillering;
- geen hoogteverschillen;
  bijzondere inrichtingselementen gericht op eigen identiteit van de plek en het verblijven;
- solitaire bomen. plantgaten afdekken met boomroosters van gietijzer of cortenstaal
- Blindegeleidestroken dienen zorgvuldig in het inrichtingsplan te worden geïntegreerd.
- Inzamelcontainers voor vuilnis, kleding, glas e.d. dienen ondergronds te worden gesitueerd.

Ambitieniveau 2: Standaard

De overige belangrijke openbare ruimte in de binnenstad en de vestingwerken:

- zorgdragen voor continuiteit en samenhang in de binnenstad;
- hoogwaardige inrichting;
- nadruk op verblijven;
- beperkte stroomfunctie;

Materialen en inrichting:

- handhaven van de bestaande detaillering is uitgangspunt;
- Gebakken materiaal;
- rabatstroken van natuursteen;
- keien;
- waal- en keiformaat;
- lage banden (hoogteverschil van 3 a 5 cm);
- afwijkende inrichtingselementen gericht op het verblijven;
- bomen. plantgaten zonder boomroosters
- Blindegeleidestroken dienen zorgvuldig in het inrichtingsplan te worden geïntegreerd.
- Inzamelcontainers voor vuilnis, kleding, glas e.d. dienen ondergronds te worden gesitueerd.

Ambitieniveau 1: Luxe (markt)

Grote elementen hebben sjieke en rustige uitstraling

Kleine natuursteenkeien zijn minder besmettelijk en geven plein meer gebruikswaarde

Afwatering

Weergave blauwe zone met geglazuurde steen

Terrassen

Ambitieniveau 2: Standaard (binnenstad)

Verharding: combinatie van gebakken materiaal en natuursteenrabat (historische binnenstad)

Accent op gebakken materiaal (westelijke binnenstad)

Verharding: combinatie van gebakken materiaal en natuursteenrabat (historische binnenstad)

Weinig hoogteverschil. Hardstenen banden voor overbrugging hoogte.

Lichtarmatuur (historische binnenstad en westelijke binnentad tot Ravelijn)

Lichtarmatuur (westelijke binnenstad ten noordwesten van Ravelijn)

Beton of hardsteen (voorkeur), Metaal (kan ook,maar dan zonder reflectoren)

Anti-ramkraakoplossing zo min mogelijk toepassen en alleen in ongeschilderd beton

Ambitieniveau 2: Standaard (vestingwerken)

Rondeel met kanonnen aan de Maas

Kazematten bij Bastion Bekaf

Vestingmuur met zicht op de Maas

Hampoort

Wandelpad met zitmogelijkheden langs de vestingmuur aan de Maasijzde

Vestingmuur met rondeel Maaszijde

Het groen van het Sensisterrein ten zuiden van de St. Elisabethstraat

De openheid van Bastion Bekaf

Dit is een bijzonder geval: De samenhang tussen begane grond en verdieping ontbreekt, maar de verbouwing die in het begin van de vorige eeuw heeft plaatsgehad heeft haar eigen bijzondere kwaliteiten, die bijdragen aan het besef dat ook een historische stad haar ontwikkeling en dynamiek kent en dat ‘nieuwe’ ingrepen, mits kwaliteitvol, hun waarde hebben. Het blijft de taak van een welstandscommissie of een commissie ruimtelijke kwaliteitszorg om die kwaliteit te erkennen en herkennen in een ontwerp, ook als deze afwijkt van de richtlijnen uit dit beeldkwaliteitplan

- Individuele herkenbaarheid van de verschillende panden
- Samenhang tussen begane grond en verdiepingen
- Gevels: duurzaam en niet trendy karakter

Puien

De volgende richtlijnen zijn van toepassing op nieuw- en verbouwplannen voor puien in de binnenstad van Grave. In de praktijk zal het vaak om aanpassingen aan puien van panden met een andere functie dan een woonfunctie gaan, maar de richtlijnen zijn voor alle puien van toepassing.

- De straatwanden in de historische binnenstad vormen grotendeels gesloten wanden, waarbij de gevelarchitectuur voor elk perceel anders is. Elk pand dient leesbaar en individueel herkenbaar te zijn.
- Een pui is een onderdeel van een gevel. Daarom moet het ontwerp van een pui worden afgestemd op de gevel als geheel. Bij een voorstel tot wijziging van een bestaande historisch-monumentale pui zal eerst een bouwhistorisch onderzoek en waardestelling (ook van het interieur!) moeten plaatsvinden, als vertrekpunt en inspiratiebron voor de ontwikkeling van een totaalconcept. Vaak blijkt bij een bestaande waardevolle gevel herstel van het geheel of op onderdelen beter dan sloop en vervanging.
- De gevel dient per pand één samenhangend architectonisch geheel te vormen. Toegevoegde elementen als luifels, markiezen, zonweringen, reclames, stoepen etcetera zijn geïntegreerd in de architectuur van de gevel en sterk ondergeschikt, zodat zij de architectonische samenhang niet verstoren.
- De bestaande gevel is uitgangspunt. Ingrepen op begane grondniveau mogen de verhoudingen in de gevelopbouw niet verstoren.
- Aanpassingen aan een pui dienen in relatie te staan met de karakteristiek van de gevel als geheel. Kenmerkend voor de huidige panden is een horizontale opbouw en een verticale geleding. Per pand dient de relatie boven-onder (weer) duidelijk herkenbaar te zijn.
- De gevelopbouw kent een zone van maximaal één meter hoog die ruimte biedt voor een reclameband op de gevel.
- Mutatie in de branche zal ook veranderingen van een winkelpui met zich brengen. De pui dient voor de betreffende branche een duurzaam en niet ‘trendy’ karakter te hebben.
- Een winkelpui is, in samenhang met de gevelreclame, het ‘visitekaartje’ van de zaak. De sfeer van de zaak en de aard van de producten dient via de pui tot uitdrukking te komen (een aantrekkelijke winkel achter een aantrekkelijke pui).
- Een winkelpui kenmerkt zich door haar eenvoudige, vriendelijke en open karakter. Een winkelpui dient geen afstand te scheppen, maar juist uit te nodigen om naar binnen te gaan.

- Beter dan het aanlichten van gevels is toepassing van verlichting in de bebouwing (bijv. van etalages). Voorzover toch sprake is van gevelaanlichting, dient deze statisch van opzet te zijn, in een rustige, niet felle kleur. De gevelverlichting mag niet knipperen of bewegen.
- De puien van historische panden die nog (grotendeels) oorspronkelijk zijn, dienen bij verbouwingen zoveel mogelijk gerespecteerd te worden. Dit betekent dat de nog aanwezige omlijstingen, kroonlijsten, penanten, tussenkolommen (die de pui een nadere geleding geven en die de relatie met de bovenbouw versterken) en de borstweringen (die de overgang met de omgeving markeren) zoveel mogelijk moeten worden gehandhaafd. Bij monumenten staat het behoud van historische (winkel)puien voorop.
- Volledig geblindeerde etalages zijn niet aanvaardbaar; een visuele relatie tussen interieur en openbare ruimte is zeer gewenst. De afscherming van rommelige elementen, zoals de achterzijde van schappenwanden e.d. kan gedeeltelijke blindering rechtvaardigen. Dit kan worden toegestaan tot een hoogte van bijvoorbeeld 1 meter (deurklinkhoogte). Zo mogelijk dient achter het schap een vitrine-etalage te worden ingericht.
- Grote pui-openingen, zowel qua toegang als raamopening b.v. ten behoeve van straatverkoop, tasten het typisch gesloten karakter van de Graafse straat- en pleinwanden aan en zijn derhalve ongewenst.
- Wanneer een winkel- en horecaruimte over meerdere panden doorloopt, is het van belang de individualiteit van de verschillende panden te respecteren. Dit houdt in dat er per pand sprake moet zijn van een winkelpui en dat tevens de relatie met de bovenbouw van de diverse panden zichtbaar moet zijn, terwijl als regel onder elke bovenbouw een ingang moet blijven (mede t.b.v. de toegankelijkheid op de bovenverdiepingen).

Containers

Vuilcontainers bij woningen worden als regel op eigen terrein geplaatst.
Voor niet-woonfuncties is het zaak om de vuilcontainers eveneens uit het straatbeeld te houden. Deze dienen in principe ondergronds of inpandig gesitueerd te worden.

Rolluiken

Rolluiken hebben buiten de openingstijden van winkels vrijwel altijd een negatieve invloed op het straatbeeld. Zij zorgen voor een desolate sfeer en brengen zo een gevoel van onveiligheid over.
Toepassen van rolluiken is in principe niet toegestaan.

Er kunnen zich situaties voordoen, waarbij toepassing onvermijdelijk is (bijv. om winkel te kunnen verzekeren). Ook hier moet primair naar andere oplossingen dan rolluiken gezocht worden (bijv. andere oplossingen voor beveiliging, zoals gepantserd glas).

Indien toepassing van rolluiken onverhoopt aan de orde is, dient uitgegaan te worden van de volgende richtlijnen:

- Rolluiken mogen alleen worden gebruikt ter beveiliging tegen inbraak etc. Rolluiken zijn op bovenverdiepingen niet toegestaan.
- Gesloten rolluiken zijn niet toegestaan; van het totale oppervlak van het rolluik dient minimaal 80% uit glasheldere doorkijkopeningen te bestaan. Hierbij wordt het gedeelte aan de onderzijde van het rolluik tot een hoogte van 0,5 m boven de aansluitende stoep of weg niet meegerekend.
- Rolluiken moeten op een architectonische verantwoorde wijze in de gevelstructuur worden opgenomen.
- Rolluiken dienen bij voorkeur aan de binnenzijde van de ramen te worden aangebracht.
- Rolluiken mogen niet meerdere kozijnen overspannen.
- De afwerking en de kleur van de rolluiken moeten zoveel mogelijk worden afgestemd op het totale gevelbeeld. Bij nieuwe puien wordt een eventuele rolluik geïntegreerd in het pui-ontwerp.
- Bij elke verbouwing dienen oude, ontsierende rolluiken en rolhekken e.d. te worden verwijderd en worden de plannen getoetst aan nieuwe criteria.

- Uitstalling: belemmert zicht op etalage
- Reclame opschrift op luifel leidt de aandacht af van de entree

Bescheiden naamsaanduiding zorgt voor een rustig beeld

Luifels, markiezen, zonweringen

Luifels, markiezen en zonweringen zijn elementen, die een grote invloed kunnen hebben op het gevelbeeld en ook op het beeld van de straat als geheel.

- Uitgangspunt is dat deze elementen toegepast worden in afstemming op de architectuur van het desbetreffende pand. Daarnaast mogen ze geen hinder veroorzaken voor het voetgangersverkeer. Zonweringen en markiezen mogen slechts gebruikt worden voor wering van de zon binnenshuis of buitenshuis (bijv. bij terrassen, grenzend aan de buitengevel). Zonweringen aan noordgevels zijn dan ook niet toegestaan.
- Toevoeging van zonweringen aan monumenten is niet toegestaan. In de winkelstraten dient toepassing zoveel mogelijk beperkt te worden. Bij voorkeur dient een oplossing achter glas gevonden te worden.
- Indien zonwering aan de buitenzijde aantoonbaar onontkoombaar is, is deze alleen toegestaan op de begane grond. De vorm, grootte, de plaatsing en de kleur van de zonwering moeten zijn afgestemd op de architectuur van het betreffende pand en zijn omgeving. De ophangconstructie dient binnen de neggen te worden aangebracht en de zonwering moet inklapbaar of inrolbaar zijn, zodat duidelijk is dat deze een semipermanent karakter heeft.
- Binnen het beschermd stadsgezicht is een omgevingsvergunning nodig voor het aanbrengen van luifels, markiezen en zonwering.
- Niet-vaste luifels en zonneschermen zijn lichtvergunningplichtig. Voor vaste luifels dient een aparte bouwvergunning te worden aangevraagd. Bij monumenten dient bovendien een monumentenvergunning te worden verleend.
- De kleur van luifels en uitvalschermen dient rustig te zijn en in harmonie met de gevel. Voor markiezen en zonweringen geldt dat zij zowel in ingerolde als uitgeklapte toestand moeten zijn afgestemd op de schaal en architectuur van het desbetreffende pand. Een gestreept doek is niet toegestaan. Indien sprake is van een terras, moet de kleur en het materiaal van een zonwering bij voorkeur dezelfde zijn als op het terras toegepaste parasols.
- Zonweringen van kunststof passen niet in het straatbeeld van Grave en zijn niet toelaatbaar.
- Op zonweringen/markiezen mag geen reclameaanduiding worden aangebracht, met uitzondering van een bescheiden naamsaanduiding op de volant aan de voorzijde. Belettering dient bij voorkeur plaats te vinden in het spectrum wit-crème-grijs. Felle kleuren mogen niet toegepast worden. De belettering dient zonder fond te worden aangebracht, derhalve direct op het doek.
- Met inachtneming van de bovenstaande richtlijnen mag de zonwering/markies maximaal 1,40 meter buiten de gevel uitsteken.
- Een doorloophoogte van minimaal 2,20 m dient gewaarborgd te zijn.
- Bij een ontwerpplan dient bij voorbaat in het plan een geintegreerde oplossing voor de eventueel (later) gewenste zonwering te worden opgenomen.

Door naamsaanduiding boven de deur is er een focus op de entree en blijft de gevel vrij van reclame. Een bescheidener maatvoering van de reclame (binnen het kozijn) zou nog beter zijn geweest.

Reclame

Reclames vragen vanuit hun doelstelling aandacht en bepalen daardoor in hoge mate de belevingswaarde in een straat met winkels. In navolgende richtlijnen zijn de essentiële elementen die verband houden met de beeldkwaliteit weergegeven.

Wat reclames betreft, zijn drie problemen veel voorkomend:

- Firma's gaan tegen elkaar op schreeuwen, waardoor het totaalbeeld zo druk wordt dat elke reclame z'n doel voorbijschiet.
- Reclame-uitingen of standaardwinkelpuien bedekken de oorspronkelijke ondergevel, waardoor de architectuur en de eventuele historische kenmerken niet meer zichtbaar zijn, en de onderste verdieping geen enkele relatie meer heeft met de daarboven gelegen gevel.
- Een eigen stads- of dorpsstijl staat op gespannen voet met het corporate image van de winkelketens. In Nederland gaan winkelstraten, winkels en reclame steeds meer op elkaar lijken.

Ondernemers zien steeds meer het belang in van een meer terughoudend reclamebeleid. Dit beeldkwaliteitplan gaat uit van de stelling dat een stringente reclamevoering juist in het belang is van de winkeliers.

Het is juist in het belang van de ondernemers, dat door het reclamebeleid het historische centrum van Grave aantrekkelijk blijft om er te winkelen, te verblijven en te investeren.

De binnenstad van Grave kent een goed afleesbare historische context. In de literatuur valt te lezen dat reclametoepassingen en zeker lichtreclames aan historische panden en/of in een historisch monumentale omgeving snel storend dreigen te worden. Omdat de historische (en vele beeldbepalende) gebouwen niet ontworpen werden voor het aanbrengen van de in onze tijd gebruikelijke reclames moet hier zeer zorgvuldig mee worden omgegaan.

Zijn in de historische architectuur reeds specifieke reclamemogelijkheden aanwezig (zoals koofborden en reclamevelden) dan is dat de aangewezen plaats voor reclames. Bij eigentijdse pui-invullingen en bij nieuwbouw in de historische omgeving verdient het aanbeveling om reclame zoveel mogelijk in het architectonisch concept te integreren.

Het is in ieder geval zaak om reclame te beperken tot de ruimte van de voorgevel tussen begane grond en eerste verdieping. Hoger aangebrachte reclames gaan snel overheersen en zijn vaak storend voor de eventuele woonfunctie op de verdiepingen.

Reclames moeten optimaal worden afgestemd op het stadsbeeld en de architectuur van de individuele panden. Dat betekent dat aan reclames qua hoeveelheid, omvang en vormgeving eisen moeten worden gesteld die tevens beperkingen inhouden om wildgroei te voorkomen.

De hier gegeven reclamerichtlijnen bieden voldoende ruimte voor commerciële aanduidingen, maar willen tevens overdaad voorkomen. De richtlijnen gaan in op hoeveelheid, plaats, grootte, vorm en materialisering van reclame. Zij omvatten niet alleen reclame op de gevels, maar ook uitstekende reclames en vlaggen.

Ook tijdelijke reclamevoorzieningen, die bijvoorbeeld alleen tijdens winkeluren worden opgehangen, zijn bij de richtlijnen betrokken. Steeds meer bedrijven gaan ertoe over, in verband met beperkingen qua commerciële reclamevoering in de sfeer van bouwkundige voorzieningen, dit door middel van vlaggen, spandoeken, banieren en vaandels te compenseren.

Reclame algemeen

- Een reclame moet zich als een bescheiden en terughoudend vormgegeven toevoeging aan een pand presenteren wat geldt voor aantal, grootte, vorm en materialisering.
- Om een zekere harmonie te bereiken met de cultuurhistorische waarden in Grave dienen de reclame-uitingen in zijn algemeenheid gekenmerkt te zijn door een gebruik van traditionele materialen, vormen en kleuren. Als bij uitstek traditionele uitingen gelden: uithangborden, alsmede het beletteren van kroonlijsten of luifels boven entree- of etalagepartijen.
- Reclame-uitingen dienen in harmonie c.q. (schaal)verhouding te zijn met de architectuur van het pand. Reclame mag het uiterlijk aanzien van het pand en het straat- en stadsbeeld niet schaden of verstoren.
- Het voeren van een bepaalde huisstijl is geen vrijbrief om een gevel te overladen met te grote - of een teveel aan - standaardelementen of een kleur- of materiaalgebruik dat niet bij het gebouw of de sfeer van de omgeving past.
- Bij nieuwbouw en/of verbouw moet in het ontwerp worden aangegeven waar de ontwerper reclames mogelijk acht, rekening houdend met de richtlijnen.
- Reclames bovenop luifels, daken, gebouwen, dakgoten of dienovereenkomstige bouwdelen zijn niet toegestaan.
- Reclame dient horizontaal gericht en statisch van opzet te zijn. Reclame mag niet knipperen of bewegen.
- Onder reclame dient een vrije doorloophoogte van 2,20 m te worden aangehouden.
- Aantal reclamesoorten per pand moet beperkt blijven tot maximaal twee.

Reclame tegen de gevel/belettering van gevels

- Gevelreclame dient bij voorkeur plat op de gevel bevestigd te worden.
- Gevelreclame moet passen binnen de zone tussen de onderpui en verdiepingramen, met een maximale breedte van 60% van de gevelbreedte en maximaal 3 m per reclame-unit, tenzij de architectuur van het pand een grotere breedte verdraagt. Reclames mogen niet boven de onderkant van de raamdorpels van de verdiepingskozijnen uitkomen.
- Reclames dienen bij voorkeur nabij de hoofdingang van een gebouw te worden aangebracht.
- Hoewel blokken, waarop letters staan vermeld, niet per se onaanvaardbaar zijn, is het aanbrengen van losse letters het meest passend. Indien onverlichte letters worden aangebracht, dienen deze in een klassieke typografie en materiaaltoepassing te worden uitgevoerd. Deze letters kunnen eventueel middels een spotje worden aangestraald.
- Als kleurstelling bij geschilderde panden wordt gedacht aan een donkere tint of de kleur van het gebruikte traditionele materiaal (koper, smeedijzer en dergelijke).
- Verlichte letters zijn niet toegestaan.
- Over het algemeen wordt “corona-verlichting” met een beperkte lichtsterkte van de lampen toegestaan. Bij corona-verlichting zijn de letters zodanig bevestigd, dat er ruimte is tussen de letters en de gevel. Een spotje verlicht de gevel waarbij de letter zelf niet verlicht wordt.
- Bij karakteristieke panden dient gebruik te worden gemaakt van losse letters.

Uitkragende reclame

- Mits de architectuur en de verkeerssituatie dit toelaten, is van de gevel uitstekende reclame mogelijk ter aanduiding van naam, bedrijvigheid of product. Deze reclame moet passen binnen de zone tussen de onderpui en verdiepingramen, waarbij tussen de bovenkant van het bord en de onderkant van de raamdorpels minimaal 10 cm ruimte aanwezig moet zijn. Deze reclame mag niet bevestigd worden aan erkers of balkons. Voorts komt bij smalle panden een ophanging nabij de entreepartij, ter markering van de toegang, het meest in aanmerking. Bij bredere panden of panden die reeds door de architectonische vormgeving een accent hebben gelegd op de entreepartij komen andere plaatsen, veelal nabij de dwarsgevels van het pand, in aanmerking.
- Zeker bij panden met een traditionele architectuur, en in ieder geval bij panden met een cultuurhistorische waarde, moet aan uithangborden gedacht worden.
- Uithangborden dienen traditioneel van uitvoering te zijn, dat wil zeggen schildvormig, uitgevoerd in metaal met een donker fond en als belettering dienen bij voorkeur de kleuren wit, crème en grijs (contrasterend met de kleur van het fond) te worden gebruikt. De ophangconstructie moet zijn uitgevoerd in metaal in een sierlijke, doch logische vormgeving.
- Reclamevlaggen en banieren passen niet in het historische straatbeeld en zijn daarom niet toegestaan.
- Lichtbakken zijn niet toegestaan, noch tegen de gevel noch loodrecht daarop.
- Lantaarns zijn toegestaan, mits deze in het historische straatbeeld passen.
- Kunststoffolies op ramen, kroonlijsten en luifels is niet toegestaan.
- Belettering van luifels, kroonlijsten boven entree- en etalagepartijen en van etalageruiten dient te worden uitgevoerd in een klassiek lettertype of sierschrift; alles in een traditionele gedempte kleur (wit, crème, grijs) en contrasterend met de kleur van het fond.

Andere aspecten

- Reclame op zonweringen is slechts beperkt toegestaan op de volant bij voorkeur nabij de toegangsdeur.
- Reclame op raampartijen is toegestaan tot een maximale bedekkingsgraad van 1/3 van het glasvlak.

Voorbeelden uitstallingen

Uitstallingen

Onder een uitstalling wordt verstaan alles wat aan de entreezijde van panden met het uiterlijk van een winkel ter bevordering van de verkoop en/of ter verstrekking aan het publiek aan zaken, diensten, goederen en/of stoffen op of boven de openbare weg wordt uitgestald of opgehangen. Hieronder vallen dus naast bijvoorbeeld kledingrekken, uitzoekbakken en dergelijke ook reclameborden en overige zaken zoals hobbelbeesten (bijvoorbeeld bij een speelgoedwinkel) en decoratiemateriaal zoals bloembakken.

Een grote diversiteit aan uitstallingen geeft al snel een rommelig, verloederd beeld. Uitstallingen zorgen daarnaast al snel voor overlast voor voetgangers en zeker voor mensen die visueel gehandicapt of minder valide zijn.
De ruimte voor uitstallingen in Grave is beperkt. Eigenlijk is er alleen ruimte voor uitstallingen, waar deze het verkeer (voetgangers, fietsers, auto's) niet hinderen.
Ook moeten uitstallingen de toegankelijkheid van etalages niet belemmeren.

Onderstaande richtlijnen voor uitstallingen zijn van belang in relatie tot de beeldkwaliteit:

- Alleen tijdens openingstijden van de winkels mag er sprake zijn van uitstallingen.
- De uitstalling mag geen magazijnfunctie hebben.
- De uitstalling moet een focus bieden op de aangeboden waar. Een display, bak, rek mag dus de koopwaar niet overheersen.
- Uitstallingen mogen de doorgang naar een pand niet belemmeren.
- Uitstallingen moeten zo geplaatst worden dat de doorloop zo rechtlijnig mogelijk blijft en dat zij, zeker bij smalle loopstroken, zo min mogelijk buiten de gevel uitsteken. Dit met het oogmerk om voor visueel gehandicapten en minder validen de hinder zoveel mogelijk te beperken.
- Uitstallingen mogen het zicht op de gevel niet belemmeren.
- De te plaatsen reclame-uitingen dienen zoveel mogelijk ambachtelijk te zijn en kwaliteit uit te stralen. Er wordt uitgegaan van een maximale hoogte van 1,50 m en van een maximaal grondoppervlak van 80 bij 80 cm (waar dat fysiek mogelijk is).
- Felle kleuren en kunststof dienen te worden vermeden. Zeker wanneer uitstallingen op een of andere manier 'in de loop' staan, zijn contrasterende kleuren wel gewenst, zodat de uitstallingen in ieder geval zoveel mogelijk ziochtbaar zijn voor visueel gehandicapten.
- Per pand mag maximaal 1 uitstalling aanwezig zijn.
- Uitstallingen zijn niet toegestaan op parkeerstroken. Uitzondering hierop vormen fietsenstandaards. Het stallen van fietsen is immers een vorm van parkeren.

- De kleur van het terrasmeubilair is passend bij het horecabedrijf (markies)
- Ingetogen / warme rode kleur past goed binnen de historische binnenstad

Voorbeelden terrasmeubilair

Terrassen

Terrassen kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de uitstraling en de sfeer in de binnenstad van Grave. Voorwaarde is wel dat de terrassen goed ingericht zijn, een verzorgde uitstraling hebben en zich daar bevinden waar de ruimte zich ervoor leent. Goed ingerichte terrassen vormen een verlevendiging van het straat-/marktbeeld en dragen bij aan de attractiviteit en kwaliteit van de openbare ruimte.

Situering

- Het terras dient te worden opgesteld voor de gevel van het horecapand of aan de overzijde van de rijbaan.
- Terrassen dienen geplaatst te worden op plekken waar de ruimte het toelaat (pleinen, straatverbredingen).
- Er dient een ongehinderde doorgang voor voetgangers en/of winkelend publiek te worden gewaarborgd. De breedte van de doorgang is afhankelijk van de situatie ter plaatse, maar minimaal 1,5 m.
- Er dient een ongehinderde doorgang gegarandeerd te zijn voor nood- en hulpdiensten, te weten 3,5 meter en waar mogelijk 5 meter.
- Terrassen staan op de straatvloer en niet op vlonders. Alleen aan de Maaskade, in de nabijheid van het water, is toepassing van vlonders denkbaar.

Meubilair

Openbare horecaterrassen dragen sterk bij aan de sfeer van het straatbeeld. Waar in het centrumgebied een verbetering van de verblijfskwaliteit wordt nagestreefd, is ook voor het terrasmeubilair een hoogwaardige kwaliteit vereist. Het is tevens gewenst om het beeld van terrassen te verbeteren door onderlinge afstemming van het materiaal en de kleur van het meubilair:

- degelijke materialen zoals rotan, hout, staal, gietijzer etc. (terrasmeubilair met een ‘goedkope’ uitstraling, zoals plastic, is niet toegestaan);
- rustige kleuren passend bij het horecabedrijf, zodat het onderscheid tussen de bedrijven gewaarborgd blijft.

Overige uitgangspunten met betrekking tot het meubilair zijn:

- Het stallen van terrasmeubilair (onder hoezen) aan de voorzijde is niet toegestaan;
- Terrassen hebben een tijdelijk karakter. Wordt een terras langere tijd niet gebruikt, dan dient het meubilair te worden verwijderd.

Terrasschotten

- Terrasschotten dienen te passen in het straatbeeld en voor het bovendeel transparant te zijn. De onderzijde in rustige kleuren passend bij het bedrijf.
- Het toepassen van terrasschotten wordt toegestaan, mits de constructie bestaat uit houten, stalen of aluminium profielen.
- Terrasschotten dienen wegneembaar en/of verplaatsbaar te zijn.
- Gevelterrasschotten mogen alleen haaks op de gevel worden geplaatst, maximaal 2 m diep, maximaal 150 cm hoog, waarvan minimaal 60 cm volledig transparant (aan de bovenzijde).
- Enige vorm van reclame-uiting op de terrasschotten is niet toegestaan.

Parasols

- Parasols dienen te worden uitgevoerd in natuurlijke en rustige kleurstellingen.
- Parasols dienen een eenheid te vormen met terrasschotten, luifels en meubilair.
- Parasols dienen binnen het afgesproken terrasgebied te blijven.
- Voor reclamevoering op parasols gelden de richtlijnen die ook van toepassing zijn op luifels, markiezen en zonweringen (zie betreffende paragraaf).

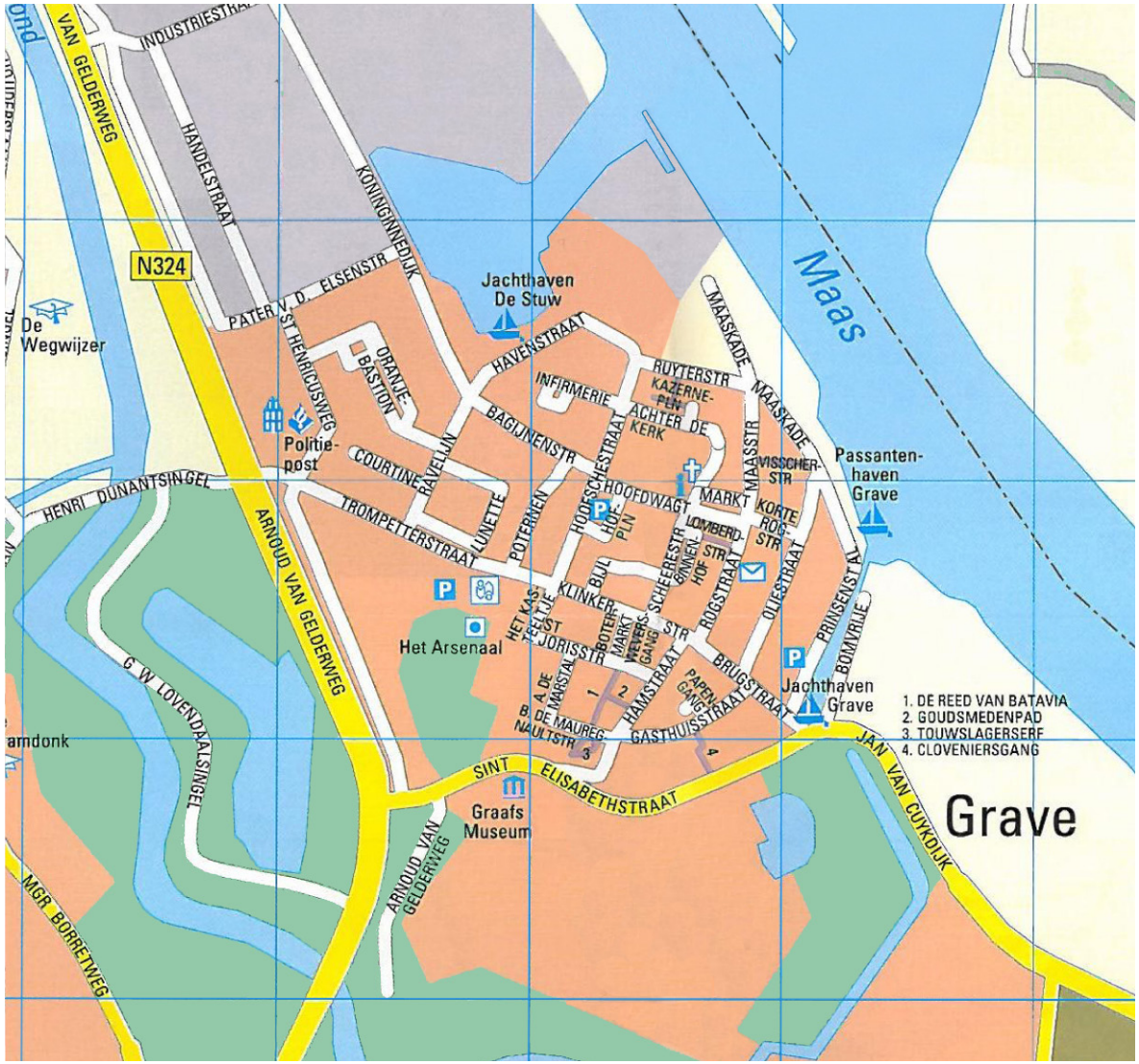
In het gemeentelijke terrassenbeleid worden enkele uitzonderingen opgenomen. Beide beleidsnota’s zijn toetsingskader voor de terrassen in de binnenstad.

GERAADPLEEGDE LITERATUUR

- Ruimtelijk toetsingskader Grave. Plein 11 architectuur stedebouw bv. Arnhem, maart 2006
- Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 1993. Gemeente Grave. September 1993.
- Woningwet 2003.
- Niet Grijs! 2 architectuur en beleid. Handboek voor opdachtgevers die te maken hebben met landschapsarchitectuur, stedenbouw, architectuur en openbare ruimte op lokaal niveau, tweede geheel herziene editie. Architectuur Lokaal, december 1997.
- Ministeries van WVC en VROM. Ruimte voor Architectuur. Nota architectuurbeleid. SDU Uitgeverij, 1991.
- Nota beschermd stadsgezicht. Gemeente Grave.
- Finaly, I. Doorbroken Barrieres. Architect F.W. van Gendt (1851-1900) en de 19e eeuwse stadsuitbreidingen. Uitgeverij Thoth. Bussum.

BIJLAGEN

Bijlage 1- straatnamenkaart



Bijlage 2 - Beschrijving huidige situatie

Zoals in de rapportage is aangegeven, is het aandachtsgebied van dit beeldkwaliteitplan opgedeeld in 3 gebieden:

- De historische binnenstad
- De westelijke binnenstad
- De vestingwerken

Deze 3 deelgebieden worden in deze bijlage achtereenvolgend beschreven.

De historische binnenstad

De historische binnenstad laat zich het best beschrijven aan de hand van de pleinen, straten en openbare binnengebieden, die reeds in het middeleeuwse stratenplan aanwezig waren.

Pleinen:

- Markt/Hoofdwagt
- Hofplein (vervallen door Hart van Grave)

Hoofdstraten:

- Hoofschestraat
- Rogstraat
- Hamstraat
- Oliestraat
- Klinkerstraat/Brugstraat
- Maasstraat

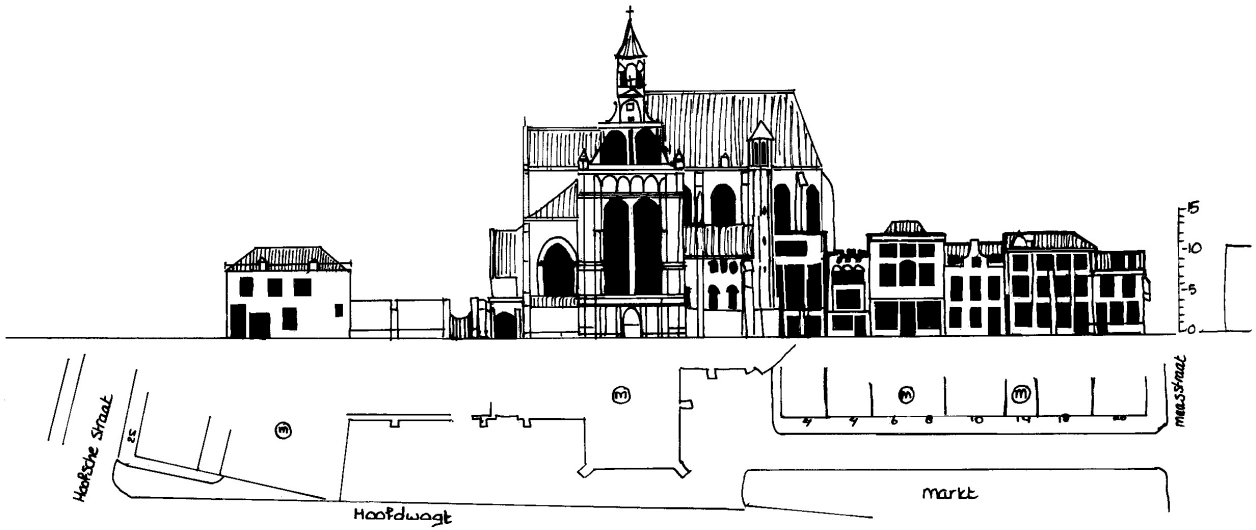
Overige straten:

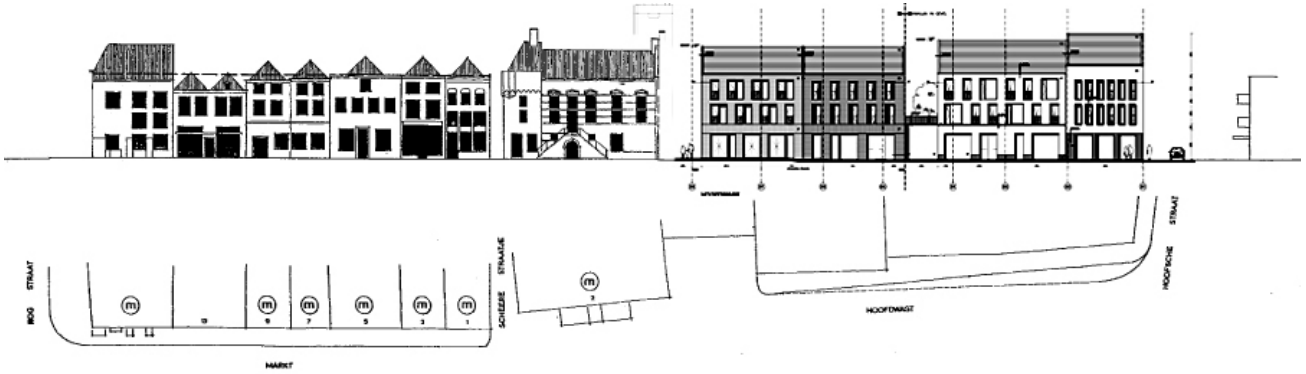
- De Ruyterstraat
- Visscherstraat
- Korte Rogstraat
- Gasthuisstraat
- Achter de Marstal
- Boreel de Mauregnaultstraat
- Kasteeltje en Sint Jorisstraat
- Scheerestraat

Overige openbare ruimten:

- Infirmerie
- Achter de Kerk

Op de bladzijden hierna volgt een beschrijving van bovenstaande pleinen, straten en openbare binnengebieden. De volgorde komt overeen met de opsomming hierboven.
De tekeningen horen bij bestemmingsplan Kom Grave, 1980. Hier en daar is een kleine aanpassing doorgevoerd. De gevelwanden van Hart van Grave zijn ingepast.





Markt/Hoofdwagt

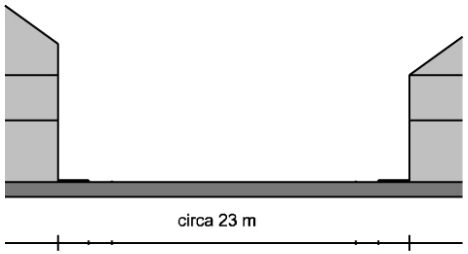
Zoals ook reeds door Erskine is aangegeven in zijn herontwikkelingsplan, vormt de Markt het hart van de stad en in die hoedanigheid ook de belangrijkste ruimte in de binnenstad.
In Grave wordt de Markt binnen het stedelijk weefsel duidelijk gemarkeerd door de katholieke St. Elisabethkerk, die hoog boven de omliggende bebouwing uitsteekt. Bij de kerk bevindt zich een beeldentuin.
Een ander belangrijk gebouw is het oude stadhuis van Grave dat met zijn bordes tegenover de hoofdingang van de kerk ligt.
De kerk en het stadhuis vormen de beeindiging van de langwerpige pleinruimte aan de westzijde.
Aan de oostzijde wordt de Markt begrensd door de bebouwing aan de Rogstraat en Maasstraat.

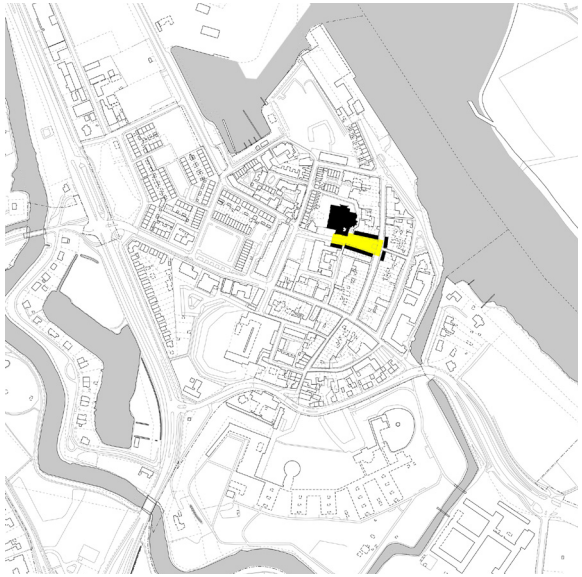
De wanden van de Markt worden gevormd door duidelijk herkenbare individuele percelen van verschillende breedte met een hoogte van twee tot drie lagen, de meeste afgedekt met kap
Oorspronkelijk is de Markt mogelijk breder van maat geweest. De bebouwing tussen de Markt en de Lomberdstraat, die vooral langs achterkanten loopt, vormt waarschijnlijk een opvulling van een deel van de oorspronkelijke pleinruimte.

Opvallend is een oorspronkelijk 17e eeuws huis, tegen het middenschip van de kerk (kerkleuner), dat herbouwd is op de plaats waar een tijd lang het Graafs Koffiehuis heeft gestaan.

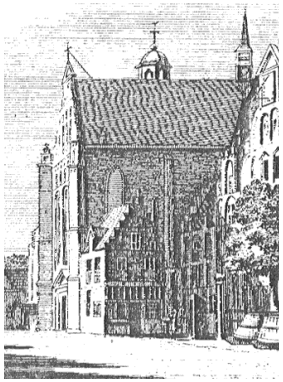
Ook opvallend is de nieuwbouw als westelijke begrenzing van de noordelijke gevelwand tegenover de kerkleuner. Deze is opgetrokken in een eigentijdse stijl met grote transparante vlakken, ramen die om de hoek doorlopen, een afwijkend kleurgebruik, geen kap.

Toch past het gebouw goed in de bebouwingswand, die verder uit traditionele bebouwing bestaat. Dit heeft te maken met een rustig kleurgebruik, toevoeging van horizontale elementen die op eenzelfde lijn liggen als horizontale elementen in de belendingen (maar tegelijkertijd een afwijkende grootte van gevelopeningen zodat zich geen horizontale geleding opdringt) en een toepassing van harmonische verhoudingen die eveneens zijn terug te vinden in de belendende bebouwing. Ook kleine details, zoals het over korte lengte doorzetten van de goothoogte van het naastliggende gebouw in de voorgevel resulteren in een mooie aansluiting op de overige bebouwing. De afwijkende kleur van de gevel draagt bij aan de individualiteit, die in de historische context wenselijk is.





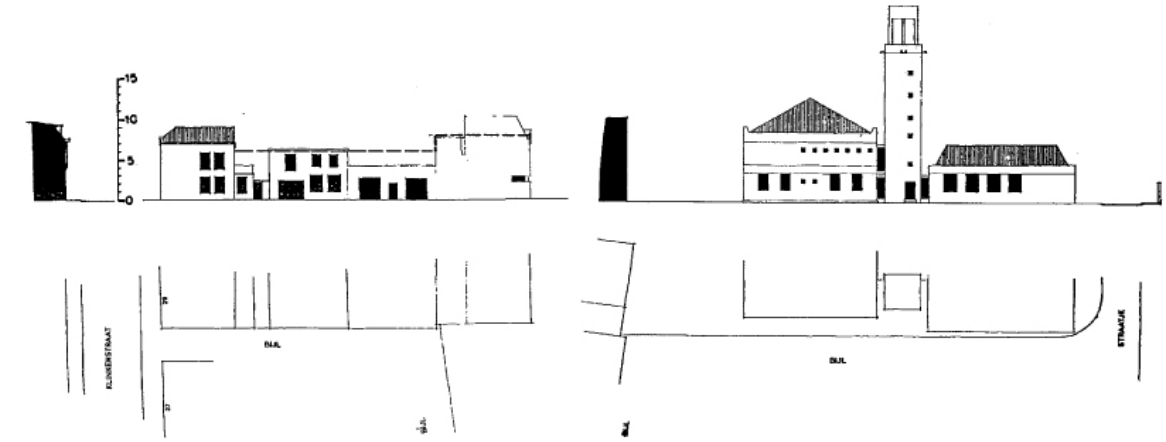
Markt

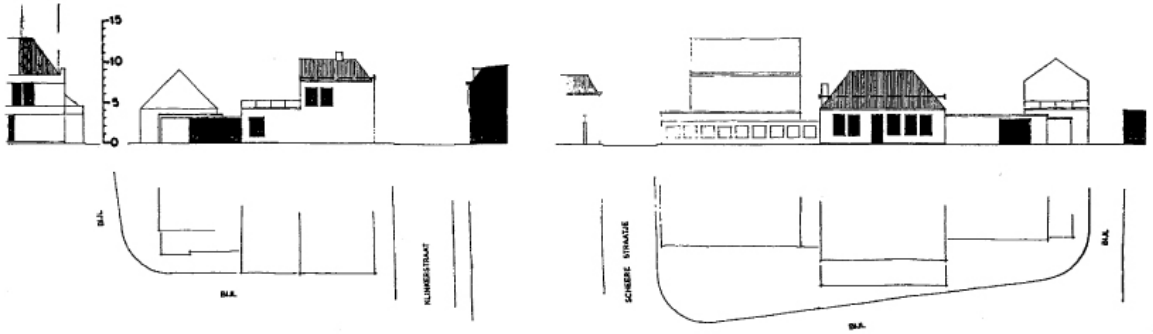


De kerkleuner ca. 1743

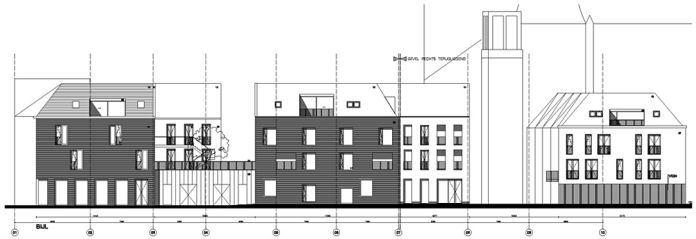
De kerkleuner verbouwd tot Graafs Koffiehuis foto ca 1900

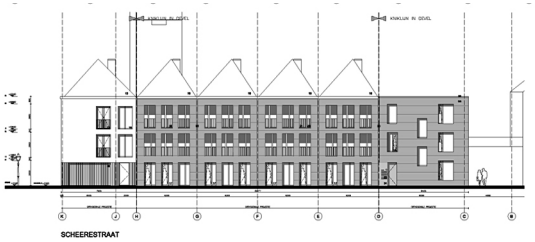
Hofplein oude situatie



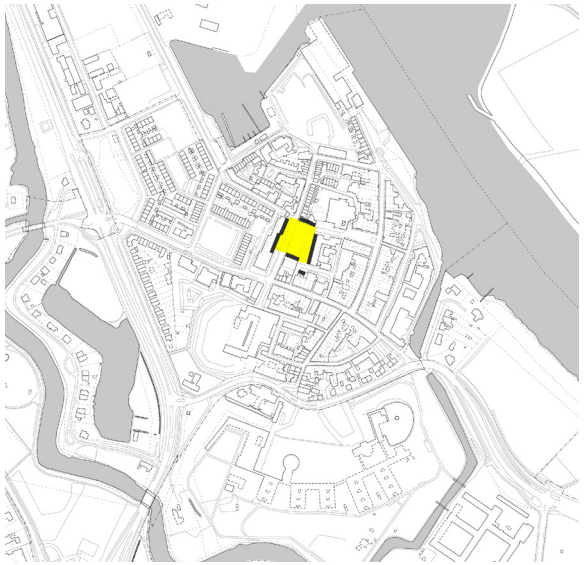


Hofplein zuid en oost nieuwe situatie Hart van Grave





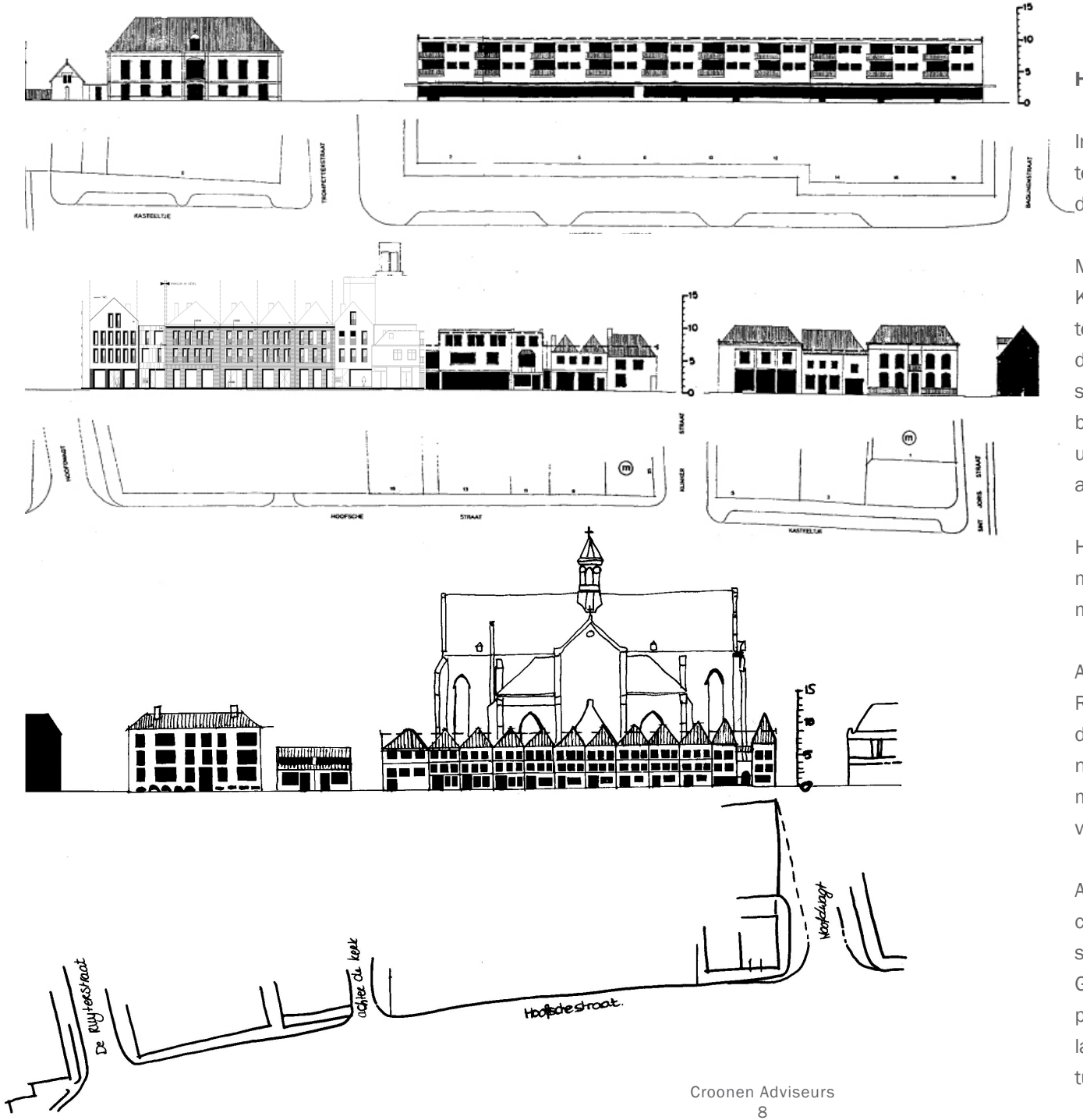
Hofplein



Hofplein

Het Hofplein is een ruimte die ontstaan is tijdens de ingrepen in het historische stedelijke weefsel in de jaren ‘60. In deze tijd is ook het stadhuis gebouwd, naast het oude raadhuis aan de Hoofdwagt (de vroegere Kerkstraat).

Inmiddels is dit allemaal geamoveerd en is gestart met de bouw van het Hart van Grave. Het Hart van Grave voegt zich qua bebouwing, bouwmassa en uitstraling in de Graafse schaal.



Hoofschestraat

In Grave is een duidelijk raster van hoofdstraten te onderscheiden. De Hoofschestraat is een van de 3 hoofdstraten die in noord-zuidrichting lopen.

Met name het gedeelte tussen Hoofdwagt en Klinkerstraat mist aan intimiteit. Het straatkarakter is aangetast door de ruimte van het Hofplein die een belangrijk deel van het beeld van de Hoofschestraat beheerst. De straat is rechtlijnig en de bebouwing staat ter hoogte van het Hofplein ver uiteen. De intimiteit wordt teruggebracht door realisering Hart van Grave.

Historische bebouwing ontbreekt. Ook aan kenmerken als individuele parcellering en diversiteit mankeert het in deze straat.

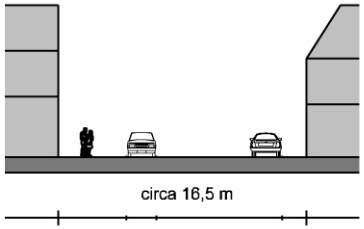
Aan het straatdeel tussen de Hoofdwagt en de Ruyterstraat zijn resultaten waarneembaar van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 1993. Middels nieuwe bebouwing is de straatruimte naar een maat gebracht die vergelijkbaar is met de breedte van straten elders in de historische stad.

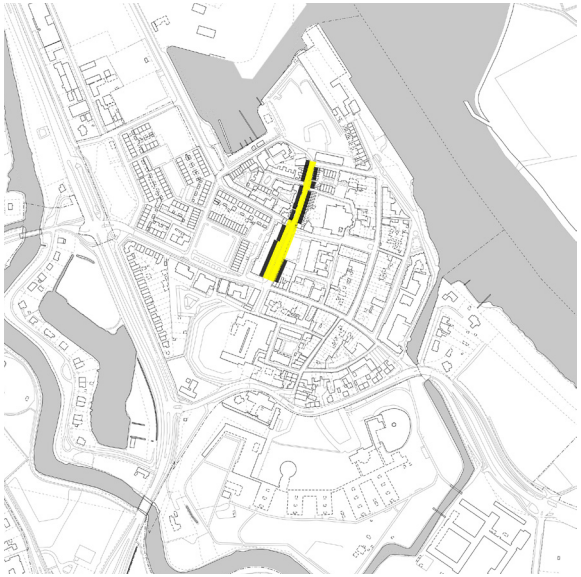
Aan de zuidzijde ligt een woningcomplex van architect De Jong, opgetrokken in Bossche Schoolstijl. Er is aansluiting gezocht bij de schaal van Grave door de toepassing van een goothoogte die per travee verspringt. Ook is er met verspringende lateien in de gevel gewerkt en is door regenpijpen tussen de traveeen naar individualteit gezocht.

De herhaling van ritmes van gevelopeningen die bovendien op een hoogte liggen leiden echter tot een horizontale geleding die de individualiteit vermindert. Ook het gebruik van eenzelfde materiaal leidt ertoe dat het gebouw toch het beeld geeft van een groot complex.
Door Erskine is aan de noordzijde van de Hoofschestraat een woningcomplex ontwikkeld rond de protestantse kerk (infirmerieterrein). Door individualiteit en diversiteit is aansluiting gezocht bij de schaal van Grave.

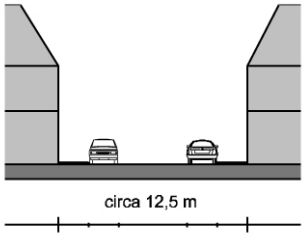
Voor het Hofplein zijn plannen in ontwikkeling om middels verdichting weer beter aan te sluiten op de historische structuur (zie beschrijving Hofplein).

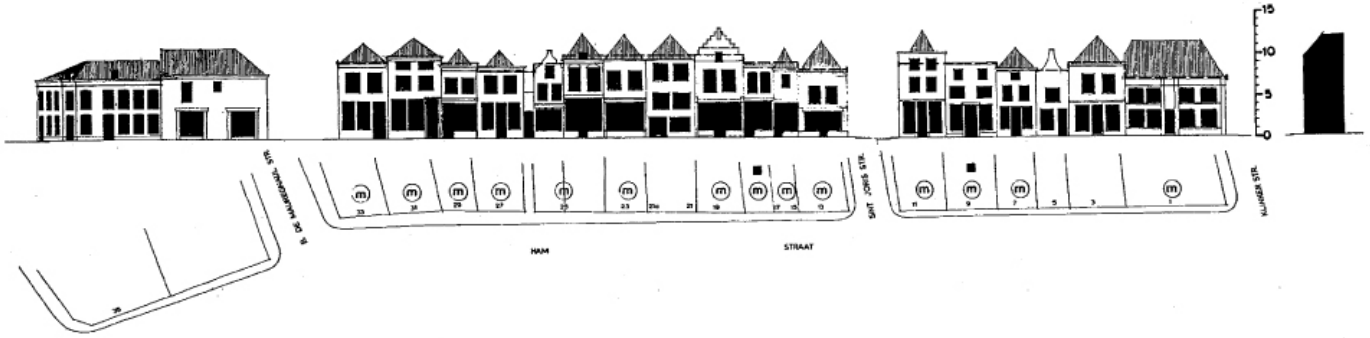
De Hoofschestraat is door de situering van het stadhuis in de jaren ‘60, door de manier waarop het verkeer door de stad wordt geleid en door de geconcentreerde woningbouw een belangrijke straat geworden in Grave.




Hoofschestraat

rogstraat
Brugstraat
Hamstraat
Hamstraat
St. Elisabeth straat


circa 12,5 m


15
10
5
0
HAM
STRAAT

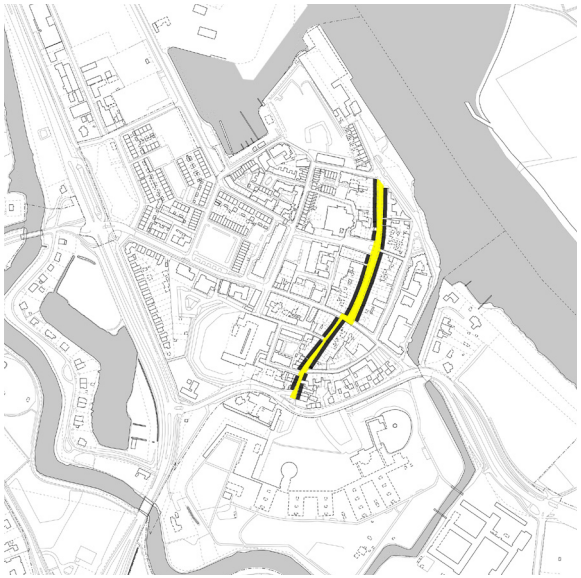
Hamstraat - Rogstraat - Maastraat

Van de drie noord-zuid gerichte hoofdstraatroutes vormen deze drie straten de ruggengraat van het oude Grave. Zij verbonden de Hampoort met de Maaspoort.
Dat de straten de ruggengraat van de stad vormen, is ook terug te zien in de veelheid aan functies langs deze straten, met name langs de Rogstraat die het centrale deel van de route vormt.

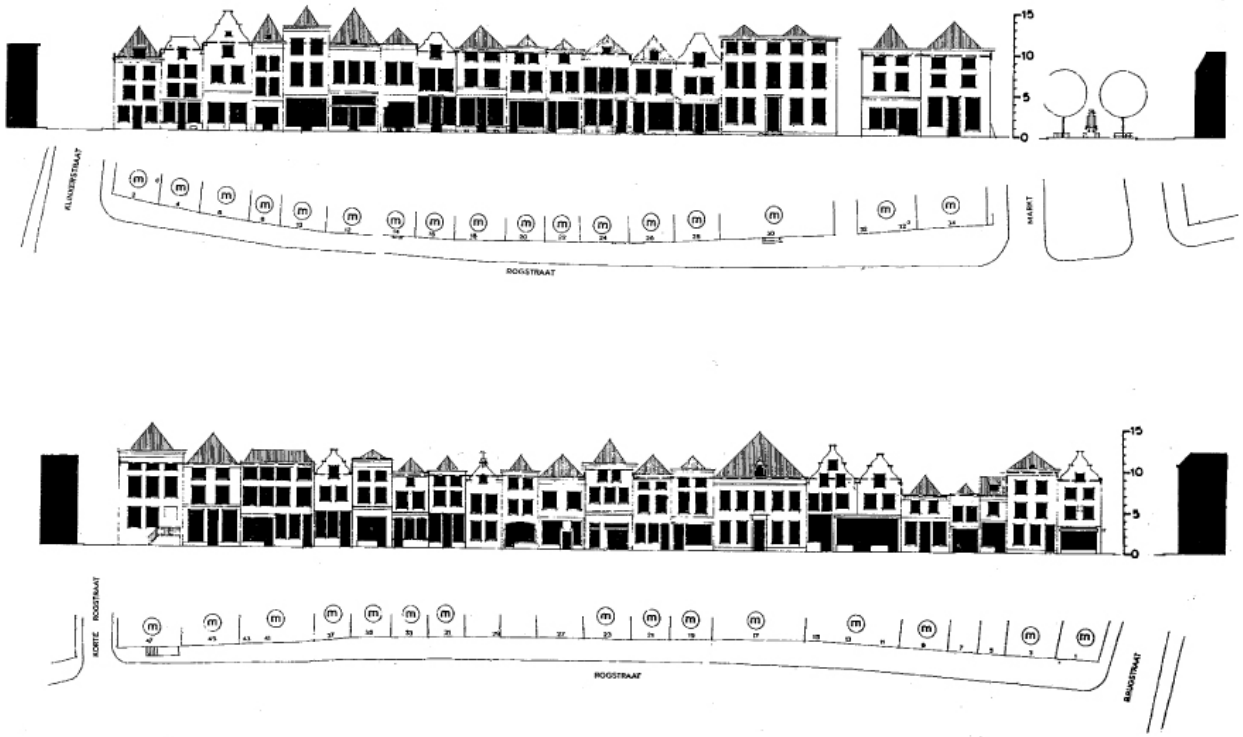
De bebouwing staat met de gevel direct aan de straat en vormt een gesloten front. De panden hebben hun eigen individualiteit. Ze zijn overwegend opgetrokken in 2 of 3 lagen. Plaatselijk zijn het kopgevels, maar het overwegende beeld is toch dat van lijstgevels, waarbij het dak aan het gezicht onttrokken wordt door zware daklijsten en door gevels die boven de 2e bouwlaag voorzien zijn van een lage 3e bouwlaag.

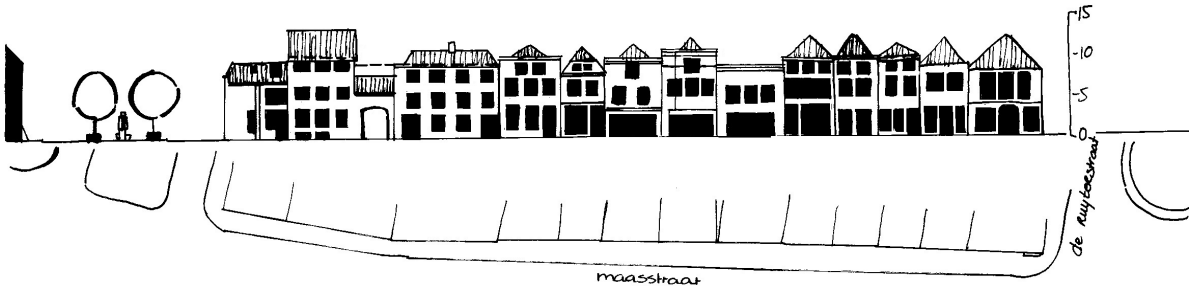
Duidelijk is het verschil met de Hoofschestraat te zien: De straten tussen Hampoort en Maaspoort hebben meer beslotenheid. Dit komt doordat de profielbreedte geringer is dan de breedte van de Hoofschestraat en doordat de straat niet rechtlijnig is, maar een gebogen beloop kent: je kijkt niet door de hele straat heen.
Qua profilering verschillen Rog- en Maasstraat van de Hamstraat, die wat minder breed en minder drukbezocht is.

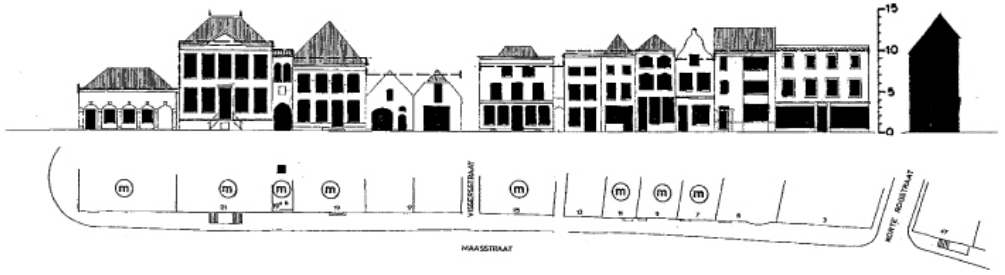
De Rogstraat en de Maasstraat hebben een rijloper van kinderkopjes met aan beide zijden een langs parkeeraanstrating van baksteen en verhoogde voetpaden. Deze bestaan grotendeels uit baksteen, maar delen van de voetpaden worden ook gevormd door stoepen van hardstenen platen, meestal afgebakend door hardstenen palen. De Hamstraat heeft een rijbaan van baksteen en verhoogde bakstenen voetpaden.

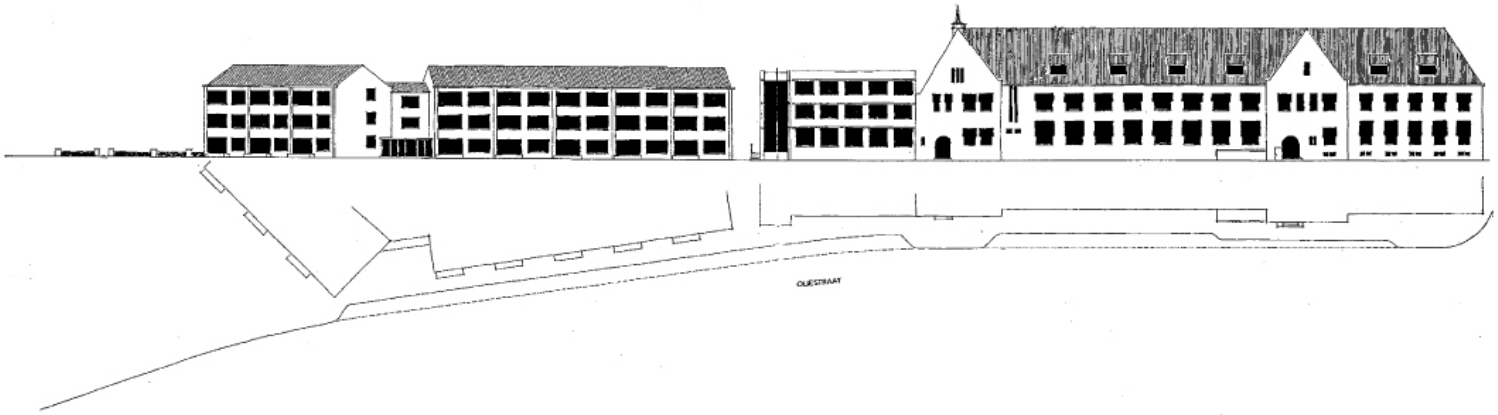


Hamstraat - Rogstraat - Maasstraat


15
10
5
0
ROGSTRAAT
MARKT
ROGSTRAAT
KORTE ROGSTRAAT
ROGSTRAAT

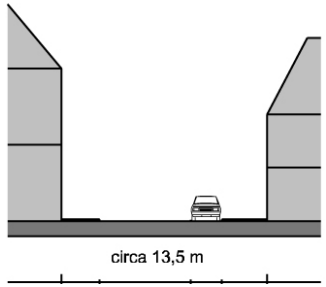

15
10
5
0
de ruyterstraat
maasstraat


15
10
5
0
VISSERSTRAAT
KORTE BOOMSTRAAT
MAASSTRAAT


OUESTRAAT

15
10
5
0

15
10
5
0


circa 13,5 m

Oliestraat

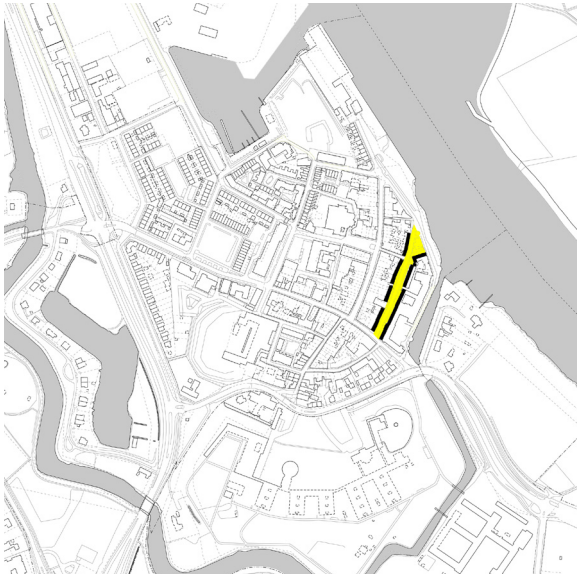
Waar aan de Hoofschestraat historische bebouwing schaars is en de route Hamstraat-Rogstraat-Maasstraat vooral bepaald wordt door historische bebouwing, zit de Oliestraat eigenlijk tussen deze straten in:

De westzijde van de straat wordt bepaald door overwegend historische bebouwing of bebouwing die zich qua verschijning voegt in het historische beeld. De oostzijde daarentegen bestaat uit bebouwing die qua schaal en leeftijd afwijkt van het historische beeld.
De bebouwing, die zich onderscheidt in de Oliestraat is niet zozeer de historische bebouwing, maar het voormalig blindeninstituut uit de jaren ‘30. Het blindeninstituut is verplaatst naar het Sensisterrein. Het pand aan de Oliestraat is thans als verzorgingstehuis in gebruik. Ook opvallend is de voormalige synagoge op de hoek van de Korte Rogstraat, die met zijn neogotische stijl afwijkt van de overige bebouwing aan de Oliestraat.

In de huidige situatie staat ook de relatief jonge bebouwing aan de oostzijde in de historische rooilijn. Hierdoor en doordat de Oliestraat een enigszins gekromd beloop kent, heeft de straat een intimiteit die past bij de maat van een historische vestingstad, waar binnen de vestingmuren gewoekerd moest worden met de beschikbare ruimte.

Voor het gebied tussen de Prinsenstal en de Oliestraat staat een herontwikkeling op stapel.

Het profiel van de straat maakt een ligging aan de rand van het centrum duidelijk: het is soberder in uitvoering dan de meer centraal gelegen straten.
De voetpaden zijn uitgevoerd in betontegels. De bakstenen rijbaan is relatief breed. Er zijn geen bomen.



Oliestraat

HANSTRAAT
BOTERHAVNT
KLINKERSTRAAT
KASTEELTJE
TROMPETTERSTRAAT
HOOFSCHESTRAAT
KLINKERSTRAAT
SCHEERESTRAATJE
ROGSTRAAT
BRUGSTRAAT
HOOFSCHE STRAAT
POTERNEN
BAGUINEN
STRAAT
BAVELIJN
SINT ELISABETHSTRAAT
BASTHUIS STRAAT
BRUGSTRAAT
HANSTRAAT
circa 9,5 m

Klinkerstraat-Brugstraat

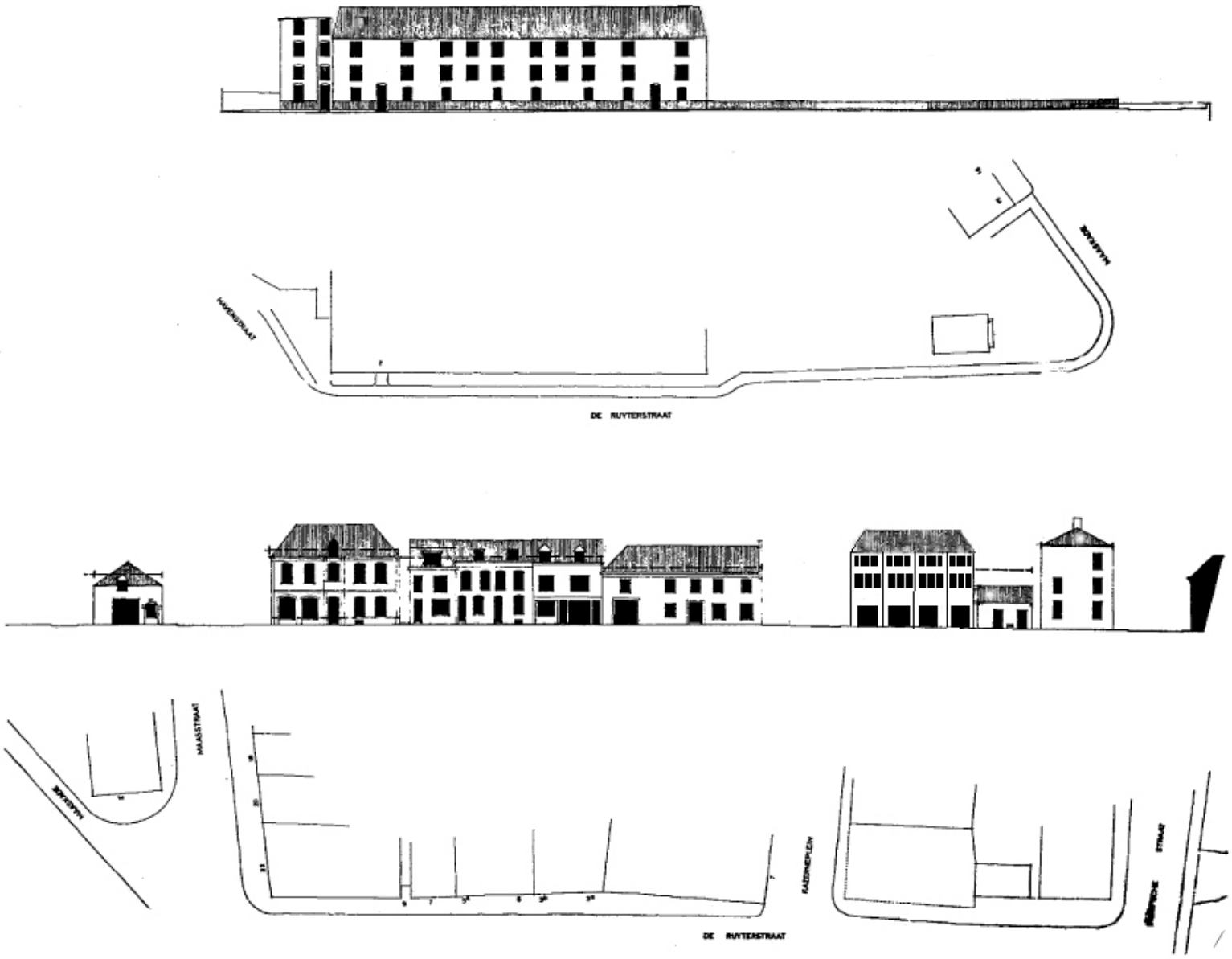
Deze straat ligt in het verlengde van de Trompetterstraat, die in de huidige situatie de hoofdentree tot de binnenstad van Grave vormt. Dit is te merken aan de diversiteit in functies, die langs deze straten aanwezig is.

De historische bebouwing is langs de Klinkerstraat nog aan beide zijden aanwezig. Hierdoor heeft de straat veel weg van de Rogstraat. Enkele belangrijke elementen in de herkenbaarheid van de Klinkerstraat en Brugstraat zijn de toren van het voormalige blindeninstituut -dat nu een verzorgingstehuis is- op de hoek van de Brugstraat en Oliestraat, de exotische stijlkenmerken die zijn terug te vinden in het hotel Poort van Cleve en het voormalige Elisabethgasthuis op de hoek van de Brugstraat en de Gasthuisstraat.

De Klinkerstraat heeft, ondanks zijn verkeersfunctie toch het karakter van een aangename winkelstraat, wat komt door de beslotenheid van het profiel. Het heeft ook te maken met de manier waarop de openbare ruimte is ingedeeld en gematerialiseerd. Aan beide zijden zijn voetpaden aanwezig in baksteen, die iets verhoogd liggen ten opzichte van het verkeersgedeelte. Aan een zijde is de rijbaan, die in natuursteenkasseien is uitgevoerd, voorzien van een bakstenen aanstrating.

Aan de andere zijde van deze rijloper ligt eveneens een bakstenen aanstrating, waar geparkeerd kan worden. Er is geen ruimte voor bomen.

Klinkerstraat-Brugstraat

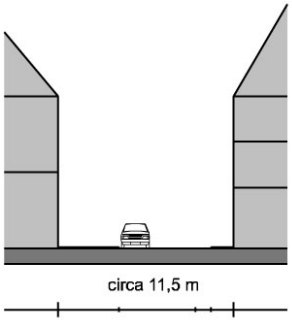

DE RUYTERSTRAAT
DE RUYTERSTRAAT

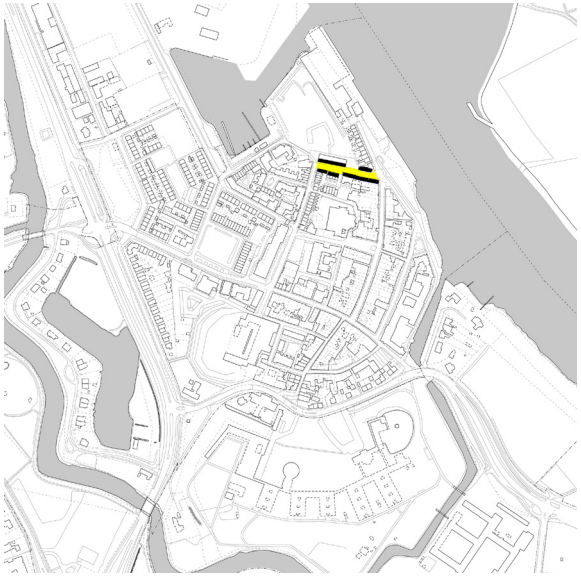
Ruyterstraat

De Ruyterstraat wordt gedomineerd door een voormalige kazerne (later in gebruik geweest als klooster), die is omgebouwd tot appartementencomplex en die ook een kunstgalerie huisvest. Het ligt aan de noordrand van de stad tegen het groene decor van Bastion Bekaf. Aan de overzijde zet de complexgewijze bebouwing die ook aan de Hoofschestraat staat zich voort. Dit valt hier minder op, omdat het kazernegebouw het beeld bepaalt.

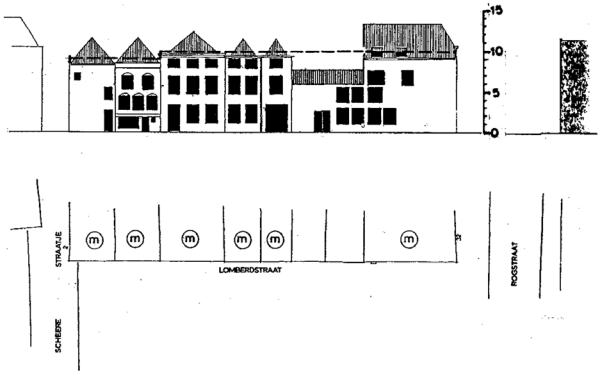
De bebouwing is in de oorspronkelijke rooilijn gebleven. Het straatprofiel oogt besloten en is door de weinige bebouwing rustig en overzichtelijk.

Het profiel bestaat uit twee verhoogde voetgangersstroken in baksteen en een relatief brede rijbaan, eveneens in baksteen. Net als de meeste straten in de historische stad, is ook de Ruyterstraat te smal voor bomen.





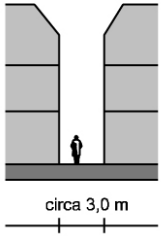
Ruyterstraat


15
10
5
0
STRAAJE
LOMMERDSTRAAT
ROOSTRAAT
SCHEEPE

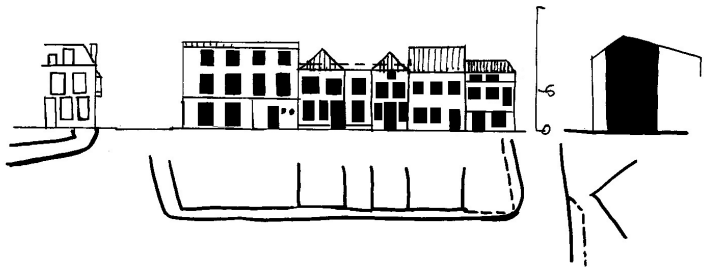
Lomberdstraat

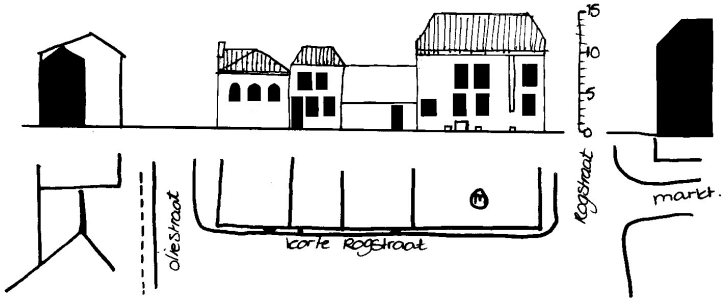
Historisch kaartmateriaal van voor het begin van de 17e eeuw ontbreekt, maar het is goed mogelijk dat de Markt voor deze tijd breder was en dat de bebouwing, die nu tussen de Lomberdstraat en de Markt staat, op het oorspronkelijke marktplein is gebouwd.
Het betreft in ieder geval een smalle strook van historische bebouwing aan de huidige Markt, die met de achterzijde naar de Lomberdstraat gesitueerd is. De bebouwing is overwegend 3 lagen hoog met lijstgevels.

De Lomberdstraat zelf is een smal bakstenen pad, dat vanaf de Rogstraat toegankelijk is via een poort.



Lomberdstraat

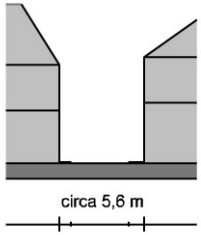

5
0


15
10
5
0
oliestraat
korte Rogstraat
Rogstraat
markt.

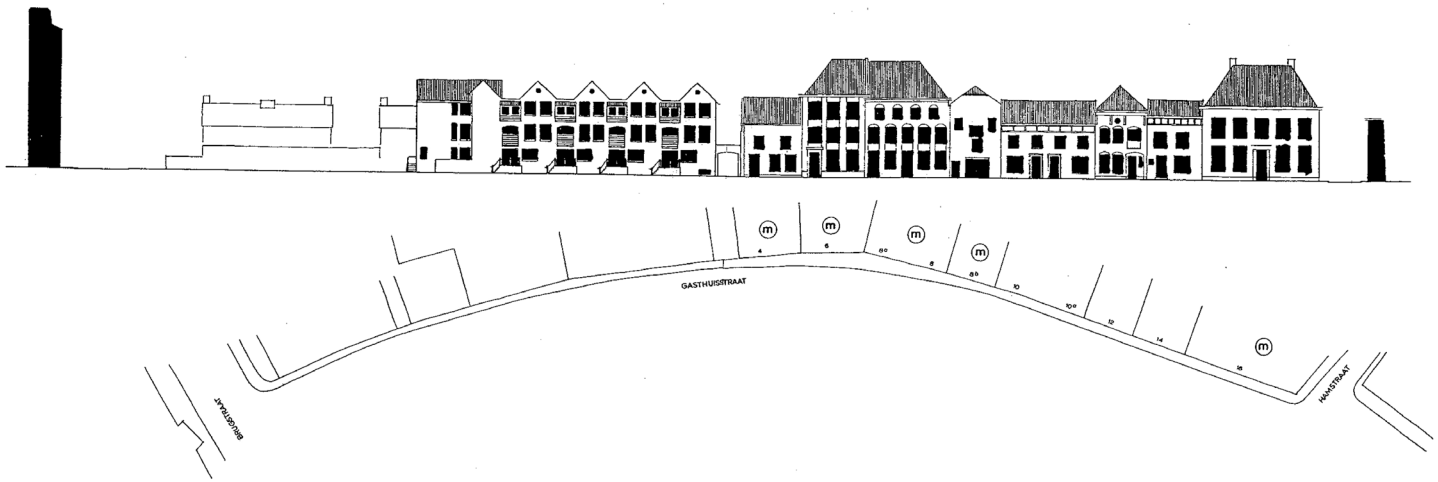
Korte Rogstraat

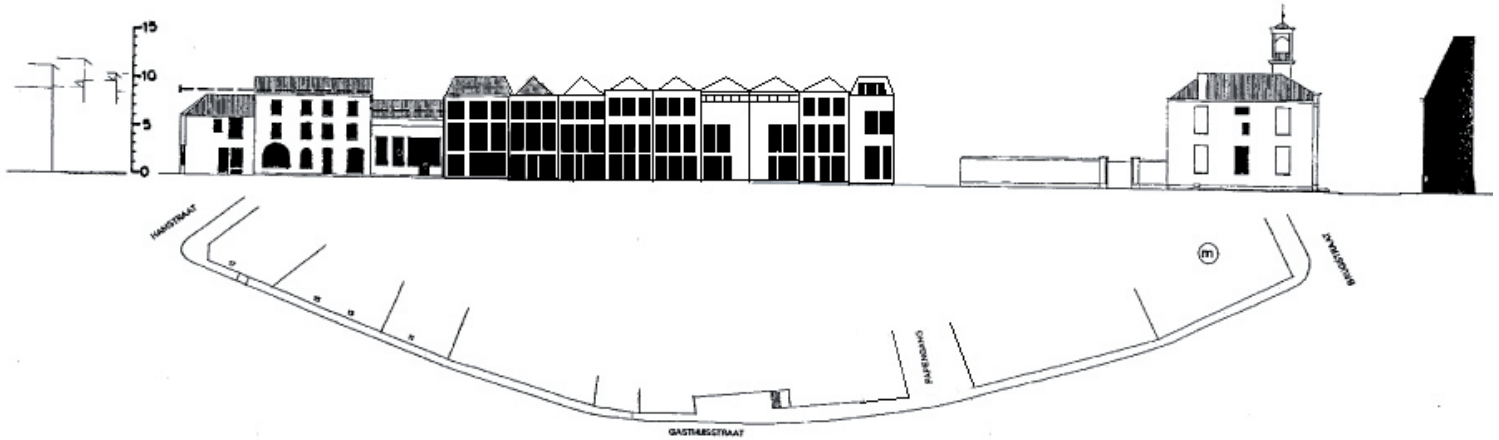
De Korte Rogstraat ligt in het verlengde van de Markt en verbindt deze met de Oliestraat.
Het is een straatje waar diverse woonhuizen aan liggen en dus meer dan louter een verbindingsstraatje. De Korte Rogstraat wordt geflankeerd door bebouwing met een historische verschijning. Op de hoek met de Oliestraat staat de voormalige synagoge van Grave, die is opgetrokken in neogotische stijl.

De Korte Rogstraat kent naast de rijbaan twee verhoogde voetgangersstroken, die zo smal zijn, dat zij eerder een stoep vormen voor de aanliggende bebouwing. De stroken zijn uitgevoerd in baksteen, evenals de rijbaan.



Korte Rogstraat


GASTHUISSTRAAT
HAMSTRAAT
BRUGSTRAAT

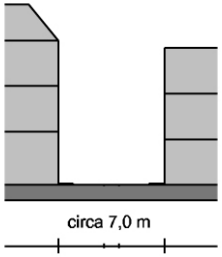

15
10
5
0
HAMSTRAAT
BRUGSTRAAT
GASTHUISSTRAAT

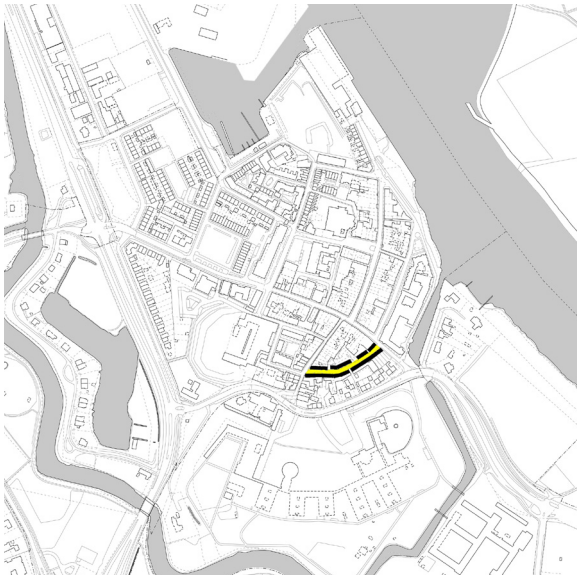
Gasthuisstraat

De Gasthuisstraat ligt in de zuidoosthoek van de vestingstad. De hoekligging is merkbaar: het is de straat met het meest gebogen beloop in Grave. In de buitenbocht, die het meest beeldbepalend is, staat historische bebouwing. De bocht kent een knikpunt. Min of meer In dit knikpunt staat, wat waarschijnlijk het oudste woonhuis van Grave is. De doorzichten door de Gasthuisstraat richten zich op dit woonhuis.
Het valt, door het zicht op de buitenbocht, niet echt op dat in de binnenbocht omvangrijke nieuwbouw-activiteiten hebben plaatsgevonden.

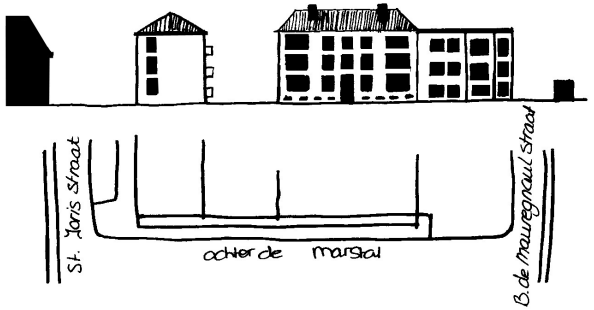
In de binnenbocht van de Gasthuisstraat worden thans nieuwe woningen gebouwd. Hiermee wordt de historische rooilijn aan deze zijde van de straat hersteld.

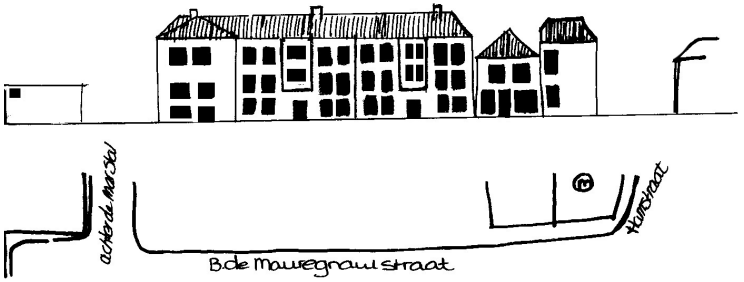
Zoals de meeste straten in de historische binnen-stad kent ook de Gasthuisstraat een combinatie van baksteenverharding en kasseien. In de Gast-huisstraat is met twee brede stroken van kasseien en een smalle middenstrook van baksteen gewerkt, waardoor de straat een verblijfskarakter heeft.

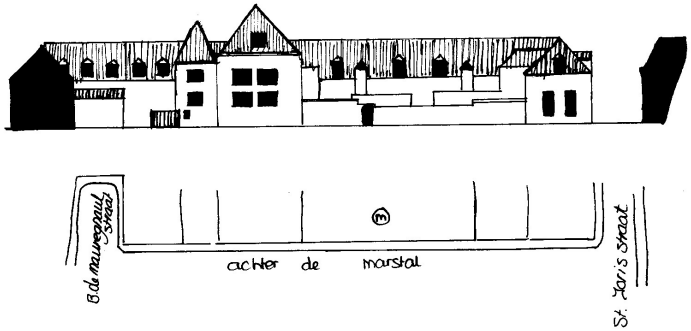


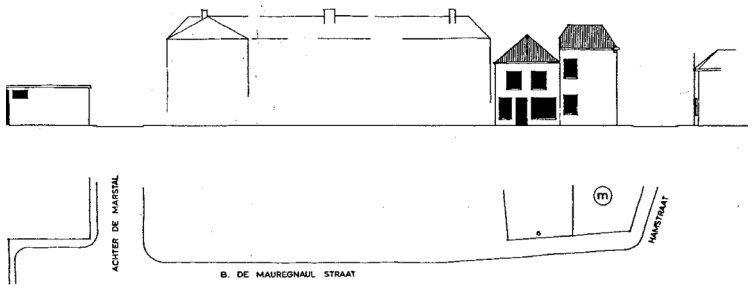


Gasthuisstraat


St. Joris straat
achter de marstal
B. de mauregnaul straat


achter de marstal
B. de Mauregnaul straat
HAANSTRAAT


B. de mauregnaul straat
achter de marstal
St. Joris straat

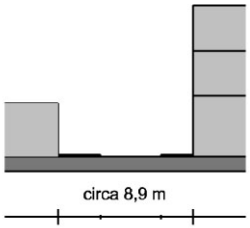

ACHTER DE MARSTAL
B. DE MAUREGNAUL STRAAT
HAANSTRAAT

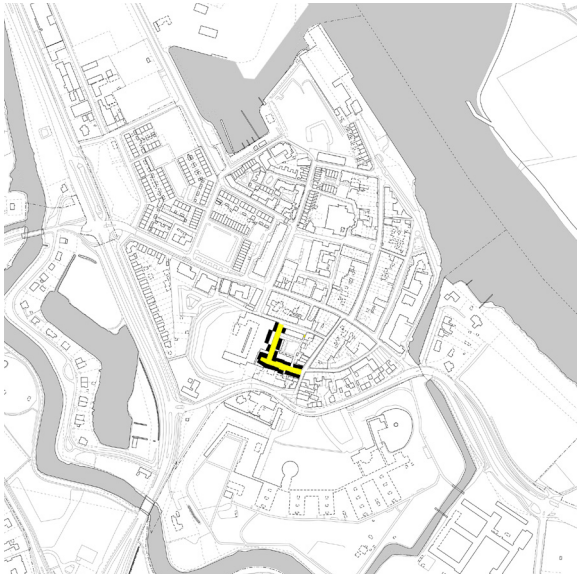
Achter de Marstal - Boreel de Mauregnaultstraat

Achter de Marstal, de straatnaam betekent ‘achter de paardenstal’ (de paardenstal is n u bekend als het arsenaal), is een straat die aan de westzijde geflankeerd wordt door de achterzijde van de bebouwing van het arsenaalterrein. Aan de oostzijde is bebouwing gesitueerd, die is opgetrokken in de rooilijn van de oorspronkelijke bebouwing. Het betreft appartementenbebouwing. Er is een handreiking naar de historische schaal gedaan door de entreepartijen te laten uitsteken. Ook door kleine verspringingen in de gevel en incidentele toepassing van een travee waarin de gevelopeningen op een iets andere hoogte liggen is gestreefd om de bebouwing in de schaal van Grave te laten passen. De bebouwing is sober in zijn verschijning. De toepassing van plaatmaterialen bij de entreepartijen in een felle gele kleur past niet bij Grave.

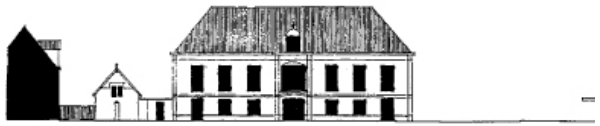
De appartementenbebouwing zet zich voort aan de noordzijde van de Boreel de Mauregnaultstraat. Het aanzicht van de zuidzijde wordt vooral bepaald door garageboxen: hier is een invulling gepland met appartementen.

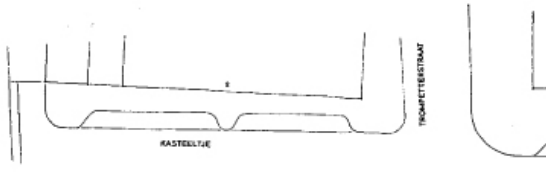
Het profiel is uitgevoerd in baksteen: twee verhoogde loopstroken aan weerszijden en een rijbaan.

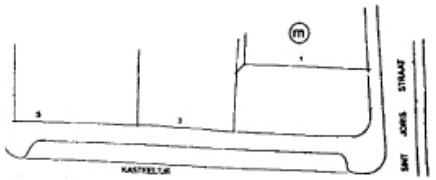




Achter de Marstal - Boreel de Mauregnaultstraat




KASTEELTJE
TROMPETTERSTRAAT

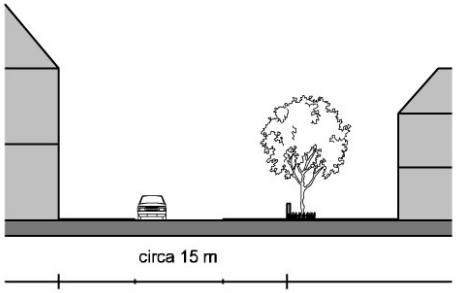

KASTEELTJE
SINT JORIS STRAAT

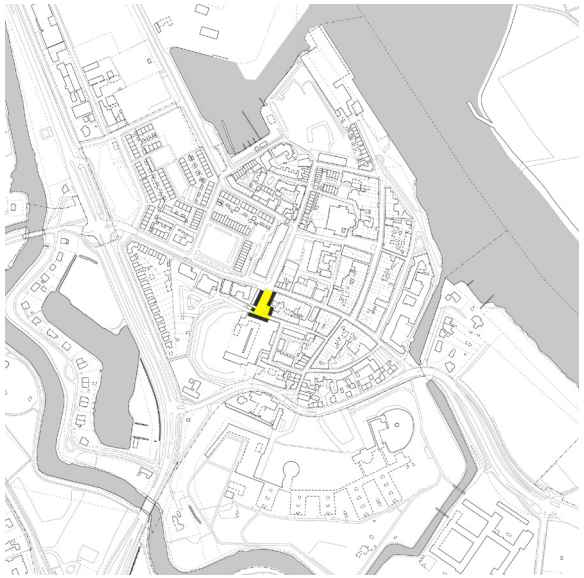
Kasteeltje

Het plein met de naam Het Kasteeltje ligt op de kop van de Hoofschestraat aan de zuidkant. Het kasteel van Grave lag ten zuiden van dit plein (onder de huidige Kat). Ook het arsenaal ligt ten zuiden van het plein. In 1898, na het wegvallen van de militaire functie van Grave, werd dat de Rijks Psychiatrische Inrichting. Het Kasteeltje wordt omringd door overwegend historische bebouwing. Aan de westzijde ligt een sociëteitsgebouw, dat reeds sinds 1876 in gebruik is.

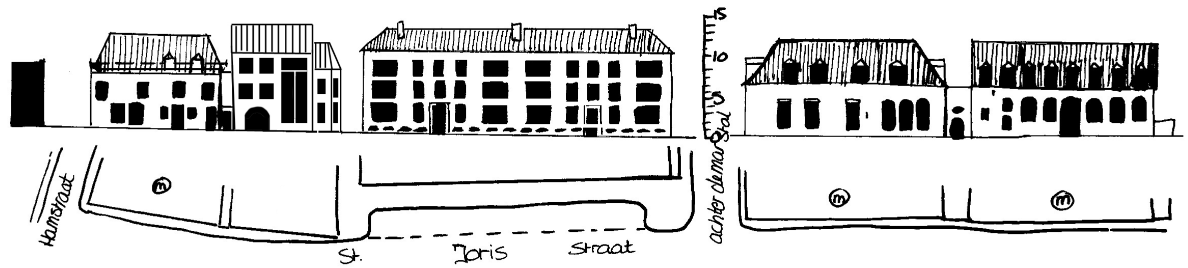
Aan de zuidzijde de bebouwing van de voormalige Rijks Psychiatrische Inrichting aan de oostzijde historische woonbebouwing. Op de hoek met de Klinkerstraat ligt een garagebedrijf.

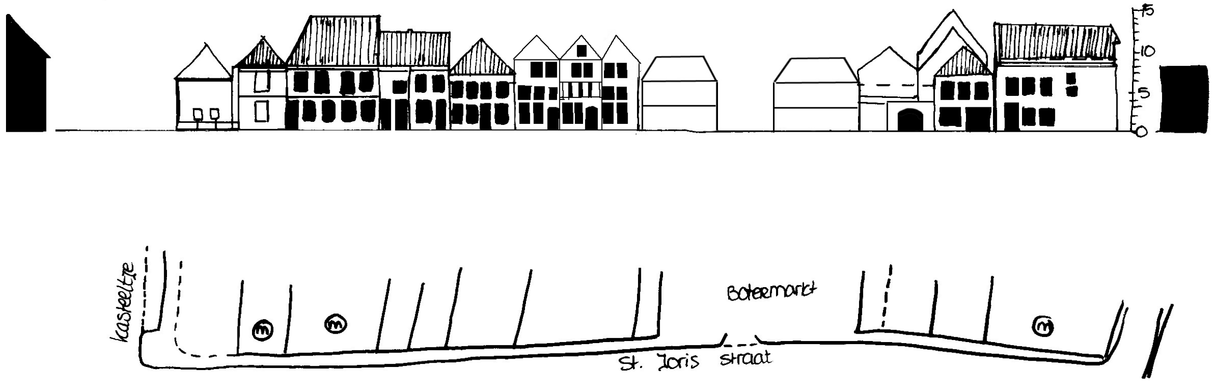
Het Kasteeltje is als plein ingericht met een baksteenbestrating van gevel tot gevel en leiboombeplanting.





Kasteeltje

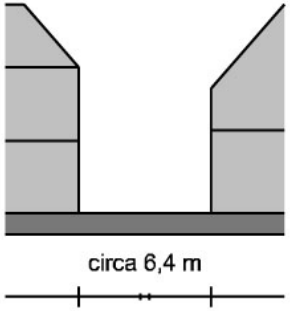

Hamstraat
St. Joris straat
15
10
5
0

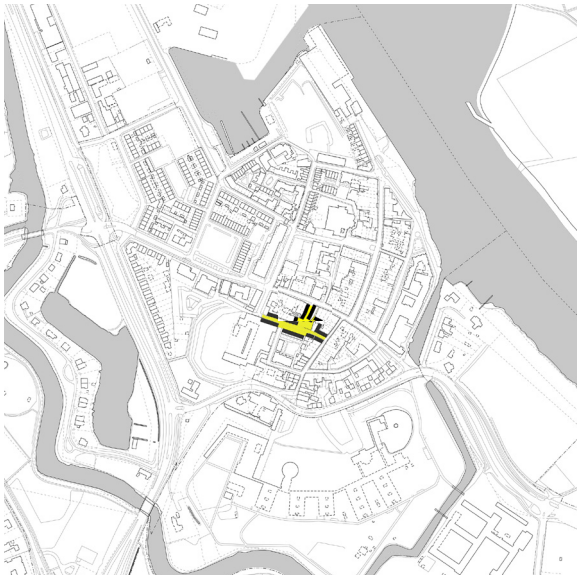

15
10
5
0
kasteeltje
Botermarkt
St. Joris straat

Sint Jorisstraat en Botermarkt

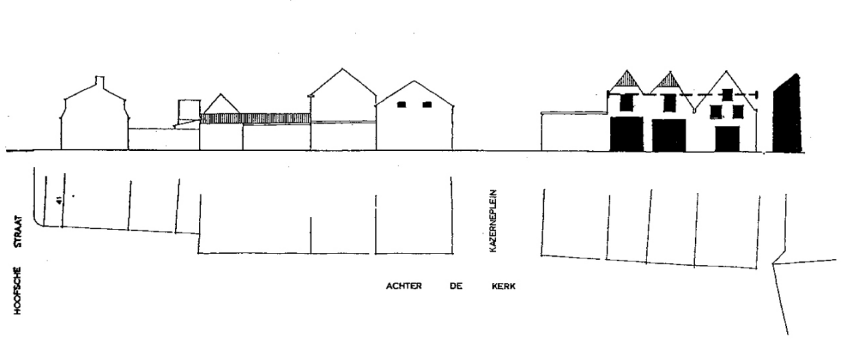
Het Kasteeltje geeft toegang tot de Sint Jorisstraat, een straatje dat aan de noordzijde wordt geflankeerd door individuele woonbebouwing en aan de zuidzijde door appartementenbebouwing in een zelfde stijl als langs Achter de Marstal en de Boreel de Mauregnaultstraat. Halverwege aan de noordzijde is tussen de bebouwing een parkeerruimte gesitueerd. Via een klein straatje, de Botermarkt, staat deze in verbinding met de Klinkerstraat. Op zich vormt deze ruimte een discontinuïteit in de oorspronkelijke straatwand, maar zij past bij Grave, waar op meer plaatsen via ruimten tussen de bebouwing zicht is op de achterkanten van historische bebouwing.

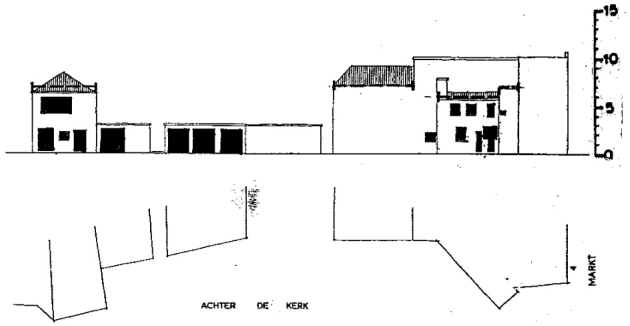
Het profiel van de Sint Jorisstraat bestaat uit twee verhoogde loopstroken en een rijbaan, allen in baksteen uitgevoerd.

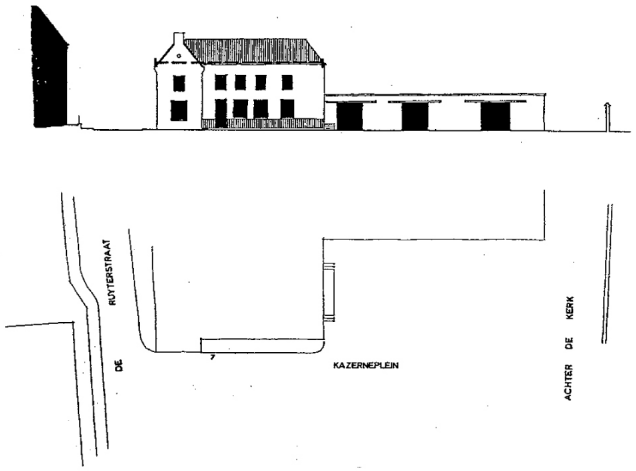


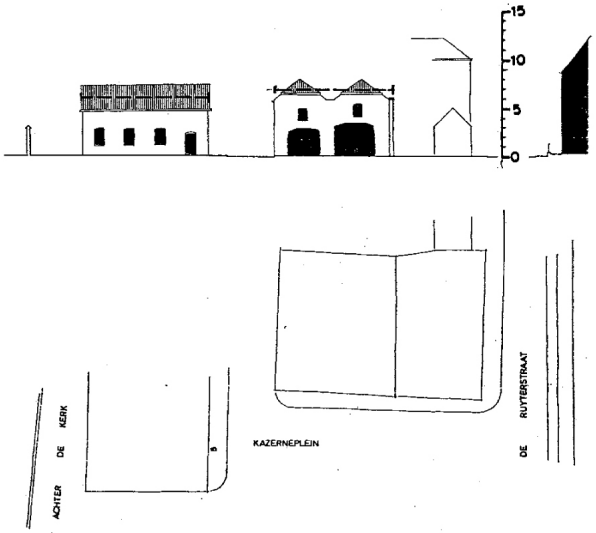


Sint Jorisstraat en Botermarkt


HOOFSCHE STRAAT
KAZERNEPLEIN
ACHTER DE KERK


15
10
5
0
ACHTER DE KERK
MARKT


RUYTERSTRAAT
DE
KAZERNEPLEIN
ACHTER DE KERK

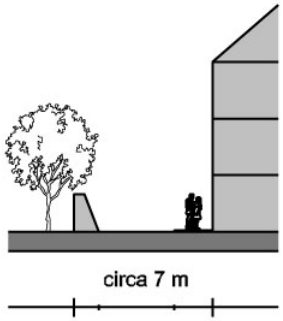

15
10
5
0
ACHTER DE KERK
KAZERNEPLEIN
DE RUYTERSTRAAT

Achter de Kerk

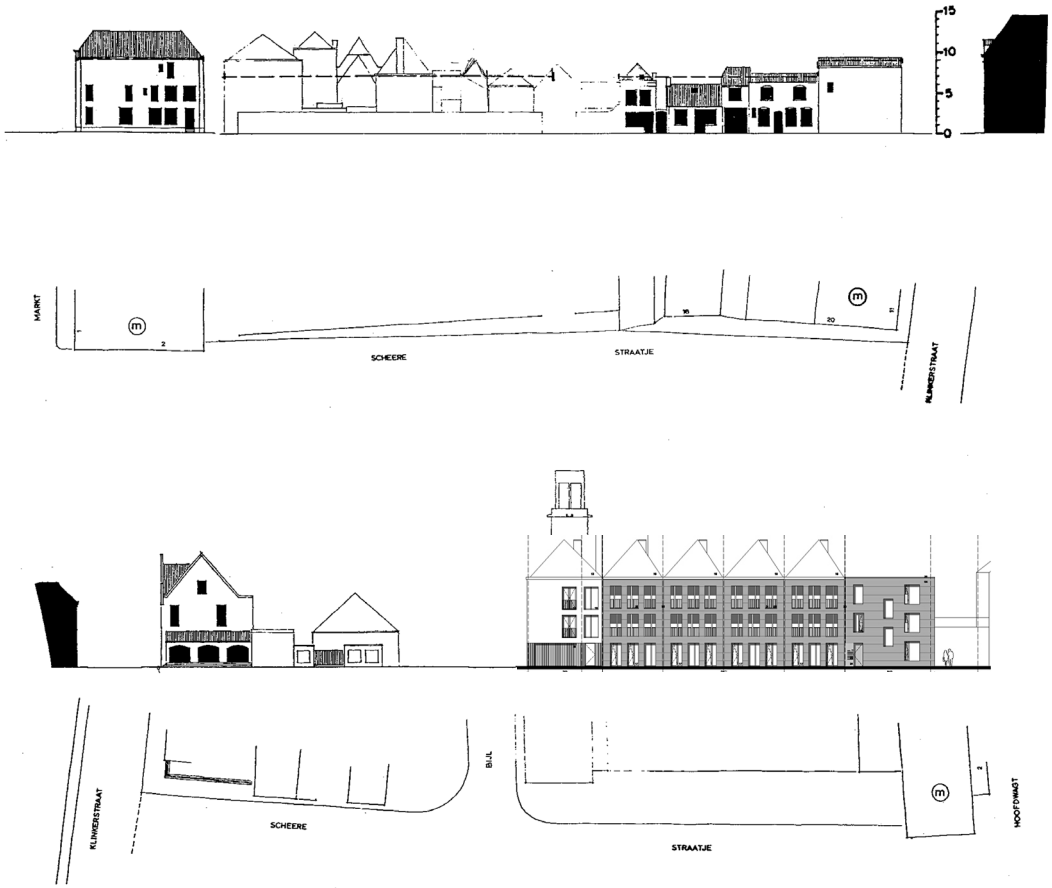
Tussen de Markt en de Bagijnenstraat loopt een pad achter de Sint Elisabethkerk langs dat deels voor auto's toegankelijk is. Ten oosten van de kerk orienteren zich woningen op het pad in 2,5 bouwlaag met kap.
Aan de zuidzijde van de kerk bevinden zich achterkanten en achteruitgangen.
De parkeerdruk is hoog in het gebied, waardoor auto's het rustige beeld rond de kerk nogal beinvloeden.

Fraaie elementen langs het pad zijn de zware, schuine muur rond de kerktuin en de bomen die op het terrein van de kerk staan.

Het pad zelf bestaat uit baksteen.



Achter de Kerk

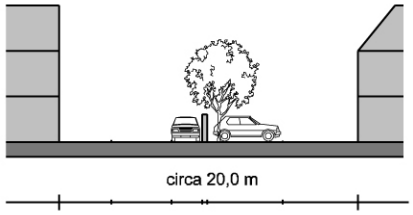

15
10
5
0
MARKT
SCHEERE
STRAATJE
KLINKERSTRAAT
SCHEERE
BIJL
STRAATJE
HOOFDWAGT

Scheerestraat

In 1970 zijn vrijwel alle huizen aan de Scheerestraat afgebroken. Aan de westzijde beheerst de bebouwing van het stadhuis het straatbeeld. De plannen om deze locatie te herontwikkelen, zijn in een ver stadium.

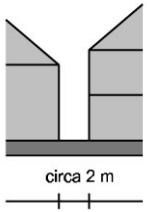
Aan de zuidoostzijde wordt de Scheerestraat over korte afstand nog begeleid door historische bebouwing, opgetrokken in 1 of 2 bouwlagen met kap. In de richting van de Lomberdstraat wordt de Scheerestraat begrensd door een muur die de scheidslijn vormt tussen de Scheerestraat zelf en een gemeenschappelijk achterterrein van woningen aan de Rogstraat. Diverse woningen hebben een toegang tot deze ruimte, die op een voordeur lijkt.

De inrichting van de ruimte met baksteen als verharding en met kastanjebomen langs de muur, dragen bij aan een aangenaam verblijfskarakter.



Scheerestraat

Verbindingsstraatjes



Visscherstraat, Reed van Batavia, Weversgang, Goudsmedenpad, Papengang.

Deze smalle steegjes en verbindingspaden leveren een belangrijke bijdrage aan het beeld van een historische stad als Grave. Ze vallen in eerste instantie niet op, maar eenmaal ontdekt, leiden zij onder poortjes en steunbogen door naar verrassende binnenterreinen, waar blijkt dat de achterkanten van de historische stad net zo interessant kunnen zijn als de voorkanten.

Het zijn voetpaden, uitgevoerd in baksteen.

De westelijke binnenstad

De westelijke binnenstad verschilt qua karakter wezenlijk van de historische binnenstad. Waar in laatstgenoemd stadsdeel de historische structuur nog intact is en beleefbaar is omdat de historische bebouwing nog in belangrijke mate aanwezig is, daar wordt het karakter van de westelijke binnenstad vooral gekenmerkt door herstructureringsmaatregelen die sinds de vestingwet van 1874 zijn doorgevoerd.

Een belangrijke mijlpaal is ongetwijfeld de komst van een vaste oeververbinding met de overzijde van de Maas in de vorm van de John S. Thompsonbrug geweest. Met de komst van deze brug kon de Bosschebaan verbonden worden met de weg naar Nijmegen.
Hiermee samenhangend is de Trompetterstraat in 1925 verbreed en doorgetrokken naar deze nieuwe doorgaande weg, waarmee de stad een nieuwe toegangsweg kreeg.

Van oorsprong bestond het westelijk deel van de vestingstad Grave vooral uit landbouwgronden, nodig om de stad te laten overleven ten tijde van een beleg.

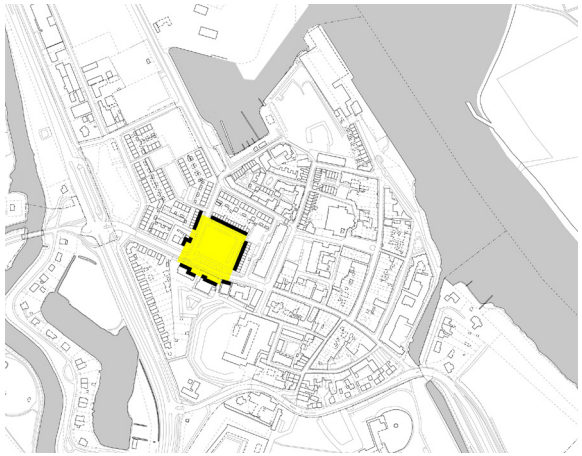
Na de vestingwet zijn in de 19e eeuw ten westen van de Hoofschestraat belangrijke functies ingebracht ter compensatie van het wegvallen van het militaire belang van Grave als vesting: de Rijks Psychiatrische Inrichting (1889) en het St. Henricusgesticht (1859). Het St. Henricusgesticht nam een belangrijk deel van het gebied ten westen van de Hoofschestraat in beslag. Het blindeninstituut is medio jaren ’60 naar Nijmegen verplaatst, waarmee ruimte vrijkwam voor woningbouw. In 1960 is ook de infirmerie op het voormalig kloosterterrein afgebroken.

Voor de beschrijving van de westelijke binnenstad hanteren we eenzelfde opzet als voor de historische binnenstad

Pleinen:
- Lunette
- Oranjebastion
- Infirmerie

Hoofdstraten:
- Arnoud van Gelderweg
- Trompetterstraat
- Bagijnenstraat
- Ravelijn
- P. van den Elsenstraat

Overige straten:
- Havenstraat
- Poternen
- Courtine
- St. Henricusweg

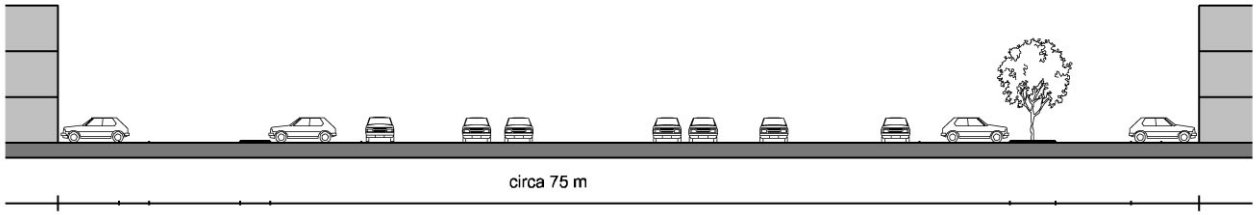


Lunette

Lunette

De Lunette is het grootste plein van Grave. De ruimte wordt aan 3 zijden begrensd door jaren ’60 drive-in woningen in 3 lagen zonder kap.
De woningen zijn in één stijl uitgevoerd, die verwantschap heeft met de architectuur van de grondgebonden woningen in een groot deel van de westelijke binnenstad. Dit is op zich een kwaliteit. Aardig aspect aan de drive in woningen zijn de doorlopende balkons op de eerste bouwlaag, die zich op de pleinruimte richten. Minder aantrekkelijk zijn de garagedeuren die het beeld van het plein op beganegrondniveau bepalen.

De openbare ruimte van het plein kent een monofunctionele inrichting als parkeerterrein. Aan de 3 zijden van de drive-in woningen staat een enkele bomenrij. Het plein mist hierdoor aan intimiteit In de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 1993 wordt voorgesteld om het plein te bebouwen.
Het plein bestaat uit betonverharding.
De woningen aan de Lunette hebben de mogelijkheid voor het realiseren van een dakopbouw. Aan de westzijde van het plein is van deze mogelijkheid reeds gebruikgemaakt.



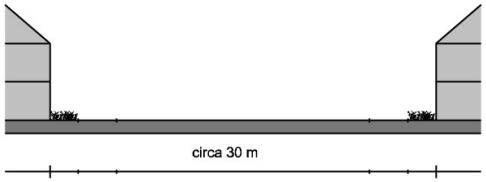
Oranjebastion

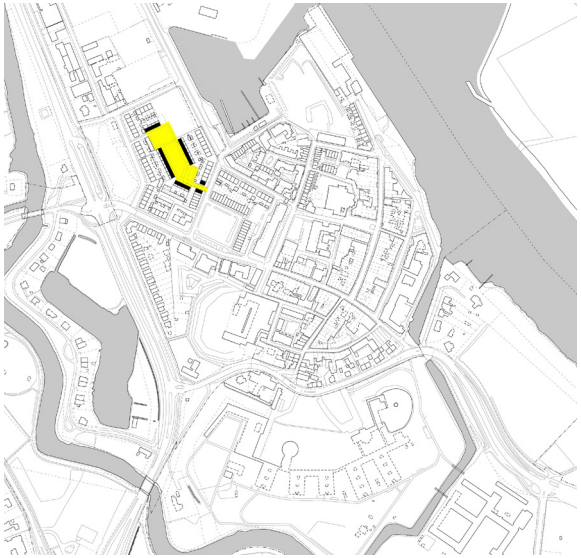
Naast de weidsheid van De Lunette en de beslotenheid van de ruimte rond de Protestantsekerk vormt het Oranjebastion een derde ruimte in het westelijk deel van de binnenstad, die zich duidelijk van de andere twee onderscheidt.

Het betreft een groen speelplein, dat omsloten wordt door grondgebonden rijenwoningen. Parkeren gebeurt op de koppen van het groen. De woningen aan de lange zijden van het groene plein worden ontsloten door voetpaden.

Het betreft grondgebonden woningen in 2 bouwlagen met kap in een typologie waarin de meeste grondgebonden woningen in de westelijke binnenstad zijn opgetrokken.

De woningen hebben voor aaneengebouwde woningen een riante uitstraling. Dit komt doordat zij relatief breed zijn (6.5 m). De breedte wordt versterkt doordat de goothoogte relatief laag is en de gevelopeningen op de verdieping relatief laag en langgerekt. Ook de entrees die omlijst worden door luifels en zijmuurtjes dragen bij aan de riante uitstraling.





Oranjebastion

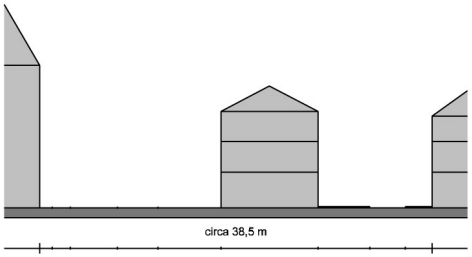
Infirmerie

Dit gebiedje betreft een oude historische plek in Grave. Hier was het klooster en het Bagijnenhof gesitueerd. De kloosterkapel staat nog steeds overeind en doet sinds 1794 dienst als protestantse kerk.

In 1960 is de infirmerie (militair hospitaal) gesloopt die op het terrein stond.

Rond de kapel is in de jaren ‘90 onder auspicien van architect Ralph Erskine een complex opgetrokken met woningen. Ook is toen voorzien in passende consistorie- en zaalruimte bij de kerk, waarbij ook de kosterswoning aan de Bagijnenstraat betrokken is.

Het is een gebied dat een verblijfskarakter heeft, wat benadrukt wordt door bestrating met kinderkopjes, ingekaderd door baksteenstroken.
De plek heeft een stenig karakter.



Infirmerie

kasteellaan
trompetterstraat
LUNETTE
POTERNEN
TROMPETTER
STRAAT

Trompetterstraat

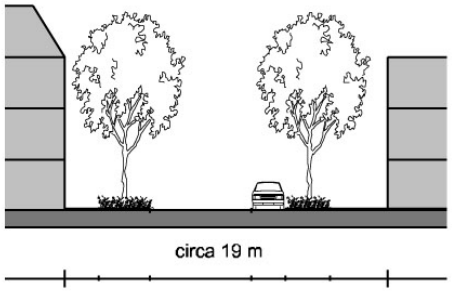
De Trompetterstraat is in de twintiger jaren van de vorige eeuw als nieuwe entreeweg naar het centrum van Grave aangelegd.

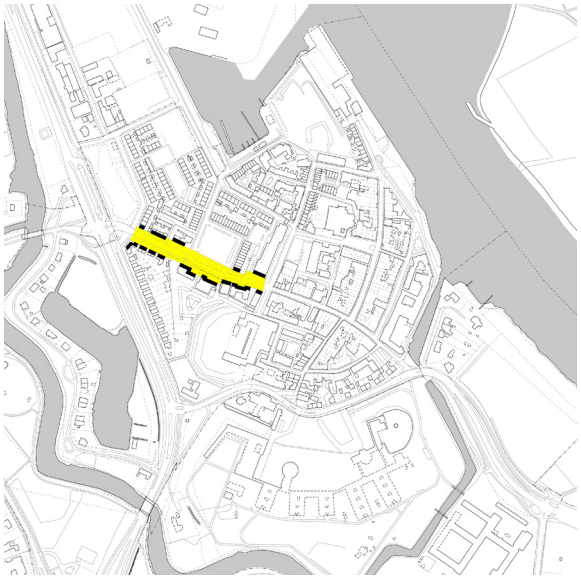
Het verschil tussen de Trompetterstraat en de historische binnenstad is goed te zien, waar de Trompetterstraat overgaat in de Klinkerstraat.
De profielbreedte van de Trompetterstraat bedraagt bijna het tweevoudige van de profielbreedte van de Klinkerstraat, terwijl de straat begeleid wordt door bebouwingsmassa's die los staan van elkaar, terwijl aan de Klinkerstraat sprake is van een aaneengeloten bebouwingswand.

Effect is dat er weliswaar een opbouw van buiten naar binnen ontstaat, maar dat de Trompetterstraat en de Klinkerstraat weinig gemeen hebben. De Trompetterstraat mist een uitstraling als poort tot de historische stad en mist de continuiteit die in de straten van de historische stad evident is.

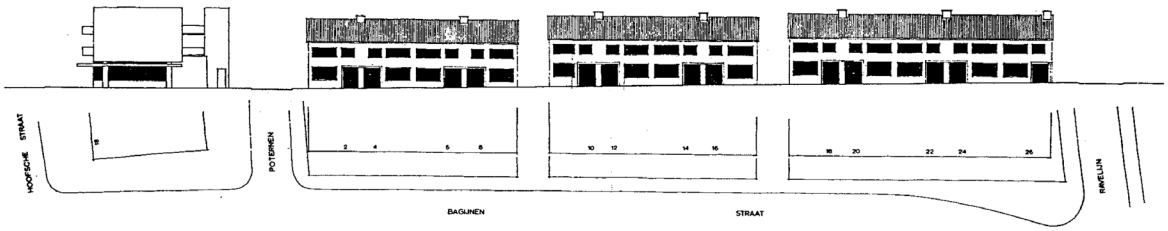
De straat bestaat aan de rand van de stad uit asfalt en tussen Henricusweg en Hoofschestraat uit betonklinkers. De voetpaden zijn uitgevoerd in grijze betontegels.

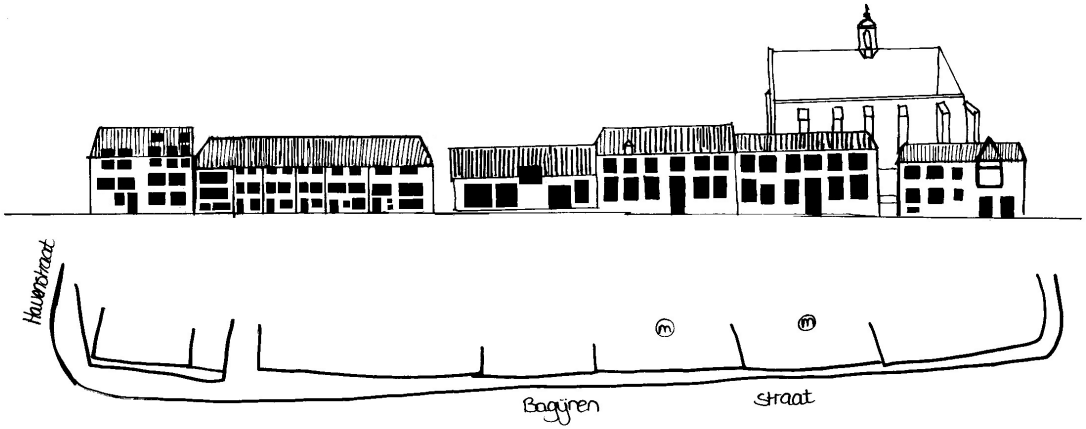
Langs de straat liggen groenvakken, waarin bomen staan.





Trompetterstraat


HOOFSCHE STRAAT
POTSMEN
BAGIJNEN
STRAAT
RAVELIJN


Hauptstraat
Bagijnen
straat

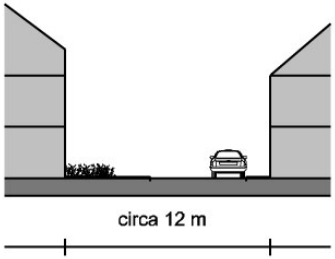
Bagijnenstraat

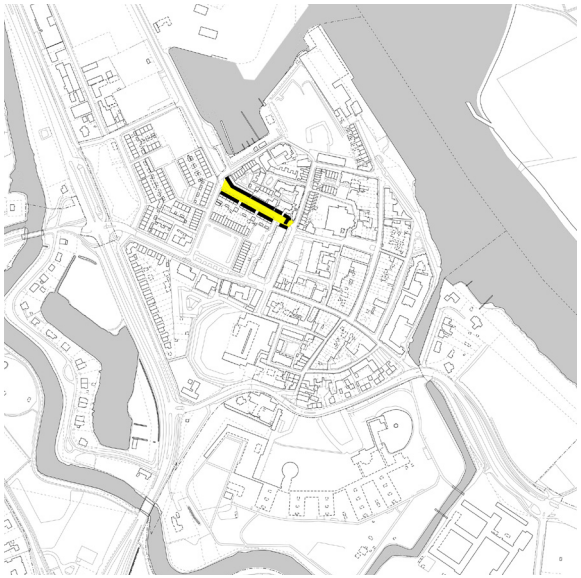
De Bagijnenstraat is de enige straat ten westen van de Hoofschestraat waar nog historische bebouwing aanwezig is. Daarmee onderscheidt de straat zich van de overige straten in de westelijke binnenstad. Erskine heeft de straat extra cachet gegeven door aan de centrumzijde een poort te maken. De poort ligt min of meer op de kop van de ruimte van de Markt.

Tevens markeert zij een soort toegang naar de haven, die aan het eind van de Bagijnenstraat ligt.
Grave heeft er eigenlijk een stadspoort bijgekregen. Aan de oostzijde, ter hoogte van de protestantse kerk, flankeert historische bebouwing de Bagijnenstraat. Deze valt in het straatbeeld extra op doordat de gevels gepleisterd en in lichte tinten geschilderd zijn
Achter deze bebouwing ligt bebouwing in donkerrode steen, die verwantschap heeft met de bebouwing aan het front van de Nieuwe Haven.

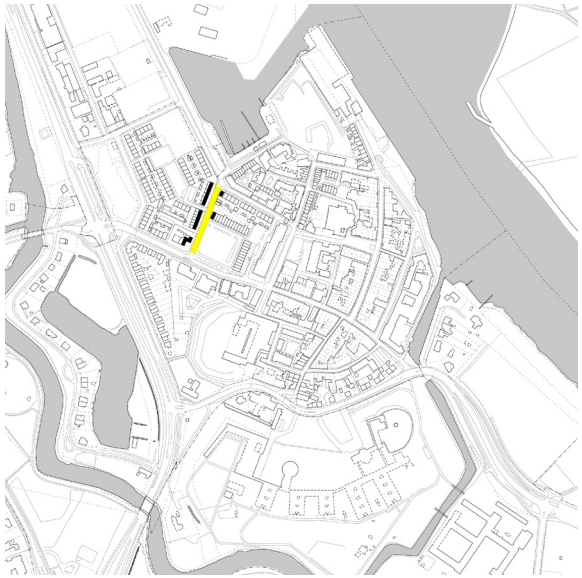
Aan de westzijde van de straat bevinden zich grondgebonden woningen in een typologie, die in het merendeel van de straten in de westelijke binnenstad zijn gesitueerd. Het zijn woningen met een breed front (6.5 m) met gevels van gele baksteen.

De Bagijnenstraat zelf is uitgevoerd in gebakken materiaal, zowel de rijbaan als de verhoogd gelegen voetpaden. Daarmee is de straat een uitzondering in de westelijke binnenstad, waar overwegend betonbestrating is toegepast in de openbare ruimte.
Er is geen groen in de openbare ruimte. De grondgebonden woningen aan de westzijde hebben wel voortuinen.





Bagijnenstraat



Ravelijn

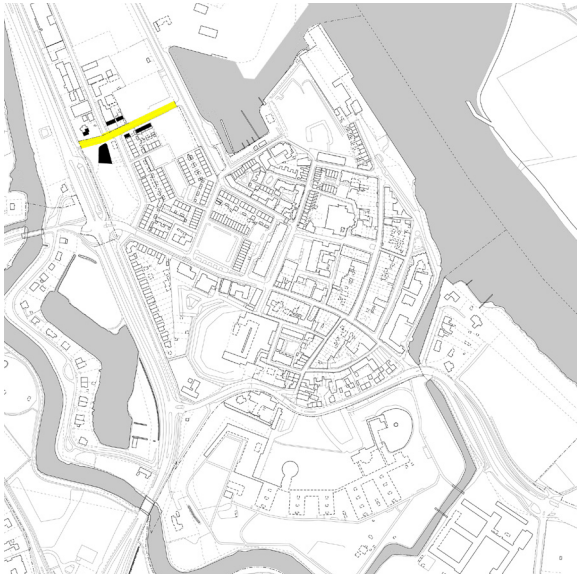
Ravelijn

Deze straat loopt voor een belangrijk deel over de Lunette. Het is een ontsluiting vanaf de Trompetterstraat naar de Nieuwe Haven en de Koninginnedijk.

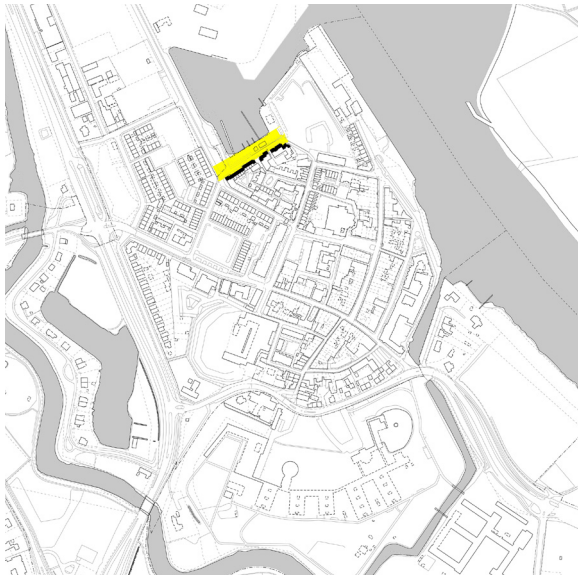
Behalve door de drive-in woningen aan de Lunette wordt de straat aan de noordzijde begeleid door grondgebonden woningen.

Pater van den Elsenstraat

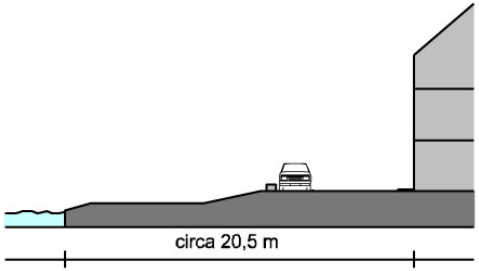
De Pater van den Elsenstraat vormt de scheidslijn tussen de stad en het bedrijventerrein. Op termijn zal het bedrijventerrein herontwikkeld worden tot woongebied. Diverse bedrijven zijn hier reeds verdwenen, waardoor de straat thans een nogal desolaat karakter heeft.
In 2011 is hier gestart met de bouw van Maaszicht.



Pater van den Elsenstraat



Havenstraat



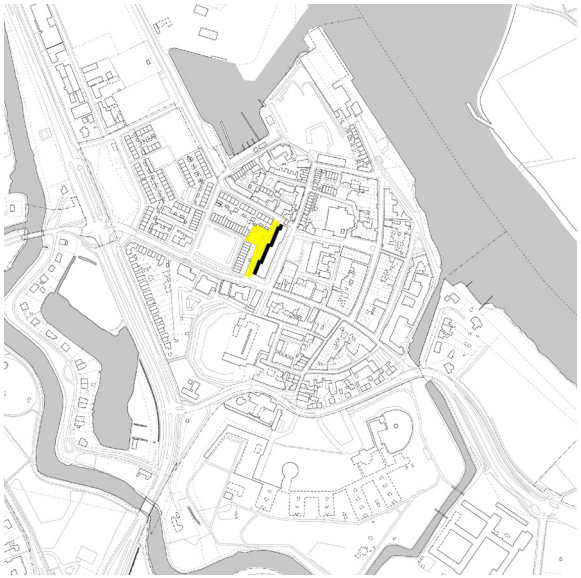
Havenstraat

De Havenstraat ligt aan de zuidzijde van de Nieuwe Haven. De bebouwing is met 2,5 tot 3,5 bouwlagen met hoge kap goed voor een stoer havenfront.
Het betreft bebouwing in een architectuur, die door variatie in goothoogte, massaopbouw (kop- en langsgevels wisselen elkaar af) en gevelopeningen aansluiting heeft gezocht bij de historische stad. De bebouwing is opgetrokken in dezelfde donker-rode steen, waardoor het havenfront zich als toch als een geheel presenteert.

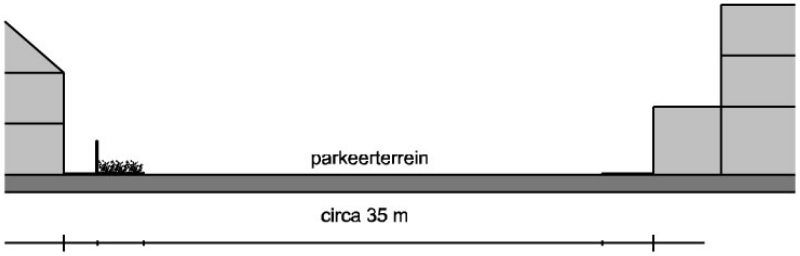
De Havenstraat zelf bestaat uit baksteen. Er staan geen bomen langs de Havenstraat. Alleen op het bastion Bekaf en aan de noordzijde van de haven staan bomen.

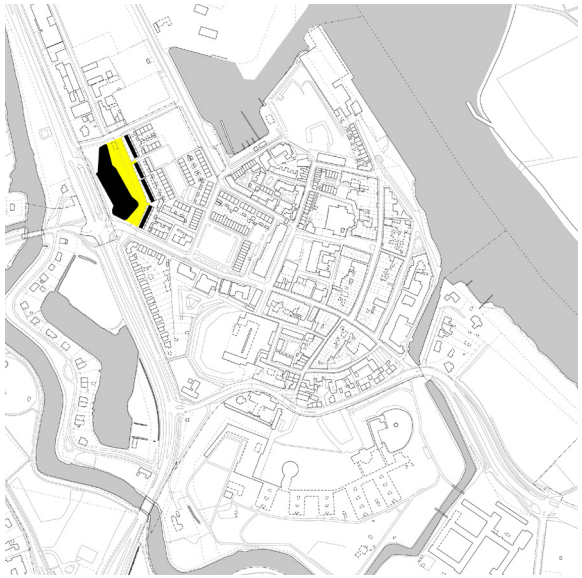
Poternen

De Poternen is een straat met een puur functioneel karakter. Zij dient primair voor de bevoorrading van de winkels aan de Hoofschestraat en als ontsluiting voor een parkeerplaats achter de woningen van de Lunette en de Bagijnenstraat.
Het beeld wordt bepaald door gesloten achtergevels van de winkelbebouwing en schuttingen. Een en ander wordt verzacht doordat het profiel relatief breed is en doordat er ook het nodige groen aanwezig is. De openbare ruimte is verhard met betonnen elementenverharding (klinkers voor de rijbaan, grijze tegels voor de voetgangersstroken).

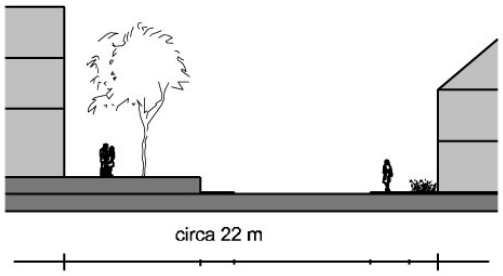


Poternen





St. Henricusweg



St. Henricusweg

De St. Henricusweg is een straat met lange bebouwingswanden. Aan de oostzijde worden deze gevormd door rijenwoningen in een typologie die langs de meeste straten in de westelijke binnenstad wordt aangetroffen (brede traveemaat van 6.5 m, gele baksteen).

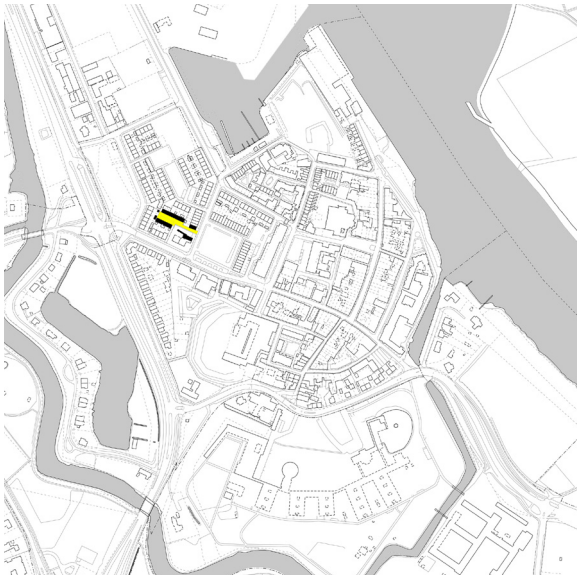
Aan de westzijde ligt een nieuw complex, ontworpen door Erick van Egeraat, waarin het gemeentehuis en enkele andere kantoren gehuisvest zijn. De voorzijde presenteert zich aan de Arnoud van Gelderweg, de doorgaande weg naar Nijmegen met transparante vlakken en houten lamellen aan de buitenzijde in een vloeiende vorm.

De achterzijde aan de St. Henricusweg bestaat eveneens uit transparante vlakken en grijze bepleting.
De buitenruimte bij het gemeentehuis levert een bijdrage aan het overigens sobere karakter van de openbare ruimte van de St. Henricusweg. Hier staan ook bomen.

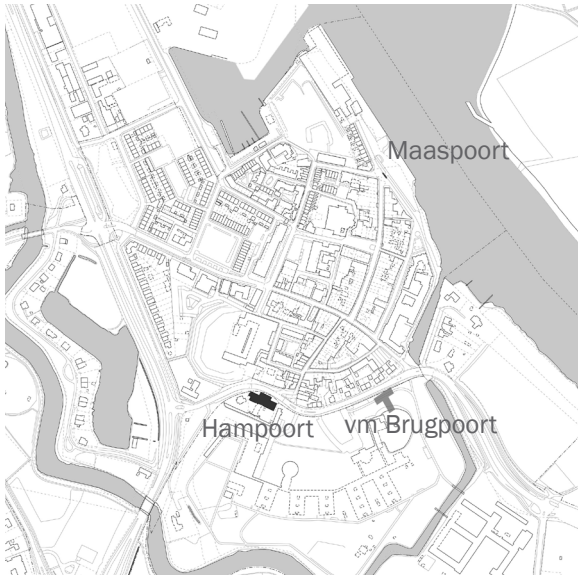
Opvallend zijn de verlichtingsarmaturen in de straat, die zowel het gemeentehuis als de straat zelf verlichten.
De straat is uitgevoerd in betonstraatstenen met verhoogde voetpaden van grijze betontegels.

Courtine

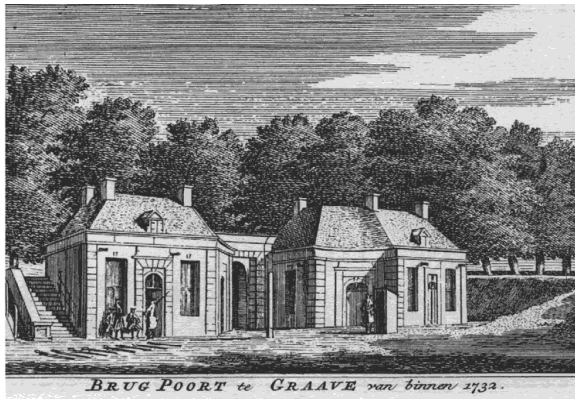
De Courtine is een binnenterrein met garageboxen voor de woningen van de omliggende straten. Het is een relatief grote achterafruimte, die zich aan het beeld van de stad onttrekt. De mogelijkheden voor sociale controle zijn beperkt.



Courtine



Stadspoorten



De vestingwerken

Stadspoorten

Grave is oorspronkelijk 3 stadspoorten rijk geweest. De Hampoort en (het front van) de Maaspoort zijn in hun oorspronkelijke glorie gerestaureerd/herbouwd.

De Hampoort ligt op de plaats waar vroeger de entree tot de stad lag wanneer men vanuit ‘s-Hertogenbosch kwam, min of meer aan het einde van de huidige Hamstraat.

Het was behalve een toegangspoort ook een verdedigingspoort, die ruimte kon bieden aan twee bataljons voetvolk.

De Maaspoort maakt onderdeel uit van de versterkingen aan de Maaszijde. Hij ligt aan het einde van de Maasstraat en vormde de toegang tot de stad voor hen die over de Maas kwamen.

De Brugpoort is verdwenen. Dit was de poort naar Cuijk, die aan de St. Elizabethstraat lag op enige afstand van het einde van de Brugstraat.

Bastions Bekaf en Blauwkop

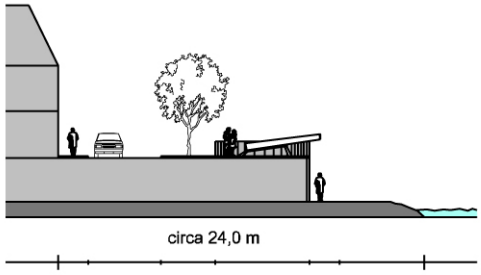
Van de 3 bastions en 2 halfbastions die Grave telde -nadat de vesting na 1680 is herbouwd- zijn er nog twee over: halfbastion Bekaf en halfbastion Blauwkop.

Halfbastion Bekaf ligt tussen de Maas en de haven. Het ligt ten noorden van de De Ruyterstraat. Aan deze straat ligt een kruitmagazijn in een aarden wal. Op de wal staan fruitbomen. De rest van het bastion is weids en onbegroeid. Opvallend is het kerkhof van de Franse Paters, waar een paar grote bomen op staan. Opvallend is ook de grootschalige bedrijfsbebouwing van de scheepswerf, die het decor van dit kerkhof vormt en die ook het beeld van het bastion in belangrijke mate domineert.

Van bastion Blauwkop zijn alleen bescheiden resten van de vestingmuur waarneembaar, die de rand vormen tussen de bebouwde kom van Grave en het open rivierlandschap van de Maas. Op het bastion zelf staat vrijstaande woonbebouwing in het groen.

Bastions Bekaf en Blauwkop

Maaskade



De Maaskade

De vestingwerken langs het maasfront zijn goed bewaard gebleven. De vestingmuren met rondelen, waarop de kanonnen staan en ook de Maaspoort, als stadspoort voor hen die over de Maas naar Grave kwamen, bepalen prominent het beeld van de oostzijde van Grave.

Het waterfront wordt slechts ten dele begeleid door bebouwing. Alleen op de kop van de Maasstraat betreft het historische bebouwing. Aan de noordzijde van de binnenstad staat grootschalige loodsbebouwing van de scheepswerf van Grave. Deze past goed in het rivierenlandschap. Binnen de historische context is het echter een verstorend element.

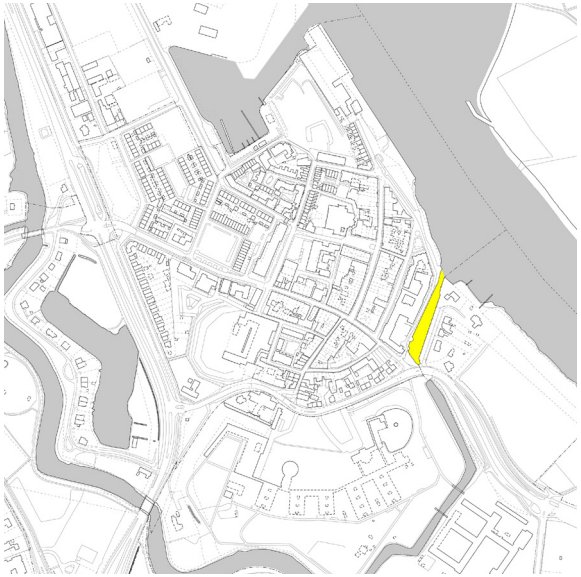
Ten zuiden van de scheepswerf staat vooroorlogse bebouwing in 1 a 2 lagen met kap.

Op de kop van de Oliestraat staat appartementenbebouwing uit de jaren ‘60.

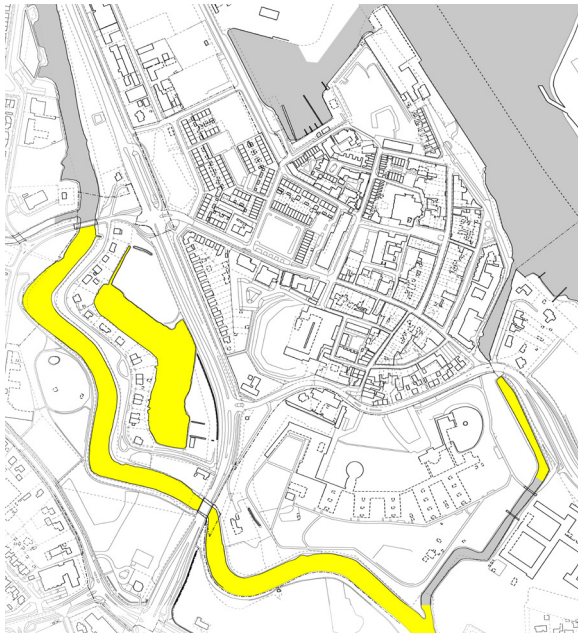
Oude Haven

De Oude Haven ligt aan de zuidoostzijde van de stad. Hij staat in directe verbinding met de Maas. De haven is niet in gebruik voor scheep- of plezier-vaart. In de winter fungeert de Oude Haven als berging voor de passantensteiger uit de Maas.

Verder dan de stadsmuur (die zich op onderstaande foto's duidelijk manifesteert) gaat de historische context van de Oude Haven niet meer: in de huidige situatie bepalen weinig fraaie achterkanten en een verzorgingstehuis in 9 bouwlagen het beeld van het havenfront.
Er zijn plannen om in het gebied tussen Prinsenstal en Oliestraat weer tot een invulling te komen, die beter aansluit bij de schaal van de stad.



Oude Haven



Vestinggrachten

Vestinggrachten

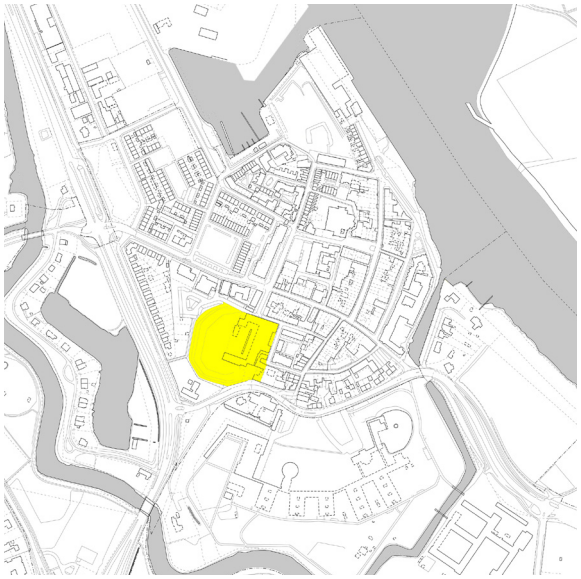
Van de vestinggracht is ten westen van het centrum nog een belangrijk deel intact: de buitengracht maakt hier onderdeel uit van het riviertje De Raam. Een deel van de binnengracht is vanaf de weg van 's-Hertogenbosch naar Nijmegen duidelijk zichtbaar.
Op de buitenste omwalling tussen de binnen- en de buitengracht, staan vrijstaande woningen langs de G.W. Lovendaalsingel.

Beter zou zijn om ook, waar nu ten zuiden van de Sint Elisabethstraat het blindeninstituut ligt, de binnengracht op termijn weer terug te brengen. De Sint Elisabethstraat moet het beloop van de binnengracht gaan volgen.

Arsenaal

Grave is ontstaan doordat de heren van Cuijk hier hun kasteel bouwden, op de plaats waar thans de Kat ligt. In 1674 is het kasteel verwoest en kreeg de plek een militaire functie binnen de vesting. Er kwamen een kruitmagazijn en vijf kazematten.
Het arsenaal is gebouwd op de plek waar vroeger de voorburcht van het kasteel van Grave stond en waarvan delen (het Langhuys en de Marstal) zijn behouden en ingepast. Het kasteel zelf ligt deels onder de Kat.
Vanaf de Sint Elisabethstraat bepaalt de hoge wal, die als bescherming diende voor de militaire functies die erachter lagen, in belangrijke mate het beeld. Deze 'Kat' strekt zich uit aan de zuid- en westzijde van het arsenaalterrein.
In 1889, toen het terrein zijn militaire functie verloren had, is hier de Rijks Psychiatrische Inrichting gebouwd. Deze bebouwing is vanaf de Kat duidelijk waarneembaar en omzoomt een grote binnenplaats.

De Kat



Arsenaal

“Het beeldkwaliteitplan is niet alleen richtinggevend, maar zal ook een duidelijke inspiratiebron zijn voor de architecten.“

Auteurs

dana ponec architecten

simon sprietsma stadslandschappen

In opdracht van:

GEMEENTE GRAVE Noord-Brabant

NHP Macobouw Projectontwikkeling BV

Oktober 2007

Inhoud

1. Plangebied

2. Randvoorwaarden uit voorafgaande documenten
    1. Toekomstplan Erskine
    2. Analyse en structuurvisie
    3. Ruimtelijk toetsingskader Grave
    4. Bestemmingsplan
    5. Theoretisch dijkprofiel

3. Hoofdlijnen
    1. Uitgangspunten verkavelingsplan
    2. Wat is een beeldkwaliteitplan?
    3. Beeldkwaliteitplan algemeen

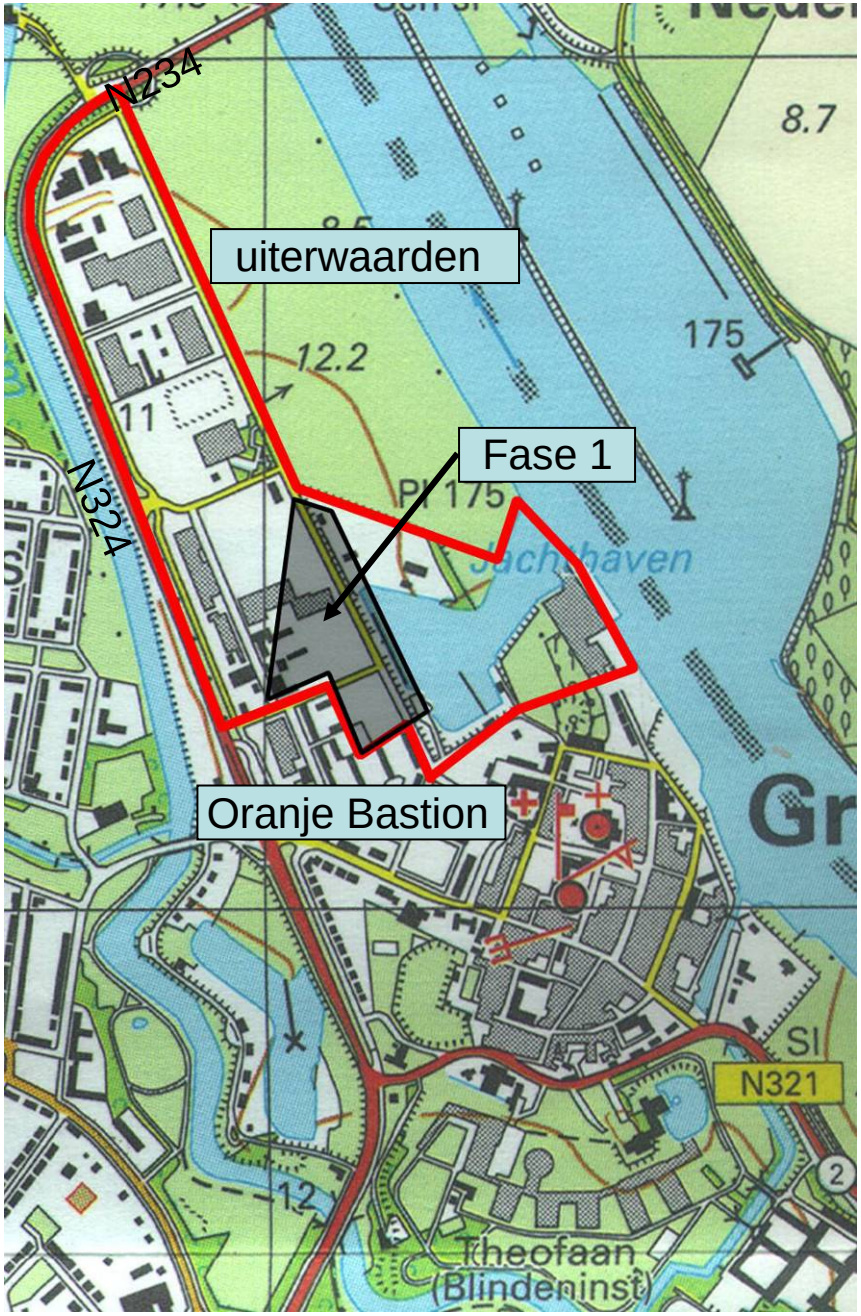
4. Beeldkwaliteit en Grave
    1. Continuïteit in beeldkwaliteit
    2. Historie
    3. Cultuurhistorie
    4. Graafse elementen

5. Plangebied eerste fase en de huidige buren
    1. Het plangebied 1e fase
    2. De Koninginnedijk
    3. Oranje Bastion
    4. Het Wisseveld
    5. De uiterwaarden
    6. De haven

6. Beeldkwaliteit Fase 1
    1. Deelgebieden
    2. Algemene kenmerken
    3. Algemene ingrediënten

7. Deelgebieden
    1. Havenfront
    2. Binnenstraten
    3. De binnenzijde van de vestingwand
    4. In het Oranje Bastion
    5. Binnengebied

8. Beeldkwaliteit Maaiveldinrichting
    1. Grave
    2. Het plangebied
    3. Verharding en profiel
    4. Verlichting
    5. Vestingmuur elementen
    6. Straatmeubilair
    7. Groen



1 Plangebied

Het plangebied Koninginnedijk bevindt zich ten noordwesten van de vesting Grave.

Het plangebied wordt begrensd door de provinciale weg N324 met de ventweg Arnoud van Gelderweg aan de west- en noordzijde, en de uiterwaarden van de rivier de Maas en de haven aan de oostzijde. Aan de zuidzijde sluit het plangebied aan op een wederopbouwwijk: Het Oranje Bastion.

Het plangebied Koninginnedijk is circa 13 ha. groot en 720 m lang. Het terrein is voor de functie bedrijventerrein op hoogte gebracht. Het gebied loopt derhalve licht op vanaf de ventweg naar de kruin van de dijk.

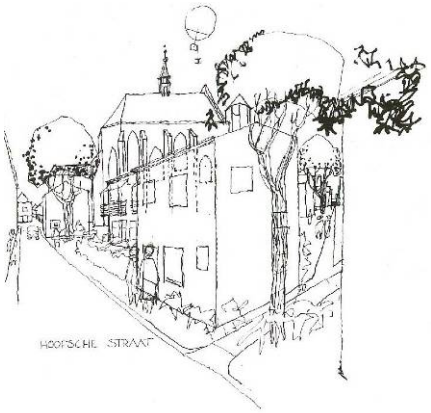
Het beeldkwaliteitplan betreft fase 1 van de gebiedsontwikkeling.

2 Randvoorwaarden uit voorafgaande documenten

Een aantal documenten is voorafgegaan aan dit beeldkwaliteitplan 1e fase. Deze documenten vormen dan ook de uitgangspunten en randvoorwaarden voor dit beeldkwaliteitplan.

- 2.1 Toekomstvoorstel Erskine, 1992;
- 2.2 Analyse en Structuurvisie, 2001;
- 2.3 Ruimtelijk toetsingskader Grave, 2005;
- 2.4 Bestemmingsplan, 2005;
- 2.5 Theoretisch dijkprofiel Koninginnedijk, 2006.

Het toekomstvoorstel van Erskine voor het centrum van Grave; januari 1992



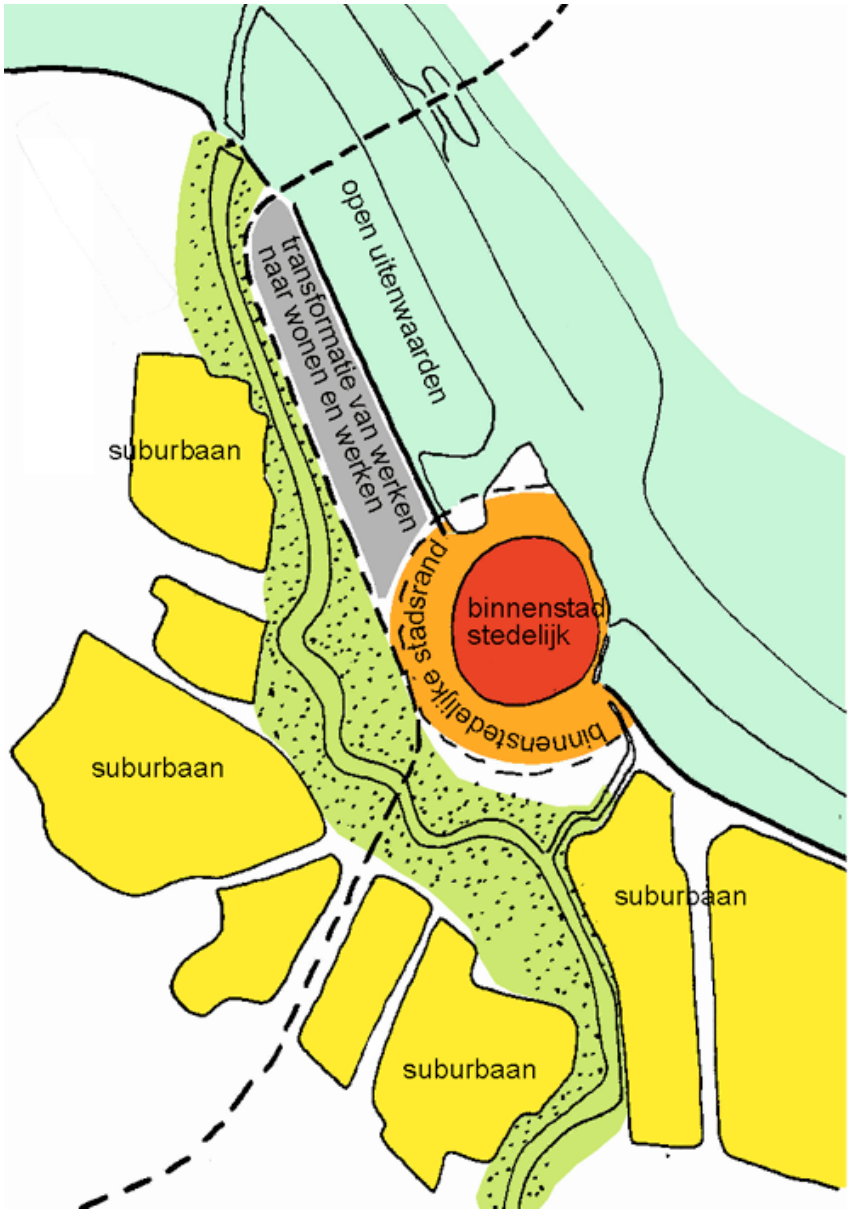
2.1 Toekomstvoorstel Erskine

Het toekomstvoorstel van Erskine voor het centrum van Grave is vastgesteld in januari 1992.

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Historische waarde van de stad onderkennen en gebruiken als inspiratiebron;
- Voortborduren op bestaande typologieën;
- Vestingstad verdichten door reparatie van open gaten in de bebouwingsstructuur.

Het voorstel vormde de basis voor de benoeming van de binnenstad tot beschermd stadsgezicht.



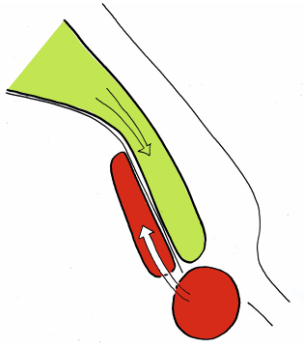
2.2 Analyse en Structuurvisie

De analyse en de structuurvisie zijn gemaakt door Soeters van Eldonk Ponec architecten in samenwerking met de gemeente Grave.

Op basis van een uitgebreide analyse van zowel de gebouwde omgeving als het landschap, zijn de uitgangspunten van dit plangebied geformuleerd. Naar aanleiding van de structuurvisie is Grave door de provincie als pilotproject benoemd.

De belangrijke uitgangspunten zijn:

- Het dijkprofiel weer herkenbaar maken;
- Steenachtige sfeer rond de haven;
- Groen karakter langs de Koninginnedijk;
- De uitbreiding langs de Koninginnedijk.



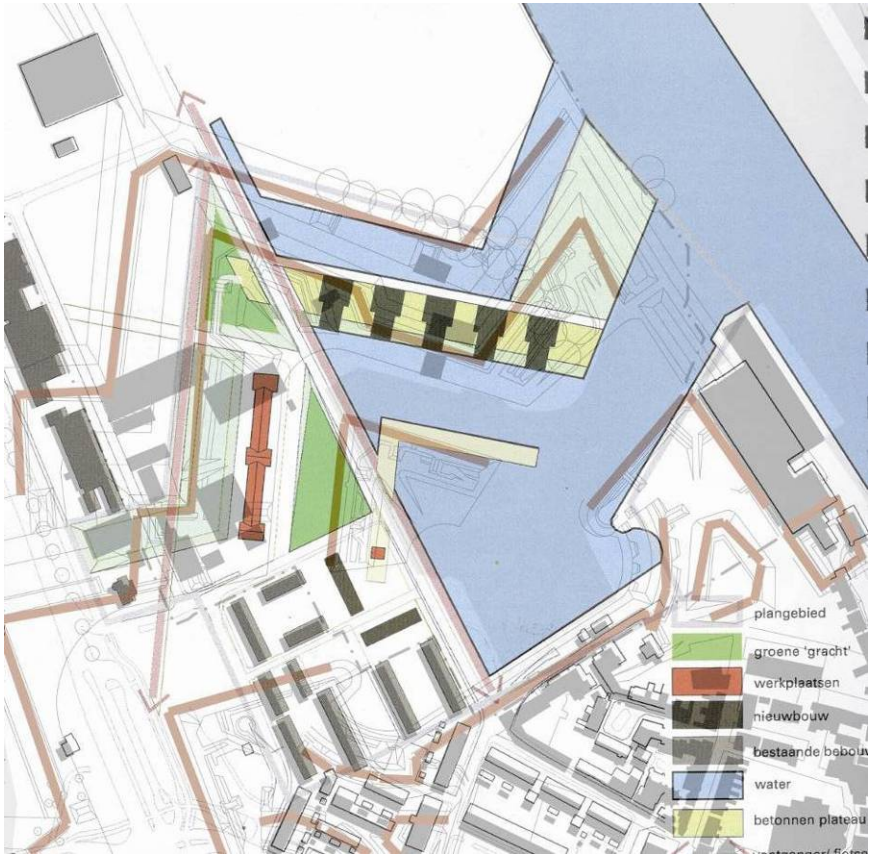
2.3 Ruimtelijk toetsingskader Grave

Kaft van het toetsingskader

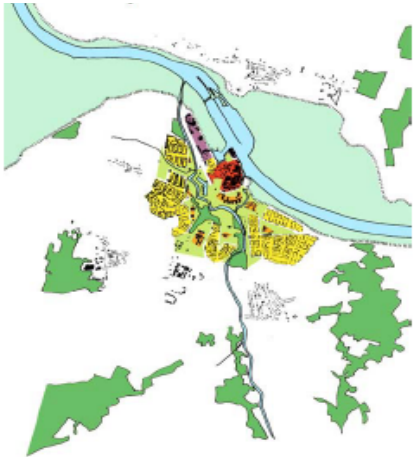
Het Ruimtelijk Toetsingkader Grave is gemaakt door Plein 11 Architectuur en Stedenbouw in samenwerking met de gemeente Grave. Het is vastgesteld in februari 2005.

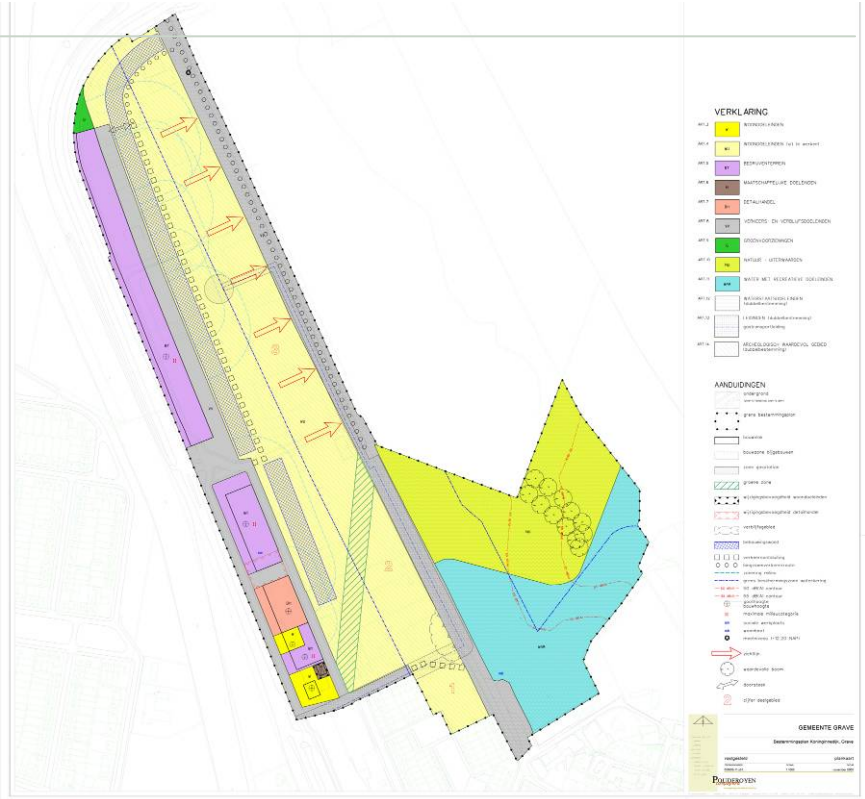
Belangrijke uitgangspunten zijn:

- De voormalige contouren van de vestingstad weer zichtbaar maken;
- Waarde erkennen van en voortborduren op de groene lobben, die zich tussen het oude centrum, de omringende kerkdorpen en de uitbreidingswijken bevinden (schervenstructuur).



Visie uit het toetsingskader


Schervenstructuur



Korte samenvatting t.b.v. beeldkwaliteit fase 1

Deelgebied 1:

- Zowel appartementen als grondgebonden woningen toegestaan;
- Bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 17m boven het huidig dijkniveau van 12.20+ NAP;
- Bebouwing aan de haven vormt een duidelijk front;
- Maatschappelijke doeleinden, dienstverlenende bedrijven en praktijkruimtes uitsluitend op begane grond.

Deelgebied 2:

- Zowel woon-zorgcomplex, appartementen als grondgebonden woningen toegestaan;
- Bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 17m boven het huidig dijkniveau van 12.20+ NAP;
- Bebouwing aan de haven vormt een duidelijk front;
- In woonzorgcentrum (max. 28500m2) zijn Maatschappelijke doeleinden, dienstverlenende bedrijven en praktijkruimtes toegestaan;
- Maatschappelijke doeleinden, dienstverlenende bedrijven en praktijkruimtes buiten woonzorgcentrum uitsluitend op begane grond.

Let op: Hoewel aan deze samenvatting de grootste zorgvuldigheid is besteed, kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

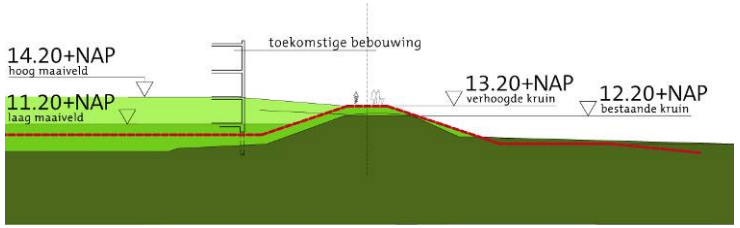
2.4 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Koninginnedijk Grave is op 7 november 2005 vastgesteld door de gemeenteraad en is sinds augustus 2006 onherroepelijk.

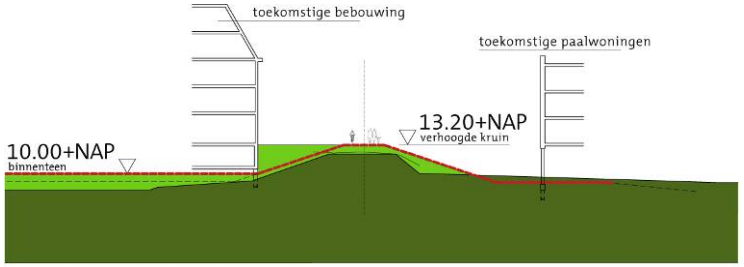
De eerste fase van het plangebied valt onder woondoeleinden (WU). De bestemming woondoeleinden (WU) wordt pas uitgewerkt wanneer een beeldkwaliteitplan voor dit plangebied door de gemeente is vastgesteld.

Voorbeeldverkaveling uit bestemmingsplan

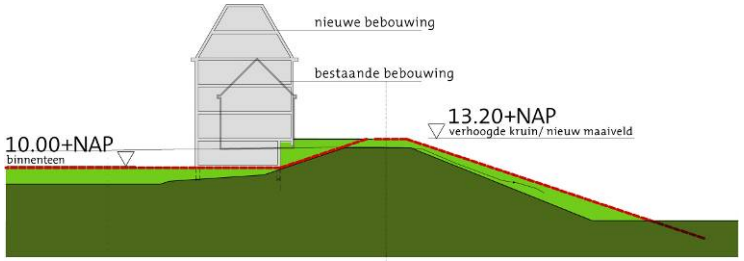
2.5 Theoretisch dijkprofiel



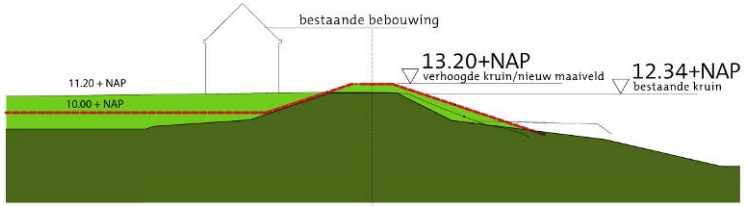
Groene dijk 3



Betoncentrale dijk 2



Havendijk 1b

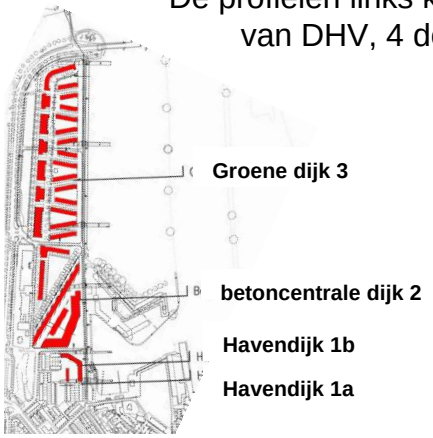


Havendijk 1a

In de directe omgeving van de dijk vinden ingrijpende stedenbouwkundige veranderingen plaats. Het is, op grond van de Wet op de Waterkering, vereist rekening te houden met toekomstige ontwikkelingen. In het kader van het project Koninginnedijk dient op voorspraak van het Waterschap de ruimte te worden gereserveerd om in de toekomst de dijk met 1 meter (naar 13.20m +NAP) op te hogen. Hiervoor zijn nieuwe 'theoretische dijkprofielen' gedefinieerd. Binnen deze dijkprofielen (3D) mag geen bebouwing worden gerealiseerd.

De voorgestelde profielen, zoals beschreven in de notitie WG-SE20060505 Memo V5 van DHV en gevisualiseerd in het document 062102_dijkprofielen, zijn door het Waterschap bij schrijven van 2 augustus 2007 akkoord bevonden.

De profielen links komen uit het beoordelingsprofiel dijk van DHV, 4 december 2006.



Groene dijk 3

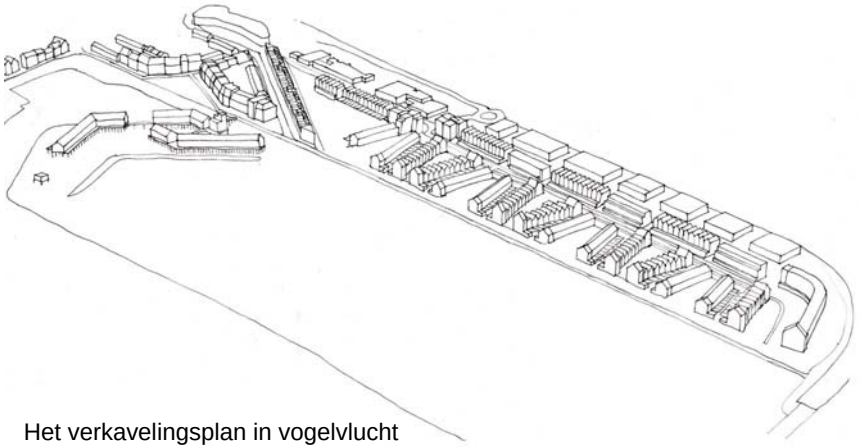
betoncentrale dijk 2

Havendijk 1b

Havendijk 1a

3 Hoofdlijnen

3.1 Uitgangspunten verkavelingsplan



Het verkavelingsplan in vogelvlucht

Het verkavelingsplan (fase 2: nederzetting aan de dijk in concept)

De voormalige vestingcontouren in het landschap worden herkenbaar gemaakt.

Een groene zone volgt de oorspronkelijke richting van de vestingwerken en maakt de nieuwe nederzetting aan de dijk los van de vesting. Daarnaast wordt de groene ring rond de oude stadskern hersteld.

De verkaveling buiten de vesting, de zogenaamde nederzetting aan de dijk, heeft nog de status van concept. Dit deel krijgt een landelijk karakter en maakt onderdeel uit van de concentrische ringen rondom Grave.

Het gebied binnen de oude vestingcontouren hoort bij de oude binnenstad.

De vestingcontouren over de bestaande situatie

3.2 Wat is een beeldkwaliteitplan?

Een beeldkwaliteitplan wordt geschreven om de eenheid van een plangebied op lange termijn te kunnen waarborgen. Dit gebeurt door architectonische middelen in te kaderen. Het beeldkwaliteitplan legt vooral uiterlijke kenmerken van gebouwen en de beeldkwaliteit van de openbare ruimte vast.

Het beeldkwaliteitplan zal gedurende de planontwikkeling als toetsinstrument dienen voor de bouwkundige plannen en ontwerpen voor de maaiveldinrichting, die invulling geven aan het stedenbouwkundige masterplan.

Het beeldkwaliteitplan is niet alleen richtinggevend, maar zal ook een duidelijke inspiratiebron zijn voor de architecten. Het geeft de intentie aan en somt de ingrediënten op waarmee de beoogde beeldkwaliteit onder andere te bereiken is. Het geeft ruimte voor interpretatie , maar legt bij afwijkingen de bewijslast bij de ontwerper.

Het beeldkwaliteitplan is opgebouwd uit een hoofdstuk cultuurhistorie, dat ingaat op typische Graafse bouwkundige elementen, een beschrijving van de eerste fase en een beschrijving per deelgebied.

3.3 Beeldkwaliteitplan algemeen

Het plangebied is onder te verdelen in twee deelgebieden, te weten:

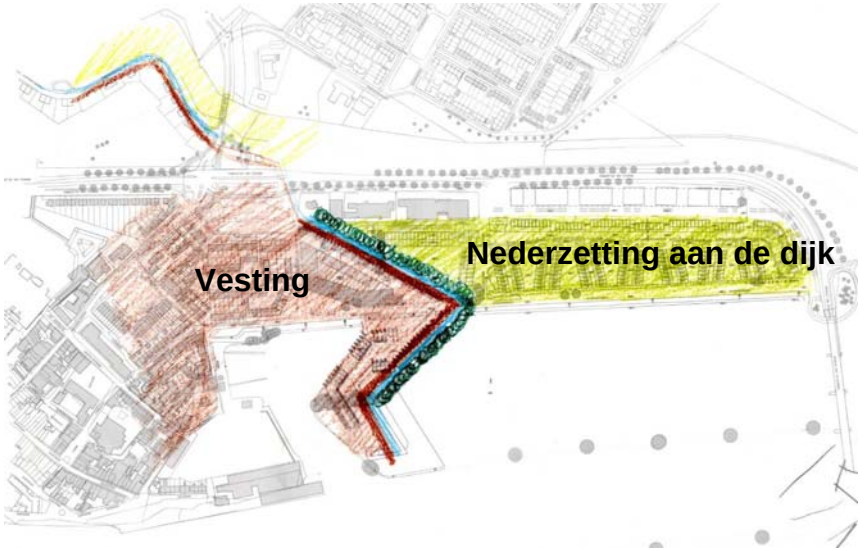
De Vesting en de Nederzetting aan de dijk.

Tussen vesting en nederzetting aan de dijk ontstaat een duidelijke scheiding in karakteristiek. In het plan is de afdruk van de oorspronkelijke vestingwerken zichtbaar.

De haven en het terrein van de voormalige betoncentrale komen binnen de vesting te liggen.

In de vesting is de openbare ruimte steenachtig en stedelijk, erbuiten groen en landelijk.

Haven binnen vesting. Nederzetting a/d dijk als onderdeel van schervenstructuur



Vesting en nederzetting aan de dijk

4 Beeldkwaliteit en Grave

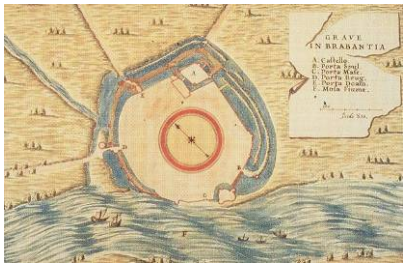
4.1 Continuiteit in beeldkwaliteit

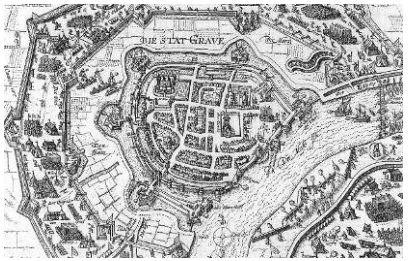
Het plangebied Koninginnedijk sluit aan op de historische kern van Grave en strekt zich naar het noorden uit.

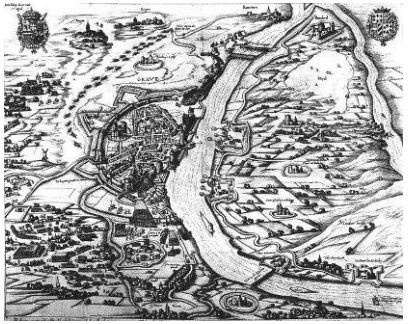
Binnen het gebied wordt er naar gestreefd een verscheidenheid te bewerkstelligen, de eentonigheid te vermijden, maar wel te zorgen voor samenhang.

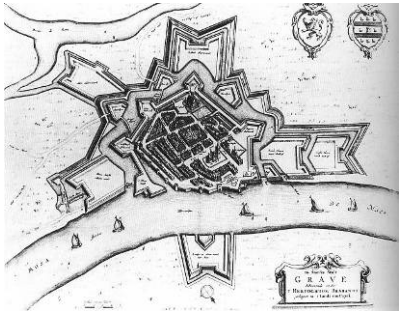
Door aansluiting te zoeken op het bestaande wordt de continuïteit in bebouwing van Grave gewaarborgd en wordt vermeden dat de nieuwbouw zich tot een wezensvreemd element ontwikkelt.

De zoektocht naar de karakteristieken van de stad Grave is de zoektocht naar de genius loci, het streekeigene, dat zich vertaalt in een specifieke vorm, zowel in architectuur als in stedenbouw. In dit hoofdstuk worden de historie van de plek, typische Graafse elementen en de huidige buren besproken.









4.2 Historie

Grave staat bekend om zijn geschiedenis als vestingstad. Het is ook één van de weinige oude vestingen die hun militaire functie ooit werkelijk in praktijk hebben gebracht.

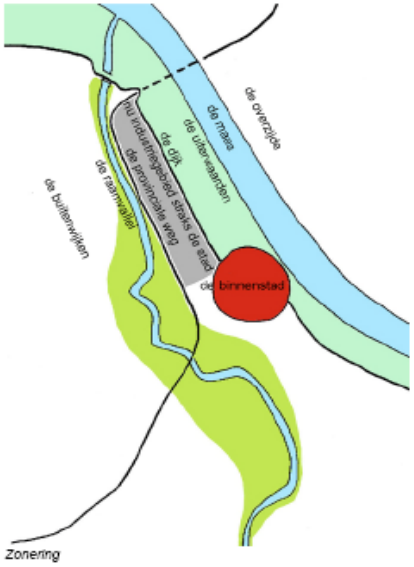
De eerste burcht werd in Grave rond 1140 gebouwd. Militair gezien was Grave goed verdedigbaar omdat door afdamming van een zijstroompje van de Maas het gebied voor de nederzetting onder water kon worden gezet. Vanwege zijn strategische ligging wordt in de 15e eeuw het bezit van Grave betwist tussen de Brabanders en de Gelrenaren en wisselt het veelvuldig van eigenaar.

In 1577 wordt de eerste vesting gebouwd, volgens het ‘Oud Nederlandse stelsel’, dat vooral ontwikkeld is door de Vlaamse ingenieur Simon Stevin (1548-1620) en vooral herkenbaar is aan zijn vijfhoekige bastions.

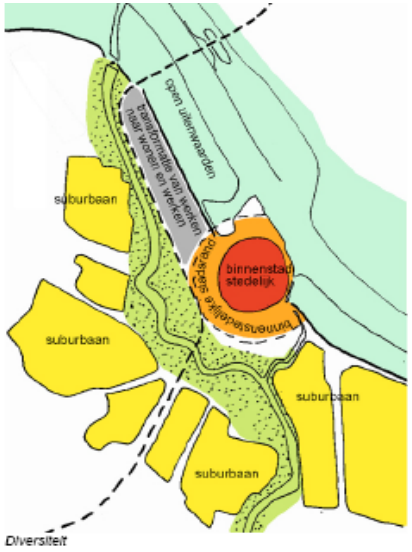
Vanaf 1602 worden ter versterking van zwakke punten in de vesting ‘hoornwerken’ aangelegd. In 1674 wordt de vesting Grave bij een beleg vrijwel volledig verwoest. En in 1680 wordt de vesting geheel nieuw opgebouwd volgens het Nieuw Nederlands stelsel van de Nederlandse ingenieur Menno van Coehoorn.

Dit systeem is vooral herkenbaar aan de bastions met ingesprongen flanken. In 1874 wordt Grave als vestingstad opgeheven.

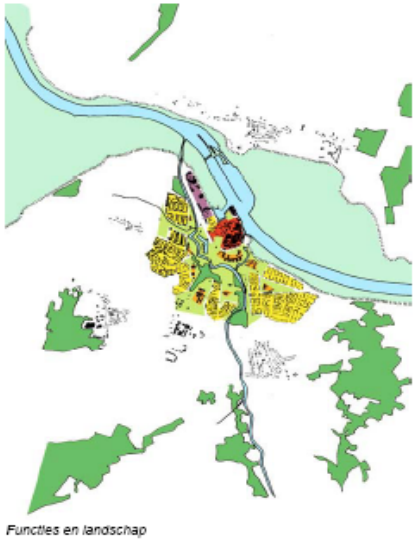
4.3 Cultuurhistorie

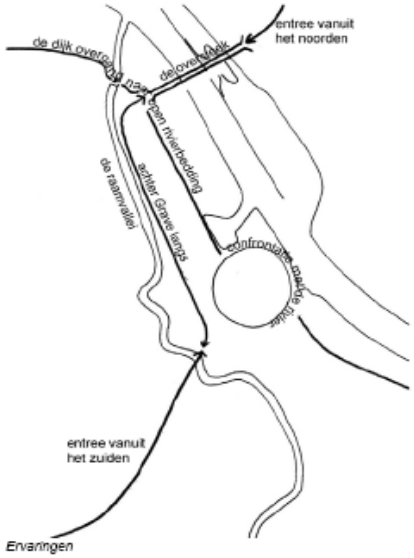


Zonering



Diversiteit


Functies en landschap



Ervaringen

De Cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant laat zien waar cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten aanwezig zijn. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbaar in het huidige (stads)landschap.

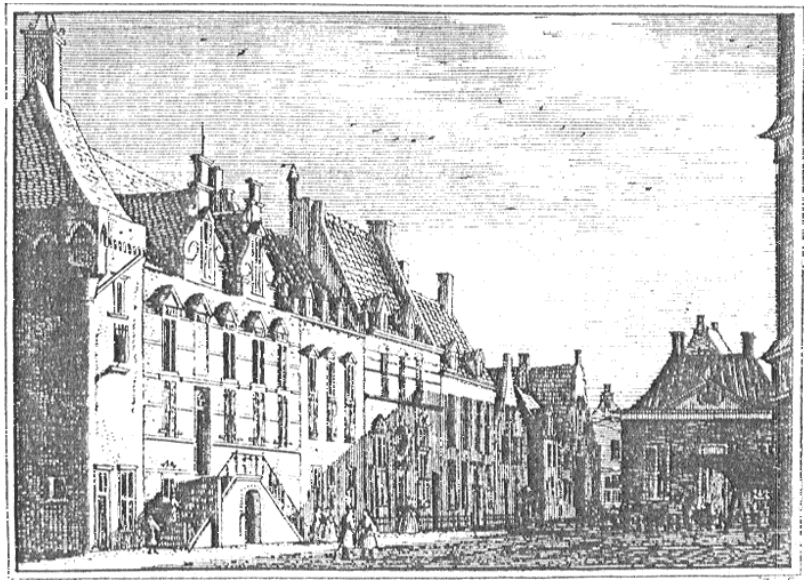
In en om de kern Grave zijn nog enkele oude structuurbepalende lijnen en patronen aanwezig. De gemeente Grave hecht grote waarde aan het traditionele karakter van de vesting en het omliggende gebied in de beeldruimte van de vesting.

In het plangebied vormen de Koninginnedijk met uiterwaarden en de contourlijnen van de vesting belangrijke cultuurhistorische lijnen en patronen.

Ook de bebouwing aan de haven is op de CHW-kaart aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol met de nadere kwalificatie: ‘historische stedenbouw – zeer hoog’.

Het ruimtelijk toetsingskader houdt nadrukkelijk rekening met deze lijnen en patronen door de historische ligging van vestingwal en vestinggracht als structuur- en bouwrichting bepalend uitgangspunt te nemen. Er wordt uitgegaan van het ontwikkelen van een stedelijk havenfront dat een eigentijdse voortzetting van de vesting Grave zal zijn.

Afbeelding 1: Straat in Grave



Afbeelding 2: Stadhuis en Hoofwacht te Grave

4.4 Graafse Elementen

Afbeelding 1

De straatwand is een verzameling huizen. Ze vormen een familie en hebben gemeenschappelijke kenmerken, maar ook onderlinge verschillen.

Overeenkomsten:

- De maat van het individuele huis is herkenbaar;
- Gevels in metselwerk met af en toe een wit gestuukte of geschilderde gevel;
- Metselwerk in een stevige kleur, met lichte accenten in de vorm van kozijnen, daklijsten en andere elementen;
- Verticale openingen;
- De gevels vormen een wand met gaten. Uitbouwen zoals erkers zijn een uitzondering;
- Hoofdorde vaak volgens de klassieke 3-deling van plint, middendeel en top.

Verschillen:

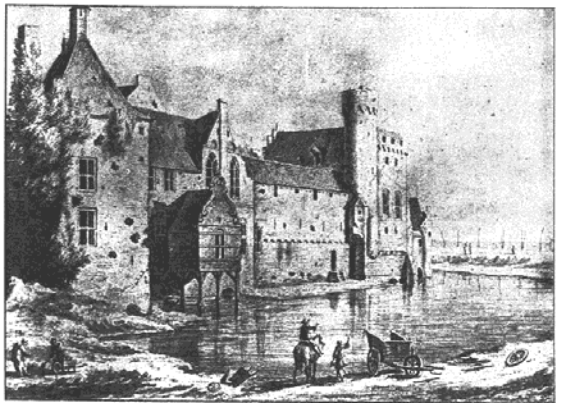
- Dakranden, hoogte en raamopeningen variëren: de horizontale lijnen geven een trillend beeld;
- Verschillende tinten en kleuren van de gevels;
- Verschillende dakvormen.

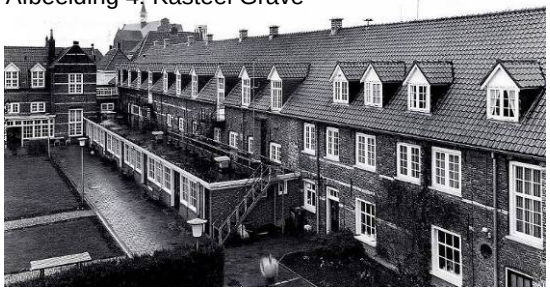
Afbeelding 2

Een grotere schaal komt alleen voor als onderdeel van de straatwand en als onderdeel van de gehele ritmiek.

Het gebouw vormt een groter gebaar, maar blijft bescheiden en als uitzondering.

Afbeelding 3: Verbouwde kazerne in Grave


Afbeelding 4: Kasteel Grave


Afbeelding 5: Het Arsenaal

Afbeeldingen 3, 4 en 5

Het militaire verleden is herkenbaar in de Graafse binnenstad door kloeke gebouwen als het Arsenaal en de verbouwde kazerne.

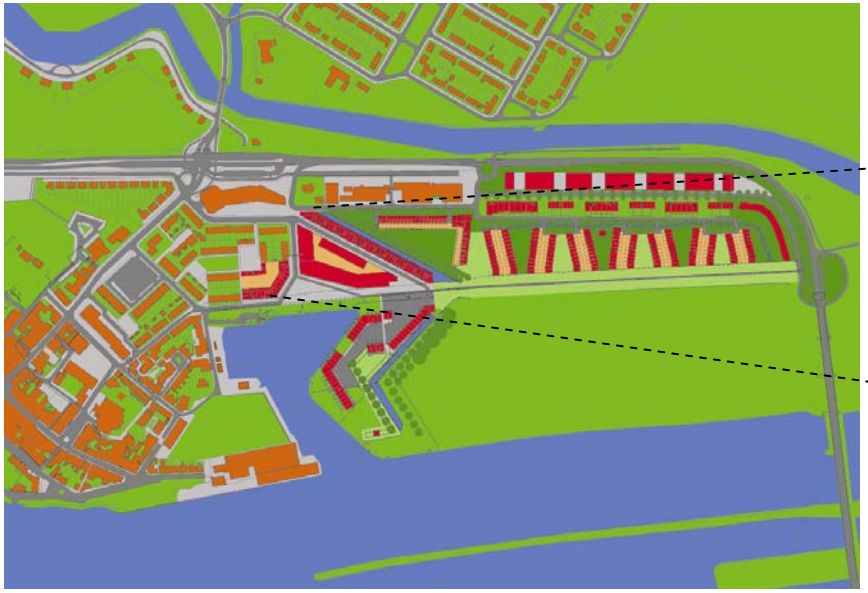
Grootschalige gebouwen in de binnenstad hadden vaak een utilitaire functie. De gebouwen met een militaire functie hadden avant la lettre een utilitaire uitstraling; een echte Graafse inspiratiebron.

5 Plangebied 1e fase en de buren

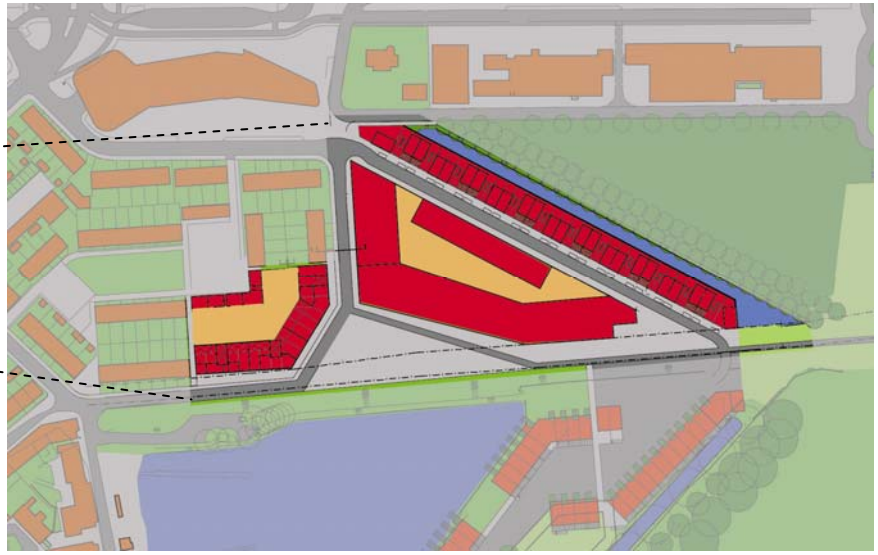
5.1 Plangebied eerste fase

Fase 1 valt geheel binnen de voormalige grenzen van de vestingstad.

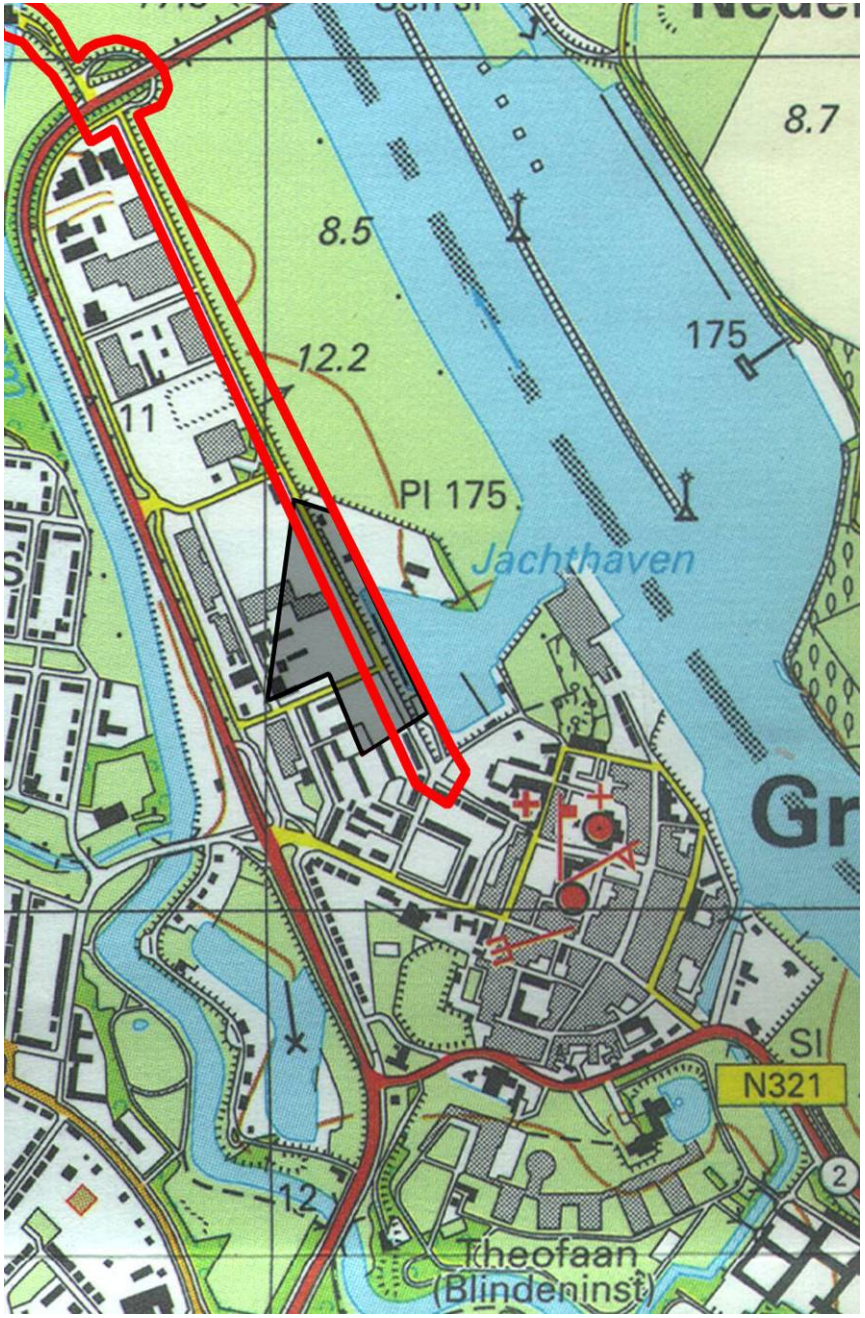
De verkaveling buiten de vesting heeft nog de conceptstatus. Het gaat hier om de zogenaamde ‘nederzetting aan de dijk’ en de buitendijkse bebouwing.



Het verkavelingsplan



Fase 1

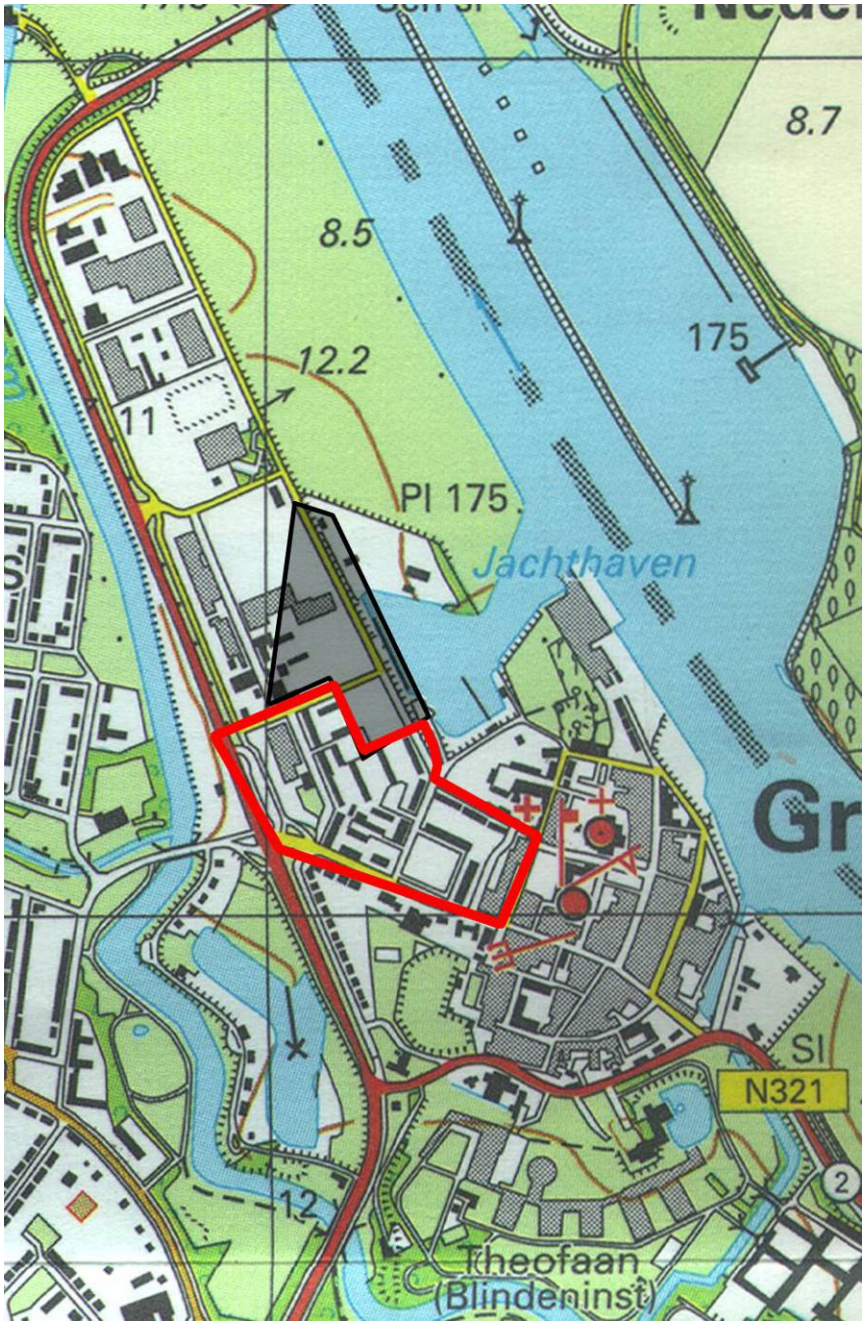


5.2 Koninginnedijk

De Koninginnedijk is de rechtstreekse verbinding tussen de vesting Grave en het open rivieren-landschap. De dijk is thans ingericht als autoroute en vormt de ontsluitingsweg van een aantal daaraan gevestigde bedrijven op het bedrijven-terrein Wisseveld.

De dijk is niet meer herkenbaar in het landschap door de ophoging en het daardoor ontstane geringe hoogteverschil met dit binnendijkse terrein.

Vóór de aanleg van het bedrijventerrein was de dijk duidelijk herkenbaar doordat deze omzoomd was met groen en bomen. Ook was het hoogteverschil met de uiterwaarden en de achterliggende weilanden duidelijk waarneembaar. Deze kwaliteit van vóór de aanleg van het bedrijventerrein wenst men weer terug te brengen.



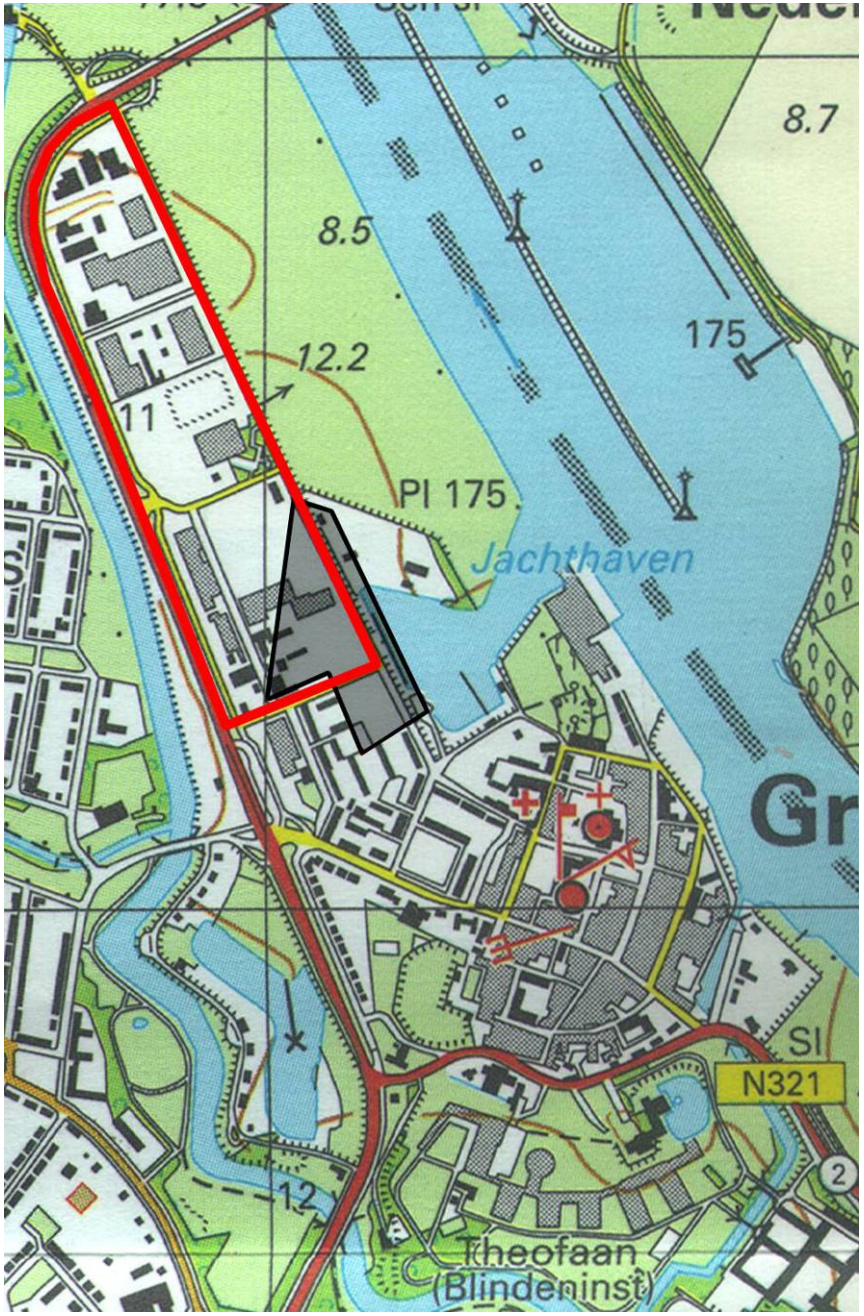
5.3 Oranje Bastion

De aansluiting op de vesting Grave:

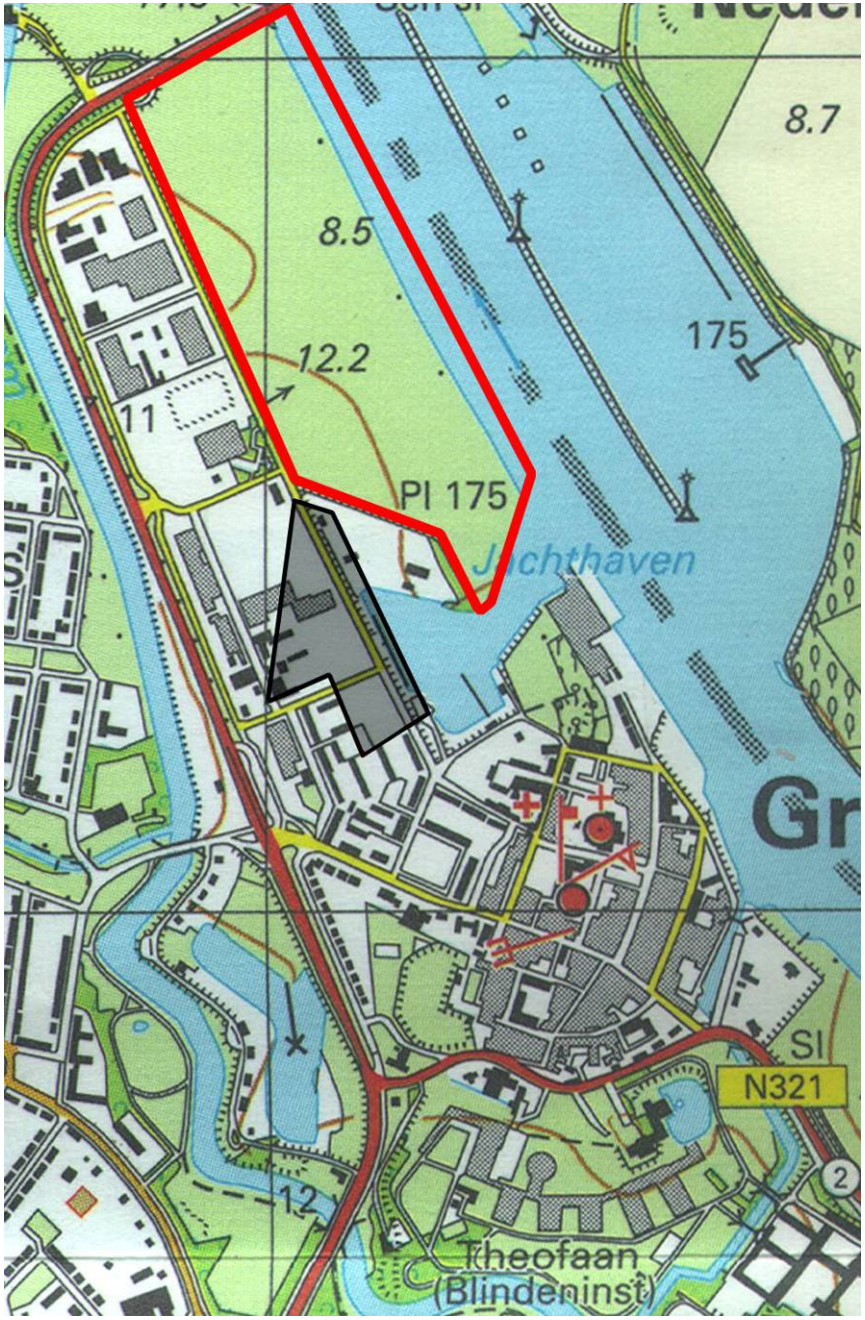
Waar het plangebied de plaats van de vestingwallen van de stad raakt, stond vroeger het blindeninstituut Sint Henricus. Na de oorlog is er een woonwijk gebouwd: de wijk Oranje Bastion. Deze jaren 70 nieuwbouwwijk ligt op de overgang van de oude stadkern naar het plangebied, maar heeft geen beeldrelatie met de historische vestingbebouwing.

Een verbetering van de entree naar het havengebied en de toekomstige bebouwing van het plangebied Koninginnedijk is zeer gewenst.

5.4 Het Wisseveld

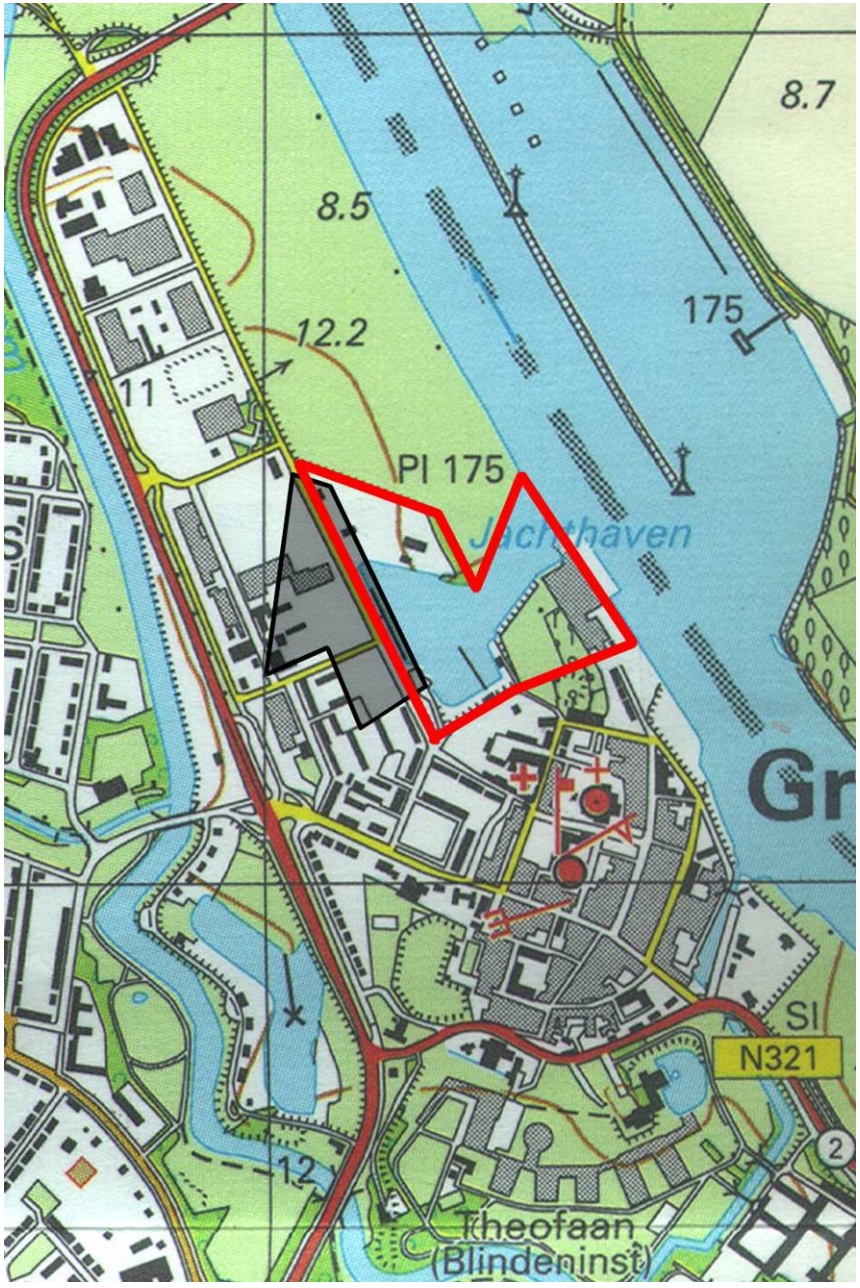


Op de locatie van het plangebied bevindt zich een bedrijventerrein waarop nog een redelijk aantal bedrijven actief is, vooral aan de westzijde aan de ventweg met zicht op de provinciale weg.



5.5 De uiterwaarden

De uiterwaarden vormen een karakteristiek landschappelijk element.



5.6 De haven

De herontwikkeling van het havengebied is in gang gezet en als voorbeeldproject door het ministerie van VROM benoemd in het kader van buitendijks wonen.

Aan de haven ligt het terrein van de voormalige betoncentrale, dat getransformeerd zal worden tot woongebied.

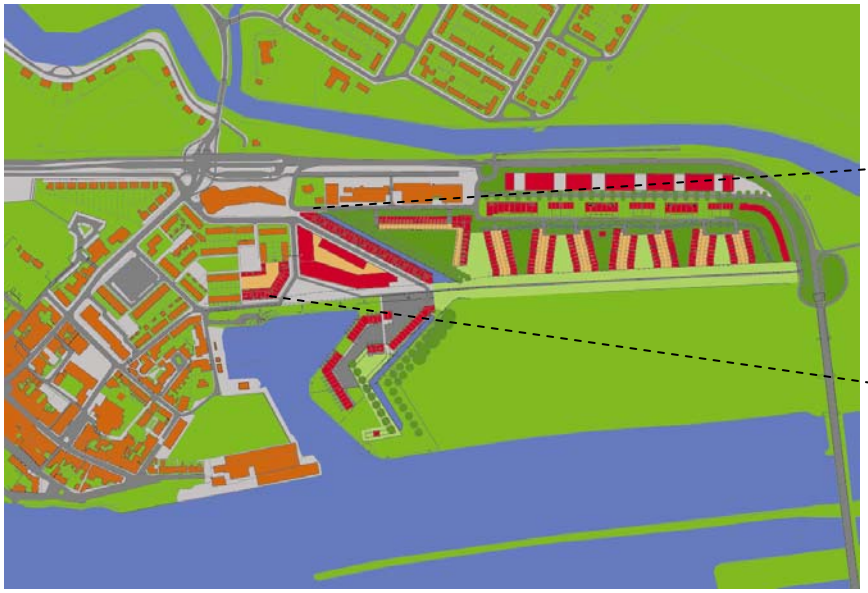
Limitatieve lijst met locaties voor Experimenten met aangepaste bouwvormen, VROM

6 Beeldkwaliteit fase 1

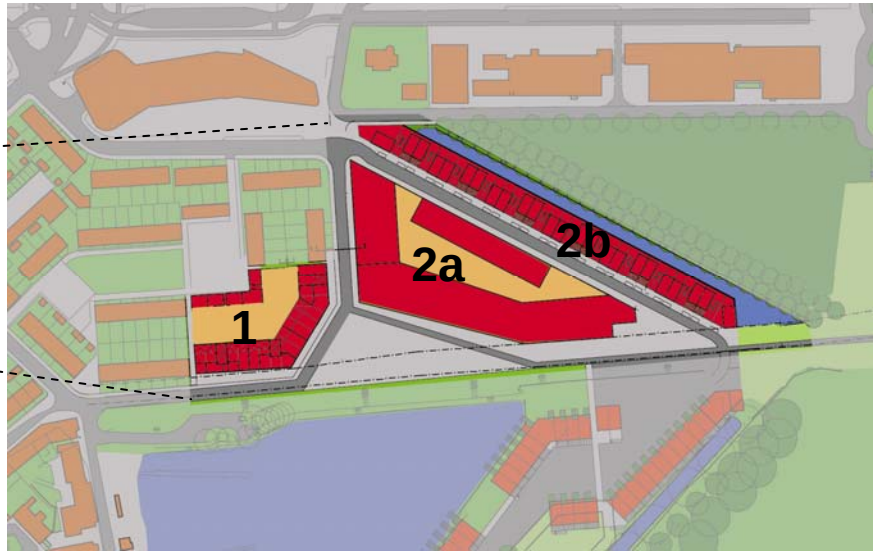
6.1 Deelgebieden

Deelgebied Fase 1 bestaat uit woongebied 1, 2a en 2b. Fase 1 valt geheel binnen de grenzen van de vestingstad.

De verkaveling buiten de vesting heeft nog de conceptstatus. Het gaat hier om de zogenaamde ‘nederzetting aan de dijk’ en de buitendijkse bebouwing.

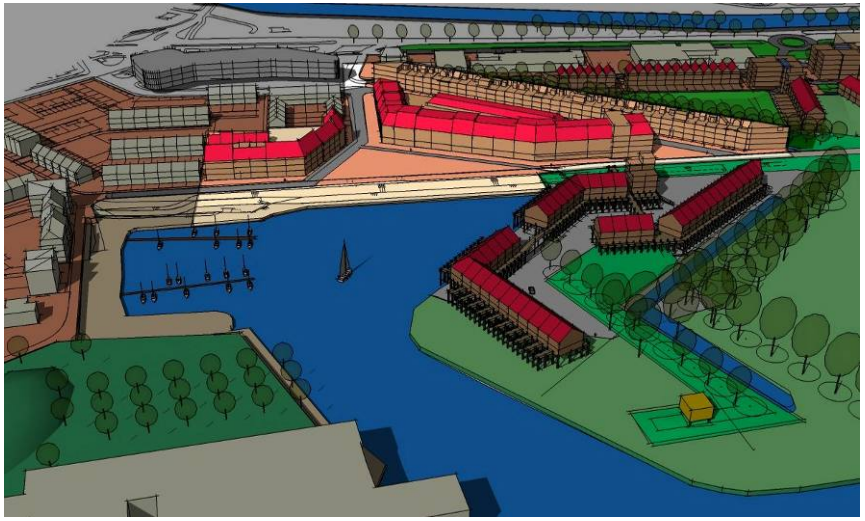


Het verkavelingsplan



Fase 1

6.2 Algemene kenmerken



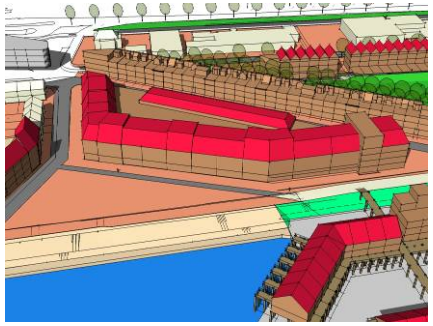
De nieuwe verkaveling maakt de gaten in de wijk Oranje Bastion af, zodat de wijk een beëindiging krijgt.

Het havenfront springt terug waardoor een driehoekig plein ontstaat.

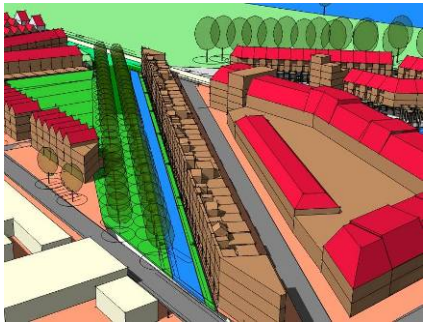
De voormalige vestingcontouren worden geaccentueerd door een huizenwand.

De beëindiging van de huizenwand bij de Koninginnedijk vormt een poort met de toekomstige bebouwing op het terrein van de voormalige betoncentrale.

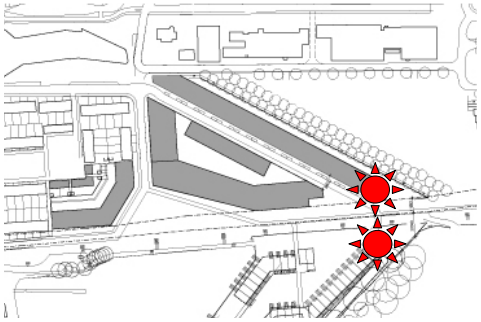
Deelgebied 1

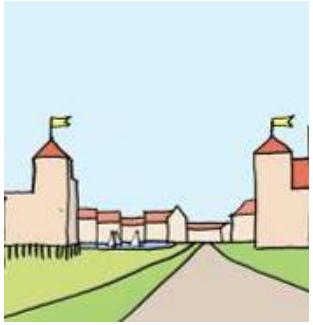


Deelgebied 2a



Deelgebied 2b





Poort naar de stad

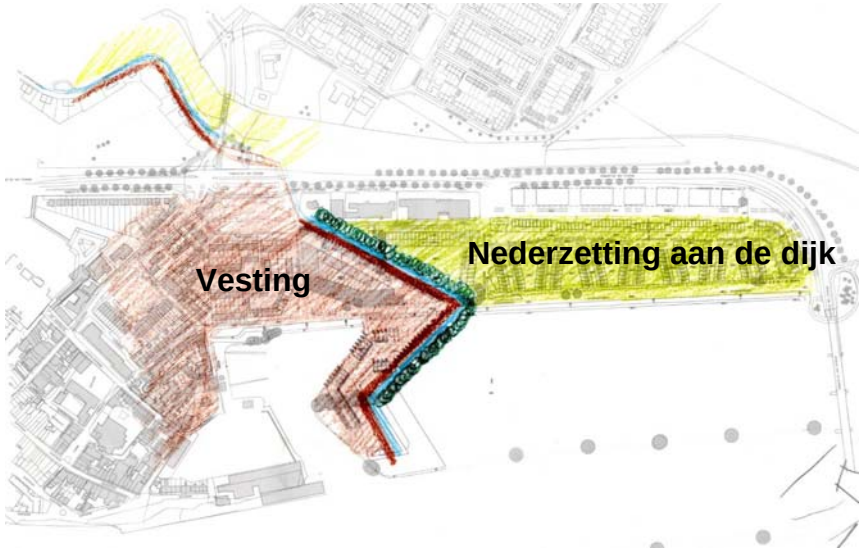
Grave na de Tweede Wereldoorlog

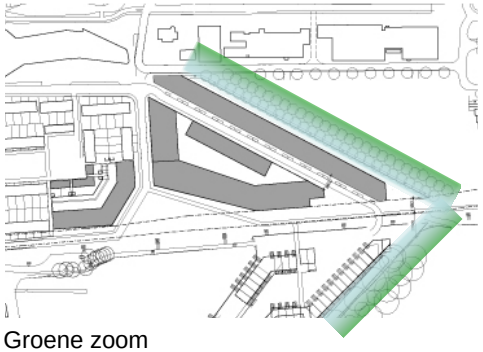
Het gebied binnen de oude vestingcontouren hoort bij de oude binnenstad.

In de vesting is de openbare ruimte steenachtig en stedelijk.

De massieve steenachtige rand van de vesting moet de voormalige contouren van de vestingstad herkenbaar maken in het landschap.

Een groene verbinding met gracht als herinnering aan de vroegere vestingwerken vormt daar buiten dan de landschappelijke begrenzing van de stedelijke vesting.





Groene zoom

6.3 Algemene ingrediënten

De woningen aan de vestingwal vormen hierop een uitzondering. Zie hiervoor paragraaf 7.3 Buitenzijde van de vestingwand .

Bouwmassa:

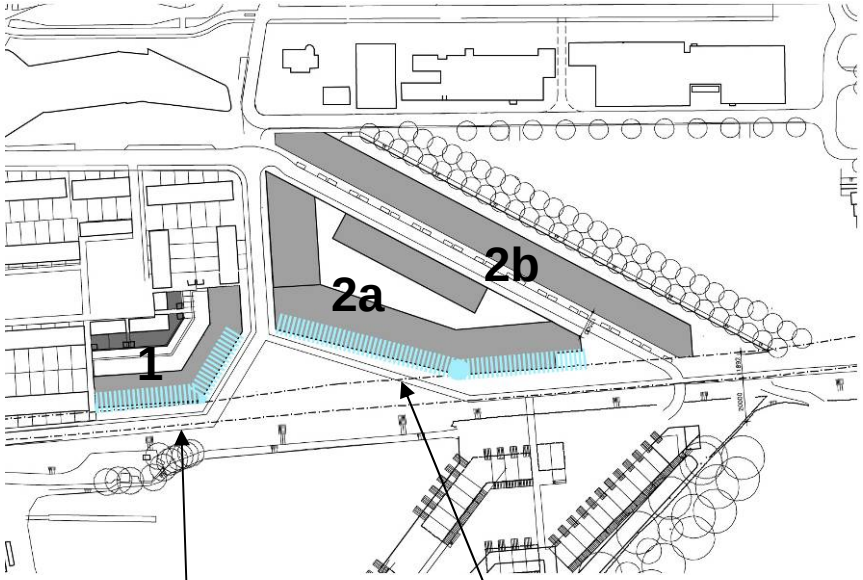
- Bouwmassa verticaal geleden;
- Variabele goot- en nokhoogte;
- Verspringende gevelvlakken, maximaal 50cm;
- Een kleine korrel passend in het Graafse beeld;
- Incidenteel een grotere maat toegestaan, maar wel opnemen in de straatwand en onderdeel maken van de gehele ritmiek;
- De herkenbare pandbreedte ligt tussen 5 en 15 meter;
- Variabel aantal verdiepingen;
- Gevarieerd daklandschap;
- Buitenruimten aan de straatzijde binnen het bouwvolume;
- Uitkragende balkons slechts als incident, het volume van het gebouw is de hoofdexpressie. Erskine heeft een gebouw aan het havenfront ontworpen waarin dit goed geïllustreerd is.

Materialen, kleuren en elementen:

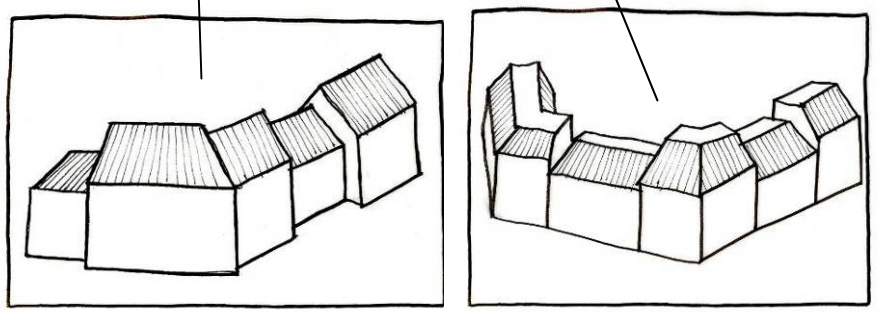
- Verspringende horizontale lijnen die een trillend beeld geven;
- Witte en geaccentueerde elementen zoals kozijnen, dakranden en kroonlijsten;
- Zorgvuldig gedetailleerd metselwerk in handvorm baksteen en daken met keramische dakpannen;
- De verzameling gevels als steenachtig vlak met gaten
- Entrees en verblijfsruimten aan de straat.

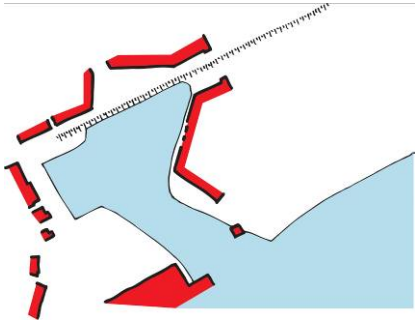
7 Deelgebieden

7.1 Havenfront

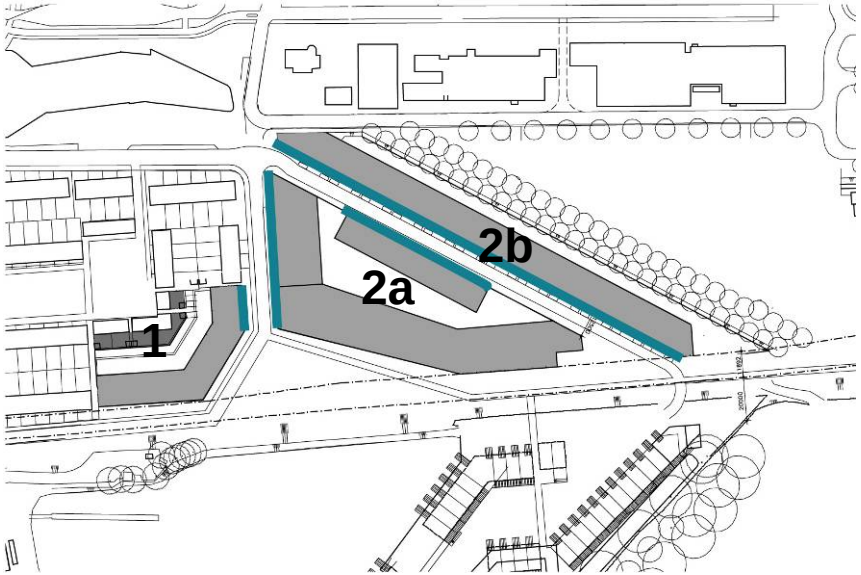


- Aantrekkelijk front naar de haven is gewenst;
- Afwisselend daklandschap, passend in het Graafse stedelijke weefsel;
- Accent bij publieke functie en hoofdentree;
- Herkenbare route door het gebouw.

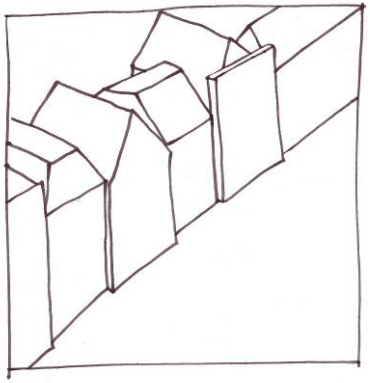


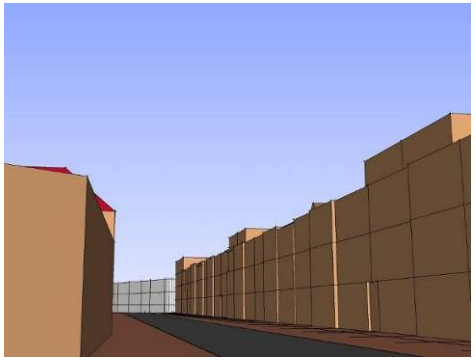


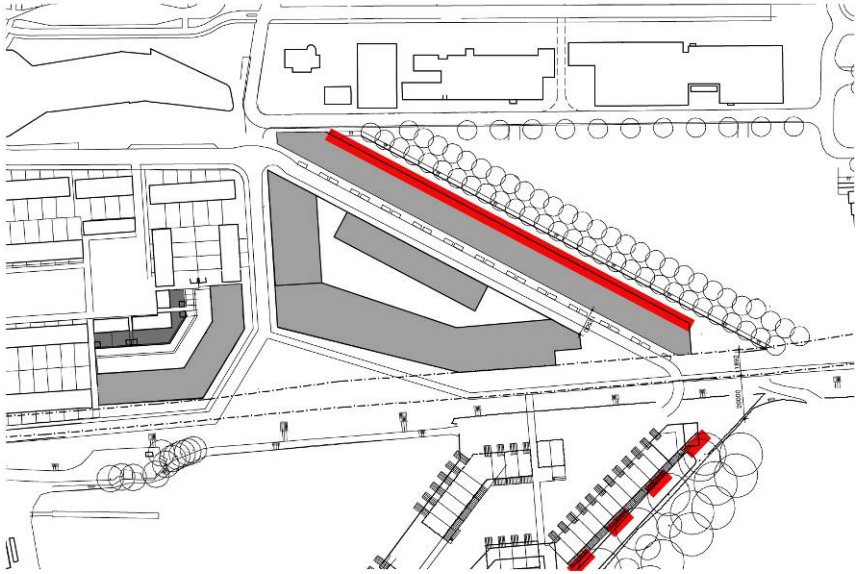
7.2 Binnenstraten



- Binnenstad van Grave is referentie voor de binnenstraten;
- Korrel tussen 5 en 15 meter;
- Gebouwen vormen een verzameling, geen herhaling, maar differentiatie;
- Fase 2b: Aan de vestingwal zijn platte daken toegestaan;
- De uiteinden krijgen een krachtige hoekoplossing. De hoeken van de huizenwal zijn landschappelijke elementen. Bij centrum hoekaansluiting zoeken op Stadskantoor;
- Inrit parkeergarage mee ontwerpen.

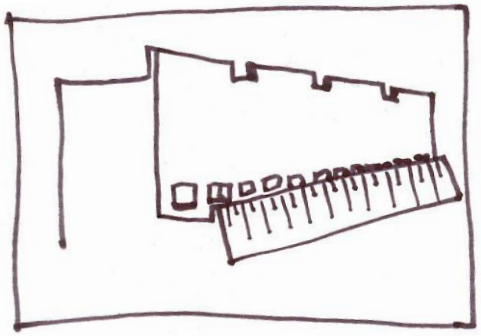


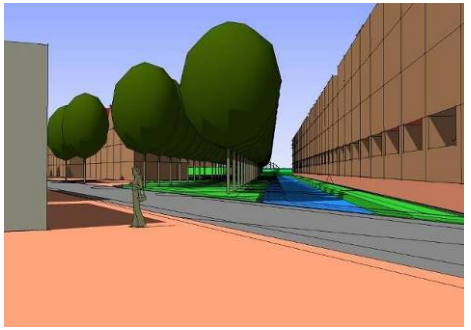


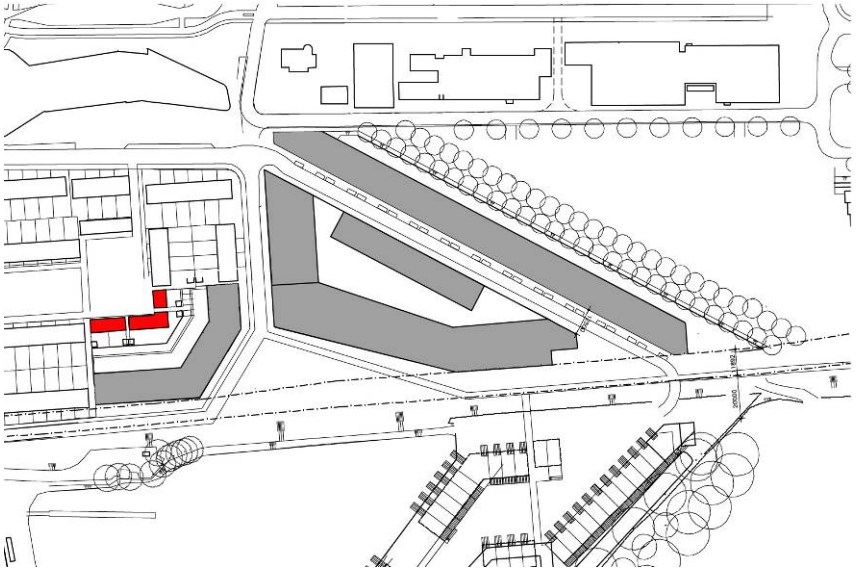


7.3 Buitenzijde van de vestingwand

- Het gebouw is een landschappelijk element op een doorgaande plint. Plint en gebouw vormen een eenheid;
- Gebouw of plint staat met voeten in het water van de vestinggracht;
- De bebouwing krijgt een grote schaal relaterend aan de vestingmuren;
- Meer massa dan gat, geen skelet maar een volume;
- Korrel is het hele gebouw;
- Referentie is ‘doorleefde’ vestingmuur.

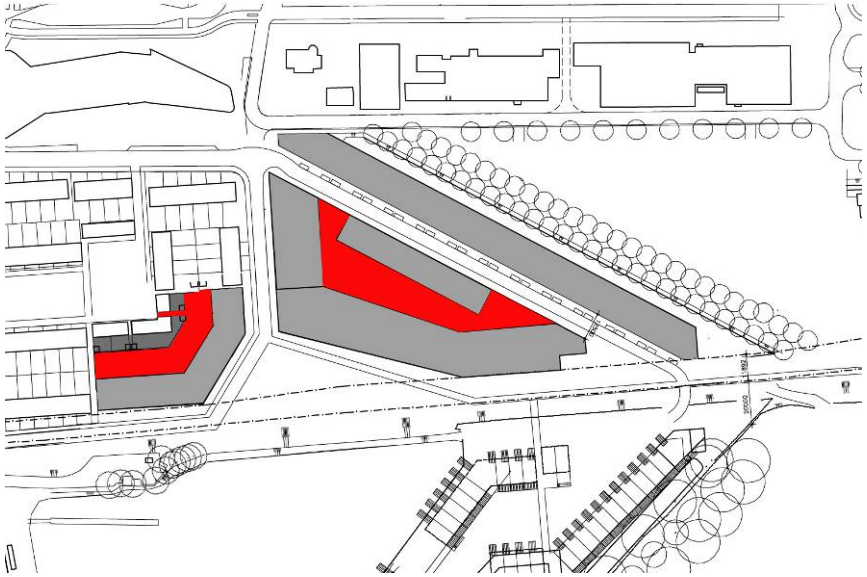






7.4 In het Oranje Bastion

- Korrel tussen 5 en 15 meter;
- Hoogte twee lagen en een kap of setback;
- Aansluiting op het openbaar gebied zorgvuldig mee ontwerpen;
- Verblijfsruimte aan openbaar gebied.



7.5 Binnengebieden

- De gevels aan het binnenterrein zijn duidelijk zichtbaar vanuit de straten, doordat de bebouwing aan het havenfront hoger is dan de omringende bebouwing;
- De uitwerking mag informeler dan aan de havenzijde, maar is ook hier geleed, de horizontale lijnen zijn onderbroken;
- Geen galerijen in het zicht;
- De contour voegt zich in het afwisselende beeld van de binnenstad;
- Parkeren zorgvuldig oplossen, een groene oplossing heeft de voorkeur;
- Erfafscheidingen en privacyschermen mee ontwerpen met een groen karakter;
- Aandacht voor toegankelijkheid op een vanzelfsprekende manier, hellingbanen en trappen mee ontwerpen, niet als obstakels in de openbare ruimte.

8 Maaiveldinrichting

8.1 Grave

Grave is één van Nederlands meest gave vestingsteden. Bij een stad en in het bijzonder een compacte vestingstad is er altijd een duidelijk contrast, verschil, tussen de wereld binnen en buiten de vesting met haar muren.

De openbare ruimte in de vesting wordt gekenmerkt door een paar bijzondere elementen. Dit zijn een aantal straten en kruispunten met een verharding van granietkeien en klinkers. Klinkers in de voetpaden en parkeervakken en graniet keien in de rijlopers. De trottoirbanden zijn van hardsteen en ook voetpaden voor rijkere panden zijn van dit materiaal.

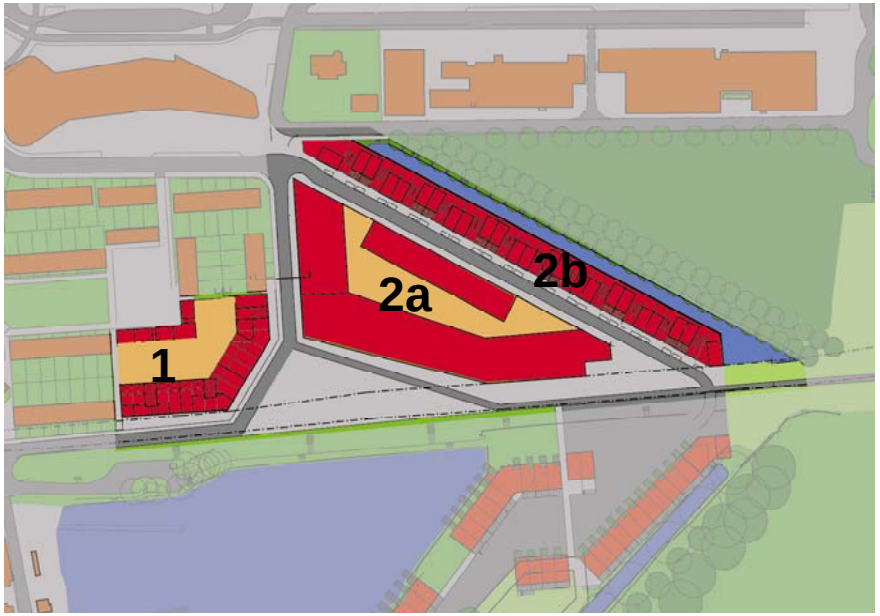
De straten worden verlicht met klassiek armaturen op gietijzeren masten of wandsteunen.

Voor de muur van de vesting geldt dat deze gemetseld is met op hoeken hardsteen accenten. Traptreden en sponningen zijn van hardsteen. De muren zijn schuin opgemetseld.

8.2 Het plangebied

Het totale plangebied Koninginnedijk bestaat uit een deel binnen de vesting en een deel er buiten. Het deel binnen de vesting zal moeten aansluiten bij de vormen en het materiaal van de vesting zelf.

Het deel buiten de contour van de vesting, op het dan voormalige industrieterrein Wisseveld, kan en moet zelfs afwijken van de wereld binnen de vesting. Bij de haven dringt de wereld van de Maas de vesting binnen.



De openbare ruimte in het plandeel bestaat uit de volgende straten en pleinen:

- De Koninginnedijk;
- De Pater van de Elsenstraat;
- De naamloze straat tussen blok 2a en 2b;
- Het driehoekige plein.

Niet ertoe behoren:

- De taludzijde van de dijk en de aanzet van de haven;
- De bomenlaan aan de overzijde van de waterloop.

8.3 Verharding en profiel

Standaard verharding in oude deel van de vesting.

Hoofduitgangspunt voor de bestrating is de aansluiting op het straatbeeld binnen de bestaande vesting. Dit zal een vrij vlak en monotoon beeld zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen rijlopers (bijvoorbeeld graniet) en alle overige functionele zones (bijvoorbeeld klinkers).

De drie straten zullen een rijke en gedifferentieerde uitstraling krijgen. Het grote driehoekige pleinvlak met verblijfsfunctie vraagt in de uitwerking om geleding, eventueel een ander bestratingmateriaal of bestratingverband.

8.4 Verlichting

Verlichtingsarmaturen in oude deel van de vesting.

De verlichting in de straten is met klassieke armaturen. Er zal gebruik worden gemaakt van losgeplaatste lichtmastjes en zonodig voor de nieuwe straat zonder naam armaturen aan de gebouwen.

Vestingmuur in Grave

Vestingmuur in Grave

8.5 Vestingmuurelementen

Daar waar abrupte hoogteverschillen voorkomen, worden deze verschillen geaccentueerd met gemetselde muren die refereren naar de vesting.

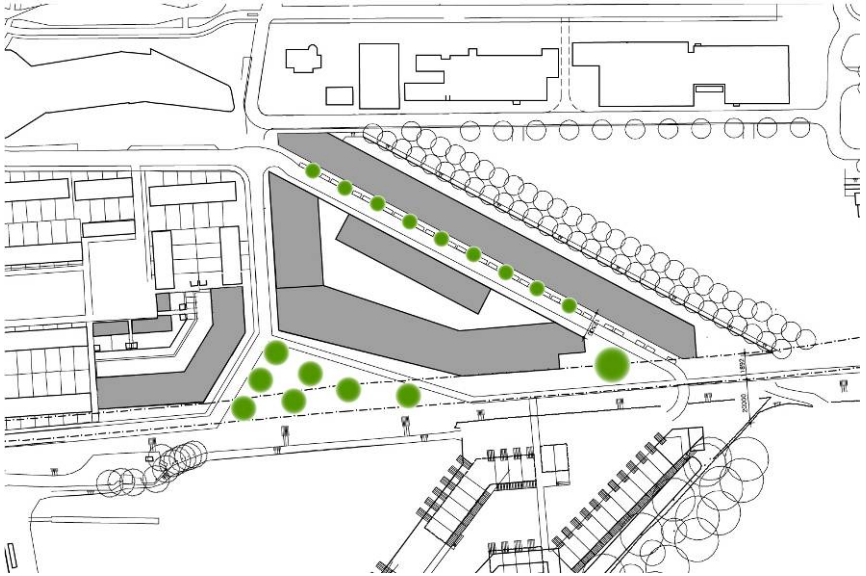
De tuinen van de muurwoningen in blok 2b worden aan de buitenzijde van de vesting begrensd door een gemetselde plint. Deze muur vormt, samen met de hierachter aan te leggen groenbuffer, een scherpe overgang tussen het plandeel binnen en het plandeel buiten de vesting. Aan de buitenzijde grenst deze muur aan de gracht.

De, uit de gracht oprijzende, plint en de muur-woningen erachter vormen een eenheid en verbeelden samen de vestingmuur.

8.6 Straatmeubilair

Enkele straatmeubilair objecten zijn al aan de orde geweest in bovenstaande tekst zoals de openbare verlichting. Het straatmeubilair zal moeten passen bij de rest van de inrichting van de openbare ruimte binnen de vesting.

8.8 Groen



In het fase 1 van het plan kunnen op een beperkt aantal plekken bomen komen. In de Pater van de Elsenstraat en op de Koninginnedijk kunnen geen bomen komen vanwege de gasleiding in de straat en de waterkerende functie van de dijk.

Op het driehoekige plein kunnen wél bomen en wordt voorgesteld om een bomenplein te maken met bomen met een breed uitgaande kruin. Referentie: kastanjeboom.

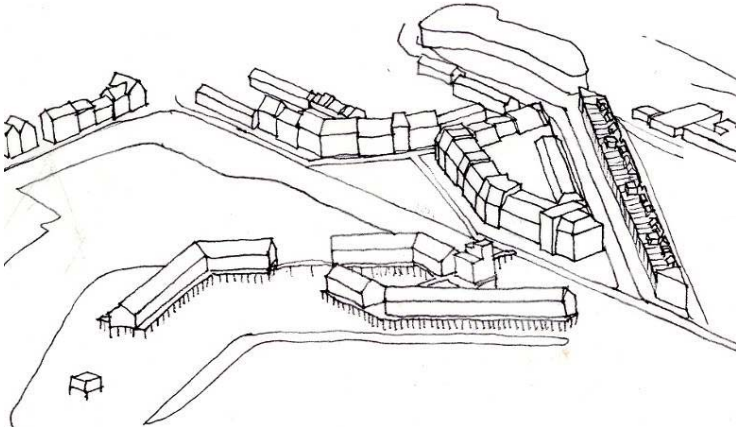
De straat tussen blok 2a en 2b geeft ruimte voor de toepassing van de weg begeleidende bomen aan één zijde. Deze bomen hebben een opgaande kroonvorm. De bomen dienen ver genoeg van de gevels te worden geplaatst. Als referentie gelden de monumentale iep, eik, Acacia en Glyditsia.

Aan het einde van de straat tussen 2a en 2b aan de Koninginnedijk is één stoere solitaire boom gewenst. Referentie: Rode beuk.

Kastanje

Robinia Pseudo Acacia

Glyditsia



Notitie

ROYAL HASKONING

HASKONING NEDERLAND B.V.
COASTAL & RIVERS

Aan	:	de Commissie voor de Ruimtelijke Kwaliteitszorg - Grave
Van	:	Maarten Steenbrink
Datum	:	12 juli 2007
Kopie	:	Van Zwam, Buurman, Sert, Ruiter
Onze referentie	:	9S4090.A0/M/900861/DenB
Betreft	:	**Grave – Beeldkwaliteitplan Boreel De Mauregnaultstraat**

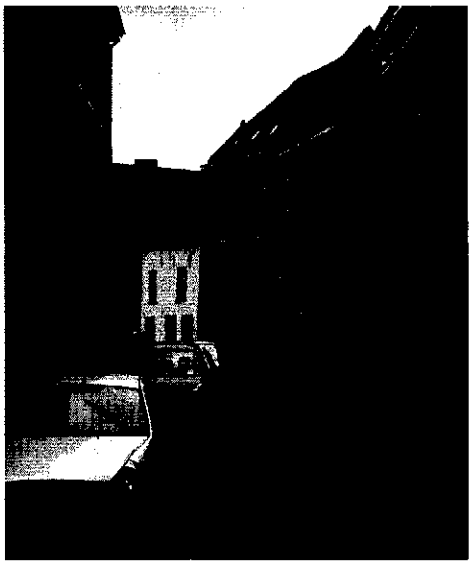
Inleiding:

Dhr van Zwam – architectenbureau Van Zwam, Nijmegen – heeft opdracht gekregen van dhr J. Buurman om een appartementengebouw te ontwerpen op het adres Boreel De Mauregnaultstraat 3 te Grave.
Omdat dit plan afwijkt van het huidige bestemmingsplan (appartementen ipv geschakelde woningen) is opdracht gegeven aan Royal Haskoning om een ruimtelijke onderbouwing op te stellen, inclusief een beeldkwaliteitplan.
Deze notitie bevat het beeldkwaliteitplan dat als toetsingskader voor de welstand gebruikt kan worden.

Huidige situatie:

Grave:

Grave is een middeleeuwse vestingstad. Karakteristiek zijn de smalle straatjes, de gesloten bebouwing, de hoge dichtheid, de grote individualiteit van de bebouwing, de smalle gevelbreedtes, de karakteristieke detaillering van kozijnen, ramen en gevelbeëindigingen.



Gesloten bebouwing in smalle straatjes.

Straatgevels:

Karakteristieke straatgevel

Opvallend is de diversiteit aan individuele gevels; iedere gevel is een variatie op een vergelijkbaar thema.
De gevelwanden zijn aaneengesloten en liggen allen in de rooilijn; de gevels verspringen niet ten opzichte van elkaar, er zijn geen uitspringende geveldelen; de plasticiteit wordt verkregen door de dakranden, de raamdorpels en soms gevelbanden in de gevel.

Karakteristieke straatgevel

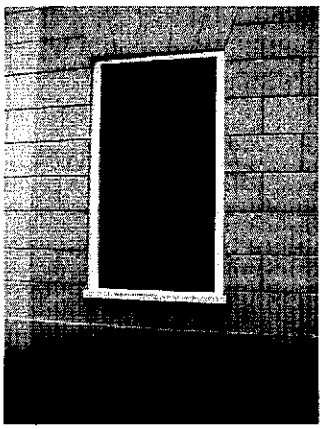
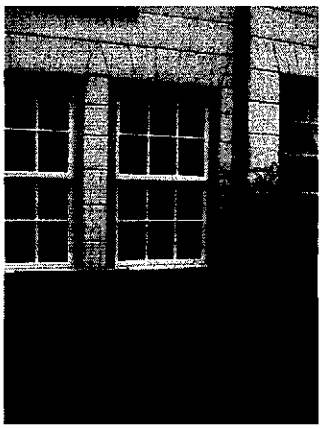
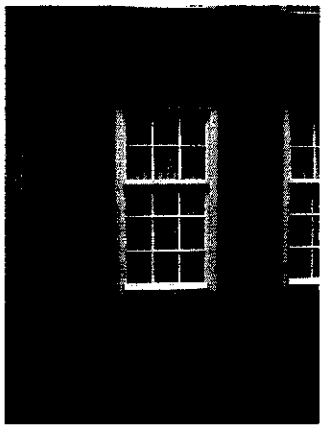
Gevelindeling:

Karakteristieke gevelindeling

Kenmerken van de gevelindeling zijn:

-iedere verdieping heeft zijn eigen raamvorm;
- de afmeting van de ramen neemt af met de hoogte;
- de plaats van de voordeur is over het algemeen asymmetrisch geplaatst in de gevel.

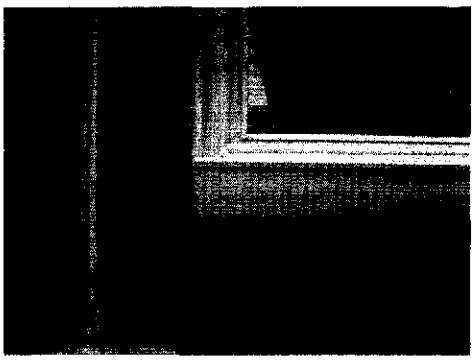
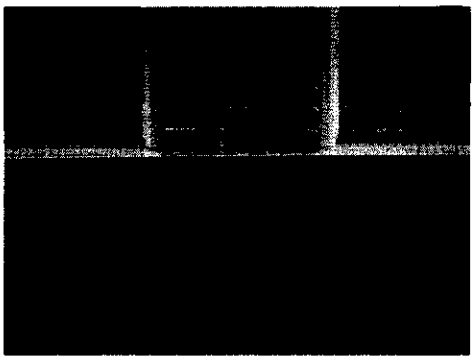
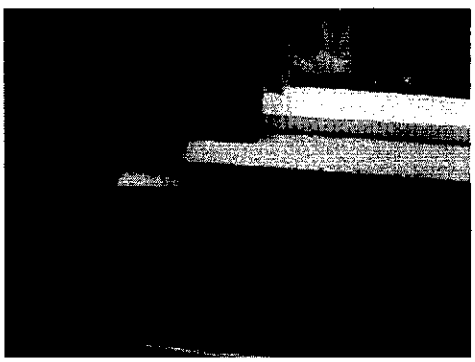
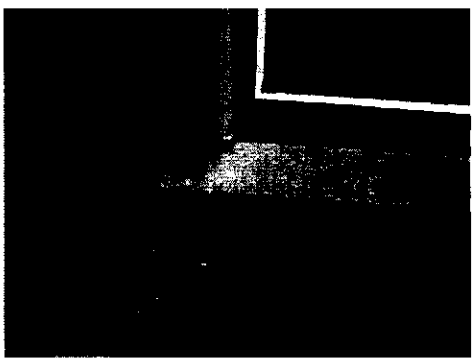
Plaats van de voordeur in de gevel

Karakteristieke ramen

De ramen (met name op de begane grond) hebben een verticale geleding. De meest voorkomende verhouding is bij benadering 1 op 2 breed / hoog).
Grotere ruitvlakken worden onderverdeeld in kleinere vlakken (de breedte wordt minimaal in tweeën gedeeld)

Detaillering:

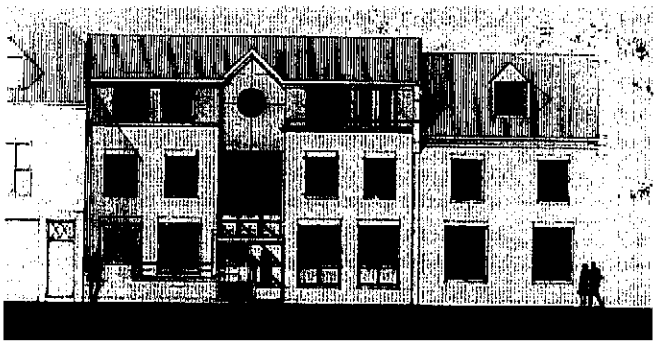





Opvallend is de zwaarte van de raamdorpels. Vaak wordt er ook een afwijkende plint toegepast.

Vroegere analyses:

"Ralf Eskrine in Grave, een toekomstvoorstel voor het centrum Grave, 1991-1992" geeft een analyse van Grave.
Belangrijkste kwaliteit van het werk is de aandacht die wordt gegeven aan de geschiedenis, het oude, en de context waarin nieuwe plannen worden gevormd. Uitgangspunt is het respecteren van de kenmerkende sfeer en esthetiek van de stad en het inpassen in de bestaande schaalniveau's.

Ondanks dit goede voornemen zijn wij van mening dat de manier waarop dat gedaan is voor verbetering vatbaar is. Graag willen wij dit illustreren met een voorbeeld van een gevelaanpassing door Erskine van een gevel aan de Ruyterstraat dat uit bovengenoemd document is gehaald:



Voorstel "Peters"

Aanpassing "Erskine"

Het voorstel "Peters" is een architectuur die duidelijk klassiek van aard is. Kenmerkend zijn de symmetrische gevelindeling, de benadrukking van de entree en het gebruik van klassieke elementen als het timpaan. Dit levert een autonoom gebouw op dat weinig aansluit op de omgeving.
Het voorstel "Erskine" daarentegen verbindt de aangrenzende gebouwen met elkaar. De goten worden verlengd in de nieuwe bebouwing; de overgang tussen oud en nieuw wordt verzacht.

Toch wordt er in het voorstel "Erskine" op een aantal punten geen recht gedaan aan de oude kenmerken van Grave:

- de autonomie van ieder individueel pand wordt verstoord door het in elkaar laten doorlopen van de gootlijn van de oude bebouwing en de nieuwe bebouwing;
- de dakramen en dakloggia zijn "vreemde" elementen die het dakvlak aanzienlijk verstoren;
- het verspringen van de ramen binnen een geveldeel, versterkt door de dakonderbrekingen, levert een onrustig gevelbeeld op;
- de verhouding van de ramen is niet overal verticaal,
- het grote gevelvlak boven de entree (samen met de luifel) geeft een grote nadruk op de entree (bij de oude bebouwing wordt de plaats van de voordeur niet doorgetrokken op de verdieping).

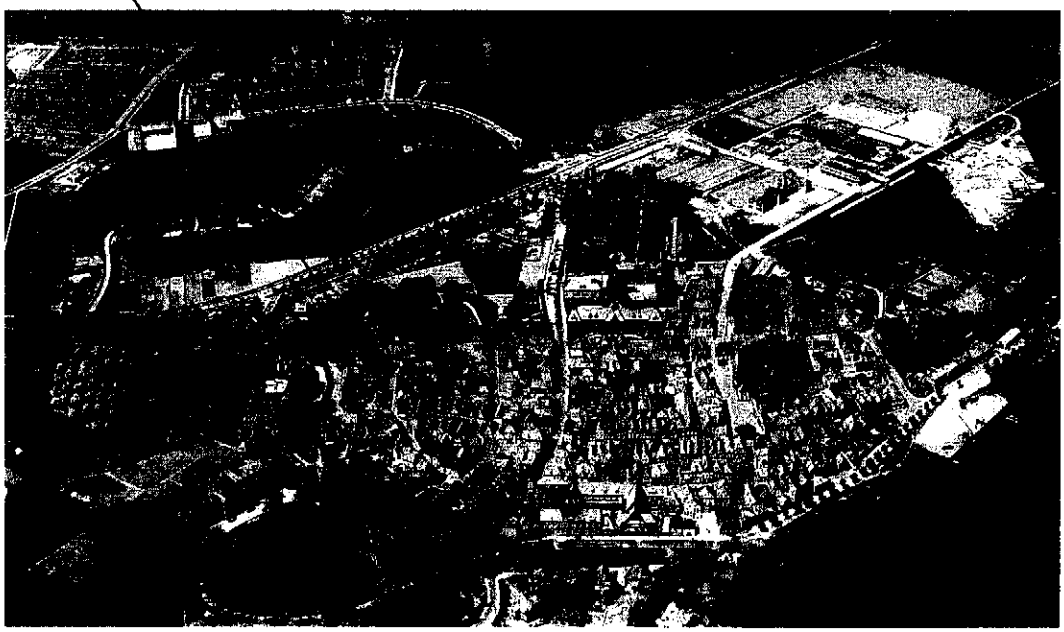
Bij de plannen voor de Boreel de Mauregnaultstraat zal met bovengenoemde aspecten rekening gehouden moeten worden.

ROYAL HASKONING

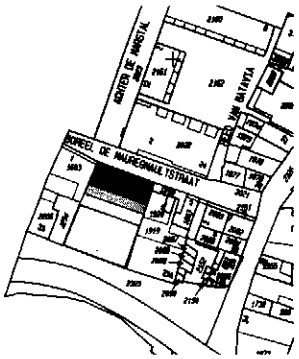
Boreel de Mauregnaultstraat:

De locatie:

De locatie is gelegen in het Zuidwesten van Grave, aan de rand van de oude stad, nabij de Hansepoort.



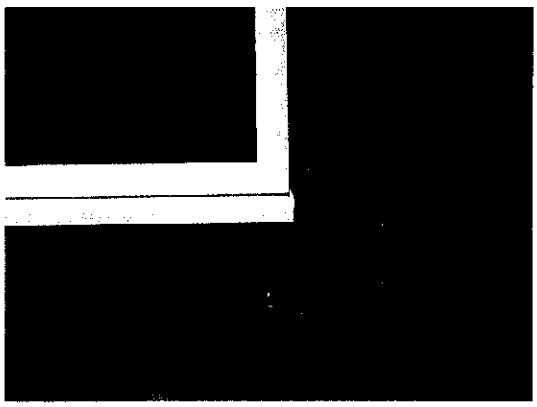
Het bouwperceel is gelegen aan de zuidzijde van de Boreel De Mauregnaultstraat.
De huidige bebouwing op de locatie bestaat uit garageboxen;



De aangrenzende bebouwing bestaat uit woningen van twee lagen en een kap. De linkerwoning vertoont duidelijke kenmerken van bebouwing uit de jaren 30; een erker op de begane grond, een grote dakkapel in het dak. De woning aan de rechterzijde is meer authentiek; een helder hoofdvolume, een grote kap zonder dakkapellen of grote dakramen, gevelramen met een kleine verdeling van roetjes.

De bebouwing aan de achterzijde bestaat uit een gebouw van 3 lagen en een lage kap en een gebouw van 2 lagen en een hogere kap.

De bebouwing aan de overkant heeft een hoogte van 3 lagen en een kap. De goothoogte is 8,5 meter, de nokhoogte is 12,5 meter. Dit is tevens de minimale goothoogte en de maximale nokhoogte die zijn voorgeschreven in het bestemmingsplan.



De architectuur van dit pand probeert aan te sluiten bij de karakteristiek van Grave; het grotere bouwvolume is opgesplitst in smallere, verspringende bouwdelen, boven de entrees zijn de bovenliggende balkons vormgeven als uitkragende loggia's. Op een aantal punten vormt dit plan een sterk contrast met de bestaande oude bebouwing:

- de verspringende bouwdelen verstoren de vlakheid van de straatwanden
- de herhaling van dezelfde gebouwdelen vergroten de schaal van het gebouw
- de herhaling van eenzelfde raamvorm op iedere verdieping ontkent de verticale geleding van de oude bebouwing
- er is geen plint aanwezig
- de detaillering van kozijnen, raamdorpels en dakrand zijn te slank.

Bij de uitwerking van de plannen aan de overkant zal op bovengenoemde punten een antwoord gevonden moeten worden dat wel aansluit bij de karakteristieke oude bebouwing van Grave.

Huidige bestemmingsplan:

- De breedte van een woning bedraagt tenminste 4,60 m;
- De goothoogte van een woning bedraagt tenminste 8,50 m;
- De absolute hoogte mag niet meer bedragen dan 12,50 m.

Opmerking:
De huidige bebouwing aan de zuidzijde van de Boreel De Mauregnaultstraat voldoet niet aan deze eisen. Aansluiting bij de bestaande bebouwing wordt door deze eisen moeilijker gemaakt.

Bestaande straatbeeld:

De Boreel de Maregnaultstraat is een smal straatje met een fijne rithmiek. In de beleving ligt dit straatje achteraf en vorm geen onderdeel van de hoofdstructuur van Grave. De bebouwing heeft daarom een ondergeschikte, sobere en ingetogen uitstraling.

Situering en functie:
In de bestaande situatie liggen alle gebouwen direct aan de straat. Nissen of uitspringende bouwdelen komen niet voor (met uitzondering van het tegenoverliggende gebouw dat daardoor niet past in het straatbeeld).
Functioneel vormt de begane grond en de verdiepingen een eenheid. Uitgangspunten zijn:

- De bebouwing zal komen te liggen in de rooilijn;
- Een smalle doorgang van minimaal 1,5m en maximaal 3m zal vrij blijven voor het vluchten vanaf de achterliggende bebouwing en het afvoeren van containers;
- De entree naar de woningen zal zijn gelegen aan de straatzijde.

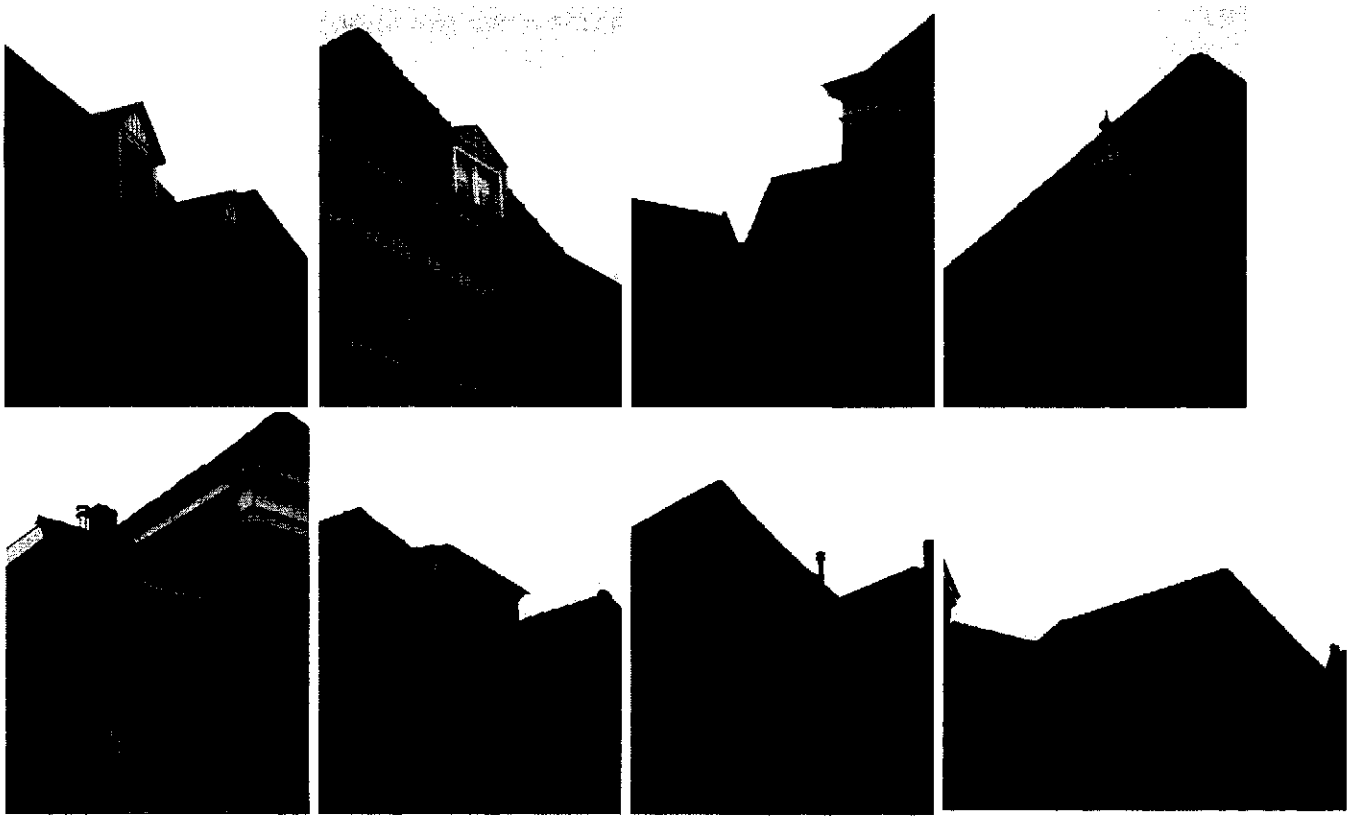
Massa en vorm:
De bestaande gebouwen hebben een eenvoudige massa; complexe articulatie van volumes komen niet voor. Daarnaast is de grootte van de bestaande gebouwen klein van schaal.

- Gezien de lengte van de kavel in relatie tot de lengte van de straat en de schaal van de bebouwing in de omgeving zal de gevel van de nieuwbouw bestaan uit minimaal 2, ongelijke bouwdelen;
- De goot en nokhoogte van deze bouwdelen zal niet gelijk zijn;
- De bouwdelen waaruit het gebouw zal bestaan zijn eenvoudig van vorm;
- In de straatgevel zullen geen balkons, galerijen of trappenhuizen herkenbaar zijn.

Gevelindeling:
De bestaande gebouwen hebben rustige en ritmische gevels. Per geveldeel wordt in horizontale richting één type raam toegepast. De boven elkaar liggende ramen stroken met elkaar maar de hoogte neemt af met de hoogte van het gebouw. (Hogere ramen zijn lager waardoor het gebouw hoger lijkt).
Gestapelde bebouwing (appartementen) komen niet (zichtbaar) voor in Grave. Dit houdt in dat bouwkundige elementen als balkons en trappenhuizen niet voorkomen in het straatbeeld. Bij gestapelde bouw dienen deze elementen zo te worden gesitueerd dat zij niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.
Monumentaliteit moet worden vermeden. Dit wordt in grote mate bepaald door een symmetrische gevel indeling.

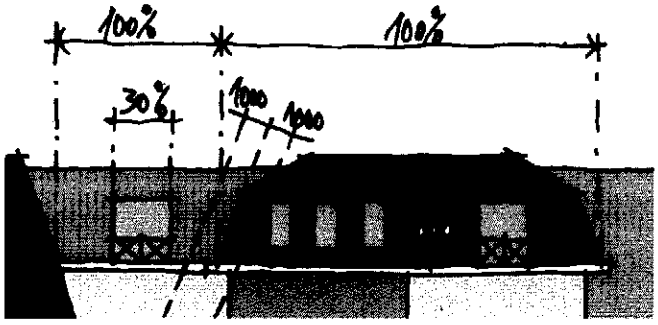
- De ramen hebben een verticale geleding;
- De hoogte van de ramen neemt af met de hoogte van het gebouw;
- De (minimaal 2) bouwdelen hebben verschillende gevelindelingen.
- Geen balkons, liften en trappenhuizen in het zicht;
- Het volume heeft geen symmetrische indeling;

Kap:
Voorbeelden van kapvormen in Grave:



Alle gebouwen in Grave zijn voorzien van een kap. De hoofdvorm van de kap is eenvoudig en volgt de hoofdvorm van het onderliggende gebouw. Dakdoorbrekingen zijn gering en klein van afmeting. De helling van de kappen is steil te noemen. De overgang tussen gevel en kap wordt vormgegeven door een geprononceerde, rijk gedetailleerde goot.

- Het gebouw heeft een kap;
- De helling van de kap is steiler dan 45%
- Gezien de lengte van het gebouw zal de kap bestaan uit minimaal twee delen;
- Er mag gewoond worden in de kap;
- Loggia's en grotere dakkapellen (> 1,5 m.) zijn niet toegestaan in de straatgevel;
- De afstand van mogelijke dakonderbrekingen (dakramen, dakkapellen, loggia's) moet minimaal 1 m. bedragen ten opzichte van de dakrand;
- De kap mag voor maximaal 30% (op de onderste rij dakpannen gemeten) bestaan uit dakonderbrekingen;
- Detaillering van de dakonderbrekingen is afgestemd op de vormgeving van het gebouw.



Kleuren en Materialen:

- De kleuren en materialen zijn in harmonie met de omgeving;
- De gebouwen zijn opgebouwd uit baksteen of stucwerk;
- Baksteen is over het algemeen donker van kleur: van gewassen rood tot donker bruin
- Stucwerk is over het algemeen licht van kleur: gebroken wit, zacht geel, licht grijs,
- De kozijnen en deuren zijn van hout; de kleur is wit waarbij de deuren over het algemeen donker (groen) van kleur zijn en de ramen soms ook die kleur hebben.
- Eenheid in kleurstelling per bouwdeel in een vereiste.

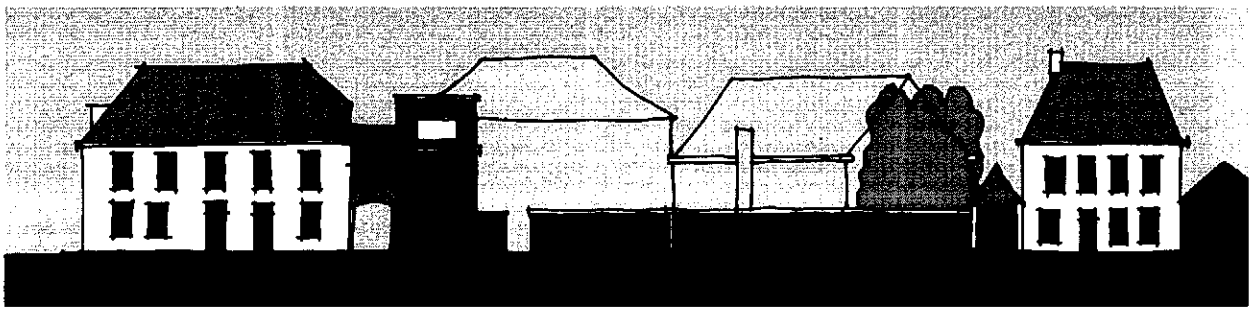
Openbare ruimte:

- De rooilijn is gelegen op de perceelgrens;
- Er komen geen voortuinen / patio's / loggia's aan de straat;

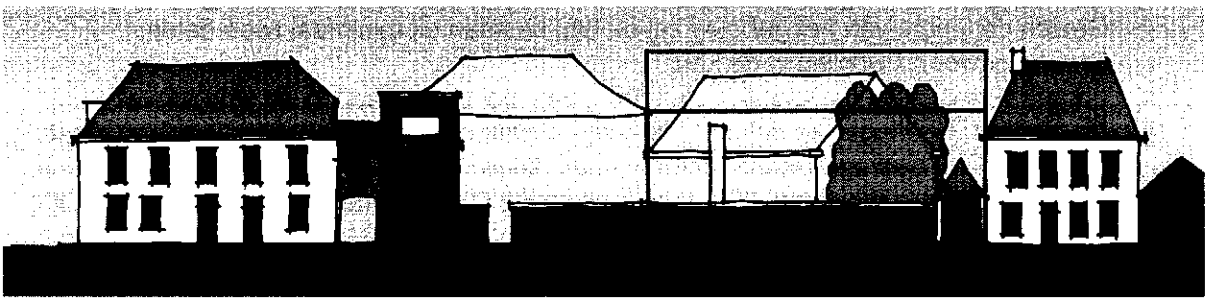
Verkeer en parkeren:

- Het plan moet voldoen aan de geldende parkeernorm;
- Compensatie is mogelijk buiten de huidige locatie;
- Een eventuele inrit naar het achterliggende terrein / een parkeerkelder moet ondergeschikt zijn in het gevelbeeld.

Straatgevels:

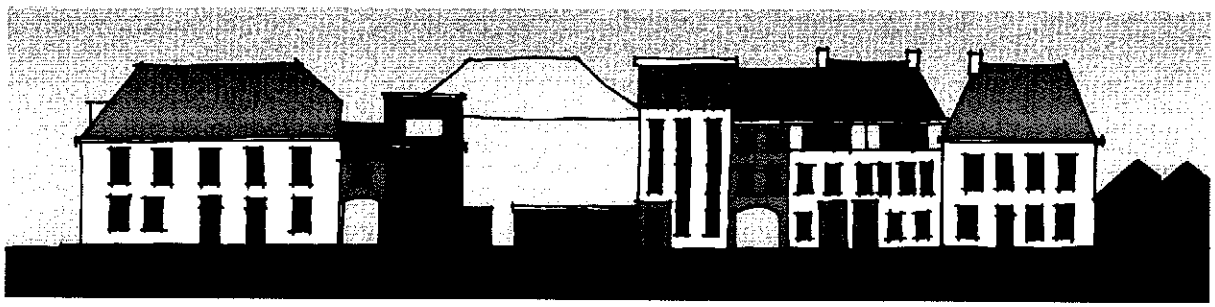


Bestaande situatie;



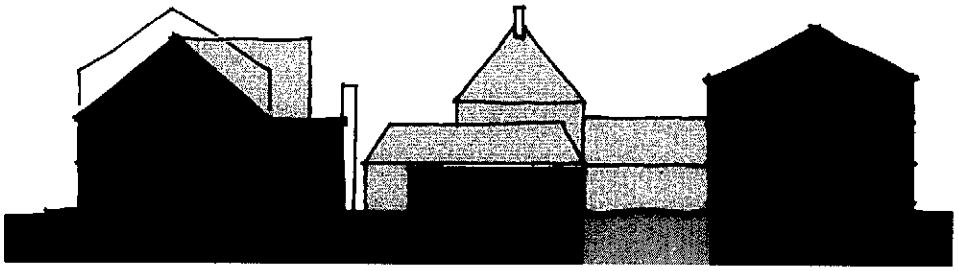
Nieuwe situatie Bestemmingsplanvoorschriften;

- goothoogte minimaal 8,5 meter
- Nokhoogte maximaal 12,5 meter

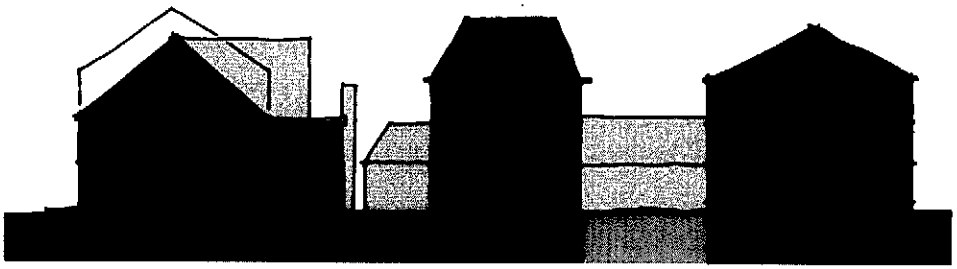


Gevelimpressie

Doorsneden:



Bestaande situatie;



Nieuwe situatie (bestemmingsplanvoorschriften);

BEELDKWALITEITPLAN

Ruimte voor Ruimte locatie Beerseweg 26 te Mill

BUREAUVERKUYLEN

Beeldkwaliteit architectuur

Passend bij de agrarische traditionele dorpse- en boerderij bebouwing in de omgeving met een duidelijke samenhang tussen hoofd- en bijgebouwen en respect voor bestaande of omliggende kwaliteiten. De hoofdmassa dient een duidelijke herkenbare vorm te hebben. De Ruimte voor Ruimte-woningen dienen individueel vormgegeven te worden met een ingetogen uitstraling passend binnen en aansluitend bij de omgeving van het buitengebied van Mill. Hierbij zijn de Ruimte voor Ruimte-woningen aan de Kolkweg bij voorkeur familie van elkaar en zoekt de Ruimte voor Ruimte-woningen aan de Beerseweg meer relatie met de bebouwing van Beerseweg 26.

Situering en oriëntatie:

Kolkweg

- hoofdmassa's dienen duidelijk waarneembaar te zijn ten opzichte van de bijgebouwen;
- er dient een evenwichtige verhouding tussen kavel en bebouwing te zijn;
- oriëntatie haaks op de Kolkweg;
- bijgebouwen ondergeschikt minimaal 5 meter achter de voorgevellijn.

Beerseweg

- hoofdmassa dient duidelijk waarneembaar te zijn ten opzichte van de bijgebouwen;
- er dient een evenwichtige verhouding tussen kavel en bebouwing te zijn;
- oriëntatie haaks op of evenwijdig aan de Beerseweg;
- bijgebouwen ondergeschikt minimaal 5 meter achter de voorgevellijn.

Bouwhoogte

Kolkweg

- 1-1,5 bouwlaag met kap;
- goothoogte 4 m / bouwhoogte 10 meter;
- voor het toepassen van architectonische of bouwkundige elementen over een lengte van niet meer dan 50% van de langste gevels mag worden afgeweken tot een goothoogte van maximaal 5 meter waarbij aangrenzende kopgevels qua hoogte hierop mogen aansluiten;
- bijgebouw goothoogte 3 m / bouwhoogte 5 meter.

Beerseweg

- 1-1,5 bouwlaag met kap;
- goothoogte 4 m / bouwhoogte 10 meter;
- bijgebouw goothoogte 3 m / bouwhoogte 5 meter.

Dakvormen

- hoofdgebouw: zadeldak of afgeleide hiervan (eventueel met wolfseinden);
- bijgebouwen: bij voorkeur geen platte daken.

Kleuren en materialen

- de hoofdkleurtoon en het overwegende materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen (bijv. hout en baksteen) voorop staan;
- daken gedekt met keramische pannen (matte afwerking) of riet;
- gevels: overwegend donkere baksteenarchitectuur (rood-bruinrood-zwart), al dan niet in combinatie met hout.

Accenten

- accenten zoals luiken en dakkapellen, dienen uitgevoerd te worden in natuurlijke materialen zoals hout, glas of stucwerk;
- het aantal verschillende materialen dient per woning beperkt te worden om een rustig straatbeeld te behouden.

Erfafscheidingen

- erfafscheidingen aan de voorzijden dienen een groen karakter te hebben;
- overige erfafscheidingen dienen aan te sluiten op de uitstraling van de bebouwing. Bij voorkeur een groen karakter.

Beeldkwaliteitsplan

Bestemmingsplan
“Mill, Stationsstraat 40”

12-01-2023

INHOUDSOPGAVE

BEELDKWALITEITSPLAN

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: Huidige situatie

Hoofdstuk 3: Ruimtelijke inpassing
3.1: Inrichtingsvoorstel
3.2: Poortfunctie

Hoofdstuk 4: Beeldkwaliteit
4.1: Verkaveling en massa
4.2: Beeldkwaliteit bebouwing
4.3: Materiaal- en kleurgebruik

Hoofdstuk 1 Inleiding

Inleiding

Onderhavige ontwikkeling is een initiatief van H3D Vastgoed B.V. Op de hoek van Spoorstraat / Stationsstraat te Mill is reeds een horecapand gelegen. Deze wordt geamoveerd en er komt één grondgebonden tweekapper en 16 appartementen voor in de plaats.
De ontwikkeling heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend, gemeente Mill, sectie G, nummer 2534 en 2535 en kent een totaaloppervlakte van circa 2.140 m2.

Naast dit inrichtingsvoorstel en de ruimtelijke onderbouwing is voorliggende beeldkwaliteit opgesteld om deze inpassing van voldoende harmonieuze kwaliteit te kunnen garanderen.
In het beeldkwaliteitsplan wordt het gewenste ruimtelijke streefbeeld weergegeven. Het doel is door middel van het geven van richtingen, sferen en beelden een samenhang in de gebouwde en onbebouwde omgeving te krijgen, passend in het karakter van de omgeving.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten aan voor de te ontwikkelende architectuur. Beide vullen elkaar aan en beschrijven gezamenlijk de gewenste beeldkwaliteit, welke als minimum vereisten gelden.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte, situering van de bebouwing, de ontsluitingen en groen zijn geregeld in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteit richt zich op aspecten, die niet in de bestemmingsplan te regelen zijn en geeft de kaders voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing in het plangebied. Het beeldkwaliteitplan gaat in op zaken als sfeer en kleur- en materiaalgebruik. Het beeldkwaliteitplan is bedoeld als inspiratiekader om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen. Door de welstandcommissie kan het worden gebruikt als toetsingskader bij de beoordeling van de bouwplannen.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

Huidige situatie

De locatie van het plan gebied is gesitueerd in het zuidelijke deel van Mill in de voormalige gemeente Mill en St. Hubert (nu Land van Cuijk). Het plan gebied wordt omsloten door de Stationsstraat en Spoorstraat. Kenmerkend voor de omgeving zijn dorpse uitstraling, afwisselend met wat gedetailleerde panden die dateren uit de tijd toen er een treinstation gelegen was aan de Spoorstraat, ten zuiden van het plangebied.

De bebouwing op het kavel werd voorheen gebruikt als horecagelegenheid. Dit pand is niet meer in gebruik en zal daarom gesloopt en gesaneerd worden. Ten zuiden van het plangebied is een bushalte gelegen. Deze zal verplaatst worden.

Luchtfoto van het projectgebied

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke inpassing

Inrichtingsvoorstel

Onderhavig plangebied is onderverdeeld in twee kavels voor een twee-onder-een kap woning en een kavel voor het realiseren van een appartementengebouw met 16 appartementen. Ditzelfde perceel is ook voorzien van parkeergelegenheid, groen inpassing en bergingen.

Het gaat om betaalbare appartementen in de categorie koop en/of huur blijvend geschikt voor senioren, starters of kleine huishoudens. De tweekapper wordt voor seniorenbewoning geschikt gemaakt. Gekozen is voor een massa die qua maat en schaal aansluiting vindt bij de bebouwing in de omgeving.

Inrichtingsvoorstel van het projectgebied

Poortfunctie

Het appartementengebouw vervult een belangrijk stedenbouwkundig aspect, tezamen met de naastgelegen woning aan Spoorstraat 30a ontstaat er een poortfunctie. Hiermee vormen ze samen een “entree” naar het woongebied in de Stationsstraat toe. De verspringing van de rooilijn aan de Spoorstraat versterkt de karakteristiek van de poort naar het centrum. Kenmerkend voor de percelen aan de Stationsstraat is dat ze een grote voortuin hebben, door de grondgebonden tweekapper wordt ingespeeld op de veranderende rooilijn.
Qua massa heeft het appartementengebouw een opbouwende hoogte vanuit Spoorstraat (2 laags) richting de hoek Spoorstraat-Stationstraat (3 laags), waarna het appartementengebouw in de

Stationstraat welleswaar 3 lagen heeft, maar de 3e laag zich geheel in het dak bevind. Hierdoor wordt een goede overgang gewaarborgd naar de tweekapper daarnaast gepositioneerd wordt. De tweekapper levert op zijn beurt weer een goede overgang naar de woonstraat.

Poortfunctie vanuit Spoorstraat

Concept poortfunctie vanuit Stationsstraat

Concept hoogteverloop Spoorstraat – Stationsstraat

Concept vogelvluchtperspectief onderhavige ontwikkeling

Concept vogelvluchtperspectief onderhavige ontwikkeling

Hoofdstuk 4 Beeldkwaliteit

Verkaveling en massa

In het bestemmingsplan zijn de bebouwingsmogelijkheden vastgelegd door middel van bestemmingen, bouwvlakken en maatvoeringsaanduidingen. De belangrijkste zijn in onderstaande opsomming opgenomen.

- Hoofdgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd
- Bij de aanduiding *[tae]* mag uitsluitend één tweekapper worden gebouwd
- Bij de aanduiding *[gs]* mogen uitsluitend appartementen worden gebouwd, totaal 16 appartementen
- De maximale goot- en bouwhoogte van de tweekapper bedraagt respectievelijk 3,7 meter en 8 meter.
- De maximale goot- en bouwhoogte van het appartementengebouw is variërend. Bij het deel bestaande uit 2 bouwlagen en een kap, respectievelijk 4,5 meter en 6,5 meter. Het deel bestaande uit 3 bouwlagen en een kap, heeft een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 9 meter.
- Het hoofdgebouw moet voorzien zijn van een kap met een helling tussen 20 en 65 graden
- Op de kavels van de tweekappers mag maximaal tot 75m² aan bij- en aanbouwen worden gebouwd. Aan- en bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak worden opgericht; 1 meter achter de voorgevel rooilijn van het hoofdgebouw
- Bij de appartementen mogen alleen daar waar aangeduid, bijgebouwen worden geplaatst in de vorm van bergruimtes behorende bij de appartementen.

Beeldkwaliteit bebouwing

- Eigentijdse vertaling van jaren‘30 architectuur met ingetogen vormgeving en materiaalgebruik, waarbij de vormgeving is afgestemd op de bestaande bebouwingskarakteristiek van de omgeving met een dorpse uitstraling.
- Een eenduidig ensemble als concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel.
- De hoofdgebouwen zijn familie van elkaar maar hebben een individueel karakter. Voor het appartementengebouw houdt dit in dat er een duidelijke parcelering plaats vindt.
- De hoofdgebouwen hebben een duidelijke hoofdmassa voorzien van kap met een helling tussen 20 en 65 graden.
- Aan- en uitbouwen aan de voorzijde (zoals erker, entreepartij, dakkapellen) zijn toegestaan onder voorwaarde dat ze de architectuur van de hoofdmassa niet domineren.
- Vrijstaande bijgebouwen zijn qua maat schaal en expressie ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- De materialen en kleuren en details van de bijgebouwen zijn terughoudend ten opzichte van de hoofdgebouwen.
- De tweekapper bestaat uit 1 bouwlaag met kap. De richting van de kap staat parallel aan de Stationsstraat. Het appartementengebouw bestaat voor een deel uit 1 bouwlaag met kap en voor een deel 2 bouwlagen met kap. De kaprichting staat tevens parallel aan de Spoorstraat en Stationsstraat.

Referentie beelden architectuur, massa en materiaalgebruik appartementengebouw

Referentie beelden architectuur, massa en materiaalgebruik tweekapper

Materiaal- en kleurgebruik

- De gevels van de hoofdgebouwen hebben als basismateriaal baksteen.
- Hout of andere hoogwaardige duurzame materialen zijn ook toegestaan op bergingen en losstaande bijgebouwen.
- Kleur van het gevelmetselwerk kan variëren van roodbruin tot donkerbruin.
- Kleuren van toegepast duurzaam hout naturel vergrijsd of dezelfde kleur als de kozijnen
- De dakbedekking is voorzien van keramische dakpannen en worden gesmoord of mat in de kleuren grijs of zwart toegepast.
- Platte dakbedekking voorzien van duurzame folie/pvc/o.g., alle platte daken worden voorzien van een groen/sedum dak, met uitzondering van het dak van de dakkapellen en het dak van het appartementengebouw.
- Toepassen van hout of kunststof met haakse verbindingen en blokprofielen voor kozijnen en deuren.
- Boeiboorden, boeidelen en overstekken worden in een lichte kleur uitgevoerd.
- Dakkapellen en dakopbouwen worden in kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de hoofdmassa.
- Erfafscheidingen en overige perceelsgrenzen bij voorkeur natuurlijke begroeiing welke tegen een vaste constructie groeit (bijvoorbeeld draadstaalmatten met hedera beplanting).

Kleurenpallet metselwerk

Houten bekleding bergingen en groen/sedum dak

Keramische dakpannen, en overstekken

BEELDKWALITEITPLAN

Sint Hubert
Grootven III

gemeente Mill en Sint Hubert

colofon

SAB Eindhoven

bezoekadres:
Meerkollaan 9
5613 BS Eindhoven

T 040 - 212 55 75
F 040 - 212 71 55
I www.sab.nl

beeldkwaliteitplan Grootven III, Mill en Sint Hubert

projectnummer: 90632
opdrachtgever: Schoonderbeek Bouw en Aannemingsbedrijf
18 juni 2010
SAB Eindhoven

Inhoud

1 Inleiding 5
1.1 Algemeen 5
1.2 Doel 5
1.3 Leeswijzer 5

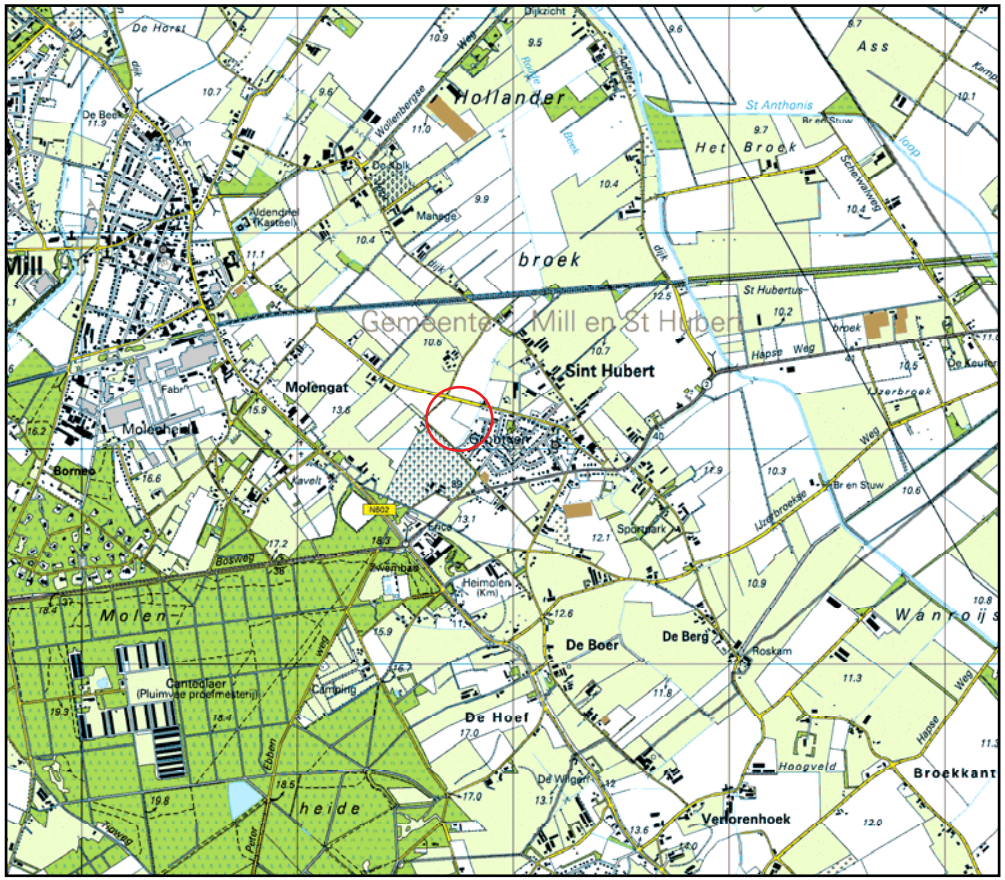
2 Schetsontwerp 7
2.1 Plangebied 7
2.2 Plantoelichting 9

3 Stedenbouwkundig plan 11
3.1 Bebouwing 11
3.2 Rooilijn 11
3.3 Oriëntatie 13
3.4 Bouwhoogte 13

4 Architectonische thematiek 15
4.1 Massaopbouw en plastiek 17
4.2 Kapvorm en kaprichting 17
4.3 Gevelindeling 17
4.4 Materiaal- en kleurgebruik 17
4.5 Detaillering 17

5 Inrichting openbare ruimte en percelen 19
5.1 Verkeersruimte 21
5.2 Groengebieden 21
5.3 Inrichting percelen 21

Ligging plangebied in de regio



Grootven ligt ten westen van de kern

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan Grootven III. Het betreft een gebied waar Schoonderbeek Bouw en Aannemingsbedrijf 31 woningen zal realiseren. Om de uiteindelijke bouwplannen voor de welstandscommissie toetsbaar te maken is een kader vereist met beeldkwaliteitseisen. Dit beeldkwaliteitplan is samen met het bestemmingsplan het toetsingskader voor bouwvergunningen. Voor de inrichting van de percelen en de openbare ruimte geldt onderhavig beeldkwaliteitplan als leidraad.

Na fase I en II van Grootven is deze uitbreidingswijk nu met fase III aan afronding toe. Eenheid tussen de verschillende fases is het streven. Harmonie in de verschijningsvorm van de woningen, in de inrichting van de percelen en in de openbare ruimte zorgt voor eenheid en rust. Belangrijk is de inbedding in de agrarische en dorpse context.

1.2 Doel

Het beeldkwaliteitplan moet een bron van inspiratie zijn om een zo hoog mogelijk ambitieniveau te bereiken. Hoofddoel van het beeldkwaliteitplan is om toekomstige architecten in te lichten over de ruimtelijke bedoelingen van het plan en datgene dat moet worden gedaan op collectief en individueel niveau om een hoogwaardige omgevingskwaliteit te garanderen. Daarbij gaat het niet alleen om de kwaliteit van de gebouwde omgeving, maar ook om de kwaliteit van de openbare ruimte. En dan met name om een samenhangend integraal beeld van die twee niveaus. Uiteindelijk moet het beeldkwaliteitplan als toetsingskader functioneren voor de welstandcommissie bij de toetsing van bouwplannen. Na vaststelling van dit beeldkwaliteitsplan vormt het een integraal onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota.

1.3 Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitplan begint met een korte introductie van het stedenbouwkundig plan. Vervolgens zijn de voorschriften voor de beeldkwaliteit onderverdeeld naar stedenbouw, architectuur en inrichting van het perceel en de openbare ruimte. Een sfeerimpressie en toelichting van het na te streven eindbeeld vormt de inleiding van ieder onderdeel. Daarna volgen de eigenlijke voorschriften om dat eindbeeld te bereiken. Allereerst komen de stedenbouwkundige voorschriften aan bod die een samenspel van bebouwing en omgeving tot stand moeten brengen. De paragraaf met architectonische voorschriften schetst een beeld van de gewenste uitstraling van de nieuwe bebouwing. Het beeldkwaliteitplan sluit af met voorschriften voor de inrichting van de percelen en de openbare ruimte.

Sint Hubertse Binnenweg
Grootvenseweg

2 Stedenbouwkundig plan

2.1 Plangebied

Aan de verschillende bebouwingstypen kan men goed de ontwikkelinghistorie van Sint Hubert herkennen. Grenzend aan het centrum liggen de eerste uitbreidingen in de vorm van traditionele blokverkaveling. Verder naar het westen liggen woonerven uit de forumbeweging (jaren '70-'80 van de vorige eeuw). De jongste uitbreidingen bestaan uit individuele woningbouw en thematische uitbreidingen. De bebouwing ten zuiden van het oude lint (Pastoor Jacobsstraat) is gemengd van karakter.

Grootven ligt aan de westzijde van Sint Hubert. Het is een uitbreiding die in verschillende fases is uitgevoerd. Fase I is gerealiseerd in de jaren '80 van de vorige eeuw. De inrichting met woonerven is typisch voor die tijd. Fase II is het nieuwste gedeelte. Dit is duidelijk zichtbaar door de ingetogen historiserende uitstraling van de woningen. Het woningtype, kleur baksteen en het straatprofiel laten een hedendaags beeld zien. In fase II staan twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen. In fase I staan ook nog rijwoningen. Fase III vormt de afronding van Grootven.

Het plangebied ligt aan de rand van het dorp en heeft een sterk groen en agrarisch karakter. Fase III betreft het noordwestelijkste deel van Grootven. De Edelhert, de Grootvenseweg en de Sint Hubertse Binnenweg begrenzen het plangebied. De Sint Hubertse Binnenweg is een agrarische weg met aan weerszijde eikenbomen en enkele boerderijen.

Edelhert, met een breed straatprofiel

Grootvenseweg, met wisselende nokrichtingen

Definitief ontwerp juni 2010 (op basis van Schetsontwerp Bureau Verkuylen B.V., mei 2009)

2.2 Plantoelichting

Schoonderbeek heeft het initiatief genomen om in samenwerking met de gemeente fase III van Grootven te ontwikkelen. Fase III biedt ruimte aan 31 woningen, onderverdeeld naar 14 twee-onder-één-kap woningen, 6 vrijstaande woningen (inclusief 2 vrijstaande woningen ten noorden van de Sint Hubertse Binnenweg) en 11 rijwoningen waarvan 6 eindwoningen. Er is een divers aanbod aan woningtypes voorzien. Door de ontspannen verkaveling en de lage woningdichtheid is het dorpse karakter duidelijk herkenbaar.

Het plan is zo opgebouwd dat er een logische aansluiting op fase I en II is. De verkeersstructuur heeft een logische opbouw. Door de Kruithoorn door te trekken komt deze min of meer evenwijdig aan de Sint Hubertse Binnenweg en Edelhert te liggen. De knikken in de wegas van het verlengde deel van de Kruithoorn zorgen voor veranderende zichtlijnen. De verlengde Kruithoorn is verbonden met de Sint Hubertse Binnenweg en Edelhert middels korte woonstraten.

Aan de woonstraten zijn diverse groenzones gekoppeld. In het oosten van het plangebied komt een groen speelplein tussen de Kruithoorn en Edelhert. Binnen de woonbuurt zijn nog twee kleinere groenplaatsen voorzien. Eén begeleidt de entree vanaf de Sint Hubertse Binnenweg en één ligt aan de verlengde Kruithoorn. Ook langs de westelijke woonstraat tussen de verlengde Kruithoorn en Edelhert ligt nog een brede groene berm. Samen met de ruime percelen zorgen de verschillende kleine openbare groengebiedjes voor een groen leefmilieu.

Belangrijk bij de inrichting is de samenhang met de rest van de omgeving. Om het dorpse karakter door te zetten is er gekozen voor ruime profielen. Parkeren gebeurt bij de twee-onder-één-kap woningen, de vrijstaande woningen en de eindwoningen van de rijtjes voor een groot deel op eigen terrein. Verder zijn er in het gebied op verschillende plekken kleine clusters met parkeerhavens.

Kruithoorn, ruime opzet en lage dichtheid van woningen

3 Stedenbouwkundige thematiek

De toekomstige woonbuurt dient aan te sluiten bij fase II van Grootven. Voor Grootven staat een landelijke uitstraling centraal. De woningen in de directe omgeving bestaan uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen. Deze variatie zal in het plangebied terugkomen. Andere kenmerken aan de huidige bebouwing is de lage dichtheid en een open bebouwing. De woningen hebben grote tuinen om zo het groene karakter te versterken.

De woningen in de omgeving zijn opgebouwd uit 1 tot 2 lagen met kap. In fase III is dezelfde hoogte aan de orde. Door de ligging op grote kavels zijn voor de vrijstaande woningen 2 lagen met kap toegestaan. De overige woningen binnen het plangebied mogen maximaal 1,5 laag met kap krijgen. Hierdoor ontstaat een variabele kaphoogte en differentiatie in bouwvolumes. De woningen in de omgeving hebben veelal een zadel of schilddak. Fase III zal hier niet van afwijken.

3.1 Bebouwing

- Vrijstaande woningen, rijwoningen of twee-onder-één-kap woningen op ruime kavels;
- eenvoudige hoofdvolumes;
- nokrichting kap evenwijdig aan de straat;
- aan de Sint Hubertse Binnenweg is de nokrichting vrij;
- van de bebouwing op het achtererf is signatuur gelijk aan het hoofdgebouw.

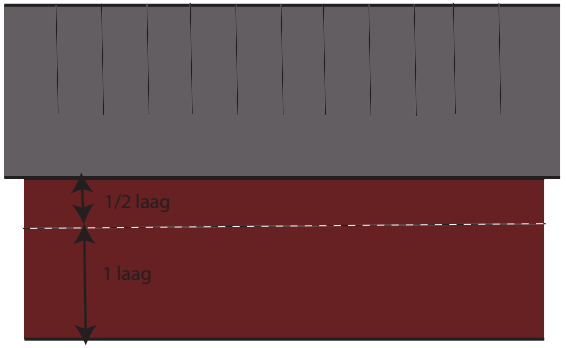
3.2 Rooilijn

- De voorgevel van woningen ligt minimaal 3 meter achter de perceelsgrens;
- De voorgevel van de twee vrijstaande woningen aan de westzijde van het plangebied ligt minimaal 7,5 meter achter de perceelsgrens.

Woningen zijn geöriënteerd op de openbare ruimte
Edelhert
Groenrenseweg
Hazewind
Nimrod
Kruithoom

3.3 Oriëntatie

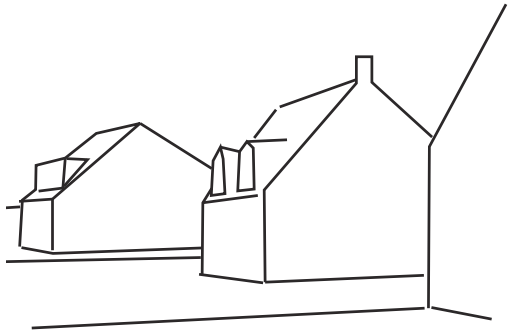
- Bebouwing is op de openbare ruimte gericht;
- de richting van de hoofdmassa ligt evenwijdig aan de straat;
- hoekwoningen zijn zowel met de voorkant als zijkant georiënteerd op de straat;
- topgevels bij hoekwoningen zijn toegestaan mits ze geen monumentale accentuering van de hoeken vormen;
- aan- en bijgebouwen aan de straatzijde dienen dezelfde signatuur te hebben als de woning, waarbij de gevelopeningen, kleuren, metselwerk en detaillering een eenheid vormen;
- grote blinde gevelvlakken aan de straatzijde zijn niet toegestaan.



Voor de twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen is de hoogte 1 à 1,5 laag met kap

3.4 Bouwhoogte

- Variabele bouwhoogte is toegestaan;
- voor de vrijstaande woningen is maximaal 2 lagen met kap toegestaan;
- voor de overige woningen is maximaal 1,5 laag met kap toegestaan;
- voor de hoogte van bijgebouwen en aanbouwen is het bestemmingsplan leidend.



Vrijstaande ruime kavels, licht historiserend

Ingetogen interpretatie van agrarische dorpse bebouwing

4 Architectonische thematiek

De architectuur refereert aan de lokale en regionale architectuurkenmerken. Tegelijk is er ook de ambitie verder te willen gaan dan regionale en historische verwijzingen. De plastiek en volumeopbouw dient aan te sluiten bij de typische regionale bebouwing. Er zal terughoudend worden omgegaan bij toepassing van historische detaillering. Het moet een ingetogen eigentijdse invulling krijgen. Sterk historiserende architectuur is niet gewenst. In de wijk moet de stijl van de agrarische dorpsbebouwing terug te zien zijn.

Bij dorpse bebouwing is de situering van ramen en deuren in de gevel vaak het directe gevolg van het achterliggende programma. De oorspronkelijke lokale woningen kenden geen gecomponeerde gevels met symmetrieassen. Variatie in de grootte van de gevelopeningen en een gestrooide verdeling over de gevel versterken het ongedwongen dorpse beeld. Samengestelde ramen zijn niet toegestaan.

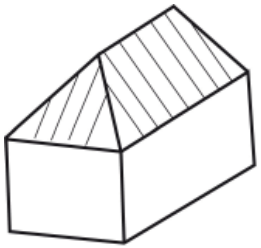
Voor een eenheid in woningen en aansluiting op fase II is er gekozen voor een roodbruine baksteen, zadel- en schilddaken, antraciete dakpannen en een plint.

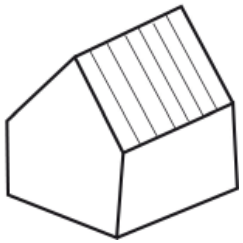
Robuuste en sobere hoofdmassa's zijn het uitgangspunt voor de woningen. Zorgvuldig en ingetogen ontworpen details versterken de robuustheid van de hoofdmassa. Bij deze sobere architectuur is ingetogen gebruik van siermetselwerk toegestaan waar daarvoor een constructieve aanleiding is.

Uitgangspunt is dat er enige mate van eenheid ontstaat ten aanzien van bouwkundige toevoegingen aan de woningen. Hierbij valt te denken aan eenheid in materialisatie, kleurgebruik en detaillering. De architect dient toekomstige toevoegingen zoals dakkapellen, serres en luifels in de ontwikkelingsfase te ontwerpen, zodat ze een eenheid vormen met de woningen.

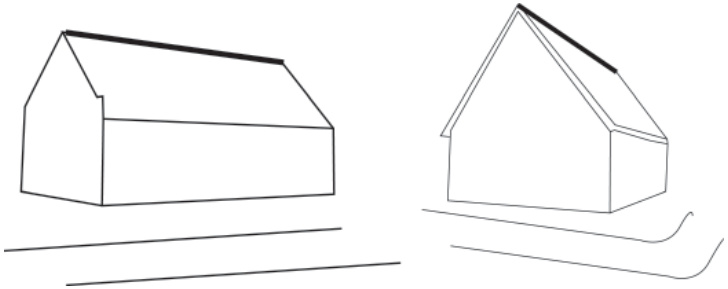
Robuuste en sobere hoofdmassa's

Dorpse bebouwing





Schilddak en zadeldak



Nok evenwijdig aan straat, op hoeken is ook een nok haaks op de straat toegestaan

Woning met a-symmetrische gevelindeling

Samengestelde ramen niet toegestaan

Betimmerde dakgoot

Plint

4.1 Massaopbouw en plastiek

- Één tot twee lagen met kap;
- zadel- of schilddak.

4.2 Kapvorm en kaprichting

- Woningen zijn bedekt met zadeldak of schilddak;
- kaprichting van de hoofdmassa evenwijdig aan de straat. Op hoeken en aan de Sint Hubertse Binnenweg mag dit ook haaks op de straat liggen;
- dakkapellen in het dakvlak zijn toegestaan, hun omvang en uitvoering moeten overeenkomen met de regels van de welstandsnota van de gemeente;
- doorgestoken dakkapellen zijn toegestaan;
- een ruime dakoverstek heeft de voorkeur;
- hellingshoek tussen 35 en 55 graden.

4.3 Gevelindeling

- A-symmetrische indeling;
- woningen hebben een plint;
- aan de voor- en zijkant hebben minimaal twee ramen een afwijkende grootte van de overige ramen;
- gevels aan de straatzijde bestaan voor minimaal 60 % uit metselwerk;
- aan de achterzijde zijn meer open gevels toegestaan;
- samengestelde ramen zijn niet toegestaan.

4.4 Materiaal- en kleurgebruik

- Gevels in handvorm baksteen;
- roodbruine baksteen;
- houten kozijnen;
- antraciete gebakken dakpan.

4.5 Detaillering

- Bij voorkeur een afgetimmerde goot;
- plint in de vorm van afwijkende kleur baksteen (antraciet, rood of bruin), rollaag of afwijkende kleur voeg, dan wel een combinatie van deze elementen;
- siermetselwerk is mogelijk wanneer daarvoor een constructieve aanleiding bestaat zoals bij rollagen boven gevelopeningen;
- toevoegingen aan de woningen, zoals balkons en erkers, zijn slank geconstrueerd en vormen een eenheid met de woning.

Groen plein met solitaire boom

Verwilderingsbollen

5 Inrichting openbare ruimte en percelen

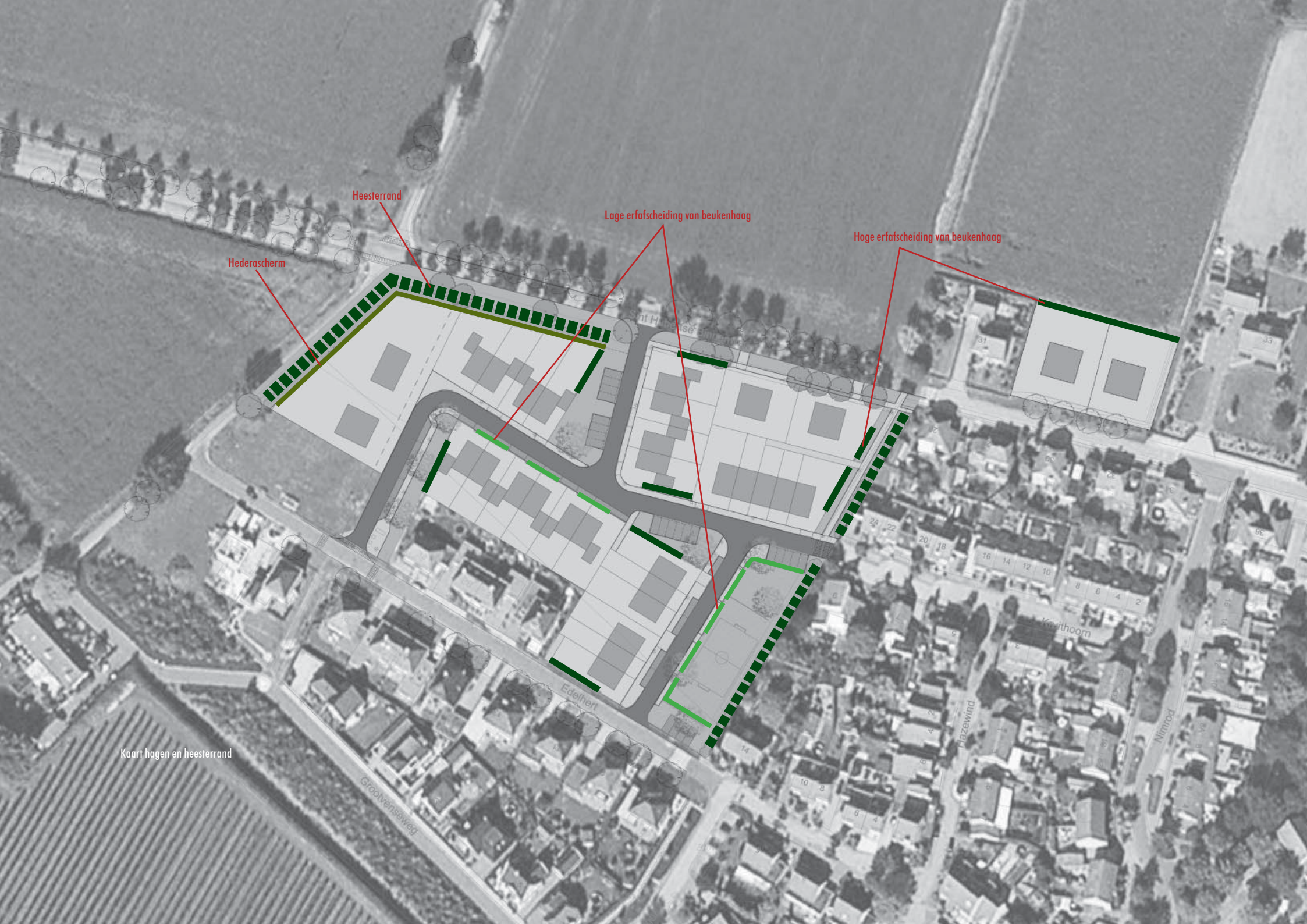
Het gewenste groene dorpse woonmilieu is te bereiken door een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte en de percelen. Ruime tuinen, voldoende groengebiedjes en groene bermen geven de woonbuurt een warme sfeer. Bomen en struiken bestaan uit inlands en passend materiaal.

Waar woonkavels grenzen aan de openbare ruimte bestaan erfafscheidingen bij voorkeur uit hagen, mogelijk in combinatie met bomen. Bij projectmatige bouw dient de aanleg van groene erfafscheidingen bij de bouw van de woningen uitgangspunt te zijn. Aan de straatkant en aan de zijkanten (tot begin achtertuin) is het gebruikelijk een lage erfafscheiding te realiseren. Zo voorkom je anonimiteit en ontstaat er een open uitstraling vanuit de woningen richting de openbare ruimte. De achtertuin mag met hoge erfafscheidingen worden begrensd met beukenhagen ter bevordering van het gewenste groene woonmilieu.

In de openbare ruimte zijn verschillende plekken voorzien die een groen woonmilieu tot stand moeten brengen. Het grootste element is het groene speelplein dat ingeklemd ligt tussen de verlengde Kruithoorn en Edelhert. Hier is sociale veiligheid erg belangrijk. Een open inrichting met bomen op een gazon en hoogwaardige speeltoestellen bepalen het karakter van dit groene speelplein. Bij de entree vanaf de Sint Hubertse Binnenweg en aan de verlengde Kruithoorn liggen twee drie hoekige groenelementen. Deze krijgen een inrichting van gras met verwilderingsbollen en een solitaire boom.

Tussen de achterperceelsgrenzen van de woningen aan de Grootvenseweg en de Sint Hubertse Binnenweg komt een heesterrand bestaande uit diverse soorten. Dit ter afscherming van de achtertuinen die gericht zijn op de openbare ruimte. Om te zorgen dat ook in de winter de privacy van de bewoners en een groen aanblik is gewaarborgd, staan hier op de achterperceelsgrenzen hederaschermen.

Er zal in het gehele plan een dorpsprofiel komen dat aansluit op de omgeving. De materialisering van de openbare ruimte zal aansluiten bij fase II.


Heesterrand
Lage erfafscheiding van beukenhaag
Hoge erfafscheiding van beukenhaag
Hederascherm
Edelhert
Grootvenseweg
Hazewind
Nimrod
Kruithoorn
Kaart hagen en heesterrand

5.1 Verkeersruimte

- Rijbanen van roodbruine betonklinkers in keperverband;
- parkeervlakken in antraciete betontegels van 20 x 20cm.;
- stoepen van 30 x 30 cm. grijze betontegels;
- groene bermen met gras en verwilderingsbollen en inlandse bomen.

5.2 Groengebieden

- Groen speelplein bestaat uit losse bomen op een gazon en een groene heesterrand aan de oostzijde;
- driehoekige groenelementen krijgen inrichting van gras met verwilderingsbollen en een solitaire boom;
- stevige heesterrand, opgebouwd uit diverse soorten, waar achterzijdes grenzen aan de Grootvensweg en Sint Hubertse Binnenweg.

5.3 Inrichting percelen

- Lage erfafscheidingen van maximaal 1 meter aan voorzijde, bij voorkeur beukhagen;
- hoge erfafscheidingen aan de achterzijde en op zijdelingse perceelsgrenzen grenzend aan openbaar gebied van maximaal 2 meter, bij voorkeur beukhagen;
- inlands materiaal voor beplanting.

Iedere functie een andere kleur

Heesterrand bestaande uit diverse soorten

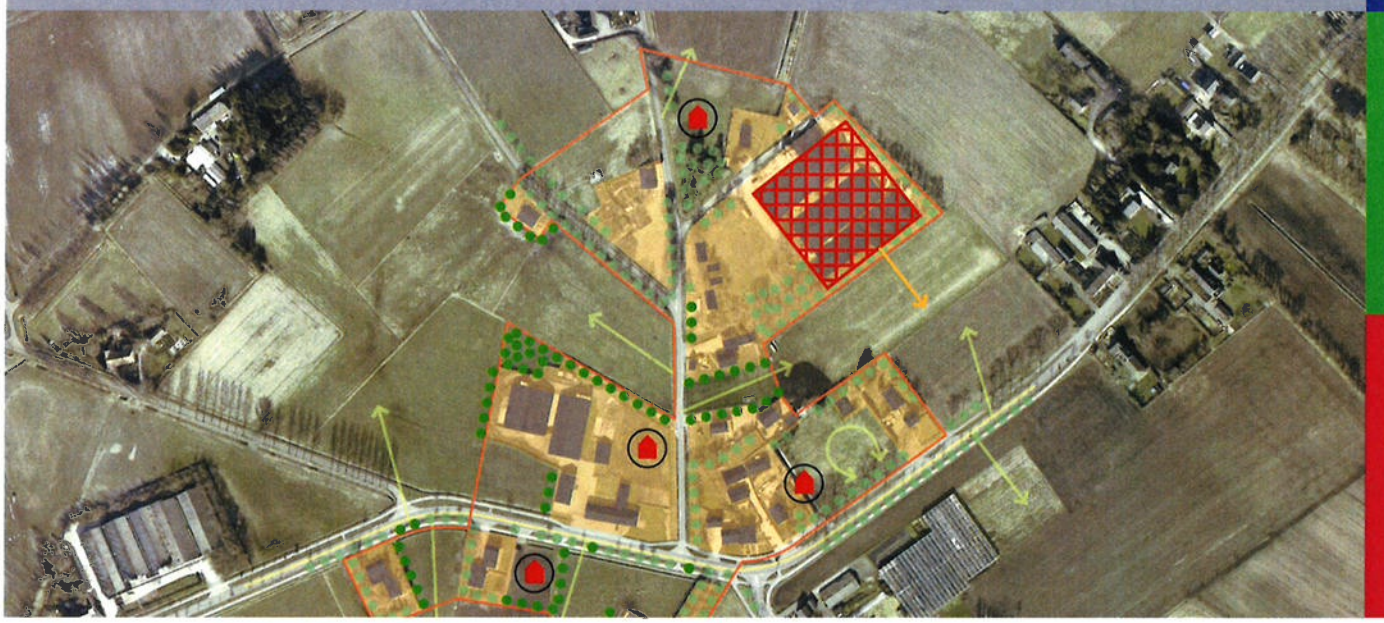
Lage erfafscheiding richting openbare ruimte

Hoge erfafscheidingen rondom achtertuinen

Gebiedsvisie
Omgeving Elleboog Langenboom

Gebiedsvisie
Omgeving Elleboog Langenboom
gemeente Mill en Sint Hubert

status:	definitief
datum:	1 december 2011
projectnummer:	404348R.2001
adviseurs:	Wle & Jke



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT
JURIDISCHE EN BELEIDSADVISERING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

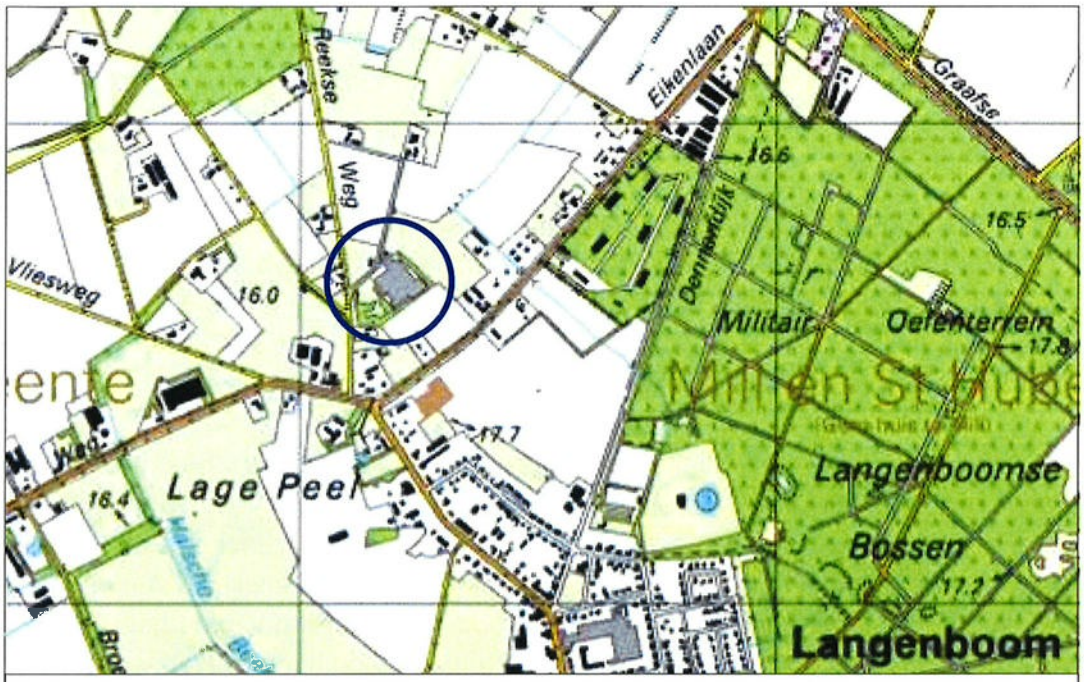
INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING **1**
1.1 Aanleiding 1
1.2 Ligging van de locatie 1

2 BELEIDSKADER **2**
2.1 Inleiding 2
2.2 Regeling 'Ruimte voor Ruimte' 2
2.3 Verordening Ruimte 2
2.4 (Ontwerp) structuurvisie Mill en Sint Hubert 3
2.5 Visie bebouwingsconcentraties 4

3 BEBOUWINGSCONCENTRATIE ELLEBOOG **5**
3.1 Inleiding 5
3.2 Analyse 5
3.3 Visie 7

4 CONCLUSIE **9**
4.1 Bebouwingsconcentratie Elleboog 9
4.2 Planvoornemen Ruimte voor Ruimte-woningen 9



ligging Elleboog aan de noordwestzijde van Langenboom (topografische kaart)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Elleboogstraat in Langenboom, gemeente Mill en Sint Hubert, is een intensief veehouderijbedrijf gelegen. De eigenaar is voornemens het bedrijf te saneren en in ruil daarvoor 5 nieuwe woningen te realiseren. Daarbij zal gebruik worden gemaakt van de regeling Ruimte voor Ruimte (RvR) van de provincie Noord-Brabant. Deze regeling is echter alleen toepasbaar in gebieden die door de gemeente als bebouwingsconcentratie zijn aangeduid, hetgeen in onderhavige situatie niet het geval is. Door middel van deze gebiedsvisie 'Omgeving Elleboog Langenboom' wordt aangetoond dat het betreffende gebied aan de Elleboogstraat en de directe omgeving daarvan toch als een dergelijke bebouwingsconcentratie kan worden beschouwd. Daarmee kan het planvoornemen doorgang vinden.

1.2 Ligging van de locatie

De locatie waar het te saneren agrarische bedrijf ligt en (in de omgeving waarvan) de 5 RvR-woningen zijn geprojecteerd, is gelegen ten noordwesten van de kern Langenboom. De Elleboogstraat is een doodlopende zijstraat van de Reekseweg, welke op zijn beurt weer uitkomt op de Zeelandseweg, zijnde een doorgaande weg. De locatie is gesitueerd in een halfopen agrarisch landschap, waar verspreide bebouwing wordt afgewisseld met landbouwgronden. De wijdere omgeving wordt tevens gekenmerkt door de aanwezigheid van bosgebieden.

2 BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

Met betrekking tot het realiseren van woningbouw in het buitengebied is zowel op provinciaal als gemeentelijk niveau beleid ontwikkeld waarin voorwaarden staan op basis waarvan dergelijke ontwikkelingen mogelijk zijn.

2.2 Regeling 'Ruimte voor Ruimte'

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' van de provincie Noord-Brabant heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik of de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. Hieraan zijn voorwaarden verbonden.

2.3 Verordening Ruimte

Één van de hoofdlijnen van de provinciale Verordening Ruimte heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in de kern de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de in de Verordening Ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling ook mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenaamde gebieden integratie stad-land. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling.

In de Verordening Ruimte wordt de zorgplicht voor de kwaliteitsverbetering van het landschap derhalve verbreed naar alle ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur. Dit houdt in dat ingeval van een ruimtelijke ontwikkeling (nieuw stedelijke ruimtebeslag en agrarische, recreatieve en andere ontwikkelingen in het buitengebied) er een tegenprestatie wordt verwacht in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap.

2.4 (Ontwerp) structuurvisie Mill en Sint Hubert

Met de ontwerp Structuurvisie 'In duurzaam perspectief' wil de gemeente Mill en Sint Hubert duidelijk richting geven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gehele gemeentelijk grondgebied. In de ontwerp structuurvisie wordt ingegaan op de brede visie op de toekomst van de gemeenteraad.

De (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente wordt geplaatst in het bredere perspectief van de regionale en provinciale ontwikkelingen (zoals Land van Cuijk, Noordelijke Maasvallei en Brabant Noord Oost). In het ruimtelijk casco wordt een integrale analyse van het gemeentelijk grondgebied gemaakt. Op basis daarvan worden ontwikkelingsrichtingen beschreven, die sterk zijn geworteld in landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In uitvoeringsparagrafen is beschreven welke strategie de gemeente voorstaat om het toekomstperspectief te realiseren en welke projecten de gemeente hiervoor oppakt met de te hanteren instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening.

Het grondgebied van de gemeente is in een viertal zones opgedeeld, waarbij de kern Langenboom valt in de zone 'Peelkant'. In de visie van de gemeente zal de toekomstige ontwikkeling van de Peelkant-zone worden opgehangen aan nieuwe economische dragers, waarbij milieuhinder (zoals stankoverlast) niet aan de orde is. In deze en de andere zones geldt bovendien het principe rood-voor-groen. Aan de ene kant betekent dit dat de mogelijkheden voor 'rode functies' uitgebreider worden. Aan de andere kant duidt dat op de noodzaak van een herstructureringsprogramma, dat de balans veiligstelt tussen 'rood' en 'groen'. Een dergelijk programma kan voorstellen doen voor de aanpak van de huidige verrommeling en versnippering van het landelijk gebied. Het kan bovendien regelen dat de huidige sterke spreiding van gecombineerd (agrarisch) werken en wonen vermindert, om plaats te maken voor meer geclusterde vormen: kleine compacte nederzettingen in het groen, divers van opzet en verschijningsvorm. Een dergelijke aanpak kan resulteren in nieuwe buurtschappen geënt op historische landschapsstructuren en in nieuwe landgoederen, die bij voorkeur collectief van opzet zijn en voor iedereen toegankelijk.

Voor Langenboom heeft de gemeente een hoofdrol in gedachten, waarbij bebouwde kom en ommeland (binnen- én buitengebied) in directe samenhang en verwevenheid ontwikkeld kunnen worden. Daartoe is een gebied aangewezen als dorpslandschap. Hier worden nieuwe ontwikkelingen benut om het leefmilieu van de gemeenschap te verbeteren en het dorp een nieuwe en levensvatbare toekomst te geven, die nadrukkelijk gerelateerd is aan landelijkheid en landschap. Twee van de na te streven ontwikkelingen die in de structuurvisie worden genoemd betreffen 'dorpsafronding' en 'versterken dorpsentree' aan de noordzijde van de kern Langenboom.

2.5 Visie bebouwingsconcentraties

Dit beleidsstuk van de gemeente Mill en Sint Hubert omvat een gebiedsgerichte visie, die benut kan worden als ontwikkelingskader voor concrete initiatieven. De daarbij beoogde kwaliteitswinst (o.a. sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, gewenste beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing) worden uiteindelijk vastgelegd in projectbesluiten, bestemmingsplanherzieningen en eventueel privaatrechtelijke overeenkomsten. Het doel van de beleidsnotitie is een ontwikkelings- en toetsingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties. De visie dient als inspiratiekader, ontwikkelingskader en toetsingskader voor specifieke verzoeken welke via een aparte planologische procedure (postzegelbestemmingsplan) kunnen worden afgewikkeld.

Binnen de gemeente zijn in totaal 8 bebouwingsconcentraties aangewezen op basis van het provinciale, regionale en lokale ruimtelijke beleid, alsmede op basis van de topografische kaart, luchtfoto's en een veldbezoek. Daarnaast hebben bij de gemeente bekende concrete ontwikkelingen en initiatieven in deze kernranden, linten en clusters bijgedragen aan de nadere keuzebepaling van de bebouwingsconcentraties. De nadere begrenzing van deze gekozen bebouwingsconcentraties is bepaald op basis van beleidsmatige, landschappelijke en stedenbouwkundige overwegingen. Hierbij spelen tevens de volgende criteria een rol:

- in de Groene Hoofdstructuur Natuur worden in beginsel geen bebouwingsconcentraties aangewezen vanwege de belangen van bos en natuur;
- in de landbouwontwikkelingsgebieden worden geen bebouwingsconcentraties aangewezen; in deze gebieden dient de ontwikkeling van de landbouw volledig tot zijn recht te komen en niet belemmerd te worden door de toevoeging van andere functies;
- in een bebouwingsconcentratie komen landbouwbedrijven (bestaand dan wel voormalig), burgerwoningen en/of niet agrarische bedrijven voor (menging van functies);
- in een bebouwingsconcentratie komen minimaal circa 10-20 gebouwen of bouwblokken voor in een vlakvormige of lijnvormige structuur met geringe afstanden tussen de gebouwen of bouwblokken;
- de verzameling gebouwen of bouwvlakken is gelegen aan een kruispunt van wegen of dubbelzijdig langs een (doorgaande) weg gelegen, dan wel grenst aan de bebouwde kom.

Elk van de 8 aangewezen bebouwingsconcentraties is geanalyseerd, waarna een gebiedsvisie voor elk van deze gebieden is opgesteld. Daarnaast worden in deze beleidsnotitie algemene voorbeelduitwerkingen gegeven van gewenste ontwikkelingen in de bebouwingsconcentraties. Ook worden tenslotte enkele algemene voorwaarden genoemd waaraan nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen.

luchtfoto bebouwingsconcentratie Elleboog

3 BEBOUWINGSCONCENTRATIE ELLEBOOG

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beargumenteerd dat het gebied waarbinnen de locatie aan de Elleboogstraat / Reekseweg is gelegen, eveneens als bebouwingsconcentratie kan worden beschouwd. Als werktitel voor deze bebouwingsconcentratie wordt daarbij de naam 'Elleboog' gebruikt. Het gebied wordt geanalyseerd conform de werkwijze zoals beschreven in de gemeentelijke Visie bebouwingsconcentraties. Vervolgens wordt, met inachtneming van het in het voorgaande hoofdstuk gegeven beleidskader, voor het gebied een visie opgesteld.

3.2 Analyse

Het gebied dat tot de bebouwingsconcentratie Elleboog wordt gerekend, bevindt zich ten noorden van de kern Langenboom. Het raamwerk van de bebouwingsconcentratie wordt gevormd door de Eikenlaan, de Zeelandseweg en de Reekseweg. De Zeelandseweg vormt de doorgaande weg richting Zeeland in het westen en de Eikenlaan de doorgaande weg richting Grave in het noorden. Ter hoogte van Langenboom komen beide wegen samen met de Dorpsstraat, welke Langenboom in leidt. Dit is de entree van Langenboom, ten noorden en westen waarvan de bebouwingsconcentratie Elleboog ligt. De Reekseweg komt uit op de Zeelandseweg. De Elleboogstraat is daarbij een zijstraat van de Reekseweg, evenals de Schaapsdijkweg.

impressie bebouwingsconcentratie Elleboog

wijdere omgeving bebouwingsconcentratie

Aan het eind van de 19e eeuw bevond zich reeds bebouwing op de kruising van de Zeelandseweg en de Reekseweg. De Eikenlaan bestond nog niet, waardoor de driesprong Dorpsstraat-Zeelandseweg-Reeksweg prominenter aanwezig was dan tegenwoordig. Rond 1900 was de Eikenlaan aangelegd, waardoor de voornoemde driesprong aan ruimtelijk en functioneel belang heeft ingeboet. Met name de Reekseweg heeft de doorgaande functie verloren. In de loop van de 19e eeuw heeft de kern Langenboom zich steeds meer richting de bebouwingsconcentratie ontwikkeld. Deze is echter nog steeds herkenbaar, gezien de oriëntering van de aanwezige bebouwing op de Zeelandseweg, de Reekseweg en in mindere de Eikenlaan. De tot Langenboom behorende bebouwing is juist op de Dorpsstraat georiënteerd. De ontwikkeling van het bebouwingscluster zelf in de 19e eeuw heeft bovenal naar binnen gericht plaatsgevonden; aan de Reekseweg, het punt waar deze op de Zeelandseweg uitkomt en aan de zijstraten van de Reekseweg. Hierdoor is het karakter van een separaat bebouwingscluster bewaard gebleven en heeft geen samensmelting met de kern van Langenboom plaatsgevonden.

De bebouwing in de bebouwingsconcentratie Elleboog bestaat overwegend uit burgerwoningen, al dan niet met een agrarische oorsprong. Daarnaast zijn in de huidige situatie enkele agrarische bedrijven aanwezig, alsmede een autobedrijf en een nutsvoorziening. De overige gronden welke deel uitmaken van de bebouwingsconcentratie zijn in agrarisch gebruik, dan wel ingericht als tuin of groenvoorziening. Ook langs de wegen en de perceelsgrenzen zijn op diverse plaatsen groenelementen aanwezig.

In relatie tot de wijdere omgeving maakt de bebouwingsconcentratie Elleboog samen met het ten zuiden daarvan gelegen Langenboom deel uit van de Peelkant, een smalle zone tussen de Middenpeel en de Peelzoom. Ten noorden en westen van het gebied ligt het natuurlandschap Peelzoom. Richting het oosten zijn de Langenboomse bossen gelegen.

De begrenzing van de bebouwingsconcentratie Elleboog is mede bepaald aan de hand van de criteria zoals genoemd in de gemeentelijke Visie bebouwingsconcentraties (zie paragraaf 2.5). Aan deze criteria wordt voldaan. De bebouwingsconcentratie is ten eerste niet gelegen in de Groen Hoofdstructuur Natuur of in een landbouwontwikkelingsgebied. Er is ter plaatse sprake van functiemenging, aangezien zowel agrarische als niet agrarische bedrijven voorkomen, afgewisseld door burgerwoningen. Met name aan de Reekseweg en in mindere mate aan de Zeelandseweg en de Eikenlaan liggen enkele tientallen gebouwen in een lijnvormige structuur op geringe afstand van elkaar. De locatie grenst aan de bebouwde kom van Langenboom en ligt op de kruising van de Zeelandseweg-Eikenlaan enerzijds en de Reekseweg-Dorpsstraat anderzijds.

Voor het overige is de begrenzing bepaald door de ruimtelijke en landschappelijke situatie ter plaatse. Uiteindelijk is hierdoor een duidelijk afgebakend cluster aan te wijzen, dat door middel van een beperkt aantal ingrepen verder versterkt kan worden. Dit wordt in de visie voor de bebouwingsconcentratie uiteengezet.

3.3 Visie

Binnen de begrenzing van de bebouwingsconcentratie Elleboog is potentie aanwezig om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk te verbeteren. Door het saneren van hinderlijke (agrarische) bedrijven is het mogelijk toe te werken naar een geclusterde woongemeenschap met een dorps karakter. Grootschalige stallen, welke bovenal stankoverlast met zich meebrengen, maken plaats voor kleine compacte nederzettingen in het groen. De reeds aanwezige groenelementen kunnen daarbij verder worden doorontwikkeld om een duidelijke landschappelijke overgang te bewerkstelligen. Aangezien de meeste bebouwing reeds gericht is op de Reekseweg, geniet het de voorkeur om hierlangs en langs de zijstraten daarvan nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Door de naar binnen gerichte oriëntatie kan zo het nagestreefde dorpse karakter verdere invulling krijgen. Door het openhouden van bestaande en creëren van nieuwe zichtrelaties blijft het contact met het buitengebied evenwel gewaarborgd.

Langs de Eikenlaan en de Zeelandseweg is op strategische plaatsen het toevoegen van een enkele woning mogelijk. Gewaakt moet hier echter worden voor een volledig aaneengroeien van het bebouwingscluster en de kern Langenboom. Dergelijke woningbouwplannen zijn dan ook alleen mogelijk indien wordt aangetoond dat daardoor ter plaatse en in de omgeving een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bereikt kan worden. Tevens zullen zulke initiatieven gepaard dienen te gaan met een gedegen landschappelijke inpassing.

analyse

visie

4 CONCLUSIE

4.1 Bebouwingsconcentratie Elleboog

De bebouwingsconcentratie Elleboog wordt beschouwd als één van de negen bebouwingsconcentraties zoals deze aldus binnen de gemeente Mill en Sint Hubert aanwezig zijn. Beargumenteerd is dat het gebied voldoet aan de criteria zoals genoemd in de Visie bebouwingsconcentraties. Uit de analyse van het gebied is gebleken dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, in de visie voor het gebied is uiteengezet wat de kaders voor dergelijke ontwikkelingen zijn.

Met het aanwijzen van het gebied als bebouwingsconcentratie wordt bovenal aangesloten bij het nagestreefde beleid uit de (Ontwerp) structuurvisie Mill en Sint Hubert. De visie maakt het mogelijk om de balans tussen rood en groen veilig te stellen door middel van nieuwe ontwikkelingen, waarbij nieuwe woningen landschappelijk worden ingepast. Zo ontstaat ter plaatse een compact cluster in het groen met een eigen, aan de historie gerelateerd karakter. Stankoverlast gevende grootschalige stallen zullen verdwijnen. Het gebied maakt deel uit van het dorpslandschap Langenboom en draagt er tevens sterk aan bij dat de bebouwde gebieden en het ommeland in grote samenhang ontwikkeld kunnen worden. De noordrand van de kern Langenboom wordt afgerond en de dorpsentree aldaar versterkt.

4.2 Planvoornemen Ruimte voor Ruimte-woningen

Beargumenteerd is dat het gebied, waar het planvoornemen voor de bouw van 5 nieuwe woningen ter plaatse en in de directe omgeving van het te saneren agrarische bedrijf ligt, kan worden beschouwd als een bebouwingsconcentratie. Binnen de bebouwingsconcentratie Elleboog zijn diverse nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarmee de ruimtelijke kwaliteit van het gebied aanzienlijk kan worden verbeterd. Uiteindelijk dient hier een cluster te ontstaan met een dorps karakter.

Het planvoornemen voor de nieuwe woningen is een voorbeeld van een ontwikkeling die substantieel kan bijdragen aan het tot stand brengen van het in de visie verwoorde toekomstbeeld. Na de sloop van de grootschalige, stankoverlast gevende stallen van het voormalige agrarische bedrijf worden ter plaatse 3 nieuwe woningen aan de zuidzijde van de Elleboogstraat opgericht en 2 woningen aan de noordzijde van deze weg in een groene, landschappelijke setting. Met het verdwijnen van de stallen en de bouw van de nieuwe woningen wordt bijgedragen aan het versterken van het bebouwingscluster en het beeld van een kleine, compacte nederzetting in het groen. De voorgestelde inrichting van de locatie is afgestemd op het creëren van een dorps karakter, waarbij de woningen naar binnen zijn gericht. Daarbij zijn evenwel zichtlijnen naar buiten toe aanwezig om zo de relatie met het omliggende buitengebied te waarborgen.

inrichtingsschets locatie Elleboogstraat / Reekseweg

Voor de locatie van het planvoornemen is een inrichtingsschets vervaardigd (Tonnaer Planologie en Stedenbouw, 404348R.2001, 11 november 2011). Daarin zijn de uitgangspunten van de gekozen inrichting verantwoord en is tevens aangetoond dat het planvoornemen past binnen de kaders van de Ruimte voor Ruimteregeling van de provincie. Wanneer in een volgende stadium een bestemmingsplan wordt opgesteld voor de ontwikkeling, zal de ontwikkeling nader worden getoetst aan het beleid zoals verwoord in hoofdstuk 2.

Gemeente Mill en St. Hubert

BESTEMMINGSPLAN
‘Bosrand fase III’

BESTEMMINGSPLAN
‘Bosrand fase III’

Datum: april 2013

Projectgegevens:
Identificatienummer: NL. IMRO.0815. BPL12034HLB-VA01

INHOUSOPGAVE

1. INLEIDING 7

1.1 Aanleiding en doel 7
1.2 Plangebied 7
1.3 Geldende bestemmingsplannen 8
1.4 Leeswijzer 8

2. HUIDIGE SITUATIE 10

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur 10
2.2 Het plangebied 12
2.3 Functies 13

3. PLANBESCHRIJVING 14

3.1 Ontwikkeling 14
3.2 Ruimtelijke structuur 14
3.3. Functies 15
3.4. Beeldkwaliteit 15

4. BELEIDSKADER 16

4.1 Rijksbeleid 16
4.2 Provinciaal beleid 19
4.3 Gemeentelijk beleid 21
4.4 Conclusie 22

5. UITVOERINGSASPECTEN 23

5.1 Milieuaspecten 23
5.2 Fysieke aspecten 29
5.3 Economische aspecten 35
5.4 Handhaafbaarheid 35

6. JURIDISCHE VERANTWOORDING 37

6.1 Algemeen 37
6.2 Toelichting op de verbeelding 37
6.3 Toelichting op de regels 37

7. PROCEDURE 39

7.1 Inspraak en overleg 39
7.2 Zienswijzen 39
7.3 Ambtshalve wijzigingen 39

8. BIJLAGEN.....40

1. Milieuonderzoek, kenmerk 74000496 d.d. 3 september 2008
2. Akoestisch onderzoek, kenmerk 75000048 d.d. 3 augustus 2012
3. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, kenmerk 2008/048 d.d. februari 2009
4. Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, kenmerk A-09.0203 d.d. december 2009
5. Quickscan Flora- en fauna, kenmerk 75000048 d.d. 2 juli 2012
6. Geotechnisch onderzoek, kenmerk 2.101.8263 d.d. 23 april 2008
7. Verkennend bodemonderzoek, kenmerk 2008/RS7302A/HVH d.d. 28 maart 2008
8. Geohydrologisch onderzoek, kenmerk 2008/RS7302A/HVH d.d. 7 mei 2008
9. Waterparagraaf: Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen d.d. 2 april 2012

1. INLEIDING

Om gronden en gebouwen te mogen gebruiken en om gebouwen en bouwwerken te mogen bouwen, moet voldaan worden aan het geldende bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Nieuwe ontwikkelingen passen -meestal- niet in het geldende bestemmingsplan.

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente voorzag met het totale bestemmingsplan 'Bosrand Langenboom' in de behoefte voor woningbouw in de kern Langenboom. Destijds is voor een deel van dat plan goedkeuring onthouden vanwege het aantal woningen. Voor dit deel is dus nog steeds het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1962' van toepassing. Inmiddels kunnen er weer woningen gerealiseerd worden. Momenteel gelden er twee bestemmingsplannen namelijk 'Bosrand Langenboom' en 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1962'. Het deel van het plangebied waar destijds goedkeuring aan is onthouden heeft de bestemming 'Agrarisch gebied III', het andere deel heeft de bestemming 'Speelveld'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de huidige bestemmingen ten behoeve van woningbouw alsmede bijbehorende groenvoorzieningen, parkeergelegenheden en ontsluitingsmogelijkheden.

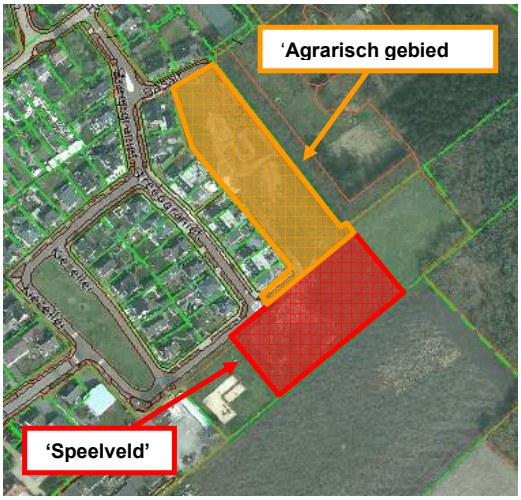
1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Langenboom en grenst aan de Streepgraniet, Zandsteen en Basalt. Onderstaande afbeeldingen laten de globale ligging zien met links de luchtfoto en rechts een kadastrale kaart.

Afbeelding 1: Globale ligging plangebied

Op onderstaande luchtfoto is het plangebied meer in detail te zien.

Afbeelding 2: Ligging plangebied



Afbeelding 3: Bestemmingen

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt deels de bestemming 'Speelveld' (Bestemmingsplan 'Bosrand Langenboom') en deels de bestemming 'Agrarisch gebied III' (Bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1962'). In bovenstaande afbeelding zijn de bestemmingen aangegeven.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgesteld op basis van de eisen die het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt. Daarom komt in hoofdstuk 2 de huidige situatie aan bod. In het hoofdstuk daarna wordt beschreven wat het beoogde plan is (welke bebouwing en welk gebruik is beoogd en hoe gaat dit functioneren). Dat plan wordt in het vierde hoofdstuk getoetst aan het geldende beleid van de verschillende overheden. Op basis van hoofdstuk 1 tot en met 4 is dan het inzicht gegeven in het project en de relatie met de omgeving en het beleid. Hieruit moet volgen dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening (dat is een eis uit de Wro). De tweede eis uit de Wro is dat een bestemmingsplan uitvoerbaar moet zijn. Daartoe moet getoetst worden aan diverse andere aspecten die ruimtelijk relevant zijn zoals milieukwaliteit, ecologie, archeologie en water, etc. Uit de uitvoerbaarheidstoets moet naar voren komen dat het aannemelijk is dat het beoogde plan ook werkelijk binnen tien jaar uitgevoerd wordt. Die tien jaar is de planperiode zoals de Wro die geeft. In hoofdstuk 6 wordt een juridische toelichting gegeven op de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

Dat is een wat meer technische eis uit het Bro. Daarna wordt verslag gedaan van de maatschappelijk - juridische status van het plan via een verslag van de procedure. Hoofdstuk 8 trekt in een kort overzicht over het gehele plan de eindconclusie. In hoofdstuk 9 zijn, tot slot, de bijbehorende bijlagen toegevoegd.

2. HUIDIGE SITUATIE

Voor het opstellen van een partiële herziening van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie ofwel de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie. In de eerste subparagraaf van 2.1 wordt gekeken naar de historische ontwikkeling van Mill. In de tweede subparagraaf van 2.1 wordt gekeken naar de ruimtelijke structuur. In deze paragraaf volgt een beschrijving van de bebouwingsstructuur, verkeerstructuur en groenstructuur. In de laatste paragraaf 2.3 wordt gekeken naar de functionele structuur.

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

2.1.1 Bouwgeschiedenis

Langenboom is een typisch Peelontginningsdorp dat pas in de twintigste eeuw tot ontwikkeling kwam. Tot aan de komst van de Dominicanen in 1852 bestond het eigenlijke Langenboom uit slechts een paar boerderijen, met daarnaast wat bewoning op de Lage Hei, de Maurik en in de buurt van Hal. Dankzij de paters ontwikkelde Langenboom zich tot een welvarend dorp, misschien sterk gestimuleerd achteraf door de alles vernietigende stormramp van 10 augustus 1925.

Afbeelding 4: Topografische kaart 1887

Afbeelding 5: Klooster na de stormramp van 1925

Op de topografische kaart van 1887 is te zien dat in die tijd Langenboom niet meer was dan verspreide bebouwing rond de Dorpsstraat en Dominicanenstraat en Dempseystraat, met een prominente positie voor het klooster. Bijgaande foto toont het klooster dat in 1925 verwoest werd door de stormramp

Dorpse bebouwing van enige betekenis werd pas gerealiseerd in het begin van de twintigste eeuw. Deze lag voornamelijk langs de Dorpsstraat en Dominicanenstraat. Na de tweede wereldoorlog kende Langenboom een groeispurt. De oude lintstructuur werd aan hoofdzakelijk de oostzijde van het dorp planmatig uitgebreid met voornamelijk woningbouw.

2.1.2 Ruimtelijke structuur

De stedenbouwkundige structuur van Langenboom is zeer eenvoudig en wordt bepaald door het historisch lint (Dorpsstraat, Dominicanenstraat). De naoorlogse uitbreidingen liggen hoofdzakelijk ten oosten van dit lint. In de kern is op meerdere plekken cultuurhistorische waardevolle architectuur te vinden. Ook de opbouw van de historische linten heeft een cultuurhistorische waarde. De uitbreidingen zijn strak van opzet en bestaan voor het grootste deel uit traditionele blokverkaveling en individuele woningbouw. De kerk ligt in het zuiden van de kern, aan de westkant van het historisch lint en vormt een bepalend element in het dorp.

De hoofdinfrastructuur bestaat uit een doorgaande lokale verbindingsweg Mill - Zeeland (Dorpsstraat, Dominicanenstraat). Deze verbindingsweg vormt het belangrijkste structuurbepalende element binnen de kern. In het noorden van het dorp takt de Dorpstraat af naar de Eikenlaan die de verbinding vormt met Escharen.

De kern is gelegen in een open, agrarisch landschap. Hierdoor speelt het omliggende landschap een relatief grote rol binnen de kern. Doorzichten van de Dorpsstraat en de Dominicanenstraat zijn dan ook erg belangrijk voor de beleving binnen de kern. Aan de oostkant grenst het dorp aan een bosperceel. Het historisch lint vormt de westelijke bebouwingsrand. Deze rand kenmerkt zich door de diepe groene kavels. De uitbreidingen ten oosten van dit lint zijn door de compacte opzet minder groen.

Afbeelding 6: Karakteristieke lintbebouwing langs Dominicanenstraat en Dorpsstraat

2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern. Het plangebied is L-vormig en grenst enerzijds aan het bestaande woongebied, specifiek aan de achterzijde van de woningen aan de Streepgraniet en aan de Zandsteen. Anderzijds grenst het plangebied aan de onbebouwde agrarische gronden en bosgebied van het buitengebied. Tevens grenst het plangebied aan de EHS (ecologische hoofdstructuur).

Afbeelding 7: Plangebied en directe omgeving

Het aangrenzend woongebied wordt gekenmerkt door fraaie nieuwbouw. Het laatst gerealiseerde deel dat is gelegen aan Streepgraniet is gerealiseerd in 2005. Binnen het woongebied bevinden zich de wegen Vuursteen, Kiezellei, Bergkristal, Streepgraniet en Zandsteen. Ontsluiting kan plaatsvinden via Vuursteen, Kiezellei, Zandsteen en Basalt of Vuursteen, Kiezellei, Bergkristal, Streepgraniet en Basalt. De bebouwing bestaat uit voornamelijk grondgebonden vrijstaande en halfvrijstaande woningen waardoor er een bebouwingsstructuur is ontstaan met een open karakter. De centraal gelegen groenvoorziening draagt ook bij aan het open karakter. Hoewel de woningen aan de Kiezellei en Streepgraniet grenzen aan het buitengebied zijn deze hier niet op georiënteerd. Bij afronding van het woongebied is in de toekomst een fraai uitzicht wel mogelijk.

Afbeelding 8: Plangebied

2.3 Functies

Behalve woningbouw zijn er in de directe omgeving diverse kleinschalige bedrijven en een onderwijsinstelling aanwezig. Door de verscheidenheid aan functies heeft het gebied een gemengd karakter. De onderwijsinstelling betreft de basisschool ’t Stekske gelegen aan de Dominicanenstraat 22. De bijbehorende gronden van de basisschool grenzen enerzijds aan de Zandsteen en anderzijds aan de zuidwestelijke rand van het plangebied. Een deel van het plangebied dat grenst aan de onderwijsinstelling is in gebruik als speelterrein.

3. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan het beoogde initiatief binnen het plangebied.

3.1 Ontwikkeling

De planlocatie wordt in het voorliggend plan herontwikkeld tot woningbouwlocatie. Er zullen 20 grondgebonden woningen worden gerealiseerd die qua uitstraling en karakteristiek aansluiten bij de woonbebouwing in de omgeving.

Afbeelding 9: Mogelijke verkavelingen

3.2 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur sluit aan bij de reeds aanwezige structuur van het aangrenzende woongebied en vormt een afronding van de totale wijk ‘Bosrand’. De ruimtelijke structuur en opzet van de ontwikkeling draagt eraan bij dat deze zoveel mogelijk een integraal onderdeel wordt van het aangrenzend woongebied en tevens de gehele kern Langenboom.

Er wordt een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd die de bestaande wegen Basalt en Zandsteen met elkaar verbindt. Achter de bestaande bebouwing gelegen aan de Streepgraniet worden enkele kavels gerealiseerd. Hierdoor ontstaat er een afgerond 'bouwblok'.

Daarnaast worden er ook aan het nieuwe deel van de bestaande ontsluitingsweg Zandsteen enkele woningen gerealiseerd. Het deel van het plangebied, grenzend aan de onderwijsinstelling, dat momenteel in gebruik is als speelterrein wordt gehandhaafd. Tevens vormt deze doorgang, tevens doorzicht, een mogelijke ontsluiting van het achterliggend gebied indien daar planologisch woningbouw wordt mogelijk gemaakt.
Alle woningen hebben een voortuin wat resulteert in een open en groen karakter van het straatprofiel. De woningen worden uitgevoerd in één tot twee lagen met een kap. Dit betekent een maximale bouwhoogte van 11 meter en een maximale goothoogte van 6 meter.

Om het plangebied te ontsluiten wordt er aangehaakt op de bestaande wegenstructuur en tevens worden de wegen Basalt en Zandsteen verlengd. Ontsluiting van het gehele woongebied is alleen mogelijk via Vuursteen omdat de Streepgraniet is afgesloten voor autoverkeer. Het parkeren vindt daar waar mogelijk plaats op eigen terrein.

3.3. Functies

Het plangebied wordt in zijn geheel ontwikkeld ten behoeve van woningbouw alsmede bijbehorende groenvoorzieningen, parkeergelegenheden en ontsluitingsmogelijkheden. Er wordt voorzien in de bouw van namelijk acht vrijstaande woningen en twaalf twee-onder-één kap woningen.

Het plan voldoet aan de parkeernorm. Het parkeren vindt daar waar mogelijk plaats op eigen terrein. Zie hiertoe hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan.

3.4. Beeldkwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit is belangrijk voor de waardering van bouwwerken op zichzelf en in de relatie met hun omgeving. Een goede ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving draagt bij aan leefbaarheid en is vanuit oogpunt van duurzaamheid en als cultureel erfgoed van belang. De gemeente Mill en Sint Hubert heeft in een welstandnota het kader voor welstandbeleid neergelegd.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied en het beoogde initiatief.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De op 13 maart 2012 vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.
In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, zoals de Tweede Structuurvisie Militaire Terreinen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro zijn gericht op doorwerking in gemeentelijke bestemmingsplannen. Gebaseerd op de ‘SER-ladder’ kan worden gesteld dat het onderhavige bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie infrastructuur en ruimte.

De SVIR bevat tevens het Rijksbeleid voor militaire terreinen en complexen. Hierin zijn onder andere de plannen van het ministerie van Defensie vastgelegd met betrekking tot de locaties en het gebruik van oefenterreinen, kazernes en andere complexen, militaire vliegvelden en havens. Doelstelling is het scheppen van de noodzakelijke ruimtelijke voorwaarden voor de gereedstelling en instandhouding van de krijgsmacht. Ten westen van de kern Mill ligt militair luchtvaartterrein ‘Vliegbasis Volkel’. De aanvliegroute voor het vliegveld is gesitueerd boven Mill. Ten aanzien van de vliegbasis gelden de volgende militaire belangen:

1 Funnel;
2 Inner Horizontal Surface and Conical Surface (IHCS);
3 Instrument Landing System (ILS);
4 Radarverstoringsgebied;
5 Ke-zonering.

Ad 1

Naast het directe ruimtegebruik kent een (militair) luchtvaartterrein ook een aanzienlijk indirect ruimtebeslag. Zo zijn in het kader van de vliegverkeersveiligheid obstakelvrije vlakken ‘funnels’ vastgesteld in de verlengden van de startbaan. Binnen deze obstakelvrije vlakken gelden beperkingen ten aanzien van het oprichten van hoge obstakels zoals onder andere windturbines en telecommunicatiemasten.

Ad 2

Het plangebied is gelegen buiten de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis Volkel; dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de verkeersveiligheid. In het Tweede Structuurschema Militaire terreinen (SMT-2) is opgenomen dat, conform de ICAO-normen, rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 meter over een afstand van 2 km.

Ad 3

De vliegbasis Volkel beschikt tevens over een instrument Landing System (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringsgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Een object dat beneden de betreffende
hoogte blijft, zal geen verstoring van de ILS opleveren en zou toelaatbaar kunnen zijn. Een object dat hoger is dan de (zonder meer toelaatbare) betreffende hoogte, moet worden getoetst op eventuele verstoringseffecten.

Ad 4

Het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied behorende bij de radar die staat op de vliegbasis Volkel. Verspreid over Nederland staat een aantal militaire en burger radarstations. Deze dienen voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het civiele luchtverkeer. Objecten hoger dan 72 meter boven NAP binnen 15 nautische mijl (circa 28 km) van het radarstation van de vliegbasis Volkel kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en kunnen derhalve niet worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is.

Ad 5

In beginsel is het niet toegestaan om binnen een zone voor luchtgebonden geluid (Ke) van de vliegbasis Volkel geluidsgevoelige bebouwing op te richten.

Het plangebied is gelegen buiten de 35 Ke geluidszone. Er is derhalve geen sprake van strijdigheid met het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart.

Conclusie
Gebaseerd op de 'SER-ladder' kan worden gesteld dat dit bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het bestemmingsplan past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant.

Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;

- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht.

Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld.

In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

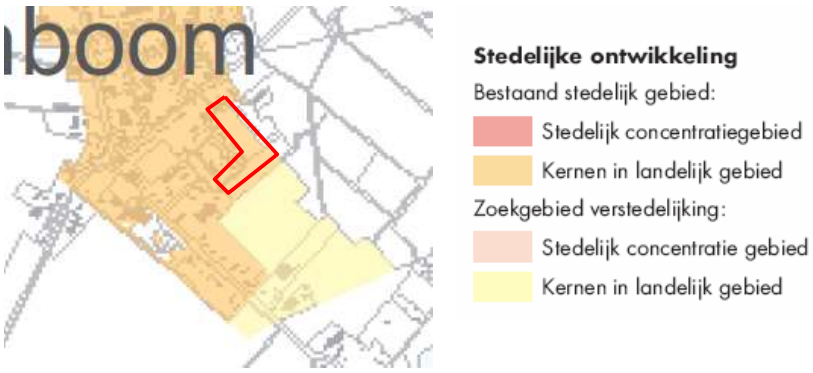
4.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen Rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld die op 1 juni 2012 in werking is getreden.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte voor Ruimte en bevat regels voor een groot aantal andere aspecten, waaronder windturbines, bovenregionale detailhandel en recreatie, grondwaterwinning en hoogwaterbescherming. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij Verordening Ruimte.

In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrenst. Het plangebied van dit bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als ‘bestaand stedelijk gebied’. Het plangebied is niet gelegen in de ‘ecologische hoofdstructuur’, ‘attentiegebied ehs’ of ‘zoekgebied voor ecologische verbindingszone’. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.



Afbeelding 10: Kaartbeeld Verordening Ruimte bestaand stedelijk gebied

Conclusie

Het voorliggende plan ligt in bestaand stedelijk gebied en voldoet hiermee aan de Verordening Ruimte. De realisatie van de woningen past in het provinciaal beleid. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en aangeduid als ‘Kernen landelijk gebied’ en het betreft een inbreidingslocatie.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 WoningbouwprogrammaPlus

Voorjaar 2005 heeft de gemeenteraad het 'Beleidskader WoningbouwprogrammaPlus' vastgesteld. Het beleidskader is in oktober 2009 geëvalueerd en ongewijzigd vastgesteld door de raad voor de periode 2009 - 2013. Dit beleidskader, en daarbij rekening houdend met de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, stelt de gemeente jaarlijks een woningbouwprogramma vast. Hierin staat per kern aangegeven op welke locaties woningbouwprojecten in voorbereiding of in aanbouw zijn. Per project is opgenomen hoeveel woningen van elk woningtype (huur/koop) en in welke prijsklasse (goedkoop, middelduur en duur) gerealiseerd worden. Eveneens wordt met het woningbouwprogramma gestuurd op het aantal nog te realiseren woningen. Tot 2020 is het de gemeente Mill toegestaan nog ca. 500 woningen te realiseren.

Conclusie

De op te richten woningen zijn opgenomen in het volkshuisvestingswoningbouwprogramma. Het plan voldoet hiermee aan het huidige gemeentelijke beleid.

4.3.2 Geldende bestemmingsplannen

De gemeente voorzag met het totale bestemmingsplan ‘Bosrand Langenboom’ in de behoefte voor woningbouw in de kern Langenboom. Destijds is voor een deel van dat plan goedkeuring onthouden vanwege het aantal woningen. Voor dit deel is dus nog steeds het bestemmingsplan ‘Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1962’ van toepassing. Momenteel gelden er twee bestemmingsplannen namelijk ‘Bosrand Langenboom’ en ‘Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1962’. Het deel van het plangebied waar destijds goedkeuring aan is onthouden heeft de bestemming ‘Agrarisch gebied III’, het andere deel heeft de bestemming ‘Speelveld’. Het oprichten van twintig woningen op deze gronden is in strijd met de regels behorende bij deze bestemming.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het bestaande bestemmingsplan. Hiertoe is dit bestemmingsplan opgesteld.

4.4 Conclusie

Het initiatief past binnen het provinciaal beleid, waarbij wordt ingezet op verdichting om verdere uitleg van stedelijke gebieden daarmee te voorkomen. Binnen de Verordening Ruimte is het plangebied gelegen binnen ‘bestaand stedelijk gebied’. De bouw van twintig woningen is daarmee passend op de beoogde locatie. Het initiatief past ook in het gemeentelijk beleid, met uitzondering van het bestemmingsplan. Met het initiatief zoals opgenomen in dit bestemmingsplan wordt bijgedragen aan de realisering van voldoende woningen in Langenboom. Op grond van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk deze woningen te realiseren, vandaar dat dit bestemmingsplan is opgesteld.

5. UITVOERINGSASPECTEN

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat nieuwe ontwikkelingen niet alleen uit beleidsmatig en ruimtelijk/functioneel oogpunt haalbaar zijn, maar ook vanuit verschillende milieuhygiënische- en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden de volgende milieuhygiënische- en planologische aspecten nader in beeld gebracht: bodem, bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie en verkeer. Verder wordt aandacht geschonken aan de ligging van kabels en leidingen.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Een eventuele verontreiniging dient milieutechnisch opgeruimd te kunnen worden en dit dient financieel haalbaar te zijn.

In verband met de geplande nieuwbouw is op de locatie Bosrand fase III te Langenboom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN/5740, strategie grootschalig onverdacht. Dit onderzoek is op 28 maart 2008 uitgevoerd. Het rapport met kenmerk 2008/RS7302A/HVH is in de bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De onderzoekslocatie beslaat een oppervlakte van circa 12.500 m2 op de onderzoekslocatie zijn twintig boringen verricht waarvan er vier boringen zijn doorgezet tot 2 meter beneden maaiveld. Twee boringen zijn doorgezet tot 1,5 meter beneden de heersende grondwaterspiegel en voorzien van een peilbuis. De overige boringen zijn doorgezet tot 0,5 meter beneden maaiveld. Het opgehaalde bodemmateriaal is beschreven en hiervan zijn mengmonsters samen gesteld. Het grondwater is eveneens bemonsterd. De grondmeng- en grondwatermonsters zijn geanalyseerd op de componenten zoals voorgeschreven in de NEN 5740. Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens richtlijnen beschreven in de BRL-SIKB 2000 / VKB-protocol 2001 en 2002.

Conclusie

Op grond van de analyseresultaten van de grondwatermonsters blijkt dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Ten aanzien van de verhoogde concentraties zware metalen in het grondwater kan nog het volgende worden opgemerkt.

Er worden vaker verhoogde concentraties van metalen in het grondwater aangetroffen. Deze verhoogde waarden worden voornamelijk veroorzaakt door van nature sterk fluctuerende concentraties van metalen in het grondwater. Op grond van de voorliggende resultaten wordt geadviseerd het “bovenste” grondwater niet voor consumptie van mens noch dier te gebruiken.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

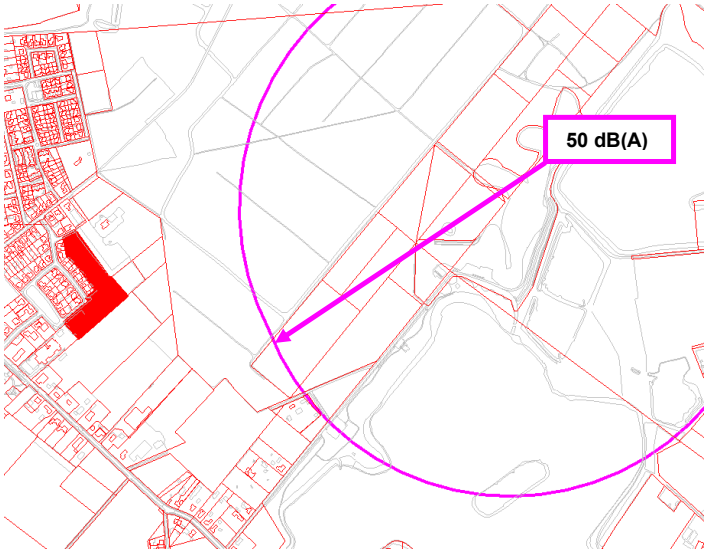
Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de Milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgeselde publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’.

Binnen gemende gebieden – hier aangeduid als gebieden met functiemenging - heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast wonen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een gemengd gebied. Er bevinden zich op geringe afstand enkele kleinschalige bedrijven, een onderwijsinstelling en woningen. In verband met de geplande nieuwbouw van de woningen is een hindercontourenonderzoek in 2008 uitgevoerd. Het onderzoek met kenmerk 74000496 van 3 september 2008 is in de bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Rondom de projectlocatie zijn binnen een cirkel van circa 750 meter 15 agrarische bedrijven en 26 andere milieuvergunningplichtige bedrijven gelegen. Voor de agrarische bedrijven is alleen naar de voorgrondbelasting gekeken. De achtergrondbelasting is niet apart bepaald omdat de gemeente Mill en Sint Hubert een geurverordening heeft vastgesteld op 13 december 2007. Daarin is reeds onderzoek gedaan naar de geldende achtergrondbelasting. Er is ter plaatse sprake van een goed woon- en leefklimaat. Deze situatie is niet wezenlijk verslechterd sindsdien.

Motorcrossterrein

De motorcrossbaan heeft een contour van 50 dB(A) (die is verkregen op basis van bestaande vergunde rechten). Het plangebied is gelegen buiten deze geluidscontour van 50 dB(A).



Afbeelding 11: Hindercontour Motorcrossbaan

Conclusie

Het plangebied bevindt zich buiten de hinderafstand voor geluid van het Motorcrossterrein aan de Fazantweg 15. Voor de overige bedrijven geldt eveneens dat wordt voldaan aan de richtafstanden en dat het aspect hiermee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling vormt.

5.1.3 Wegverkeerslawaai

Op grond van artikel 74, lid 1 van de Wet geluidhinder bevinden zich aan weerszijden van een weg geluidzones. Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de toegestane geluidbelasting op geluidsgevoelige bebouwing. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is op grond van artikel 74, lid 2 van de Wet geluidhinder niet zoneplichtig indien er sprake is van:

- wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet rekening gehouden worden met alle geluidsbronnen in de omgeving. Dit zijn ook wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur, omdat deze wegen tot geluidshinder kunnen leiden.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met kenmerk 75000048 d.d. 3 augustus 2012 en dit onderzoek is in de bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. De woningbouwlocatie is gelegen binnen een 30 km/uur zone. De woningen in de eerste lijn liggen op ca. 6,5 meter uit de as van de weg. Deze weg kent een maximumsnelheid van 30 km/uur en is dus niet zoneplichtig in de zin van de Wet geluidhinder. Aangezien er alleen bestemmingsverkeer rijdt en dus de intensiteit op deze weg laag is, zal de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven. De geluidsbelasting vanwege de 30 km/uur wegen zijn daarom niet in het akoestisch onderzoek betrokken.

De enige weg die in het kader van de Wet geluidhinder onderzocht is, de Dominicanenstraat, vormt eveneens geen belemmering voor het plan. De geluidsbelasting vanwege deze weg bedraagt niet meer dan 48 dB.

Conclusie
Uit het akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege de Dominicanenstraat volgt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai. Het aspect wegverkeerslawaai vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

5.1.4 Luchtvaartverkeerslawaai

Ten zuidwesten van de gemeente Mill en Sint Hubert ligt vliegbasis Volkel. De geluidszonering die voortkomt uit vliegtuigbeweging ligt voor een groot deel over de kern Mill. Het totaal aan geluid afkomstig van het vliegverkeer is opgenomen in een indicatieve geluidszone. Een wettelijk vastgestelde geluidszone is niet aanwezig.

Afbeelding 12: geluidscontouren vliegveld Volkel

Uitgangspunt voor de ruimtelijke ordening is de indicatieve geluidszone uit het Structuurschema Militaire Terreinen 2. Voor de ruimtelijke onderbouwing van deze bestemmingswijziging zal gekeken worden naar het Bggl (Besluit geluidbelasting grote luchtvaart). Het Bml zal in werking treden zodra er voor vliegveld Volkel een nieuw luchthavenbesluit is genomen.

Conclusie

De locatie ligt buiten het gebied van de 35 Ke geluidcontour van de vliegbasis Volkel. Er gelden in dit opzicht dan ook geen ruimtelijke beperkingen.

5.1.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’.
In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus achterwege kan blijven.

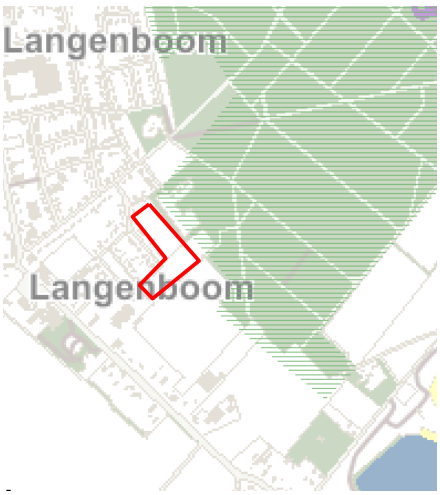
Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de toevoeging van 20 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen’.
De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bronnen die tot hoge concentraties luchtverontreinigende stoffen leiden. Het woon- en leefklimaat zal hiermee aanvaardbaar zijn.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.1.6 Externe veiligheid
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico’s voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en productie, als het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit uit de verplichting vort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico’s in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico’s dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.



Afbeelding 13: Uitsnede risicokaart Noord-Brabant met daarin het plangebied weergegeven

Door middel van een quikscan op grond van de beschikbare gegevens is inzicht gekregen in het al dan niet aanwezig zijn van risicovolle inrichtingen en/of transportroutes in de omgeving van het plangebied. In afbeelding 11 is een uitsnede va de risicokaart weergegeven.

Hieruit kan worden afgeleid dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gesitueerd.

Conclusie
Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van onderhavig initiatief.

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Water

Algemeen
Het waterkwaliteitsbeheer in het plangebied is in handen van het Waterschap Aa en Maas. Het waterkwantiteitsbeheer is eveneens in handen van dat waterschap, evenals het beheer van de waterkeringen in het gebied. Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze uitgangspunten zijn uitgewerkt in de beleidsnota 'Uitwerking uitgangspunten watertoets Aa en Maas; toetsingscriteria voor het duurzaam omgaan met water'. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan deze uitgangspunten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen:‘hergebruik–infiltratie–buffering–afvoer’;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- waterschapsbelangen.

In de navolgende paragrafen wordt op basis van de uitgangspunten gekeken naar de beoogde ontwikkeling.

Wateroverlastvrij bestemmen
Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek ‘die hoog en droog genoeg’ is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nu al voldoen aan de zogenoemde 'NBW-norm' voor de toekomstige functie.
Het plangebied 'Bosrand fase III' ligt hoog genoeg om droge voeten te houden. Dit blijkt ook uit de 'Waterstructuurkaart' uit het Waterplan Land van Cuijk. Dit is een gebied waar weinig maatregelen nodig zijn voor hydrologisch neutraal bouwen.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. De bestaande bebouwing in de directe omgeving van het plangebied is aangesloten op het aanwezige verbeterd gescheiden gemeentelijk rioleringssysteem. Voor de afvoer van afvalwater zal voor de nieuwe woningen een gescheiden rioleringstelsel worden gerealiseerd in overeenstemming met de aanwijzingen van de rioolbeheerder en het waterschap. Dit rioleringssysteem zal vervolgens worden aangesloten op het in de directe omgeving aanwezige rioleringssysteem.

Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'
In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik–infiltratie–buffering–afvoer' doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Bij de planvorming van het watersysteem zijn de volgende mogelijkheden van omgang met het relatief schone hemelwater overwogen:

- Hergebruik (bijvoorbeeld sproeiwater in kassen) is in dit geval niet mogelijk.
- Infiltreren (via infiltratievoorzieningen zoals wadi's of zaksloten) is mogelijk. In het plangebied is infiltratie in de bodem mogelijk.
- Buffering (opslagvoorziening, zoals retentievijver): binnen het plangebied zijn geen mogelijkheden voor de opslag van water in de vorm van een retentievijver.
- Afvoer. Het regenwater dat afstroomt van het verhard oppervlak wordt conform de geldende gemeentelijke bouwverordening via infiltratie in de bodem geleid.

Hydrologisch neutraal bouwen
Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden.

Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden waarbij seizoensfluctuaties worden toegestaan.
Voor de afvoer van overtollig hemelwater wordt in het plangebied een gescheiden rioleringssysteem aangelegd waarbij gebruik wordt gemaakt van een infiltratieleiding. Voor de verwerking van het overtollige regenwater zal aan het eind van deze leiding een wadi worden aangelegd. De locatie van deze wadi is een bosweide dat tussen de bossen direct tegen het plangebied is gelegen.

Afbeelding 14: Locatie nieuwe wadi

De wadi ten behoeve van de opvang van het overtollige regenwater in de directe omgeving, zal als gevolg van dit plangebied verplaatst moeten worden. De capaciteit van deze wadi kan heel goed gecombineerd worden met de nog aan te leggen wadi. Tevens kan dan het huidig aanwezig verbeterd gescheiden rioleringssysteem omgebouwd worden naar een gescheiden systeem. De wadi dient een bergingscapaciteit te hebben van minimaal 405 m3. De aanwezige bodem bestaat uit grindzand en is met een K-waarde van 5 meter per dag goed doorlatend. De GHG is 16.50+NAP. De gemiddelde hoogte van het maaiveld van het plangebied en directe omgeving is 18.05+NAP. Rekening houdende met een wakingshoogte van 50 cm zal het oppervlak van de wadi circa 500 m2 moeten bedragen. Hierbij zal de bodem van op 16.65+NAP moeten worden aangelegd. De inhoud van de infiltratievoorziening is berekend met het ‘Toetsinstrumentarium hydrologisch neutraal ontwikkelen’ van Waterschap Aa en Maas. Deze berekeningen (een voor het plangebied en een voor het plangebeid inclusief directe omgeving) zijn als bijlage toegevoegd.

‘Water als kans’ en ‘Meervoudig ruimtegebruik’
De locatie is te klein om de principes ‘water als kans’ en ‘meervoudig ruimtegebruik’ met succes toe te passen.

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit de wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan.

Het waterschap besteedt hier al aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces. Bij de beoogde ontwikkeling dienen de milieuaspecten als gevolg van het direct lozen en/of infiltreren te worden ondervangen. Hierbij is het van belang dat het gebruik van materialen zoals zink, lood, witte pvc en teerhoudend bitumen worden voorkomen dan wel dusdanig behandeld worden dat geen uitloging naar oppervlaktewater en/of bodem kan plaatsvinden.

Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- ruimteclaims voor waterberging;
- ruimteclaims voor aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
- aanwezigheid en ligging watersysteem;
- aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

In dit gebied liggen als zondanig geen belangen voor het waterschap.

Conclusie

Voor de afvoer van overtollig hemelwater wordt in het plangebied een gescheiden rioleringssysteem aangelegd waarbij gebruik wordt gemaakt van een infiltratieleiding. De huidige wadi wordt verplaatst en de aanwezige capaciteit wordt gecombineerd met de nog aan te leggen wadi in het plangebied. Ten aanzien van water kan worden aangenomen dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

5.2.2 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader heeft ten behoeve van dit plan een quickscan Flora- en fauna plaats gevonden naar de aanwezige natuurwaarden. Dit onderzoek met kenmerk 75000048 d.d. 2 juli 2012 is in de bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Uit de quickscan blijkt dat:

- de locatie geen deel uit maakt van een Natura 2000 gebied of een Natuurmonument zoals opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998;
- de locatie niet is opgenomen in de Ecologische hoofdstructuur;
- gezien de situatie ter plekke, het huidige gebruik en beheer het perceel niet geschikt is als groeiplaats of leefgebied van (strikt) beschermde soorten uit de Flora- en faunawet;
- er geen sprake is van overtreding van de verboden in de Flora- en faunawet bij het realiseren van woningen op perceel;
- in de aanwezige bomen/struiken vogels kunnen (gaan) broeden. Indien deze struiken of bomen gerooid moeten worden, moet rekening worden gehouden met mogelijke broedgevallen. Voor het verstoren van een broedende vogel zal geen ontheffing worden verleend in het kader van de Flora- en faunawet. Daarom is het van belang dat bij bomen en struiken die moeten verdwijnen voorkomen wordt dat er vogels in kunnen broeden, bijvoorbeeld door de bomen te kappen en struiken te verwijderen buiten het broedseizoen (broedseizoen 15 maart – 15 juli). In deze situatie is géén ontheffing nodig;
- bij het uitvoeren van werkzaamheden de zorgplicht uit artikel 2 uit de Flora- en faunawet in acht moet worden genomen.

5.2.3 Archeologie en cultuurhistorie

Cultureel erfgoed is van belang voor de identiteit van een samenleving en versterkt het cultureel en historisch zelfbewustzijn. Monumenten en kunstschatten maken een gedeeld verleden zichtbaar en versterken daarmee de nationale identiteit.

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect ‘archeologie’ in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

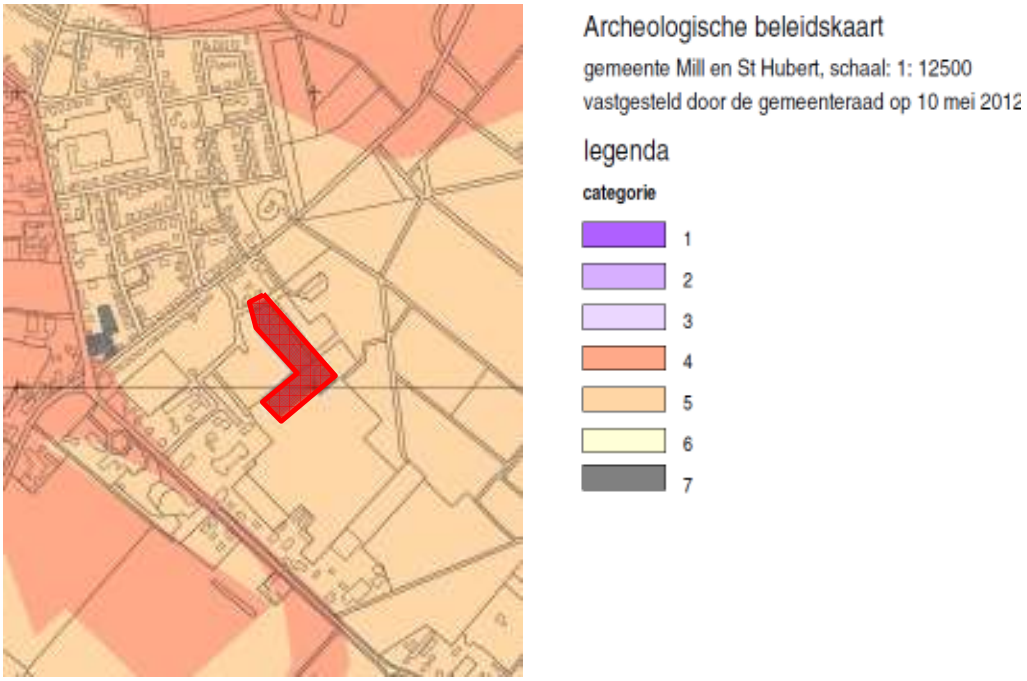
- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect ‘archeologie’.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente Mill en Sint Hubert heeft een eigen archeologiebeleid ontwikkeld. Conform beleid en bijbehorende beleidskaart archeologie ligt het plangebied in een zone van categorie 7.

Dit betekent dat het een lage archeologische verwachtingswaarde heeft of archeologisch is vrijgegeven.

De locatie is vrijgegeven omdat in 2009 twee onderzoeken zijn verricht om te onderzoeken wat de mogelijke waarde op deze locatie specifiek is.

Deze onderzoeken met kenmerk ARC-Projectcode 2008/048 zijn in de bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de gemeentelijke beleidskaart, die is vastgesteld op 10 mei 2012.



Afbeelding 15: Gemeentelijke beleidskaart archeologie.

Conclusie

De gemeentelijke beleidskaart geeft aan de locatie is vrijgegeven. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden worden vaak in een adem genoemd met archeologische waarden. Deze waarden verschillen echter van archeologische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die zichtbaar zijn in het landschap en ‘iets vertellen’ over het (cultuurhistorisch) verleden van het gebied.

Blijkens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant zijn er in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

Conclusie

Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit aspect cultuurhistorie geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van onderhavig initiatief.

5.2.5 Kabels en leidingen

Naast de reguliere nutsvoorzieningen (gas, water, licht, telefonie, etc.) zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

5.2.6 Verkeer

Alle woningen worden ontsloten door middel van een nieuw aan te leggen ontsluitingstructuur die aansluit op de bestaande ontsluitingsstructuur. De woningen gelegen naast de school worden ontsloten door middel van de verlengde Zandsteen. De woningen gelegen aan de achterzijde van de woningen aan de Streepgraniet worden ontsloten door middel van de verlengde Basalt.

Bij alle woningen worden 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein mogelijk gemaakt (totaal 36). Hiermee is de parkeercapaciteit 2 per woning wat boven de norm van 1.6 -1.8 ligt voor deze woningen.

5.3 Economische aspecten

De gemeente is 100% eigenaar en heeft voor de ontwikkeling en afronding van Bosrand een grondexploitatie opgesteld. De oorspronkelijk beoogde ontwikkeling van 16 vrije kavels is bijgesteld naar de huidige marktsituatie. Kavelgrootte en type woningen zijn gewijzigd naar kleinere kavels, tweekappers meer passend in de huidige marktsituatie.

5.4 Handhaafbaarheid

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de SVBP 2008 en is daardoor gemakkelijk te lezen. Voorts voldoet dit plan aan het gemeentelijk handboek bestemmingsplannen, wat de leesbaarheid, raadpleegbaarheid en de uniformiteit ten goede komt. Daardoor is ook de handhaafbaarheid gemakkelijk vorm te geven. De regels zijn eenduidig zodat rechtsgelijkheid en rechtszekerheid zo groot mogelijk is.

Op basis van de Wro zijn belangrijke overgangsbepalingen en strafbepalingen wettelijk vastgelegd, waardoor de handhaafbaarheid vanuit dit bestemmingsplan goed is geregeld.

6. JURIDISCHE VERANTWOORDING

Hierna is een korte toelichting opgenomen met betrekking tot de planologisch-juridische regeling bij de betreffende bestemmingen.

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan ‘Bosrand fase fase III’ is vervat in een verbeelding, regels en een toelichting welke aansluiten bij de SVBP 2008. De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond. Op de verbeelding worden door middel van vlakken de verschillende bestemmingen weergegeven.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:
Hoofdstuk 1: Inleidende regels. Hierin zijn de begrippen en de wijze van meten opgenomen
Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld
Hoofdstuk 3: Algemene regels. Hier zijn o.a. de anti-dubbeltelbepaling en algemene afwijkingsregels opgenomen
Hoofdstuk 4: Overgangs- en Slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Het voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- groen, waarin groenvoorzieningen alsmede wegen en paden, parkeervoorzieningen speelvoorzieningen en ontmoetingsvoorzieningen voor groepen mensen, straatmeubilair, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen zijn toegestaan
- tuin, waarin wordt bepaald dat hier een tuin mag zijn met bijhorende elementen zoals een oprit, paadjes maar ook voorzieningen voor de waterhuishouding als ook erkers bij de bijhorende woning
- wonen, waarin de woonfunctie wordt mogelijk gemaakt met daarbij ook een beroep aan huis als ook de woning zelf met overige gebouwen bij het hoofdgebouw. Binnen deze bestemming worden in dit plan verschillende typen woningen toegestaan zoals vrijstaande woningen en twee-onder-één kap woningen
- verkeer, Hierin wordt ruimte gegeven voor de openbare inrichting en kent geen bijzonderheden.

7. PROCEDURE

7.1 Inspraak en overleg

Publicatie ex. artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening. Conform artikel 1.3.1. Bro geeft het bestuursorgaan dat voornemens is een bestemmingsplan voor te bereiden hier kenbaarheid aan. Op 21 augustus 2012 heeft deze kennisgeving plaatsgevonden.

Op 11 december 2012 is er in het gemeentehuis een informatieavond gehouden voor de inwoners van Langenboom. Door middel van een presentatie is het plangebied, de toegepaste systematiek en de procedure van het bestemmingsplan toegelicht. Aan het einde van de presentatie zijn de aanwezigen in de gelegenheid gesteld tot het stellen van vragen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Bosrand fase III’ met bijbehorende stukken heeft conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 16 januari 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze naar voren te brengen. Binnen de termijn van ter inzage legging is/zijn er geen zienswijzen ingekomen.

7.3 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambthalve wijzigingen.

8. BIJLAGEN

1. Milieuonderzoek, kenmerk 74000496 d.d. 3 september 2008
2. Akoestisch onderzoek, kenmerk 75000048 d.d. 3 augustus 2012
3. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, kenmerk 2008/048 d.d. februari 2009
4. Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, kenmerk A-09.0203 d.d. december 2009
5. Quickscan Flora- en fauna, kenmerk 75000048 d.d. 2 juli 2012
6. Geotechnisch onderzoek, kenmerk 2.101.8263 d.d. 23 april 2008
7. Verkennend bodemonderzoek, kenmerk 2008/RS7302A/HVH d.d. 28 maart 2008
8. Geohydrologisch onderzoek, kenmerk 2008/RS7302A/HVH d.d. 7 mei 2008
9. Waterparagraaf: Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen d.d. 2 april 2012

Kwaliteitsplan Graspeel

augustus 2009

Parklaan®
Landschapsarchitecten

Parklaan Landschapsarchitecten b.v.
Vughterstraat 280
5211 GR Den Bosch

T: 073 - 614 01 91
E: post@parklaan.nl
I: www.parklaan.nl

Parklaan®
Landschapsarchitecten

Architectenbureau De Twee Snoeken

Kwaliteitsplan Graspeel

augustus 2009

Inhoudsopgave

Inleiding en doel van het Project 6

Aanleiding
De opgave
Het kwaliteitsplan

Inventarisatie en analyse 8

Bedrijfstypen
Specifieke eisen bedrijfstypen
Bebouwing en wegen
Stedenbouwkundige aspecten
Groenstructuur
Waterhuishouding
Hoofdstructuur
Architectuur
Conclusie analyse
Wat willen we bereiken

Het nieuwe landschappelijk raamwerk 25

Stabiel raamwerk
Flexibel raamwerk
Karakters binnen het raamwerk
streefbeeld

De agrarsich bedrijfskavel 30

Principes voor de agrarische bedrijfskavel
Groene bouwstenen stabiel erf
Groene bouwstenen flexibel erf

Gebouwde en niet gebouwde voorzieningen 37

Mogelijke rode bouwstenen
Algemeen
Hoofd- en bijgebouwen
Woonhuis boerenbungalow
Niet gebouwde voorzieningen
Zichtlocaties
Kleurstaat
Materialenstaat
Voorbeelden nieuwe architectuur

Duurzaamheid 49

Opdrachtgever: Gemeente Landert, Provincie Noord-Brabant
Ontwerpteam: Marcel Eekhout, Aleks Droog, Edwin Smolders
Datum: 25 augustus 2009

Inleiding en doel van het Project

aanleiding

Provincie Noord-Brabant organiseert in samenwerking met LTO-Nederland en het BKKC de ontwerpopgave ‘Stallen in het landschap’. Dertien kunstenaars, architecten en landschapsarchitecten werden gevraagd naar hun visie op de inpassing van grote stallen in het landschap. Parklaan landschapsarchitecten heeft een concept bedacht voor de stallen in LOG Graspeel.

Na een presentatie aan belanghebbenden en een aantal verkennende gesprekken leek het een goed om voor LOG Graspeel een kwaliteitsplan op te stellen. Het op te stellen plan kan worden gebruikt voor het aanscherpen van het bestemmingsplan, de welstandsnota Landert en kan dienen als beeldkwaliteitsplan. Op deze manier kan een beleidskader ontstaan dat als basis dient voor aanpassingen in het landschap. Vergunningen kunnen worden getoetst aan dit kader en worden afgegeven of geweigerd. Het kwaliteitsplan is de basis voor fase twee van het project ‘stallen in het landschap’; de uitwerking van het concept in samenwerking met een agrariër.

De opgave

De opgave is als volgt geformuleerd:

- Welke aanvullende ingrepen zijn op gebiedsniveau noodzakelijk om het landschap klaar te maken voor de ontwikkeling van de intensieve veehouderijbedrijven.
- Welke ingrepen en bouwstenen (groen en rood) zijn nodig om gebiedsspecifieke bedrijfskavels met kwaliteit te ontwikkelen.

De agrarische bedrijfskavel bestaat uit gebouwde en niet gebouwde elementen die nodig zijn voor een goede bedrijfsvoering en landschappelijke inpassing zoals woonhuis, stallen, bergingen, voederkuilen, mestsilo’s verhardingen en beplantingen.

Er is spake van kwaliteit als de functionele, ruimtelijke en duurzaamheidsaspecten in evenwicht zijn.

agrarische bedrijfskavel

Het kwaliteitsplan

Het kwaliteitsplan is een plan waarbij de functionele-, ruimtelijke- en duurzaamheidsaspecten worden beschreven. Voor Graspeel worden deze aspecten op gebeids- en erf-niveau beschreven. Het kwaliteitsplan is geen alles omvat-tend inrichtingsplan voor Graspeel. Het beschrijft met name de aspecten die van belang zijn voor de inpassing van de nieuwe en doorgroeiende intensieve veehouderijbedrijven.

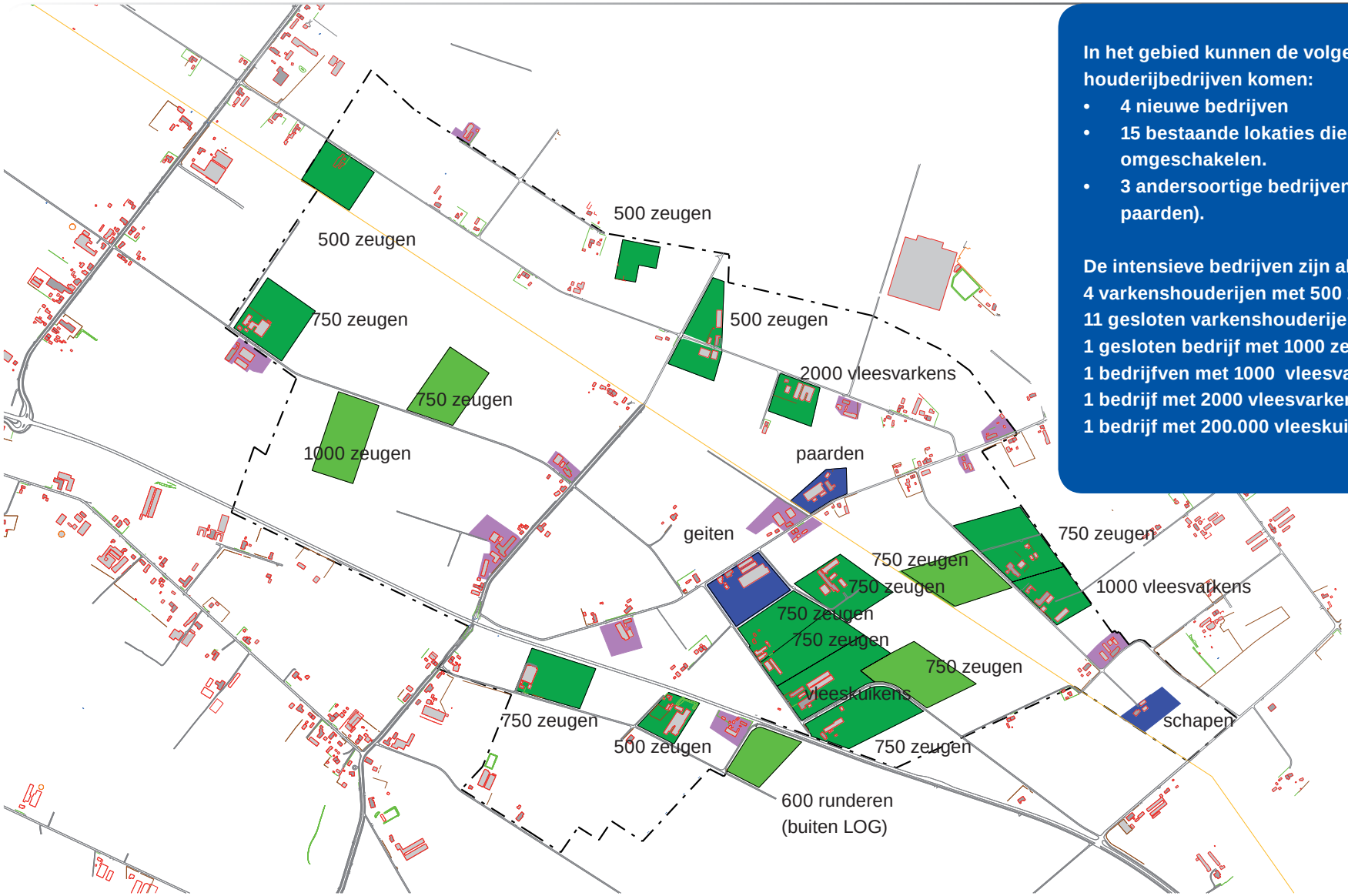
De bedrijfskavel is een eenheid waar de optimale bedrijfs-voering en landschappelijke kwaliteit in evenwicht zijn. Om dit evenwicht te bereiken is het noodzakelijk te kijken naar de volgende onderwerpen:

- Functionele aspecten
- Ruimtelijke aspecten
- Duurzaamheid

Als aan deze drie aspecten in onderlinge samenhang en gelijkwaardig wordt voldaan, is er sprake van een bedrijfs-kavel met kwaliteit. Deze kwaliteitsdefinitie geld niet alleen voor het bedrijfsniveau, maar ook voor het gebieds- en regionaalniveau.

Inventarisatie en analyse

Bedrijfstypen



In het gebied kunnen de volgende intensieve vee-houderijbedrijven komen:

- **4 nieuwe bedrijven**
- **15 bestaande lokaties die doorontwikkelen of omgeschakelen.**
- **3 andersoortige bedrijven (schapen, geiten, paarden).**

De intensieve bedrijven zijn als volgt opgebouwd;
4 varkenshouderijen met 500 zeugen
11 gesloten varkenshouderijen van 750 zeugen
1 gesloten bedrijf met 1000 zeugen
1 bedrijfven met 1000 vleesvarkens
1 bedrijf met 2000 vleesvarkens
1 bedrijf met 200.000 vleeskuikens

ontwikkeling intensieve bedrijven

specifieke eisen bedrijfstypen

Varkenshouderij

- Mechanische ventilatie, via zij of topgevel invoer
- Licht 2% van vloeroppervlak via muur of dak
- Minimaal 3 mtr hoog
- Cyclus; dekstal, zeugenstal, kraamhok, biggenafdeling, varkensstal; cyclus is herkenbaar in opzet stallen
- 6 m2 per zeug en 3 m2 drachtige zeug en 1,3 m2 voor vleesvarkens.
- Indien milieuregels het toelaten uitloop, meer lucht en stro voor de (drachtige) zeugen.
- Ook na vernieuwen bedrijf elke 3-5 jaar investeren

Vleeskuikens

- Etagesysteem
- Regelbaar licht; tijdsduur, intenisteit en kleur
- Regelbare temperatuur
- Veel zuurstof cq ventilatie
- 417 - 556 cm2 per dier

Melkveehouderij

- Stallen gebaseerd op huisvesting van grootvee
- Ligboxen en of strostal
- Ruime lichtinval
- Licht tijdens dagperiode (7.00 - 23.00), overige donker
- Hoe meer luchtinhoud hoe beter
- Lucht via zijgevels en op hoogste punt er uit
- Open zijde op het westen richten.
- 10 - 12,5 m2 per melkkoe, 5 - 7m2 per jongvee
- Investering once in a life time

Geitenhouderij

- podstal melkgeiten
- Open kant op het westen richten
- Stallen fokgeiten
- Bok op de wind (het westen) plaatsen
- Kuilplaats(en)
- Mestkuil ivm Q koorts

Dit bedrijf heeft inmiddels een extra uitbreiding aangevraagd. Er wordt een extra stal met kuilplaats gerealiseerd.

Paardenhouderij

Specificering niet noodzakelijk. Het gaat om een manage die recent is uitgebreid.

Schapenhouderij

Specificering niet noodzakelijk in kader van dit plan.

Duurzaamheid

De provincie Noord Brabant geeft de volgende duurzaamheidsthema's aan:

- Schone – vuile weg.
- Wateropvang (hydrologisch neutraal ontwikkelen)
- Erfbeplanting.
- Luchtwassers
- Centrale mestopslag voor het gebied.
- Zonnepanelen, vanaf 800m2 wordt subsidie verstrekt.

Conclusie

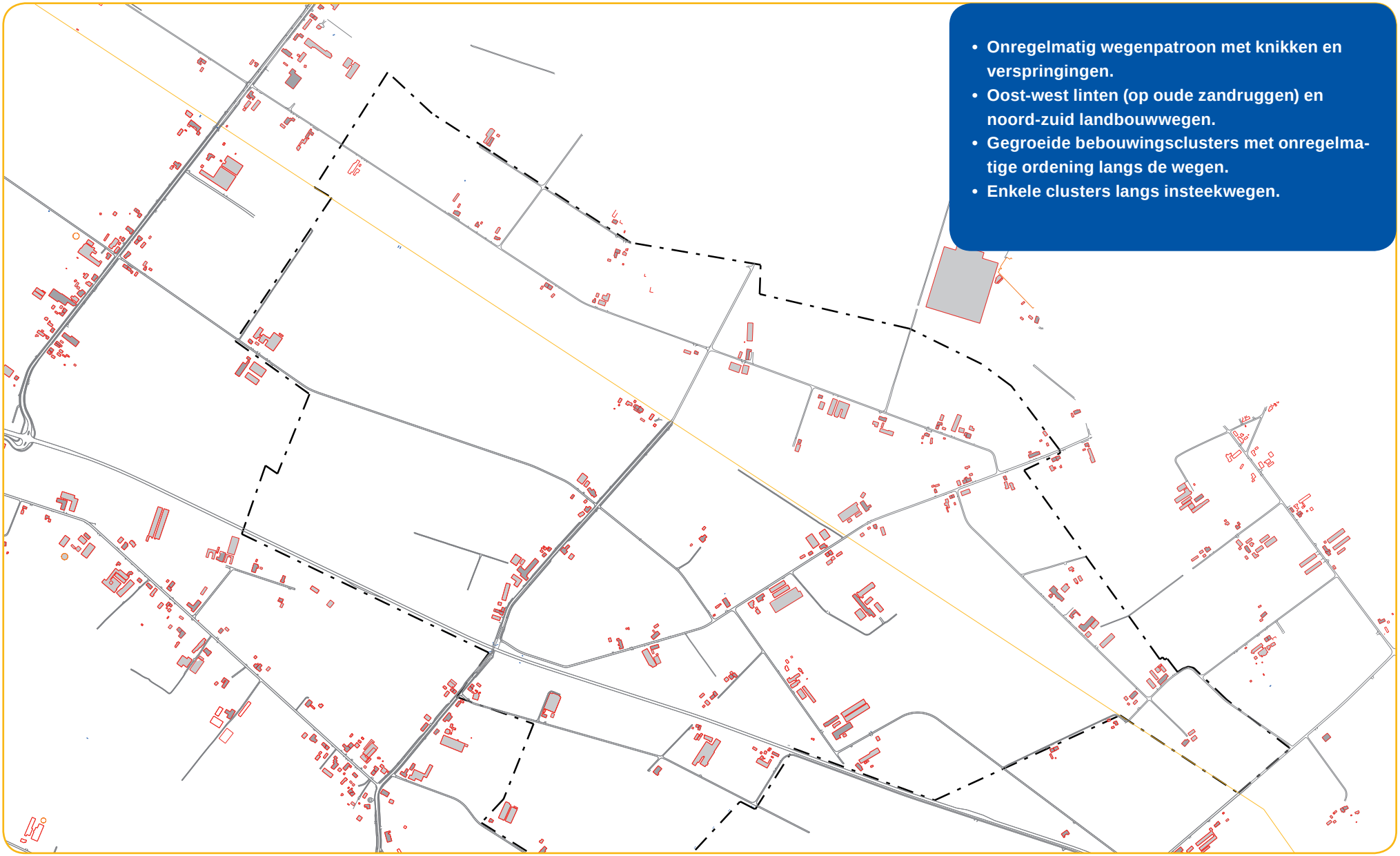
De belangrijkste aspecten voor de stallen van de verschillede bedrijfstakken zijn terug te leiden tot licht, lucht en ruimte.

De natuurlijke leefsituatie wordt zoveel mogenlijk nagebootst.

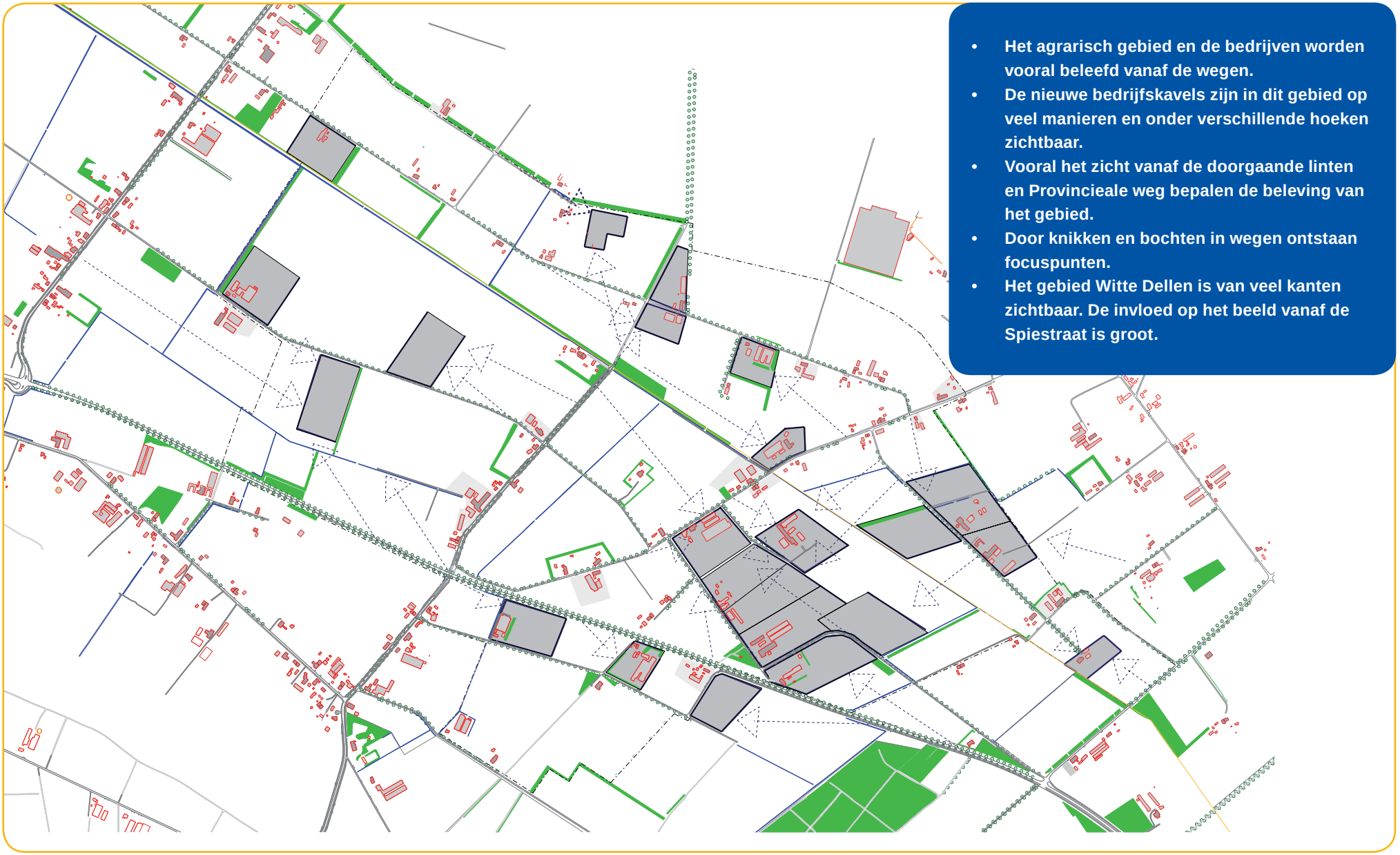
De maatvoering van stallen verandert in de loop van de jaren.

De stallen worden steeds groter (bv 100 mtr lang, en 40 meter breed). Er zijn verschillende verhoudingen mogelijk (lang, rond, vierkant). De kopgevels worden groter en massiever.

- Onregelmatig wegenpatroon met knikken en verspringingen.
- Oost-west linten (op oude zandruggen) en noord-zuid landbouwwegen.
- Gegroeide bebouwingsclusters met onregelmatige ordening langs de wegen.
- Enkele clusters langs insteekwegen.



situering bebouwing



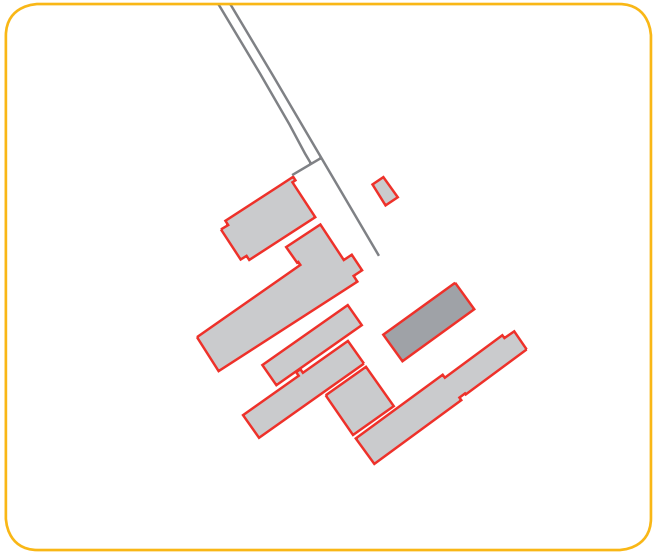
- Het agrarisch gebied en de bedrijven worden vooral beleefd vanaf de wegen.
- De nieuwe bedrijfskavels zijn in dit gebied op veel manieren en onder verschillende hoeken zichtbaar.
- Vooral het zicht vanaf de doorgaande linten en Provincieale weg bepalen de beleving van het gebied.
- Door knikken en bochten in wegen ontstaan focuspunten.
- Het gebied Witte Dellen is van veel kanten zichtbaar. De invloed op het beeld vanaf de Spiestraat is groot.

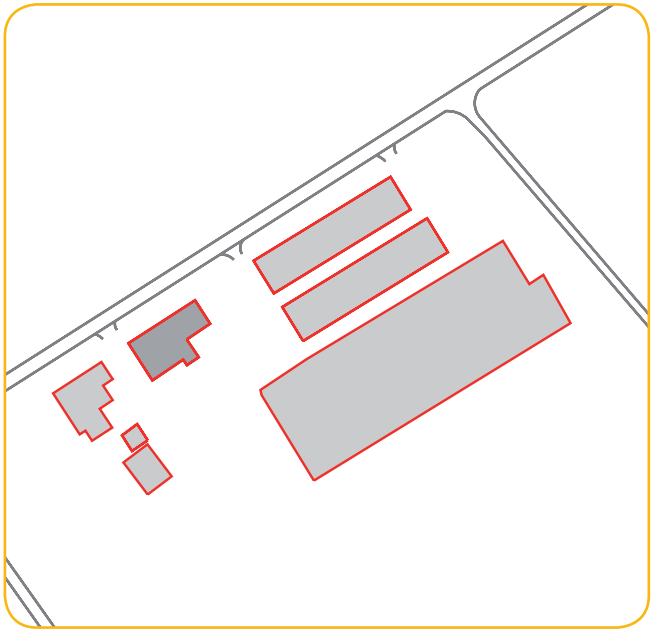
zicht op de agrarische bedrijfskavels

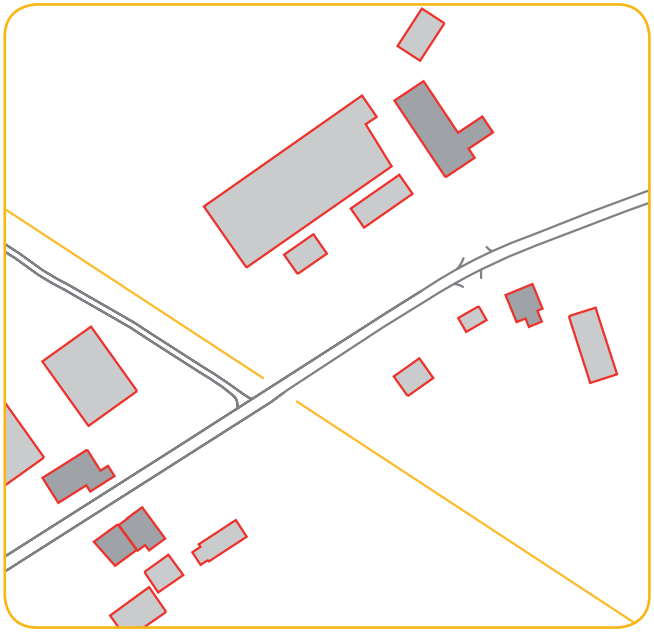
- **Op één bedrijfskavel stallen met opeenvolgende leeftijden.**
- **Op de weg gerichte woning; boerenbungalow of in volume stal.**
- **Veel bijgebouwen en onregelmatige ordening.**
- **Soms lange gevel, blinde muur (zijkant) langs de weg.**
- **Veel burgerbebouwing.**

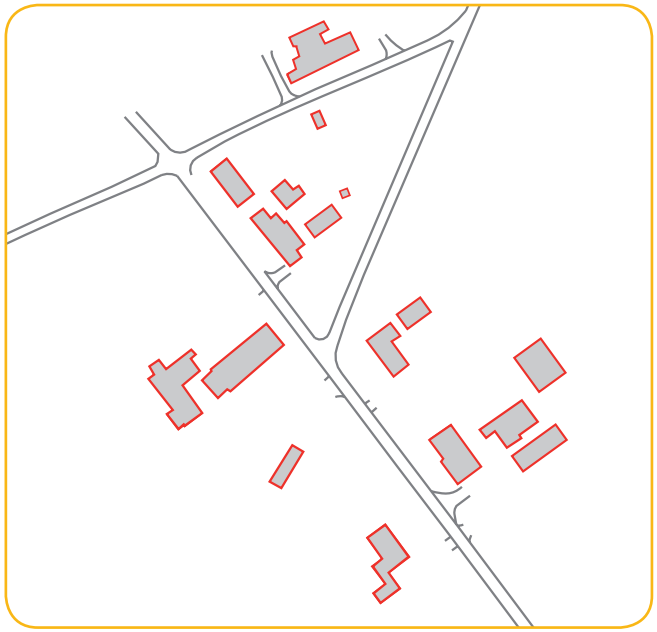
Conclusie

De erven worden gekenmerkt door een kleine tot middelgrote korrel met een onregelmatige ordening.





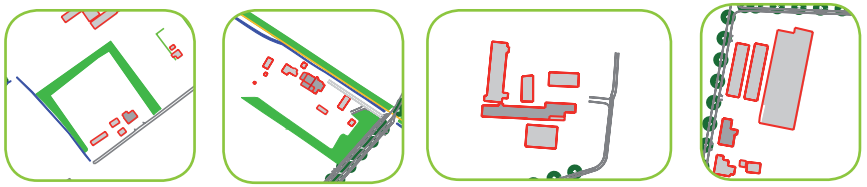




situering van gebouwen op het erf

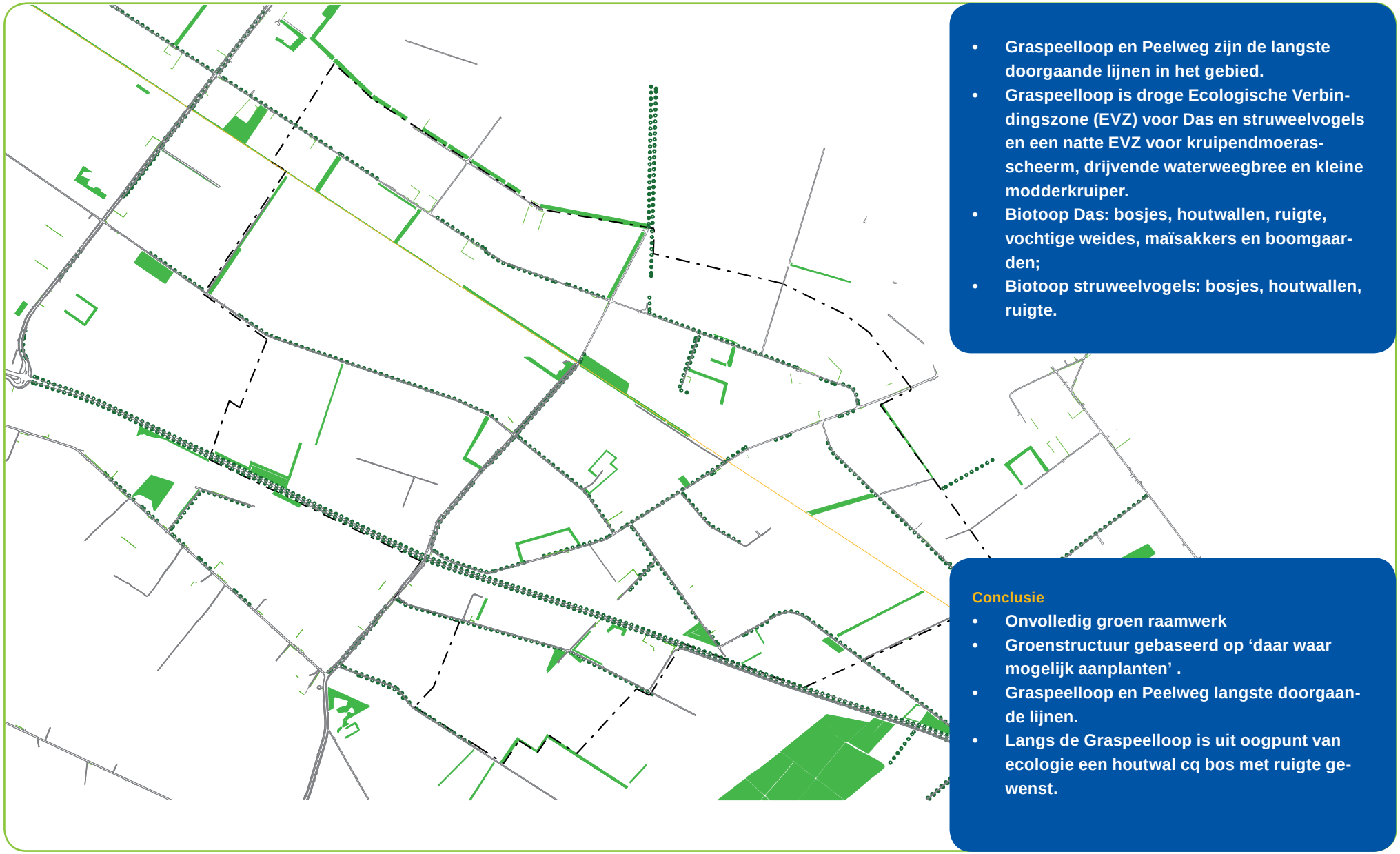
wegbeplanting

- Onregelmatig patroon van wegbeplanting.
- Enkele en dubbele rijen bomen, afwisselend aan verschillende zijden weg, voornamelijk eik.
- Singels loodrecht op wegenpatroon soms als begrenzing (nieuwe) bedrijfskavel.
- Singels langs groot deel Graspeelloop (EVZ)
- Enkele kleine strooi bosjes.
- Minimale erfbeplantingen bij bedrijven.
- Zware erfbeplanting bij particuliere erven.



singels en bosjes

erfbeplanting



- Graspeelloop en Peelweg zijn de langste doorgaande lijnen in het gebied.
- Graspeelloop is droge Ecologische Verbindingszone (EVZ) voor Das en struweelvogels en een natte EVZ voor kruipendmoerasscheerm, drijvende waterweegbree en kleine modderkruiper.
- Biotoop Das: bosjes, houtwallen, ruigte, vochtige weides, maïsakkers en boomgaarden;
- Biotoop struweelvogels: bosjes, houtwallen, ruigte.

Conclusie

- Onvolledig groen raamwerk
- Groenstructuur gebaseerd op ‘daar waar mogelijk aanplanten’ .
- Graspeelloop en Peelweg langste doorgaande lijnen.
- Langs de Graspeelloop is uit oogpunt van ecologie een houtwal cq bos met ruigte gewenst.

groenstructuur

- Hoge grondwaterstand, 80 % oppervlak minder dan 50 cm onder maaiveld.
- Kwel in westelijke deel.
- Het LOG ligt aan het eind van het stroomgebied van een aantal beken die uiteindelijk uitmonden in de Maas.
- Water van de peelhorst wordt afgevoerd naar de peelslenk. Het plangebied ligt in de slenk.

Eisen waterkwaliteitsverbeterings- en conserveringsgebied:

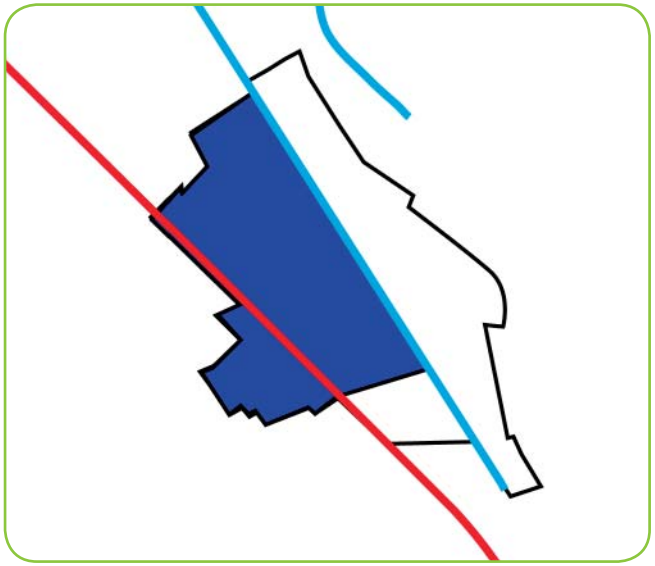
- Hydrologisch neutraal bouwen en - ontwikkelen.
- Scheiden vuil water en schoon hemelwater.
- Ten aanzien van schoon hemelwater mogelijkheden onderzoeken in de reeks: hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer.
- Bij onvoldoende mogelijkheden voor buffering op individueel bedrijfsperceel kan worden overwogen om met meerdere bedrijven een waterberging te realiseren.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen:

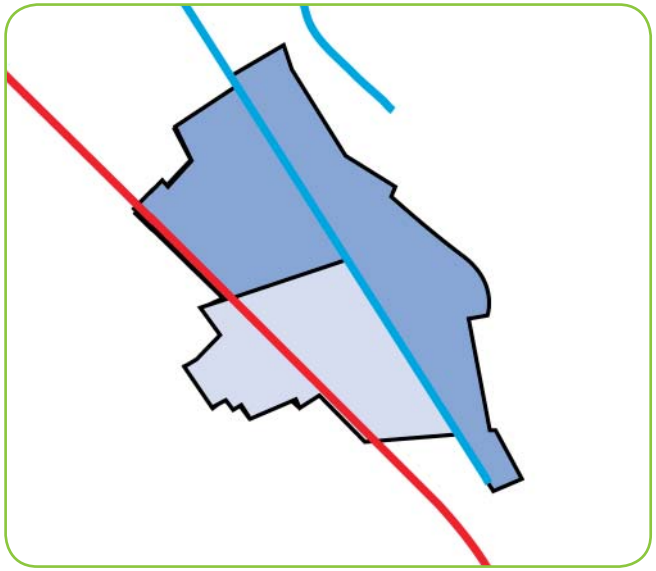
- Er mag niet meer water uit gebied komen dan in de situatie voor de LOG.
- Compensatie verhard oppervlak door waterberging: per 100 m2 verhardoppervlak moet 5 m3 waterberging worden gerealiseerd.
- De leeglooptijd van de bergingsvoorziening (door afvoer, infiltratie en verdamping) is maximaal 72 uur, zodat hij bij een volgende bui weer bruikbaar is.

waterkwaliteitsverbeteringsgebied

natte natuurparel



kwelzone binnen Graspeel



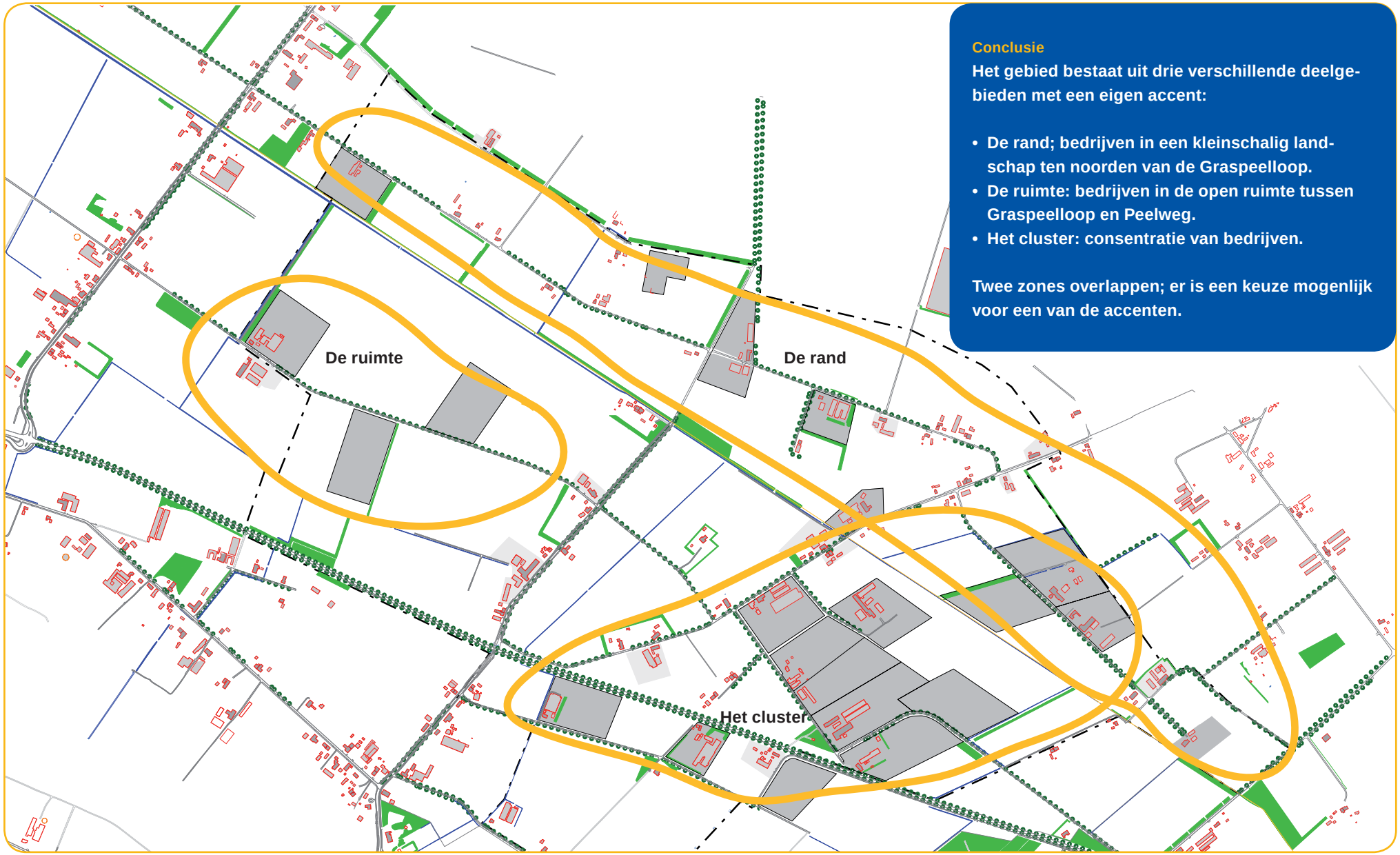
hoge grondwaterstanden in Graspeel

watersysteem

- Graspeelloop is hoofdwatergang met afvoer van zuid naar noord.
- Door EVZ wordt een hydrologische systeemverbetering voor gehele gebied gerealiseerd.
- Graspeelloop is EVZ natte natuur met de volgende doelsoorten: drijvende waterweegbree, kruipend moerasscherm en kleine modderkruiper.
- Streefbreedte; weerszijden 10 meter waterschap met aanvullend 12,5 gemeente verwerving. Totaal 40 meter.
- Gebouwen minimaal 25 meter uit Graspeelloop.
- Ophogen en bouwen in inundatiezone langs Graspeelloop tussen Langeboomseweg en Graspeel/Dempsey moet worden gecompenseerd (Gasthuisstraat 41).
- Belangrijktste waterlopen aan weerszijden 5 meter vrije ruimte vanaf de insteek gemeten.

Conclusie

- Graspeelloop is hoofdwatergang en Ecologische Verbindingszone.
- Voor de natte EVZ is in het natteprofiel een gevarieerde oevervegetatie met hier en daar ruigte en struweel gewenst.
- Fijnmazig netwerk van sloten en greppels
- Waterberingsgebeiden zijn noodzakelijk door verharding van het oppervlak en als compensatie van inundatiezone.



Conclusie

Het gebied bestaat uit drie verschillende deelgebieden met een eigen accent:

- **De rand; bedrijven in een kleinschalig landschap ten noorden van de Graspeelloop.**
- **De ruimte: bedrijven in de open ruimte tussen Graspeelloop en Peelweg.**
- **Het cluster: consentratie van bedrijven.**

Twee zones overlappen; er is een keuze mogenlijk voor een van de accenten.

deelgebieden

- **Strengpersstallen zonder voor- of achterkant.**
- **Goedkope materialen.**
- **Geen eenheid in materialen en kleurstelling.**
- **Lelijke verhoudingen gebouwen.**
- **Detaillering past niet bij schaal gebouw.**
- **Materiaal (bv grove damwandplaten) passen niet bij de schaal van het gebouw.**
- **Onrustige vormgeving (bv ventilatiepijpjes, gevelmaterialen en betonstroken).**
- **Boerenbungalows met verschillende karakters en karakters die afwijken van de stal.**
- **De woning vormt in een enkel geval een eenheid met de stal.**

steeds langere stallen zonder geleding

boerenbungalow

detaillering past niet bij maat stal

Veel knelpunten op het gebied van de architectuur komen voort uit het minimaliseren van de bouwkosten of onderhoud.

- Zo klein mogelijk aantal m2 gemetselde muren.
- Damwandplaten langs de lange kant van de stal.
- Damwandplaten als ‘ventilatierooster’.
- Geen dakoverstek.
- Geen goten in verband met onderhoud.

Een onrustig druk beeld wordt veroorzaakt door het gebruik van veel soorten materialen en veel verschillende kleuren.

Maar het kan ook tot kwaliteit leiden

Er is een tendens naar:

- **Fijne damwandplaten.**
- **Donkere kleuren zwart en terratinten (geen groen).**
- **Muren buitenzijde steen en binnen glad beton.**
- **Voorkomen extra warmtebelasting door daken zonder transparante dakplaten.**
- **Meer licht en lucht en plaatsing op de wind in verband met natuurlijke ventilatie.**

Conclusie analyse

Het gebied de Graspeel heeft een onrustig en onsamenhangend karakter.

Dit heeft verschillende oorzaken:

- **Het gebied is een gegroeid landschap. Het landschap heeft geen heldere en eenduidige wegenstructuur.**
- **Agrarische bedrijven liggen ad random langs de wegen.**
- **Het groene raamwerk is onvolledig.**
- **De erven hebben een gegroeid karakter. Op een erf zijn gebouwen van verschillende leeftijden aanwezig. De gebouwen zijn over het algemeen niet strak geordend maar los gestrooid.**
- **Bij de bedrijfskavels is vrijwel geen erfbeplanting aanwezig. De gebouwen (en opslag) van een bedrijf zijn vanaf verschillende wegen, onder verschillende zichthoeken, zichtbaar.**
- **Er is geen eenheid in architectuur.**
- **Het materiaal- en kleurgebruik is onrustig en vormt geen eenheid.**

Het natte karakter van de Graspeel is geleidelijk verdwenen maar speelt nog wel een rol door de aanwezigheid van sloten, rietzomen en de Graspeelloop.

Wat willen we bereiken

Rust brengen in ruimtelijke opbouw en hoeveelheid informatie in het gebied, bedrijfskavel en architectuur.

Vertalen van het concept ‘gegroeid landschap met een vochtig karakter’ naar het streefbeeld van de Graspeel.

Gebeidseigen architectuur.

Rijke eenvoud; met welke eenvoudige toevoegingen of aanpassingen kunnen we de kwaliteit verhogen zonder dat dit tot een grote verhoging van de bouwkosten leidt?

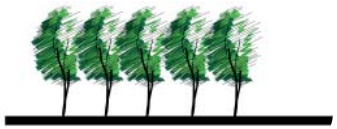
Het nieuwe landschappelijk raamwerk

stabiel raamwerk

Realiseren groene raamwerk

- **Het groene raamwerk volledig en zwaarder maken.**
- **Consequente toepassing van groene bouw-stenen.**
- **Versterken hoofdwatergangen met moeras-vegetatie of droge rietstrook.**

stabiele raamwerk



Boomrijen (eik) langs wegen,;
- optimaal in berm > 5 meter
- minimaal n berm 2- 4 meter

Singels langs de Graspeelloop (eik, es, esdoorn, kornoelje, hazelaar, gelderse roos, vuilboom en gagel)
- optimaal 20 meter
- minimaal 10 meter

gevarieerde (oever)vegetatie met incidenteel opslag van wilg en els langs Graspeelloop
- optimaal 25 meter

Bosjes met struweelrand en onderbeplanting (eik, es, iep, hazelaar, vuilboom)
- optimaal >3 ha

flexibel raamwerk

Singels loodrecht op de wegen (els, berk, grauwe wilg en riet)
- optimaal 15 meter
- minimaal 10 meter

Bomen op erven (in oude oost-west linten) en overhoeken.
- optimaal duurzame soorten 1e grootte (plataan , am. eik, eik, linde)
- minimaal duurzame soorten 2e en 3e grootte (esdoorn, pluimes en hoogstam fruitbomen)

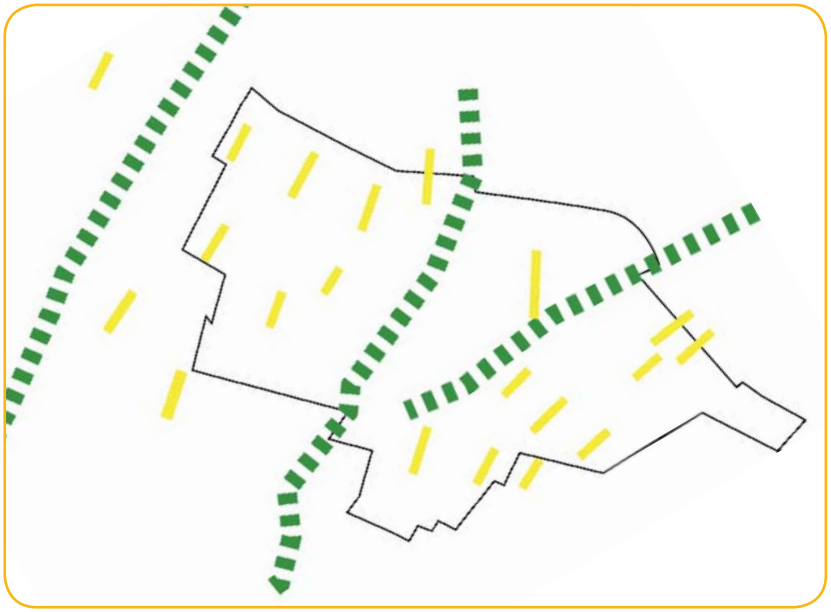
Overige erfbeplanting (singels)

haag

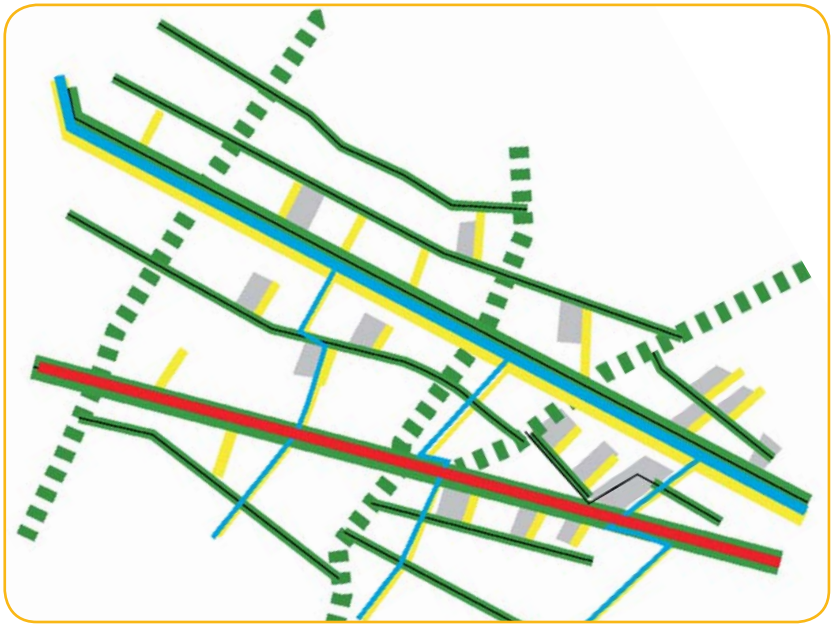
Bouwstenen groene raamwerk;

stabiele raamwerk
- **Boomrijen (eik) langs wegen.**
- **Singels langs de Graspeelloop (eik, els, berk, wilg).**
- **gevarieerde oever en/of ruigtevegetatie langs Graspeelloop**
- **Bosjes met struweelrand**

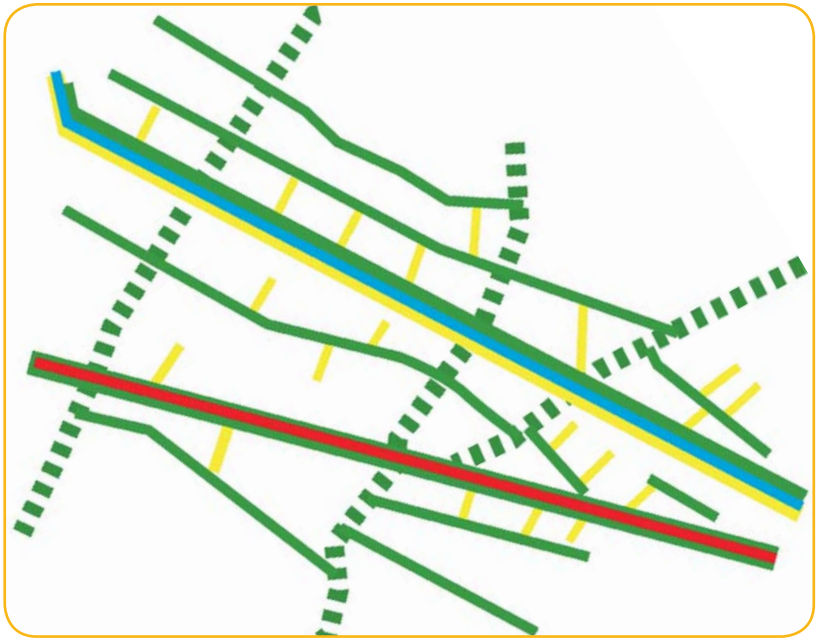
flexibel raamwerk
- **Singels loodrecht op de wegen (els, berk, wilg en riet) op basis van een singelsaldo-regeling.**
- **Hagen tussen verhardingsstroken in linten en Peelweg (tussen weg en fietspad, Peelweg en parallelweg).**
- **Bomen op erven (in oude oost-west linten) en overhoeken.**
- **Erfbeplanting (singels, boomgaard).**



flexibel raamwerk



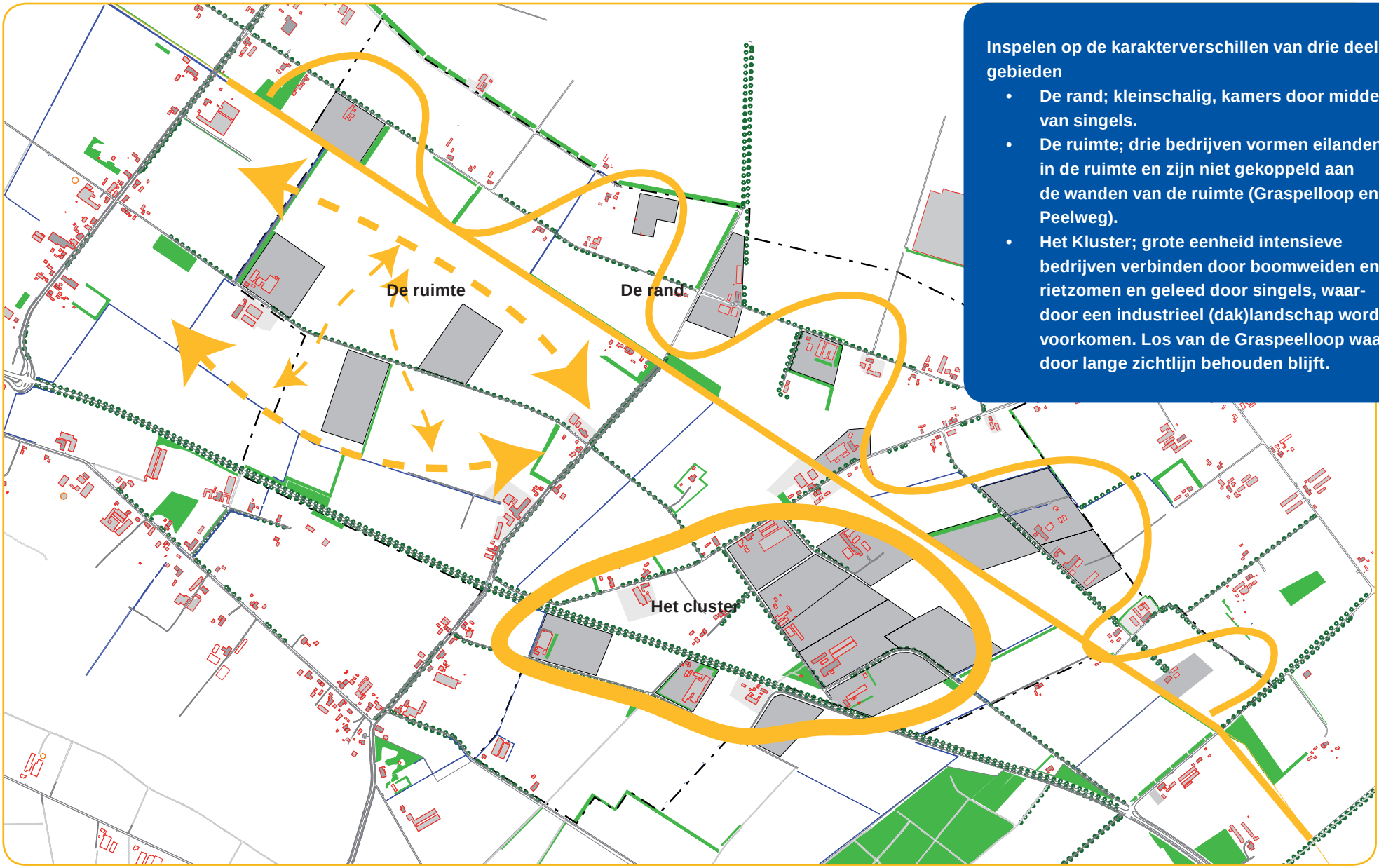
raamwerk met gekoppelde erven



raamwerk

Speciale behande-ling zichtlokaties vanaf Peelweg

zichtlocaties



Inspelen op de karakterverschillen van drie deelgebieden

- **De rand; kleinschalig, kamers door middel van singels.**
- **De ruimte; drie bedrijven vormen eilanden in de ruimte en zijn niet gekoppeld aan de wanden van de ruimte (Graspelloop en Peelweg).**
- **Het Kluster; grote eenheid intensieve bedrijven verbinden door boomweiden en rietzomen en geleed door singels, waardoor een industrieel (dak)landschap wordt voorkomen. Los van de Graspeelloop waardoor lange zichtlijn behouden blijft.**

Traject naar de toekomst

- Het streefbeeld geeft de gewenste ontwikkelingsrichting van het landschap voor de lange termijn.
- Het kwaliteitsplan kan gebruikt worden als beeldkwaliteitsplan.
- Het streefbeeld moet worden gerealiseerd door een vertaling naar kadernota's zoals het bestemmingsplan en de welstandsnota.
- Het kwaliteitsplan kan een expliciet onderdeel worden van de toelichting van het bestemmingsplan. Het is dan het toetsingskader van bijvoorbeeld bouw- of inrichtingsplannen.
- Onderdelen kunnen worden gekoppeld aan inrichtingsplannen die in het kader van de EVZ of de reconstructie plaatsvinden.
- Niet alles zal direct realiseerbaar zijn. Het realiseren van het streefbeeld kan ook worden gekoppeld aan landschapsbeleidsplannen, inrichtingsplannen voor wegen, maar ook aan werkzaamheden die nu soms nog niet te voorzien zijn. Het vrijkomen van agrarische gronden kan ook een mogelijkheid zijn om het streefbeeld op termijn te realiseren.
- Het kwaliteitsplan is te gebruiken als een beeldkwaliteitsplan.
- Bij het streefbeeld op erfniveau kan worden gekeken of een koppeling tussen privaat en openbaar mogelijk is. Een voorbeeld is de realisering van de flexibele singels.
- De gewenste beeldkwaliteit op erfniveau kan worden gestimuleerd door subsidies en kennisoverdracht.

Uitgangspunten :

- Groene raamwerk
- Drie rijen bomen langs voorzijde erven (oost-westlijnen)
- Groene singel op erfgrens bij zicht vanaf oude linten.
- Singels tussen geclusterde bedrijven als geleding.
- Individuele waterberging per bedrijfskavel
- Extra aandacht voor architectuur van zichtlocaties.
- Presentatie bedrijfstak door zichtstal op de plaatsten waar de stal evenwijdig aan weg staat (geitenhouderij Langstraat 4, Vleeskuikens Wittedellen 4 , varkenshouderij Peelweg 4 en rundveehouderij Peelweg).

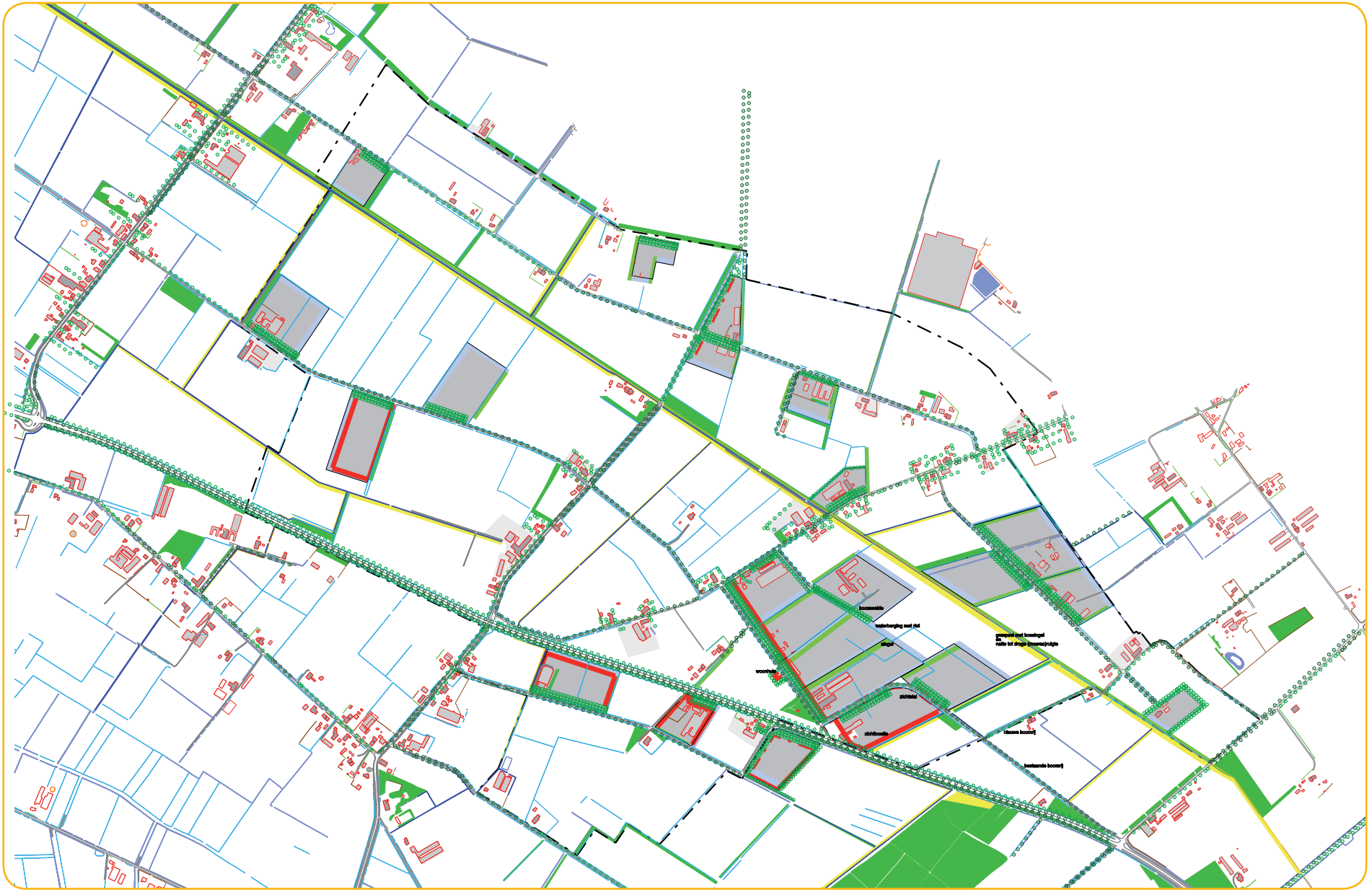
Uitgangspunten ten aanzien van de waterberging

- De bergingen zorgen voor de versterking van het natte karakter van het landschap doordat ze vanaf de weg zichtbaar zijn.
- De berging bestaat uit een wadi (verlaagd maaiveld dat grotendeels droog staat) met rietbegroeiing.
- Bij de individuele berging zorgt de rietbegroeiing voor de landschappelijke inpassing. Deze ligt bij voorkeur op een vanaf de weg zichtbare plek.
- De berging kan meegroeien met de toename van de stallen.
- Bij een bedrijf van 3 ha komt ongeveer 3000 m2 berging met een waterschijf van gemiddeld 30 cm water (zie rekenvoorbeeld).
- Het oppervlak berging per bedrijf is grof ingeschat.

Rekenvoorbeeld:

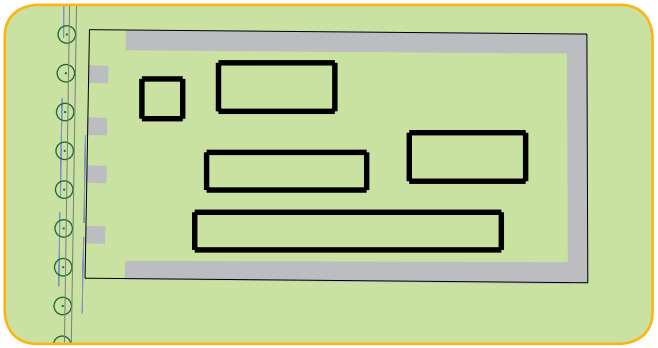
Op een erf van 3 ha is uiteindelijk ongeveer 2 ha verhard oppervlak. Bij een norm van 5 m3 per 100 m2 verhard oppervlak komt dit neer op 1000 m3 per erf dat naar 3 ha kan groeien.

- Bij een waterschijf van 30 cm is dit 3000 m2 (voor het hele gebeid tussen de 3- 6 ha)
- Bij een waterschijf van 15 cm is dit 6000 m2 (voor het hele gebied tussen de 6 en 12 ha)

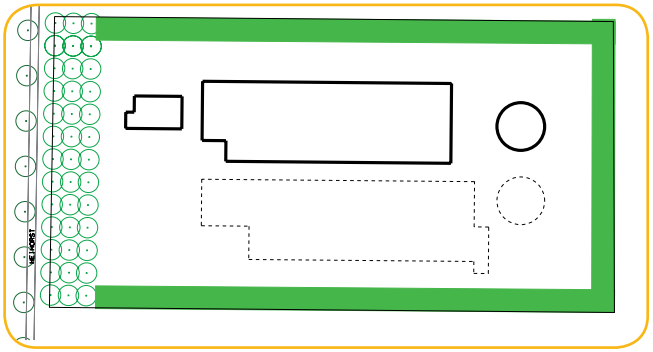


streefbeeld met individuele bergingen

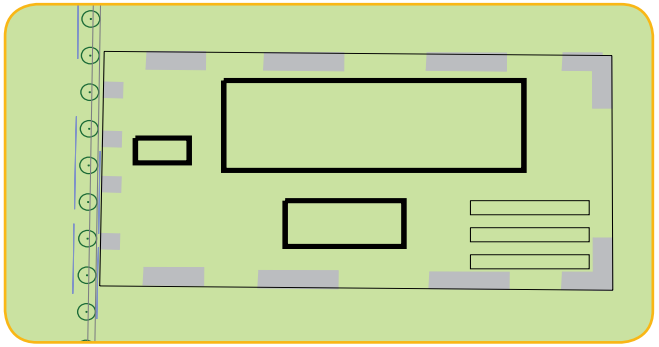
De agrarische bedrijfskavel



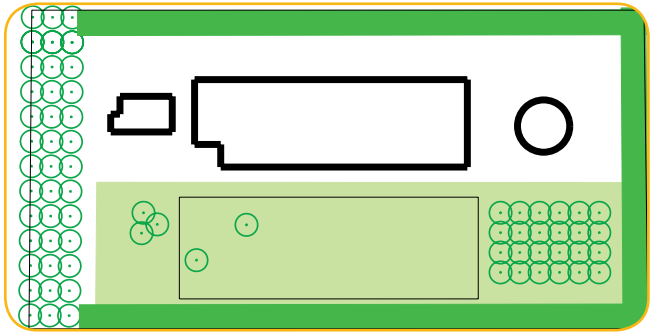
footlose ingekaderde ruimte



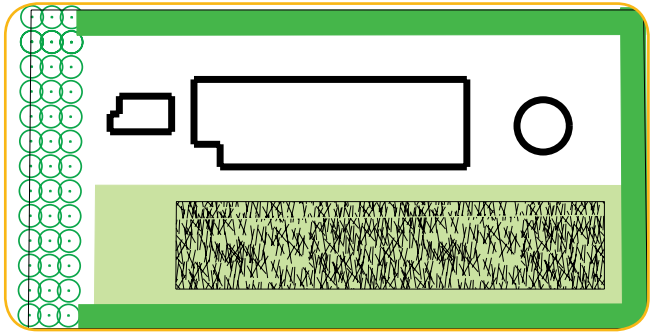
ruimejas erf



landgebonden omkaderd maar met landrelatie



voorbeeld ruime jas erf met hobbyweide en boomgaard



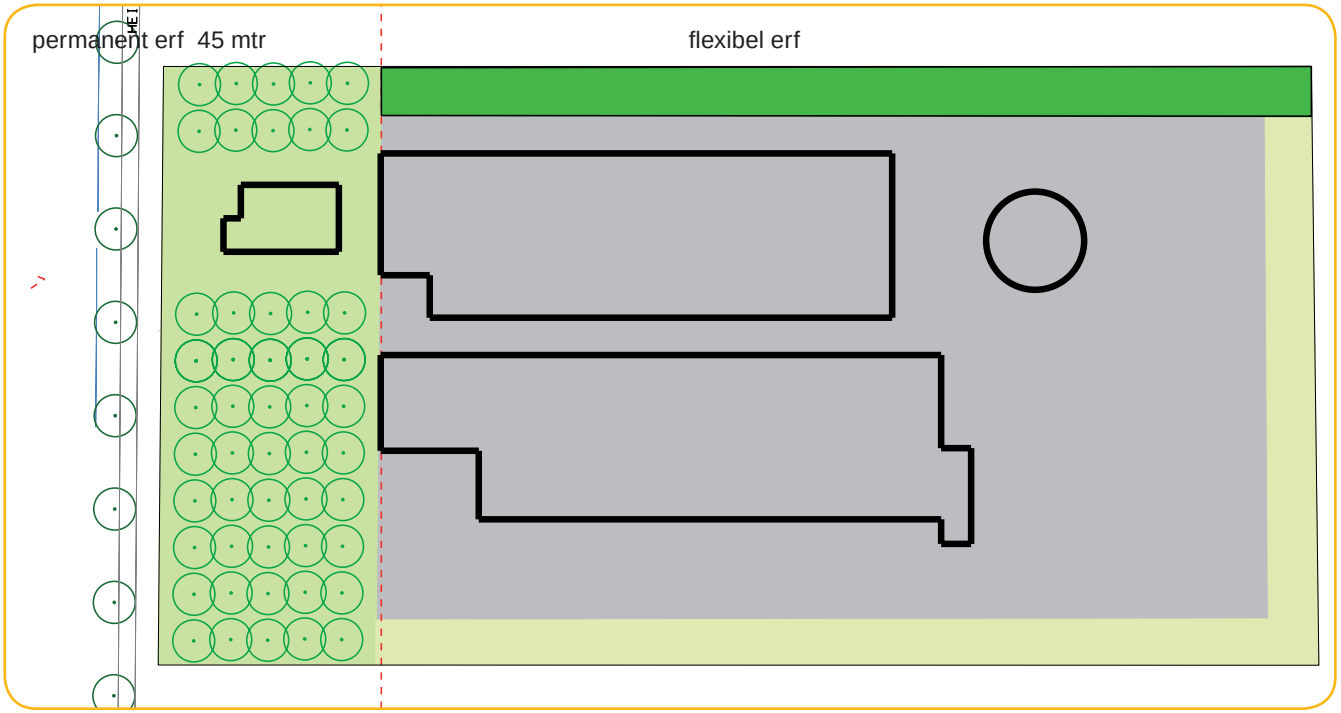
voorbeeld ruime jas erf met energieteelt olifantengras of wilgen

Principes voor de bedrijfskavel

Stedebouwkundige enveloppe voor een consequente en op de situatie toegespitste plaatsing van gebouwde en groene bouwstenen.

bedrijfskavel

- **Footlose bedrijven omkaderen waardoor eigen ruimte ontstaat varkens-, geiten- en kippenhouderij).**
- **Landgebonden bedrijven relatie met het land door transparantie. (manege, schapen, rundvee).**
- **Aanleg ruime jas erf met beplanting op toekomstige maatvoering. Overruimte met flexibele invulling zoals tijdelijke natuur, hobbyweide met boomgaard, productiegrond voor energieteelt enz.**



duurzame bedrijfskavel

Flexibel en duurzaam erf

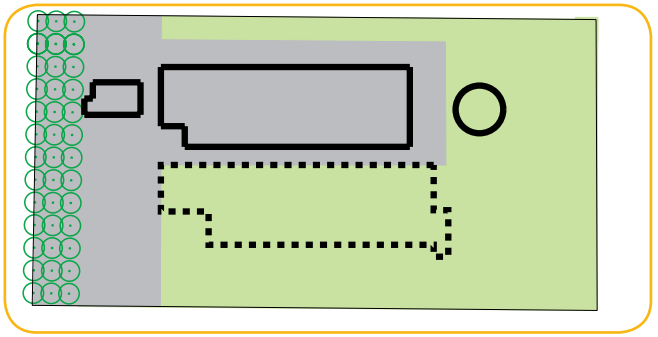
- **Splitsing lange en korte omloop erfdelen.**
- **Een stabiel duurzaam voorerf met woning, representatieve ruimte en oude bomen.**
- **Een flexibel dynamisch achtererf, de werkruimte, met opstallen, wateropvang en tijdelijke natuur.**

Ordening groen

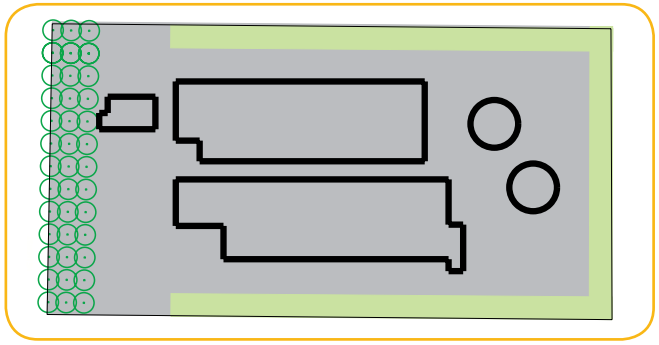
- **Representatieve boomweide langs de weg en entreekant erf.**
- **Aan één zijde een beplantingssingel.**
- **Aan andere zijden een waterberging met riet en incidentele opslag-aanplant van wilg en els.**
- **De overruimte en beplanting op het flexibele erf kan worden bestempeld als tijdelijk natuur waardoor de flora en fauna wet niet van toepassing is (vrijstelling via minister LNV).**

Gebouwen

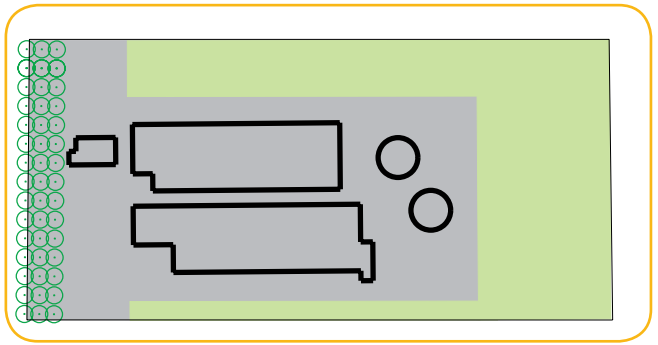
- **Nokrichting bedrijfsgebouwen evenwijdig aan kavelrichting.**
- **Plaatsing boerenbungalow aan voorkant erf.**



tijdelijke natuur eerste bouwfase

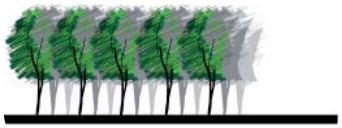


tijdelijke natuur tweede bouwfase



tijdelijke natuur tweede bouwfase

Groene bouwstenen stabiele erf



boomweide langs noord-zuid wegen
minimaal 3 rijen, snelgroeiende duurzame soort. zoals Amerikaanse eik of Plataan.

vijver

haag

Groene bouwstenen flexibel erf

singels loodrecht op de wegen (els, berk, grauwe wilg en riet) soms buiten bedrijfskavel. eventueel te beheren als hakhoutsingels.

waterberging met riet, enkele bomen en incidenteel opslag van wilg.

bomen en boomgroepen

haag met losse bomen

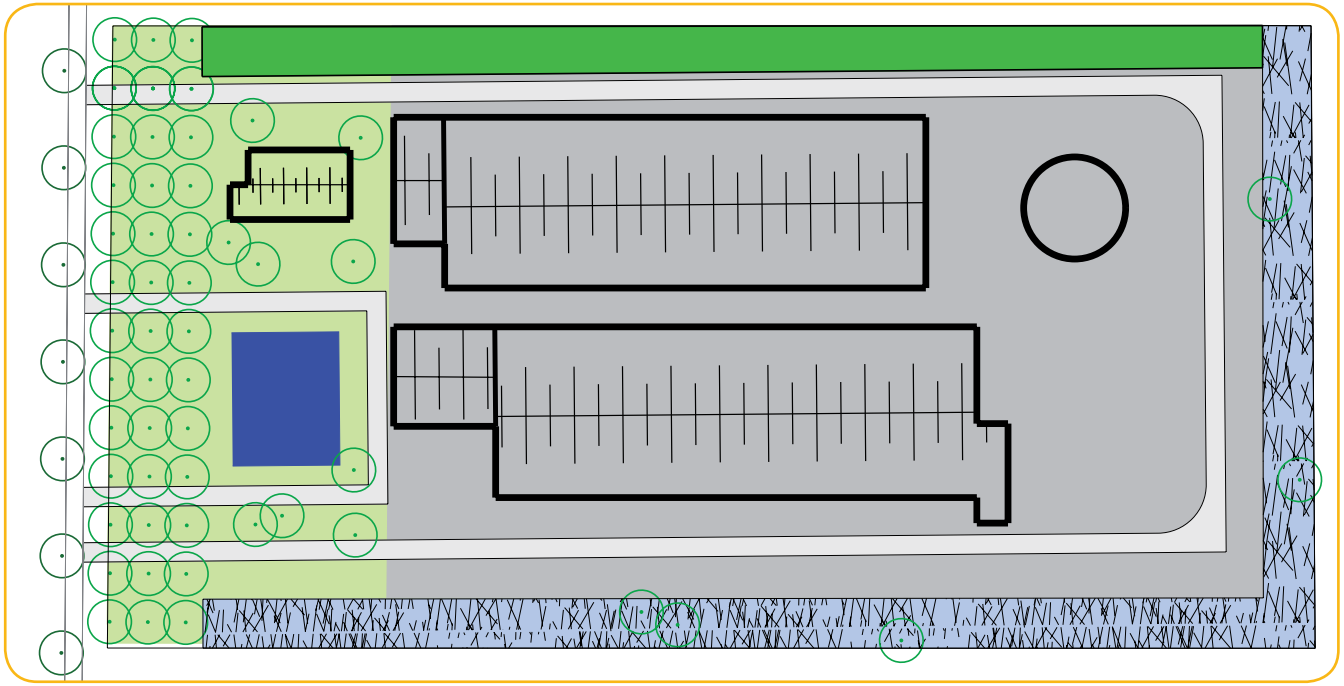
Bouwstenen stedenbouwkundige enveloppe bedrijfskavel:

Stabiel voorerf

- **Boomweide aan wegkant (noord - zuid)**
- **Haag bij bedrijven in zichtlocatie en in oud lint.**
- **Woonhuis**
- **Ontsluiting schoonerf (schone weg)**
- **(blus)vijver**

Flexibel achtererf

- **Singel (els, berk, wilg) oost-west**
- **Haag**
- **Waterberging met riet en enkele els of berk.**
- **Bedrijfsgebouwen**
- **Niet gebouwde voorzieningen.**
- **Ontsluiting achtererf (vuile weg).**



principe bedrijfskavel basis

Rekenvoorbeelden beplantingsoppervlakken

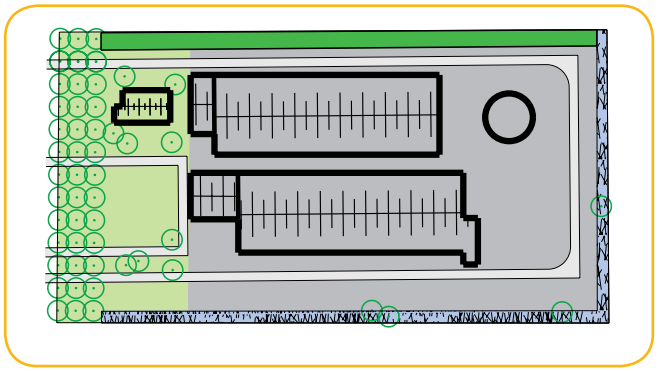
Basis

singel 10 meter	**2000 m2**
boomweide 24 meter	**3000 m2**
rietzoom-waterberging 10 meter	**3500 m2**
totaal oppervlak	*8500 m2*

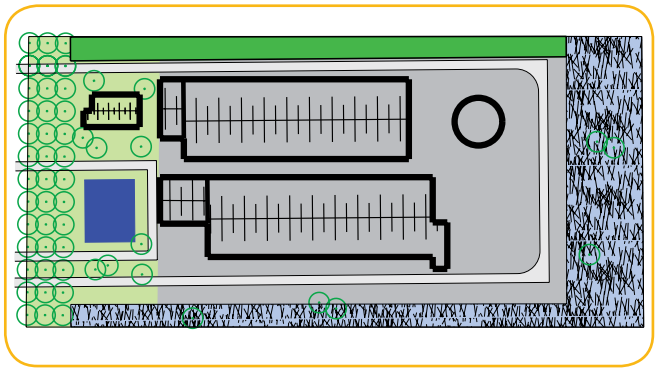
Minimaal

singel 7,5 meter	**1500 m2**
boomweide 20 mtr	**2700 m2**
rietzoom-waterberging 5 mtr	**1700 m2**
totaal oppervlak	*5900 m2*

Het wettelijk te realiseren bergingsoppervlak zal in sterke mate de breedte van de rietzoom cq waterberging bepalen.



principe bedrijfskavel minimaal



principe bedrijfskavel optimaal

Gebouwde en niet gebouwde voorzienignen

links manege met veel soorten materialen en witte gevel, rechts stallen met donker uiterlijk.

Mogelijke rode bouwstenen

Stabiel voorerf

- **boerenbungalow**

Flexibel achtererf

bedrijfsgebouwen

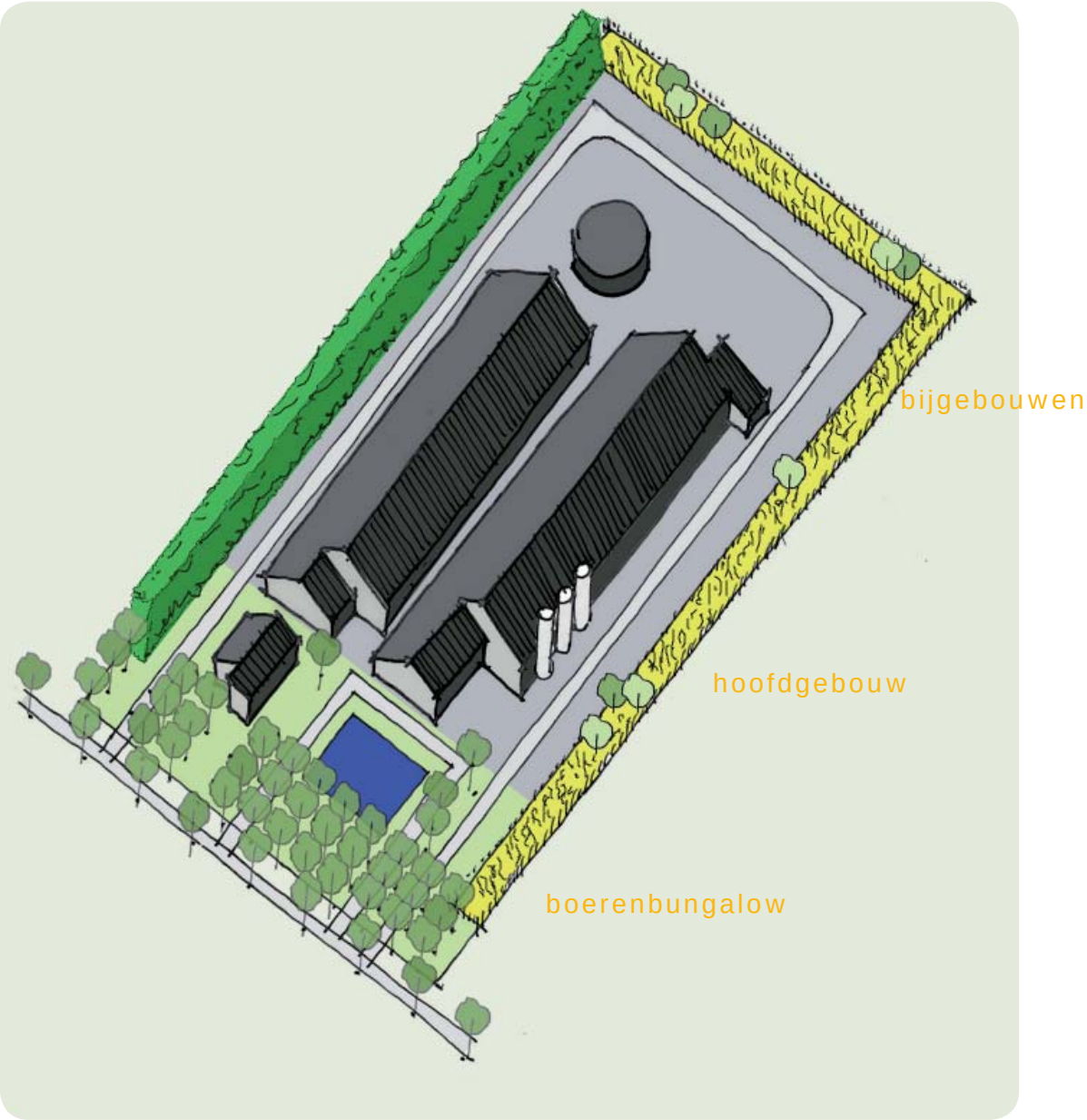
- **stallen**
- **pr ruimte**
- **kantoor**
- **kantine, kleedruimte, doucheruimte**
- **voederkeuken**
- **machinerie**
- **garage- machineberging**
- **opslag afleidingsmateriaal (bv stro)**
- **mestverwerking**
- **destructie inrichting**
- **schuur voor hobbybeesten**

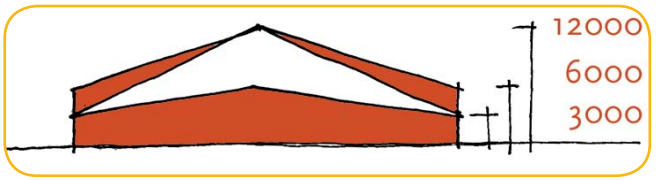
niet gebouwde voorzieningen

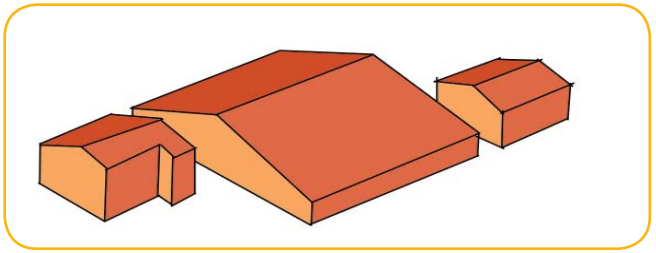
- **silo' s voor droogvoer**
- **tanks - bunkers voor bijproducten**
- **mestsilo' s voor mestvergisting**
- **silo opvang spuiwater luchtwasser**
- **kleine verticale windmolens**

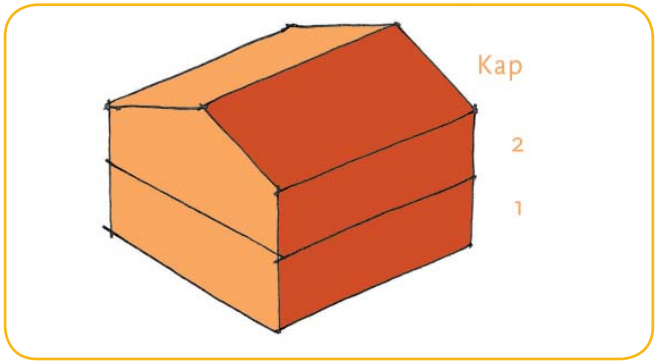
Het welstandsniveau moet er aan bijdragen dat er aan de basiskwaliteit (duurzame architectuur) van het gebied een gebiedseigen karakter wordt toegevoegd. De architectuur is een belangrijk onderdeel van het gebiedseigen karakter. In dit gebied zijn de stallen vanuit verschillende kanten zichtbaar. De stallen moeten om deze reden aan alle zijden goed ontworpen zijn. De architectuur van de gebouwen moet rijk en eenvoudig zijn

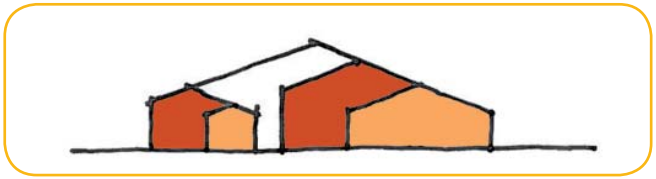
Uitgangspunt is dat een stal bestaat uit één hoofdvolume met sprekende voor- en achterkanten. Het dak en de zijkanten zijn eenvoudig met een ingetogen donker grijze kleurstelling.
De boerenbungalow, de hoofdgebouwen en de bijgebouwen vormen een geheel en hebben een gelijke uitstraling en nokrichting.

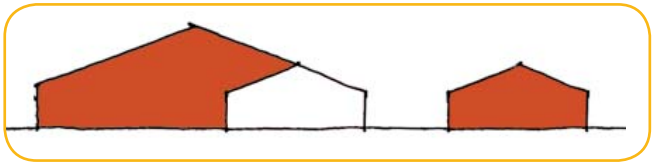


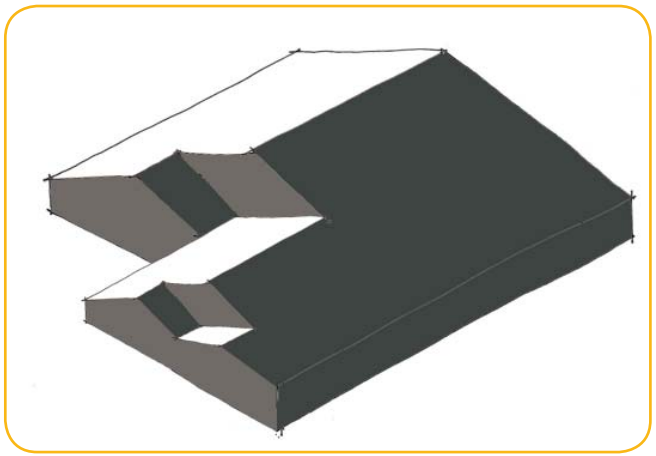


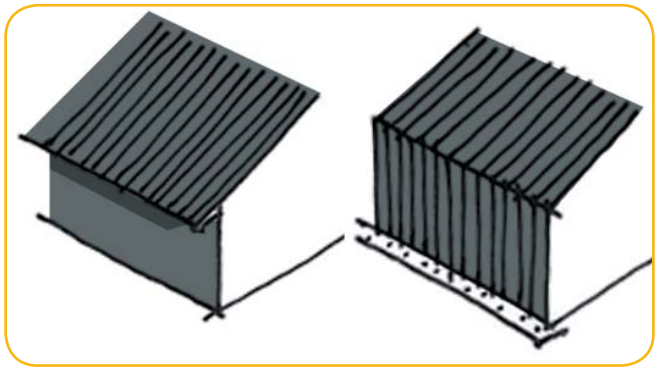












Bouwhoogte

- Goothoogte hoofdgebouw max 3 m nokhoogte 6 m of 12 m.
- boerenbungalow twee bouwlagen met kap.

Kapvorm

- Eenvoudige kapvom (zadeldak) met één dakhelling en dakrichting per bedrijf.
- Geleding van het dak in ieder geval aan de voorkant.
- De kap kan reageren op de windrichtingen en wensen van de sector (bv open frontstal voor melkvee- of geitenhouderij).

Gevels

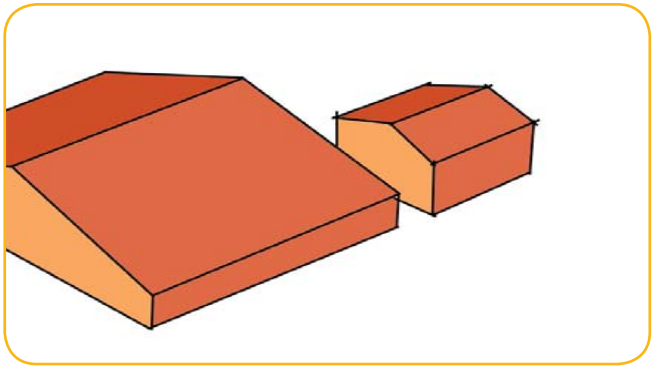
- Verschil in materiaal en kleur tussen de kop- en de zijgevels.
- Alle kopgevels van een bedrijf hebben een zelfde materiaal en kleur.
- De kopgevel wordt verbijzonderd door kleinere volumes.

Goten en overstek

- Keuze goot met overstek of goot op maaiveld (dak wordt gevel).
- Overstek afwezig of duidelijk zichtbaar (ongeveer 30-40 cm).

Hoofd- en bijgebouwen

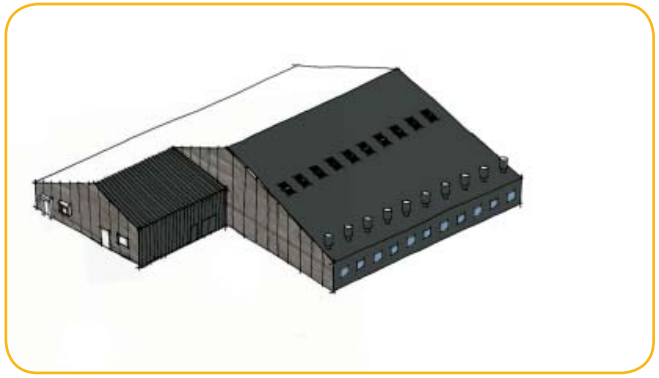
- Alle bedrijfsfuncties zoals luchtwassers, kantine enz worden in principe ondergebracht in het volume van het hoofdgebouw.
- Qua functioneren kan het noodzakelijk zijn bijgebouwen los van het hoofdgebouw te plaatsen. De bijgebouwen hebben dezelfde kleur, vorm dakrichting en dakhelling.
- Bijgebouwen zijn gesitueerd aan de achterzijde van het erf.

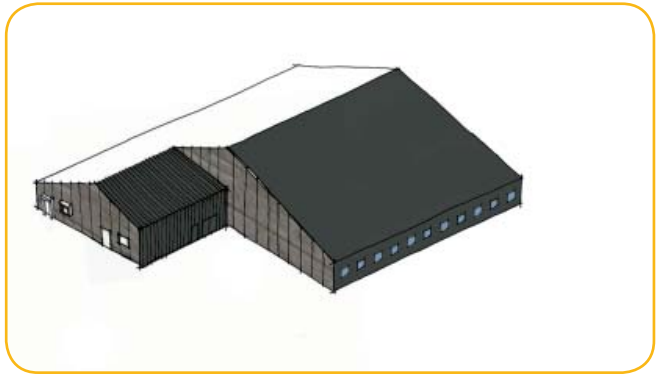


Materialen en detaillering

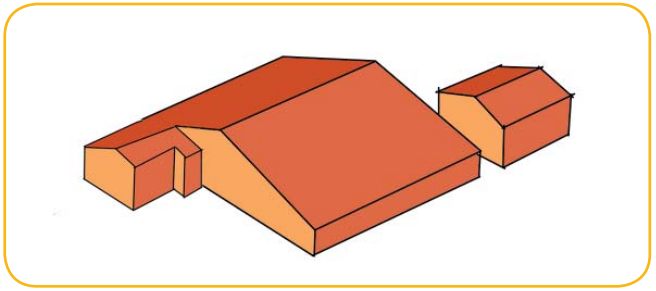
Eenheid in materiaal, kleur en vorm;

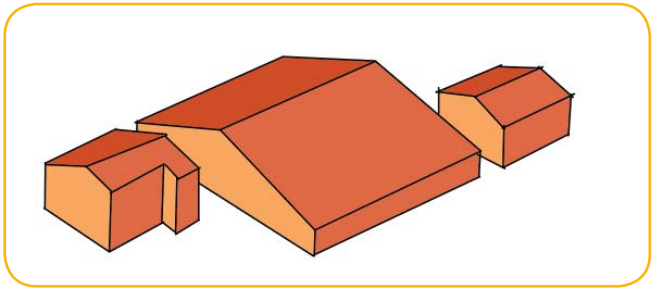
- Dak en zijgevel:
  - gedekte donker grijze tinten (zie materiaal staat) en fijne damwandprofielplaten.
  - Eventuele toevoegingen als kozijnen, deuren, roosters, hemelwaterafvoer, goten, luchtfilters hebben dezelfde kleur als de hoofdvorm.
- Kopgevels:
  - Kopgevel bestaat uit één materiaal (bv metselwerk, hout, rockpanelmet houtpatroon, glas).
  - Aansluiten bij baksteenkleur bestaande gebouwen
  - Toevoegingen aan kopgevels zoals ramen en deuren in een afwijkende kleur, maar alle elementen gelijk.
  - Kozijnen *in* de gevel geplaatst.
  - Zonnepanelen in zo groot mogelijk aaneengesloten rechthoekige eenheden of in ritme geplaatst.





Woonhuis- boerenbungalow





- Woonhuis vast aan hoofdgebouw of los.
- Qua uitstraling horen hoofdgebouw en woonhuis bij elkaar.

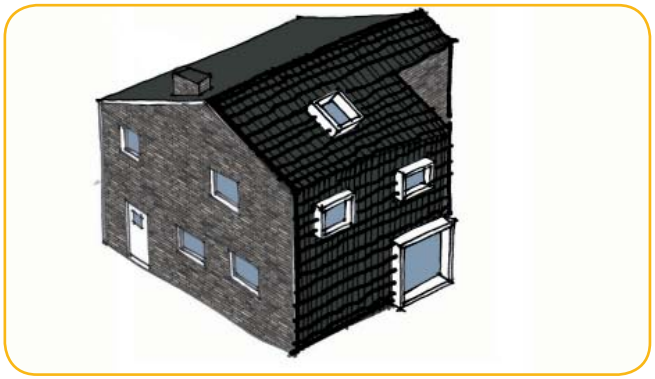
Gevels

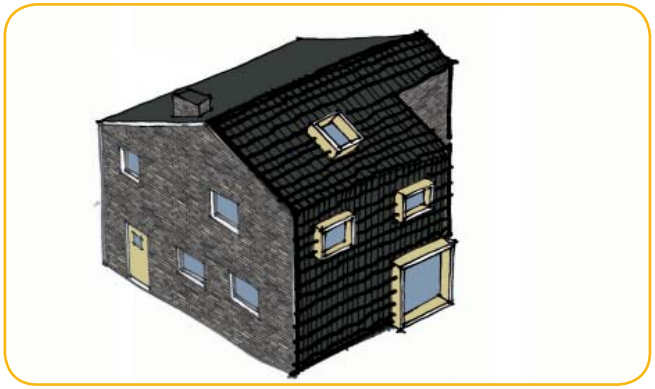
- Dak en zijgevel(s) gelijk.
- Zijgevel kan incidenteel hetzelfde zijn als de kopgevel.
- Kopgevels zijn gelijk aan die van het hoofdgebouw.
- Verbijzondering door plaatsing kozijnen op de gevels is mogelijk.

Materialen en detaillering

Eenheid in materiaal, kleur en vorm;

- Dak en zijgevel:
  - Gedekte donker grijze tinten (zie materiaal staat) passend bij hoofdgebouw.
  - Materiaalkeuze vrij; bv (keramische) leisteen, dakpan, damwandplaat.
  - Toevoegingen als kozijnen, deuren, roosters, hemelwaterafvoer, goten hebben dezelfde kleur als de hoofdvorm of zijn gelijk aan de kleur van de kopgevels.
- Kopgevels:
  - Kopgevel bestaat uit één materiaal (bv metselwerk, hout, rockpanel, glas).





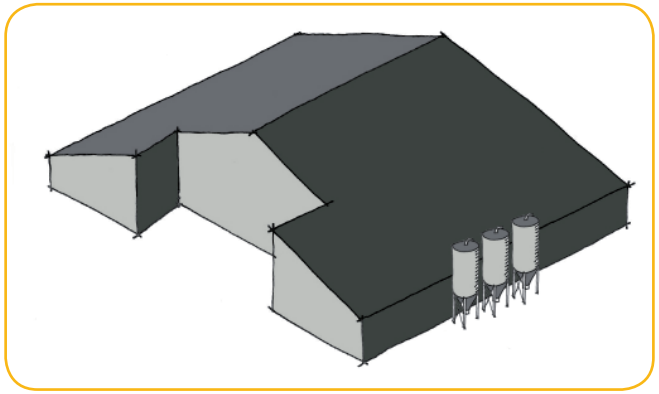
Niet gebouwde voorzieningen

- Kleur niet gebouwde voorzieningen gelijk aan gedekte grijstoon van het hoofgebouw (bv mestsilo, windmolen).
- Kleur beton antraciet bv platen kuilplaatsen.
- Silo's ; alle silo's gelijk in kleur en model, liefst uitgevoerd in metaal.

Zichtlocaties

Gelijke richtlijnen als boven beschreven maar met een aantal extra's:

- Kleur kozijnen in zijgevels gelijk aan die in kopgevels.
- Voor- én achterkant van het gebouw verbijzonderen door kleine volumes met zelfde dakhelling (bv luchtwasser).
- Techniek (lucht), kozijnen en deuren *op* de gevel geplaatst als verbijzondering.



Kleurstaat

Per bedrijf moet er voor de daken en zijgevels worden gekozen voor een van de volgende gedekte warme gijze kleuren.

Ral: 7043 verkeergrijs

Ral: 7016 antracietgrijs

Ral: 7005 muisgrijs

Vorm en kleur bestaan niet los van elkaar. De relatie tussen vorm en kleur luistert zeer nauw. Kleur kan een vorm accentueren, verkleinen of vergroten.

De intensieve relatie tussen vorm en kleur wordt in veel plannen niet onderkend, kleur wordt veelal achteraf toegevoegd. In Nederland wordt nog een groot percentage van het bouwmateriaal gekozen vanwege de prijs of technische kenmerken. De kleur van het materiaal speelt daarbij amper een rol.

Een gefragmenteerde kleurtoepassing ontkracht vaker de vorm dan dat deze wordt ondersteund. Er ontstaat een druk en onrustig beeld. Daarnaast kan een interessante plastische gevel, waarin ook de schaduw als kleur meespeelt, ten gevolge van overdadig kleurgebruik volledig worden ontkracht.

In het landschap passen donkere kleuren beter dan lichte wanneer men de vorm wil verkleinen en niet wil laten opvallen. Lichte kleuren vallen op en vergroten de vorm.

Bij het ontwerp van de stallen zullen lichte kopgevels, maar ook witte raampartijen in donkere zijgevels opvallen. Terwijl de grote massa van het gebouw minder zal opvallen. Dit zorgt voor een karakteristiek beeld en rust in het landschap.

Kleur in architectuur

Bij het begrip kleur zijn drie aspecten van belang: de tint (de te benoemen kleur), de verzadiging (de intensiteit) en de helderheid (de hoeveelheid lichtreflexie). In het algemeen wordt de tint als primair ervaren. Bij kleurtoepassing in architectuur is de helderheid echter het meest van belang.

Kleur in de architectuur moet dienstig zijn aan de vorm.

Om het licht z'n kans te geven dienen (architectonische) vormen alzijdig dezelfde kleur te krijgen. Een monochrome kleurtoepassing is echter saai. Daarom zijn kleurcontrasten welkom.

De wereld van de kunstmatige vormen, heeft een eigen kleurengamma, los van de natuur. Bovendien is het gamma voor buiten afwijkend van dat voor binnen.

Een goede harmonie tussen vorm, kleur en structuur verbetert de ruimte. Hetzelfde geldt voor een harmonie tussen architectuur, mobiele onderdelen en de mensen.

Het behoeft veel oefening, zelfs voor architecten, om een goed kleurgevoel te ontwikkelen. Mogelijk door het verdiepen in de theorie maar zeker ook door het cultiveren van het oog.

Tekst oorspronkelijk opgesteld door Tom Senders (Twee Snoeken) en kleurdeskundige Wim van Hooff.

De keuze uit de te gebruiken materialen van de kopgevels is divers. Bij de kopgevels kunnen bijvoorbeeld gebakken stenen, hout of Rockpanel worden gebruikt die goed passen bij de kleur van de zijgevels en het dak. Bij nieuwe bedrijfskavels kan een optimale afstemming plaats vinden. Voor de plaatsing van nieuwe stallen bij een bestaande woning of stal kan ook worden gekozen voor de steen van de bestaande stal of woning. Hierdoor ontaat een samenhang tussen de stal en het woonhuis of tussen oud en nieuw.

Voorbeelden nieuwe architectuur

huidige situatie

nieuwe stal kopgevel oude stal

nieuwe stal naast oude stal

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk thema bij de ontwikkeling van het landschap en de gebouwen. Integrale duurzame stallen hebben vooral betrekking op de leefomgeving van de dieren. In het kwaliteitsplan kijken we vooral naar de duurzaamheid van het landschap en van de architectuur.

De volgende onderdelen van landschap en bedrijfsperceel zijn gericht op duurzaamheid:

- **Het landschapsconcept met het raamwerk en flexibele singels (singel saldoregeling).**
- **Robuster maken van het raamwerk zoals de Graspeelloop met singels en moeraszone.**
- **De erfopbouw met een duurzaam en flexibel deel.**
- **Flexibel indeelbaar erf.**
- **Schone weg en vuile weg.**
- **Beplanting die goed groeit op de aanwezige bodem en waterstand en past bij de omloop van het erfdeel.**
- **Hydrologisch neutraal bouwen met een waterberging in de vorm van een wadi.**
- **Eenvoud in vorm en materiaalgebruik.**
- **Teelt energieproducten als olifantengras of hakhout op (overruimte) bedrijfsperceel.**
- **Vastleggen van de wadi in de keur.**
- **Vastleggen van de boomweide en flexibele groenonderdelen in verordeningen (bv kapverordening).**
- **Ontwikkelen van tijdelijke natuur op het bedrijfsperceel.**

De volgende onderdelen van de gebouwde en niet gebouwde voorzieningen zijn gericht op duurzaamheid:

- **Eenvoud in vorm en materiaalgebruik.**
- **Flexibel indeelbaar hoofdgebouw en ‘alles onder een kap’ zoals de luchtwasser.**
- **Afwezigheid goten, onderhoudsintensieve details en losse bouwwerken.**
- **Gebruik recycelbare materialen bv baksteen, betonproducten, metalen damwandplaten.**
- **Gebruik cradle to cradle materialen bv keramische leien.**
- **Metaal poedercoaten in plaats van verven.**
- **Hout met FSC keurmerk.**
- **Orientatie en afmeting gevelopening bv gerichthied open stal op westen**
- **Ontwerp, advies edoor bij DUBO geregistreerde bedrijven.**
- **gebruik zon- en windenergie.**

Integrale duurzame stallen

Als een stal duurzaam is, betekent dit dat deze voldoet aan wettelijke eisen. ‘Integraal’ betekent niets meer dan dat de duurzaamheid geldt voor de hele stal, niet alleen voor onderdelen daarvan. Een rubbervloer in combinatie met een te kleine ligruimte is dus niet integraal duurzaam. Het gaat om het hele systeem waarin u uw dieren houdt: een combinatie van verblijfsruimte (de stal), voer, koppelgrootte en samenstelling, techniek, verzorging en management voor het houden van dieren.

bron: brochure LNV

Parklaan Landschapsarchitecten b.v.
Vughterstraat 280
5211 GR Den Bosch

T: 073 - 614 01 91
E: post@parklaan.nl
I: www.parklaan.nl

Parklaan®
Landschapsarchitecten

MOLENHEIDE BUITEN

BOSRIJK WONEN

Stedenbouw & Beeldkwaliteit

3482 / 26-04-2021

CEDRUS VASTGOED

PAUWERT architectuur

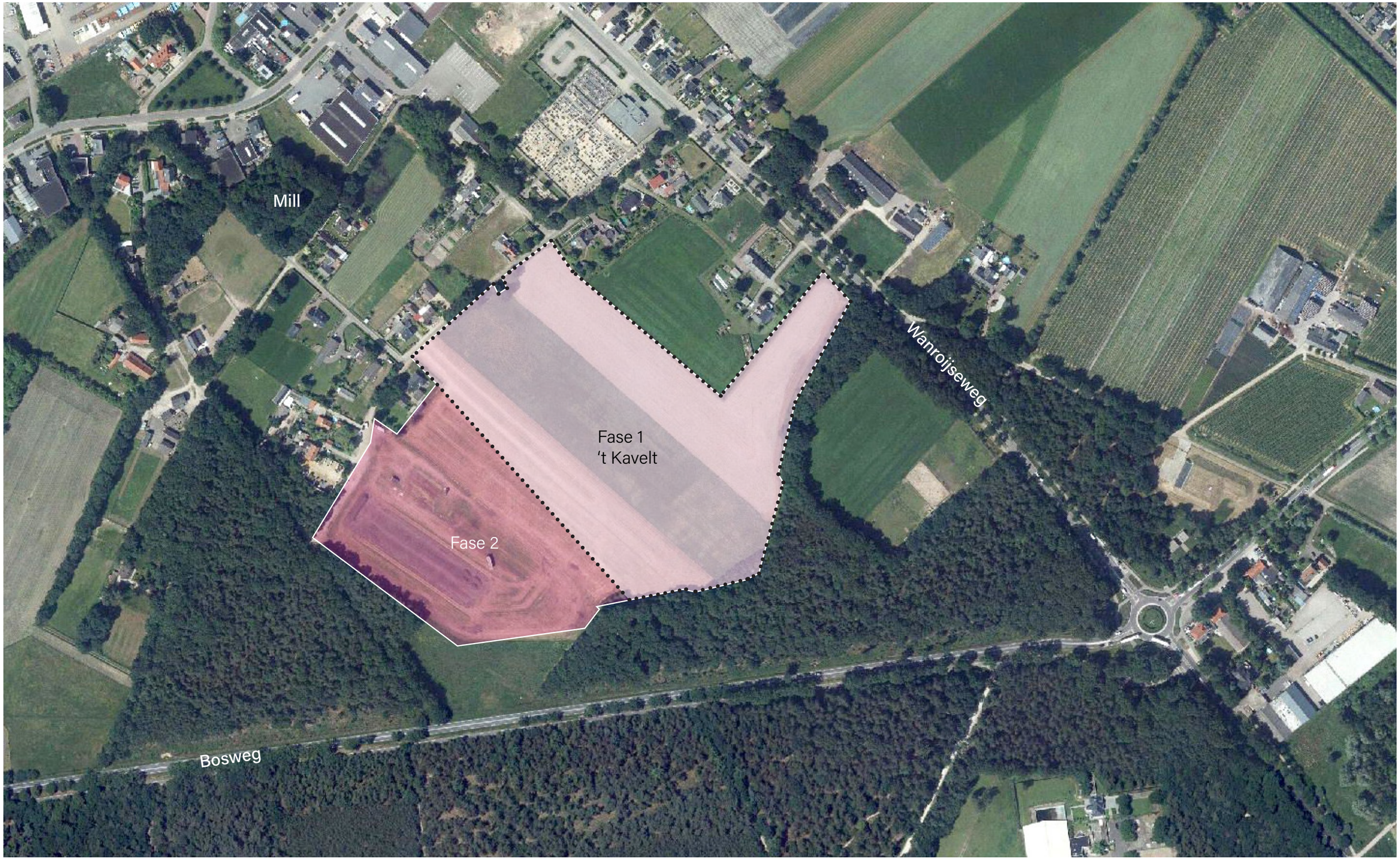
HOESBERGEN/ADVIES
concept en ontwerp voor dorp en stad

Plangebied / Aanleiding 3

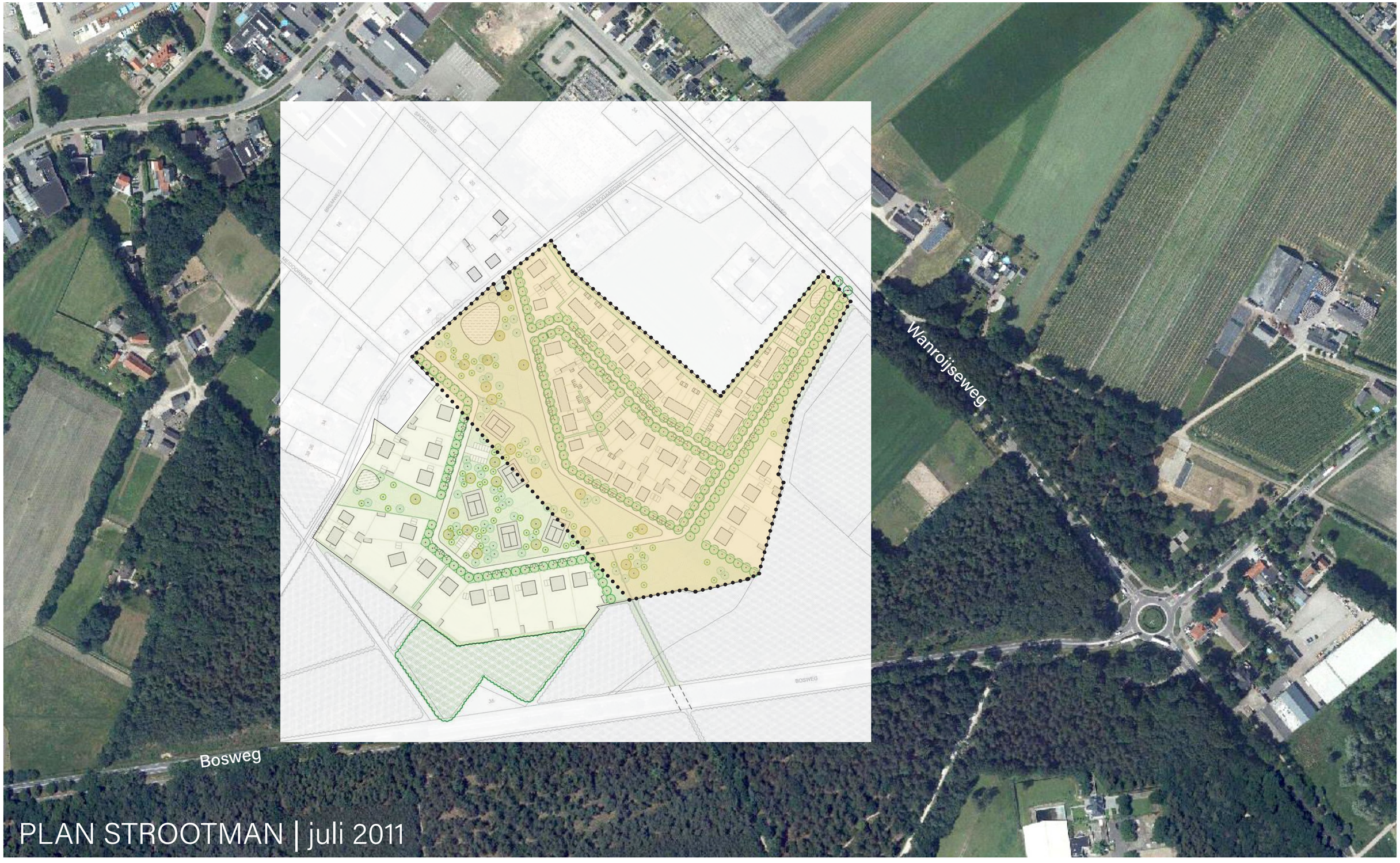
Stedenbouwkundig ontwerp

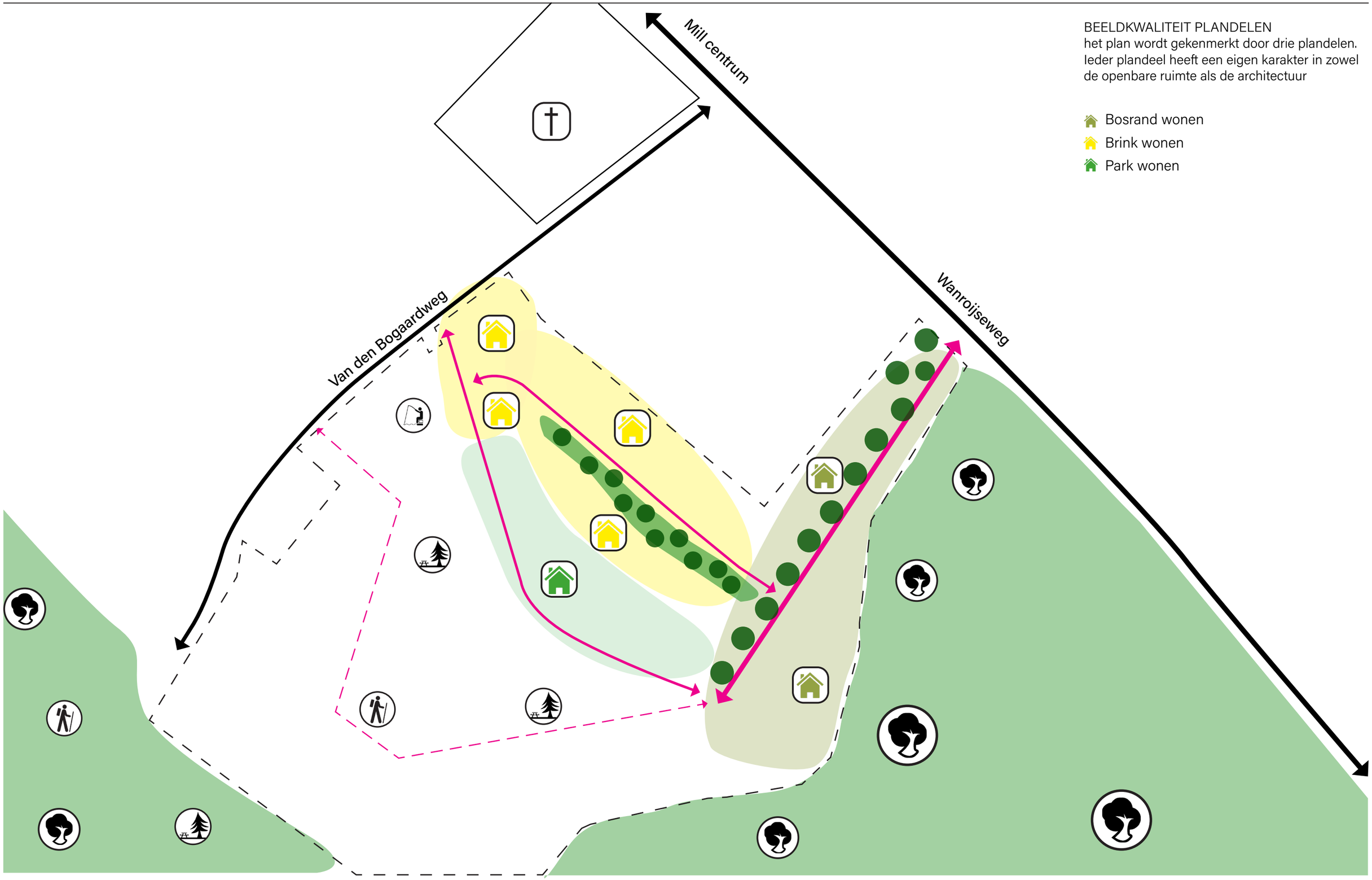
Beeldkwaliteit
- plandelen 5
- erfafscheidingen 15

Molenheide | plangebied



Molenheide | ‘t Kavelt plan Strootman





BEELDKWALITEIT PLANDELEN
het plan wordt gekenmerkt door drie plandelen. Ieder plandeel heeft een eigen karakter in zowel de openbare ruimte als de architectuur

- Bosrand wonen
- Brink wonen
- Park wonen

aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend | luchtfoto ter indicatie

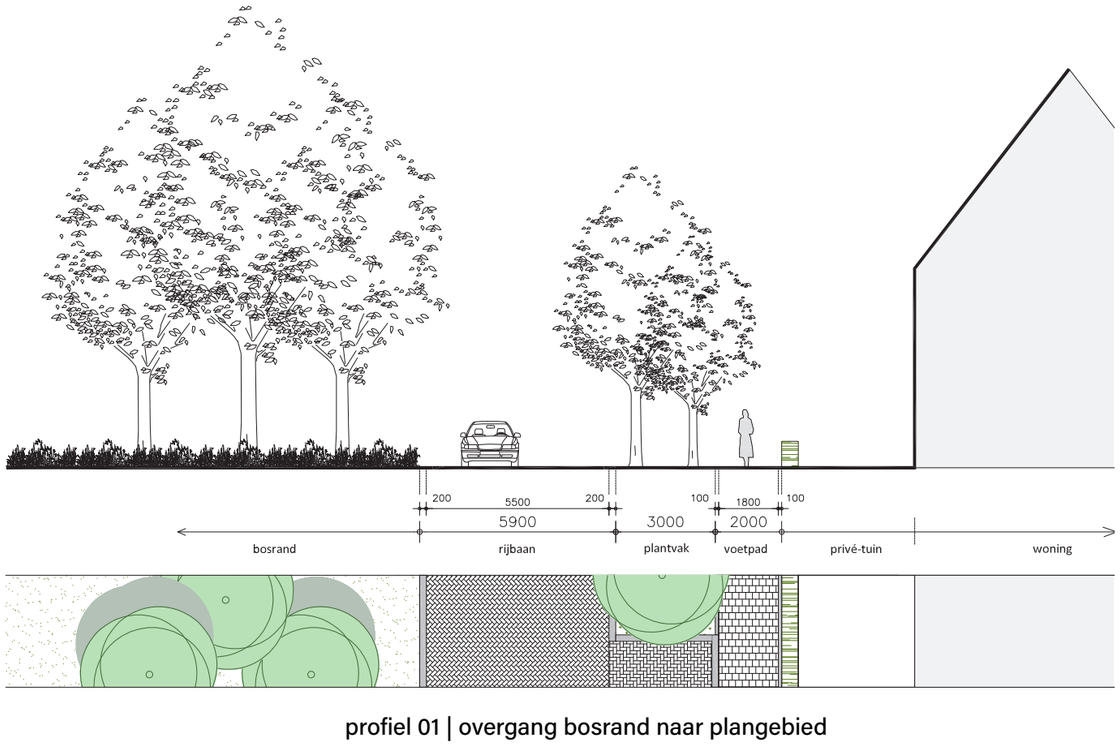
Stedenbouwkundig | verkaveling plangebied variant

aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend | luchtfoto ter indicatie

Stedenbouwkundig | voorstel kleurenpalet

Kleuren voorstel per blok
- wit gekeimd
- oranje - rood
- rood - bruin
- paars - rood

aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend | luchtfoto ter indicatie



profiel 01 | overgang bosrand naar plangebied

Bosrand wonen

De straat aan de bosrand is met zijn aantakking aan de Wanroijseweg de belangrijkste ontsluitingsweg voor het gebied Molenheide Buiten. De straat ligt aan de rand van het bestaand bomencluster dat als een uitloper van de Molenheidse bossen tot aan de Wanroijseweg reikt. Dit 'bossige' karakter loopt in deze straat tegen de in lichte kleuren uitgevoerde woningen.

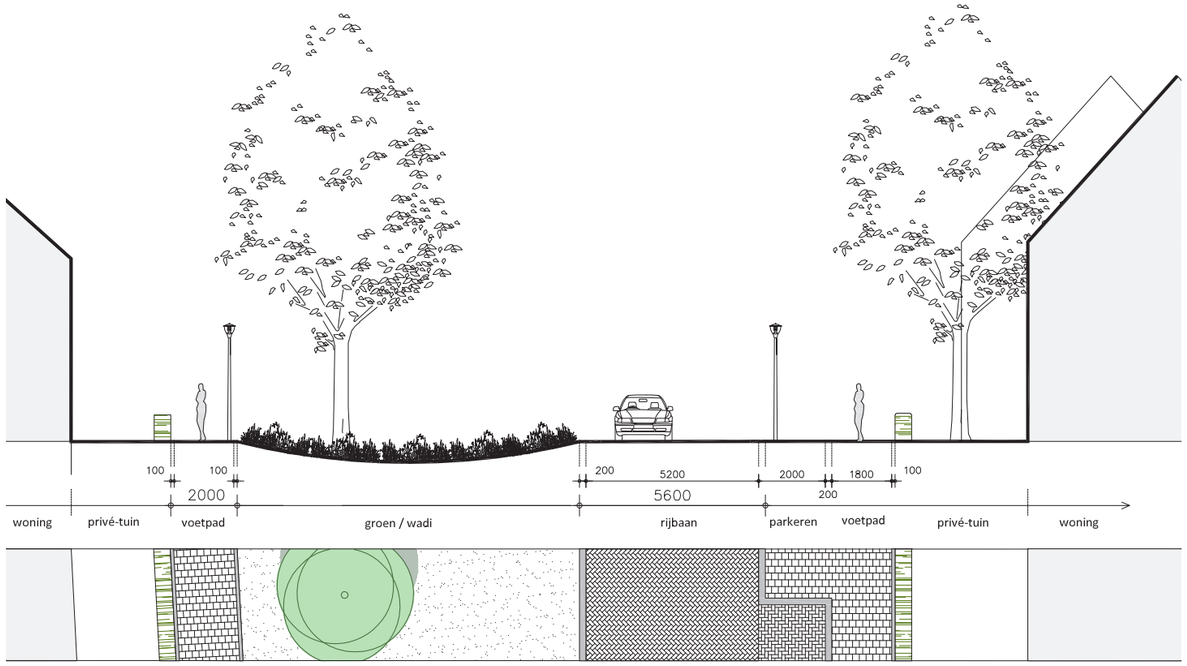
Het profiel van deze straat bestaat uit één rechte rijbaan met aan de oostzijde de bestaande bosrand. Nieuwe bomen worden aan de westzijde van de rijbaan geplaatst. Samen met de bestaande bosrand kenmerkt dit het groene karakter van de straat. De sfeer van het bos is voelbaar aan deze straat. De woningen staan middels een voortuin en haag terug van het wergprofiel. Incidenteel kan er in het groen geparkeerd worden.

volumes aan de bosrand

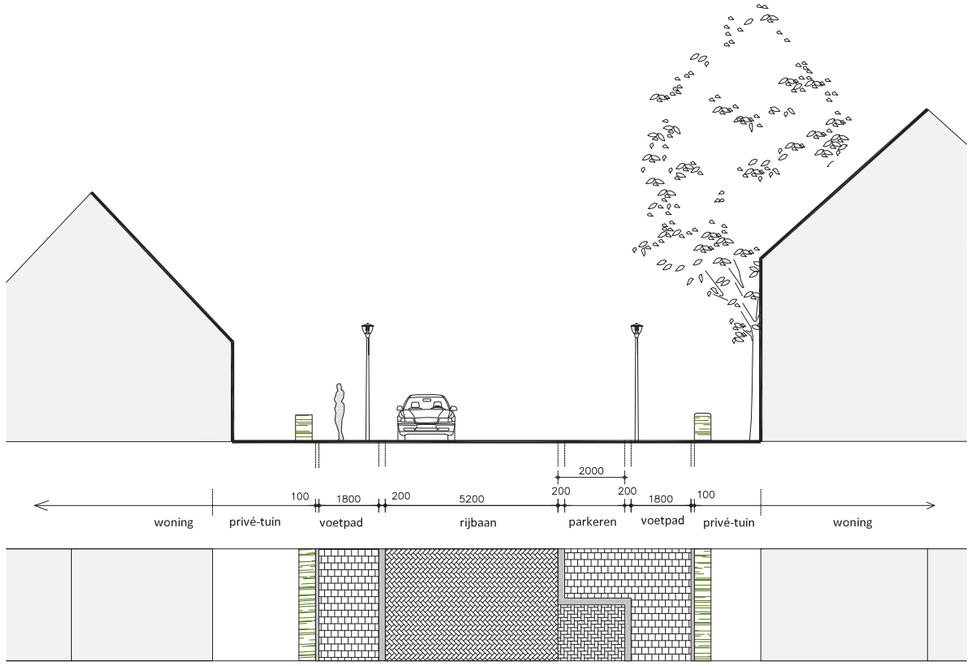
lichte volumes aan het groen

situatie Molenheide

impressie Bosrand woning



profiel 02 | Brinkwonen wadi



profiel 02-A | Brink wonen

Brink wonen

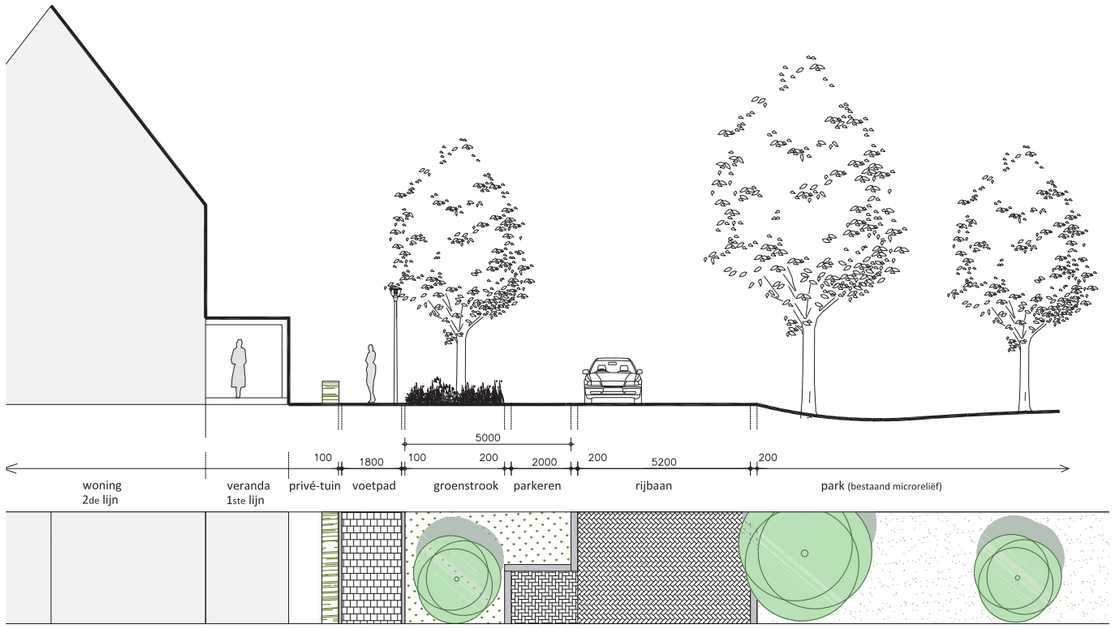
De sfeer in dit plandeel wordt mede bepaalt door de inrichting van de openbare ruimte en het wegprofiel. Het profiel is breed opgezet met veel ruimte voor groen (de Brink). Het groen kan gezien worden als een inprikker vanuit de bestaande bosrand ten oosten van het plandeel.

Het groen wordt vanuit de bosrand smaller naar het einde van de straat, dit zorgt voor een afwisseling in profielbreedte. Karakteriserend voor de openbare ruimte in dit plandeel is de groene middenzone. In de groene middenberm wordt gebiedseigen beplanting toegepast. Aan beide zijden van het profiel wordt gewoond. Diversiteit in woningtypen, rooilijnen en gedraaide kappen dragen bij aan een wisselend straatbeeld.

referenties ‘de Brink’ tussen de woningen

situatie Molenheide

impressie Brink wonen

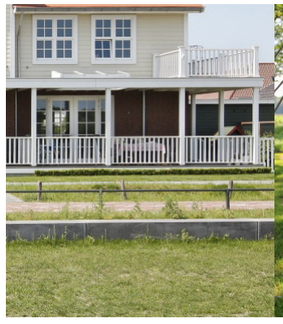


profiel 03 | Park wonen

Parkwonen

Het wonen aan het park kenmerkt zich door veranda's die uitkijken over een parklandschap. Het weidse zicht richting de naastgelegen velden en bossen wordt zoveel mogelijk onbelemmerd gelaten.
De veranda's staan op de 1ste lijn aan het park, de woningvolumes zijn dienend aan de veranda en staan op de 2de lijn.

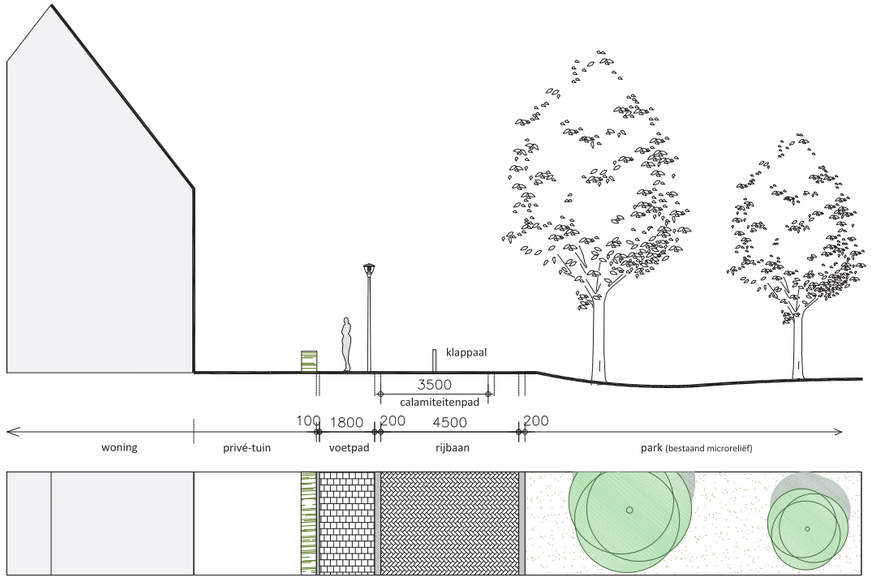
Het profiel van de straat is zo minimaal mogelijk ingericht, de veranda's staan zo dicht mogelijk aan het park. De smalle prive voortuin voorziet in minimale overgang tussen openbaar en prive.


veranda's aan het groen

wonen aan het park

woningen aan het park

situatie Molenheide



profiel 04 | Park wonen - richting Van Den Bogaardweg

impressie Park wonen

Statige woningen aan de bosrand

De woningen aan de bosrand zijn in lichte kleuren uitgevoerde statige volumes aan de groene bosrand. Strak gedetailleerde accenten ter plaatse van de gevelopeningen, dakoverstekken en metselwerk kunnen zorg dragen voor een eigentijdse uitstraling.
De woningblokken worden uitgevoerd in lichte of gekeimde bakstenen, met keramische dakpannen. Daarbij is er een sterke voorkeur voor het gebruik van natuurlijke materialen.

gedraaide kap |
volume begin en einde straat

overstekken voorzien van
zorgvuldige detaillering

2 onder een kap volume |
zorgvuldige ritmiek in gevel

2 onder een kap |
gedraaide kap als accenten in het plan

Dorpse eigentijdse sfeer

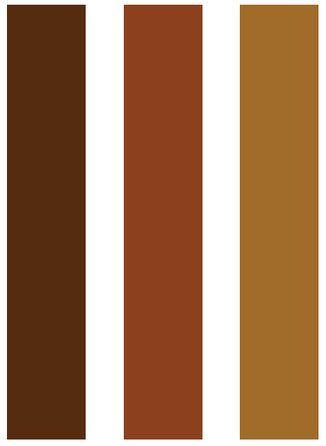
Door de woningblokken te voorzien van doorgemetselde eindgevels wordt ingezet op een eenduidig voorkomen van de volumes aan de brink.
Het ritme en de verhouding van de gevelopeningen moet zorg dragen voor de combinatie van klassieke woningen met een eigentijdse uitstraling die gewenst is aan de brink.
De woningblokken worden uitgevoerd in diverse aardetinten bakstenen, met keramische dakpannen. Daarbij is er een sterke voorkeur voor het gebruik van natuurlijke materialen.

volumes voorzien van eigentijdse gevelindeling

doorgemetselde eindgevel

rijwoningen incidenteel voorzien van gedraaide kap

aarde tinten gevels



gevels uitvoeren in een diversiteit van aardetinten baksteen

Veranda woning met weids uitzicht

De veranda is de overgang tussen het park en de woning.
Door de veranda te benoemen als 1ste lijn en de woning als 2de lijn, ontstaat een duidelijke hierarchie tussen beide volumes. De woning moet de veranda niet overschaduwen, maar juist terughoudend en dienend aan de veranda worden ontworpen.
Het constrast tussen beide wordt versterkt door de veranda in lichte materialen uit te voeren en de woning juist in aardetinten baksteen.

Uitgangspunten veranda uitstraling
- veranda is platafgedekt
- geen schuine en / of sierschoren
- hekwerk uitgevoerd met verticale spijlen

veranda uitgevoerd in natuurlijke materialen

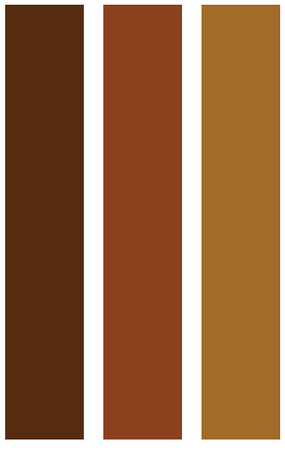
veranda als verlengstuk woning

eigentijdse veranda hout naturel

veranda op de 1ste lijn in het groen

veranda op de 1ste lijn in het groen

kleurenpalet veranda
1ste lijn | naturel / lichte tinten



kleurenpalet woning
2de lijn | aardetinten

Beeldkwaliteit | erfafscheidingen

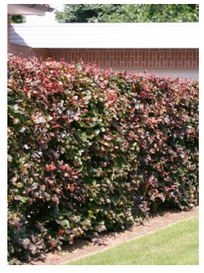
Erfafscheidingen plangebied

Beeldbepalende erfafscheidingen openbare ruimte uitvoeren zoals aangegeven op de hiernaast afgebeelde kaart. Erfafscheidingen mogen incidenteel onderbroken worden door een poort.
Hoge hagen mogen vervangen worden door lage hagen. Met uitzondering van hagen aan de Van den Bogaardweg.

- struweelhaag
- hekwerk + hedra max. 2m¹ hoog
- hekwerk + hedra max. 1m¹ hoog
- hoge haag max. 2m¹ hoog
- lage haag max. 0,8m¹ hoog

Struweelhaag
mix van haagsoorten, uitvoeren in 2m¹ brede haag

Hekwerk + hedra
- achterpaden/ parkeerkoffers



Haagsoorten
- meidoorn - rode beuk - haag beuk

Cedrus Vastgoed
Nachtegaallaan 2
5741 KC Beek en Donk
T 0492 33 02 03
E rh@cedrusvastgoed.nl
www.cedrusvastgoed.nl

Hoesbergen|Advies
Jeroen Boschlaan 2
5613 GA Eindhoven
T 06 12 34 22 07
E info@hoesbergenadvies.nl
www.hoesbergenadvies.nl

Pauwert Architectuur
Jeroen Boschlaan 1
5642 AP Eindhoven
T 040 281 27 82E
info@pauwert.nl
www.pauwert.nl