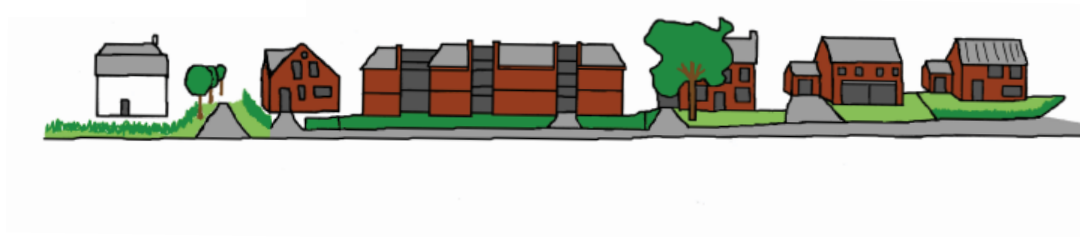


Beeldkwaliteitplan



Copal terreinen, gemeente Haaren

Inhoud

Inleiding	5	Driehoeven / Nemelaerstraat	31
		Het vigerend beleid	33
Algemeen	7	De beeldkwaliteit	35
Driehoeven 15	9	1. Inrichting van de openbare ruimte	37
Het vigerend beleid	11	2. Inrichting van de overgang tussen openbaar en privé	41
De beeldkwaliteit	13	3. De architectuur	43
1. Inrichting van de voorzijde	15	Langeweg 2	47
2. Inrichting van het binnenterrein	17	Het vigerend beleid	49
3. De architectuur	19	De beeldkwaliteit	51
Driehoeven 28	21	1. Inrichting van de voorzijde	53
Het vigerend beleid	23	2. Inrichting van het binnenterrein	55
De beeldkwaliteit	25	3. De architectuur	57
1. Inrichting van de voorzijde en parkeerterrein	27		
2. De architectuur	29		



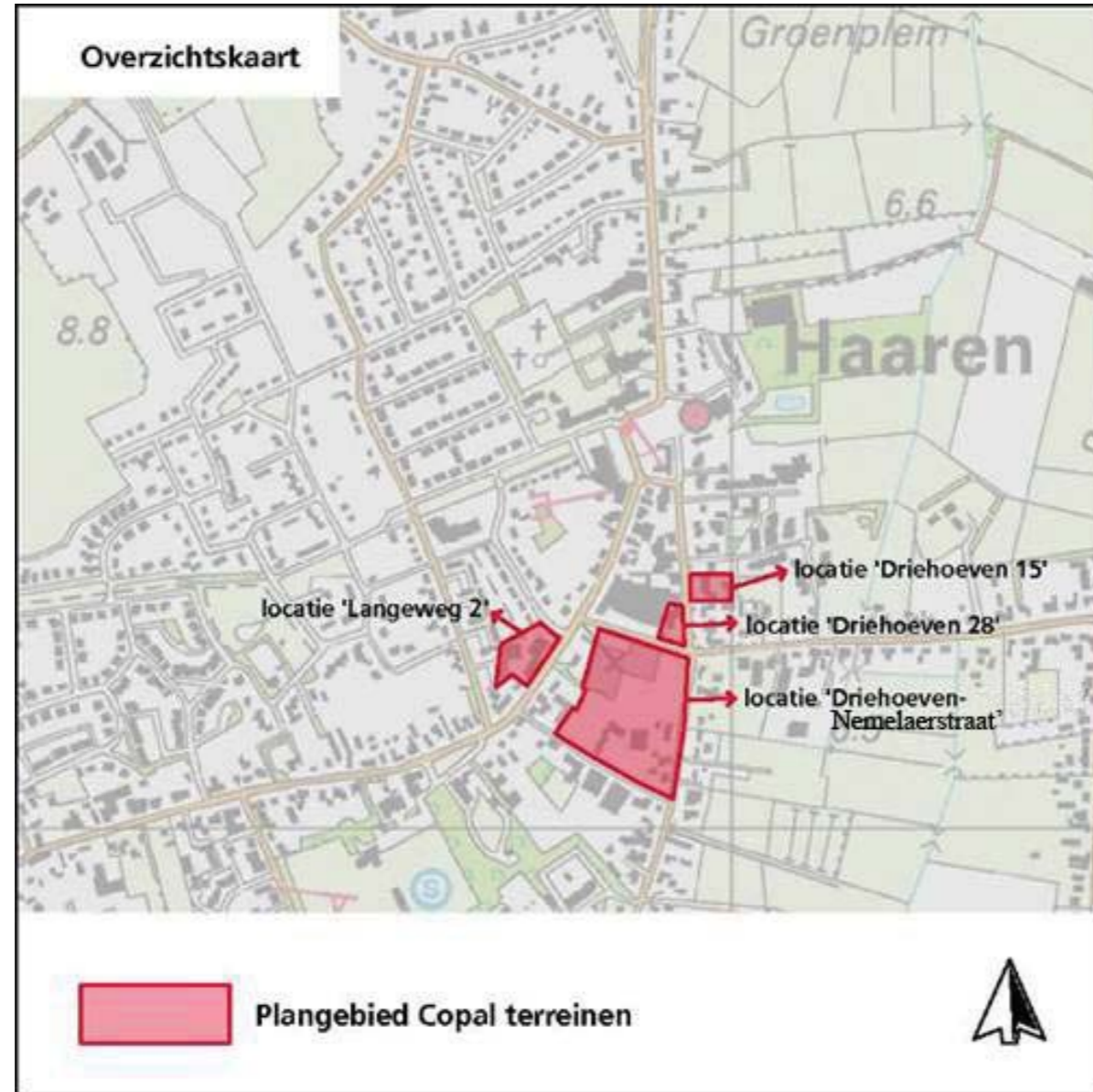
locatie Driehoeven 28



locatie Driehoeven-Nemelaerstraat



4 locatie Driehoeven 15



Inleiding

Met de ontwikkeling van de vier inbreidingslocaties Copal beoogt de gemeente Haaren te beantwoorden aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag. Het realiseren van een voldoende hoogwaardige omgevingskwaliteit staat hierbij centraal, alsmede het actief inspelen op gesignaleerde vraagtekens op de woningmarkt. Dit beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteit van de locaties Driehoeven 15 (voormalige melkfabriek), Driehoeven 28, Driehoeven - Nemelaerstraat (huidig landbouwbedrijf/ voormalige schoollocatie) en de locatie Langeweg 2.



Dit beeldkwaliteitplan behandelt de volgende vier projectgebieden:

- Driehoeven 15 (voormalige melkfabriek);
- locatie Driehoeven 28;
- locatie Driehoeven / Langeweg (huidig landbouwbedrijf / voormalige schoollocatie);
- Langeweg 2 (voormalige Boerenbond).

huidige situatie

Algemeen

Huidige situatie

De 4 locaties zijn gelegen in het centrum van Haaren langs de Driehoeven en de Langeweg. Driehoeven is een historische route in de directe verlenging van de kerk. Tussen de doorgaande weg naar Oisterwijk (Langeweg) en Driehoeven, met daartussen het Mgr. Bekkersplein, is in de loop der tijd het centrum van Haaren ontstaan. Kenmerkend in de stedenbouwkundige structuur is de driehoek die door deze twee wegen wordt gevormd. In de kop van deze driehoek ligt het centrale plein van Haaren met de kerktoren, het gemeentehuis en enkele voorzieningen. Terwijl de Langeweg de hoofd-route vormt, ligt de Driehoeven meer verscholen achter het gemeentehuis en is ondergeschikt ten opzichte van de Langeweg. Driehoeven kent ook een minder stedelijke inrichting dan de Langeweg. Dit komt bijvoorbeeld in het brede straatprofiel met voortuinen en de relatief lage vrijstaande bebouwingselementen tot uitdrukking.

Langeweg

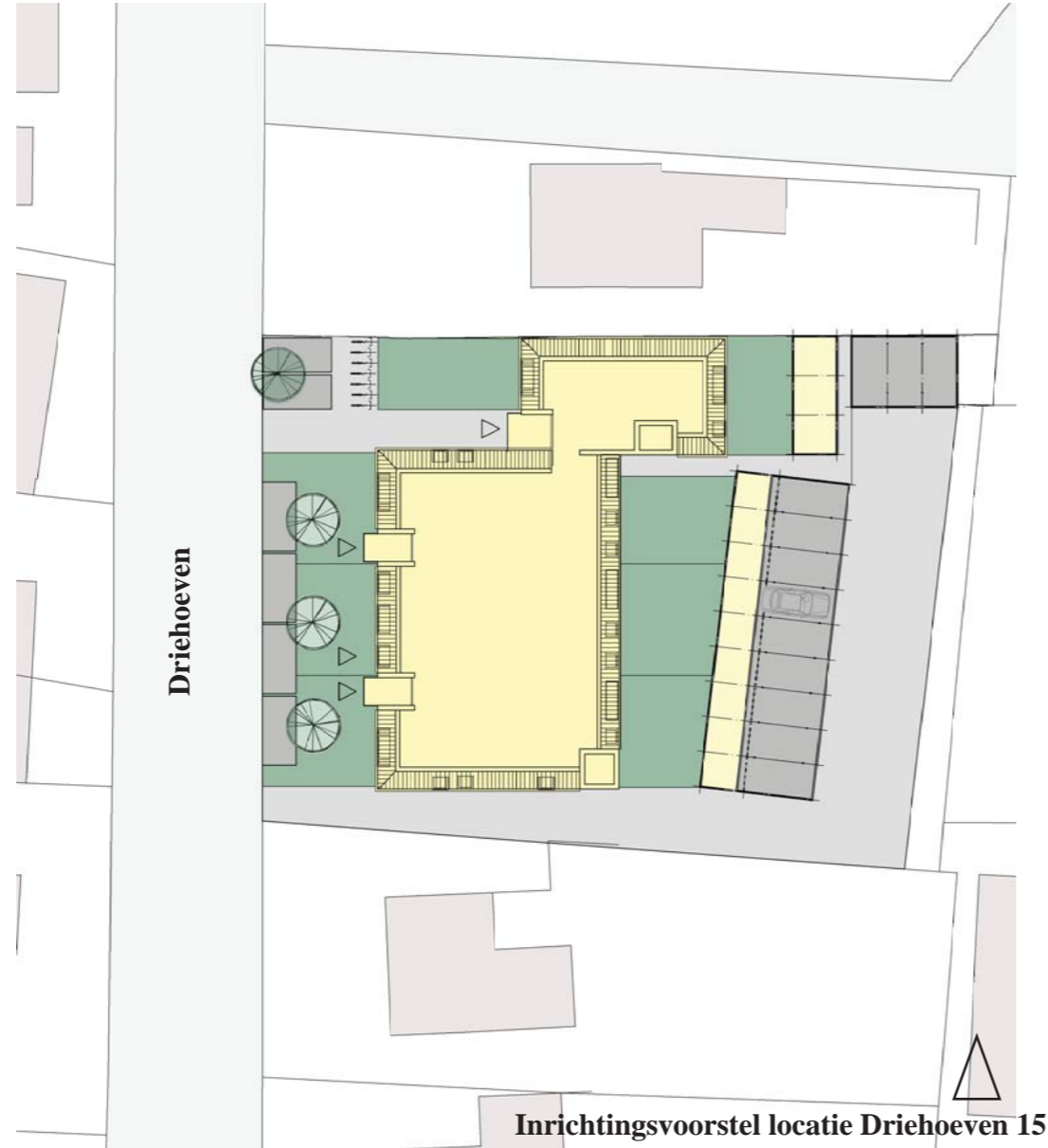
Het projectgebied ligt op de hoek van de Langeweg en de P. Heestersstraat. De Langeweg vormt een belangrijke (doorgaande) route naar Oisterwijk en het gehucht Kerkeind. Er is sprake van een historisch lint dat hoofdzakelijk bestaat uit woningen, voormalige boerderijen en klein- en grootschalige bedrijven. Het lint is in de loop der jaren sterk verdicht en heeft hierdoor een sterk gevarieerd karakter gekregen. Ter plekke van het plangebied vormt de weg een scheidslijn tussen het aan de oostkant gelegen bedrijventerrein en de woongebieden aan de westkant. Doordat de bedrijfsbebouwing niet direct aan de straat ligt is er een grote ruimte aanwezig voor het plangebied.

De P. Heestersstraat vormt één van de ontsluitingswegen van de woongebieden. Het gebouw van de Boerenbond kenmerkt de entree van deze weg en vormt een kenmerkend bebouwingselement in het centrum van Haaren. Het gebouw is 13 meter hoog en omkaderd door bomen.

De Driehoeven

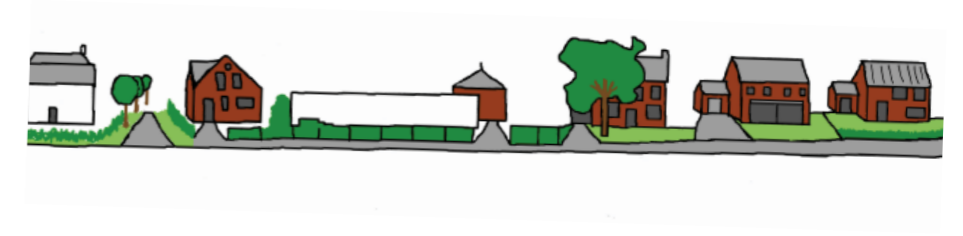
De Driehoeven wordt via twee dwarsliggende straatjes met de Langeweg verbonden. Ten zuiden van deze dwarsverbindingen gaat de weg over in de Nemelaerstraat. Het noordelijk deel van de Driehoeven heeft een relatief breed wegprofiel waarin veel auto's worden geparkeerd. Helaas is er geen sprake van een eenduidig trottoir voor voetgangers en worden beide kanten van de weg gebruikt om auto's te parkeren.

Er is sprake van in totaal drie dwarsverbindingen naar de Langeweg. De meest noordelijke verbinding loopt direct langs het gemeentehuis en kenmerkt de overgang van het centrum naar het gebied van de Driehoeven. Deze hoek wordt door twee hoekpanden gekenmerkt. De zuidelijke dwarsverbinding in het verlengde van de Haarendijk heeft een rommelige uitstraling door de voorzones en de verschillende typologieën bebouwing die hier aanwezig zijn. Deze straat heeft een sterk stenig karakter en vormt een schakelement tussen de twee assen. In het zuiden van het projectgebied vormt het Gildepad een dwarsverbinding met gedeeltelijk éénrichtingsverkeer. Deze weg heeft een ondergeschikt karakter en begrenst het Copalterrein aan de zuidzijde.

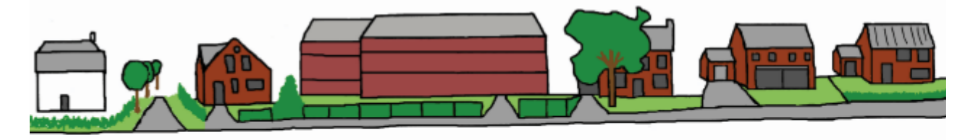


Driehoeven 15

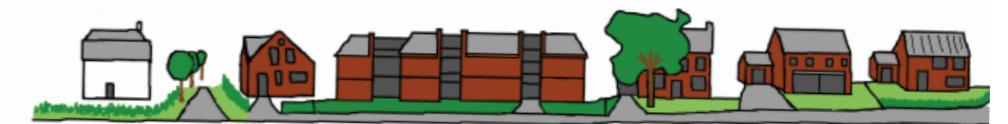
Driehoeven 15 is de locatie van de voormalige melkfabriek. Deze locatie wordt op dit moment gekenmerkt door een langgerekt laag gebouw met plat dak. Het gebouw heeft een rommelige uitstraling, omdat het inmiddels leeg staat en qua volume en vorm niet past bij de overige bebouwing. Achter het langgerekte gebouw staat nog een oud gebouw in twee bouwlagen met een schildkap. Dit gebouw heeft een kenmerkende nokversiering maar door zijn verscholen ligging achter het langgerekte gebouw valt het nauwelijks op in het straatbeeld. Kenmerkend voor het hele perceel is de terugspringende voorgevelrooilijn en het contrast tussen de twee aanwezige gebouwen. Bij de bebouwing in de directe omgeving van het perceel is sprake van woonbebouwing in maximaal twee lagen met een zadeldak. De gebouwen zijn zowel met de kop als met de goot naar de straat geïntendeerd en zijn voorzien van groen ingerichte voortuinen aan de voorzijde.



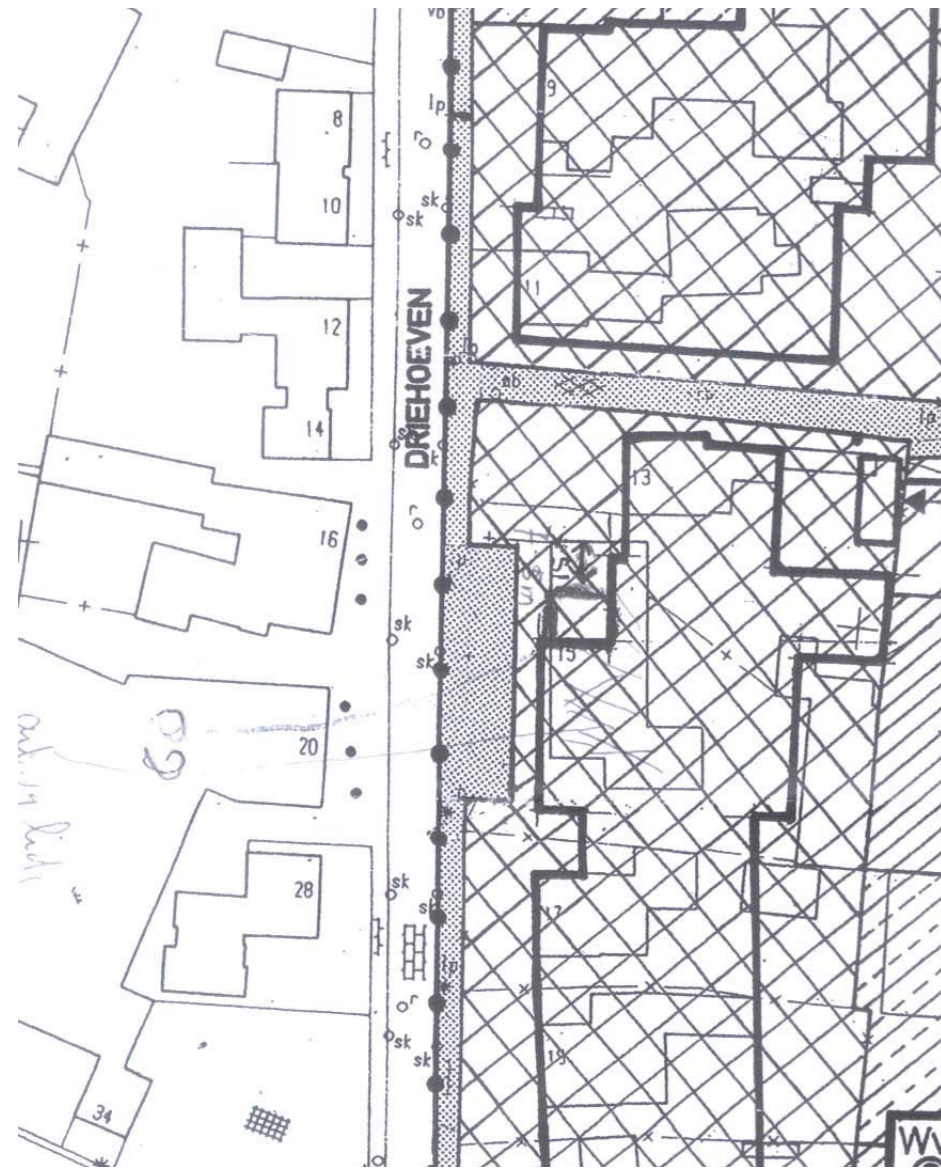
bestaande bebouwing



juridisch mogelijke bebouwing



toekomstige bebouwing



uitsnede vigerend bestemmingsplan

BESTEMMINGEN	
Wvb	AAN HET AGRARISCH GEBRUIK ONTTROKKEN BOERDERLIJN
Wv I	VRUJSTAANDE EN HALFVRUJSTAANDE EENGEZINSHUIZEN
Wv II	VRUJSTAANDE EN HALFVRUJSTAANDE EENGEZINSHUIZEN
Wr	RECREATIEWONING
3. Wz I	VRUJSTAANDE EN HALFVRUJSTAANDE EENGEZINSHUIZEN
Wz II	VRUJSTAANDE, HALFVRUJSTAANDE EN AANEENGEBOUWDE EENGEZINSHUIZEN
Wz III	VRUJSTAANDE EN HALFVRUJSTAANDE EENGEZINSHUIZEN
Wz IV	VRUJSTAANDE, HALFVRUJSTAANDE EN AANEENGEBOUWDE EENGEZINSHUIZEN
CENTRUMVOORZIENINGEN	
Dw	DETAILHANDEL MET WONEN
D	DETAILHANDEL ZONDER WONEN
5 Kw	KAPSALON EN WONEN
7 Hw	HORECA EN WONEN

uitsnede legenda vigerend bestemmingsplan

- van (delen van) gebouwen, die zich bevinden op een afstand tot maximaal 15 m gemeten uit de naar de Driehoeven gekeerde bouwgrans, mag de goothoogte niet meer dan 7 m en de nokhoogte niet meer dan 10,5 m bedragen;
- van (delen van) gebouwen, die zich bevinden op een afstand van meer dan 15 m gemeten uit de naar de Driehoeven gekeerde bouwgrans, mag de goothoogte niet meer dan 6,5 m en de nokhoogte niet meer dan 9,5 m bedragen;
- in afwijking van het bepaalde onder 2 en 3 mag de bouwhoogte

bebouwingmogelijkheid volgens het vigerend bp

Vigerend beleid

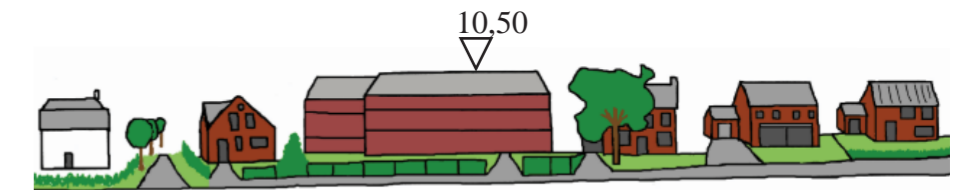
Ter plaatse van de locatie Driehoeven 15 (voormalige melkfabriek) geldt momenteel bestemmingsplan "Haaren Oost".

Het bestaande (hoofd)gebouw van de voormalige melkfabriek is een langgerekt gebouw in één bouwlaag op een plint van ca. 0,50 m. Het gebouw staat op de zijdelingse perceelsgrens naast huisnummer 13. Op grond van het bestemmingsplan "Haaren Oost" mag nagenoeg $\frac{3}{4}$ deel van het perceel worden bebouwd met dien verstande dat de goothoogte maximaal 7,00 meter en de nokhoogte maximaal 10,50 meter mag bedragen.

Als gebruik worden detailhandel, wonen (8 appartementen) en additionele voorzieningen mogelijk gemaakt, hetgeen leidt tot meer bouwvolume.

De rooilijn in het bestemmingsplan komt niet overeen met de bestaande bebouwing maar neemt de rooilijn van de naast het perceel gelegen panden op. Hierdoor verspringt de rooilijn ter hoogte van het plangebied.

Het in procedure gebrachte voorontwerp bestemmingsplan "Copalterreinen" staat ter plaatse van Driehoeven 15 slechts 50 % bebouwing toe in plaats van $\frac{3}{4}$ van het perceel.



juridisch gezien mogelijke bouwmassa op de locatie Driehoeven 15

inrichting van
de voorzijde

inrichting van het
binnenterrein

de architectuur



De beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitplan heeft over het algemeen betrekking op de openbare ruimte, de overgang tussen openbaar en privé (erfafscheidingen) en de architectuur. Omdat hier sprake is van één perceel is de omschrijving van de beeldkwaliteit ingedeeld in de beschrijving van de voorruimte (grenzend aan de openbare weg), de beschrijving van het achterliggende gebied en de architectuur.

Algemene sfeer

De weg kent een gevarieerde bebouwingsstructuur met vooral woonhuizen. Hier en daar zijn winkels op de begane grond aanwezig. De woonhuizen zijn maximaal twee bouwlagen hoog met meestal een steile zadel- of mansardedak. De huizen bestaan uit donker of wit geverfde baksteen en zijn gelegen achter een groen ingerichte voortuin die grotendeels door sprekende hagen wordt afgeschermd. Alleen waar winkels op de begane grond aanwezig zijn is het voorterrein verhard. Op deze plekken wordt het voorterrein vaak voor parkeren en/of reclame gebruikt.

Het geprojecteerde complex voegt zich in de bebouwingsstructuur langs de Driehoeven en neemt de rooilijnen op van de aan de rechter- en linkerkant gelegen bebouwingselementen. De rooilijn ondersteunt als zodanig de aanwezige zichtlijn naar de kerk.



teruggelegen woonhuis aan de linkerkant van het plan



de sfeer van Driehoeven wordt gekenmerkt door de in de verlenging van de straat aanwezige kerk



aanwezige afscherming d.m.v. hagen



hagen en bomen in de omgeving



referentiebeeld erfafscheiding

Inrichting van de voorzijde

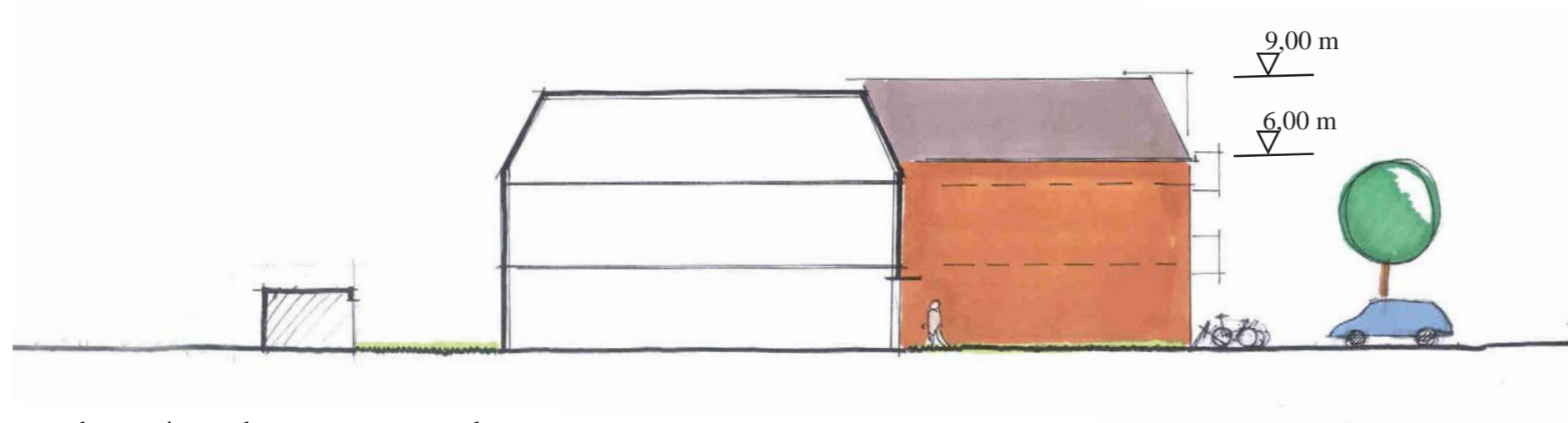
Aansluitend op de voortuinen van de omliggende panden dient een groen ingerichte voortuinzone met hagen als afscherming naar het openbaar gebied te worden aangelegd. Deze voortuinzone kan eenvoudig worden ingericht met gras en kleine bomen. De hagen dienen aan te sluiten bij de reeds aanwezige hagen rechts en links van het pand. Een beukenhaag of een andere inheemse soort heeft daarom de voorkeur. Tussen de voortuin en de straat wordt een parkeerstrook aangelegd met 4 langspaarplaatsen en aan de andere kant van de entree twee dwarsparkeerplaatsen voor bezoekers. De parkeerplaatsen worden aan de kant van het perceel met een haag omkaderd. De teruggelegen rooilijn en de hier gelegen dwarsparkeerplaatsen accentueren de entree op deze plek.



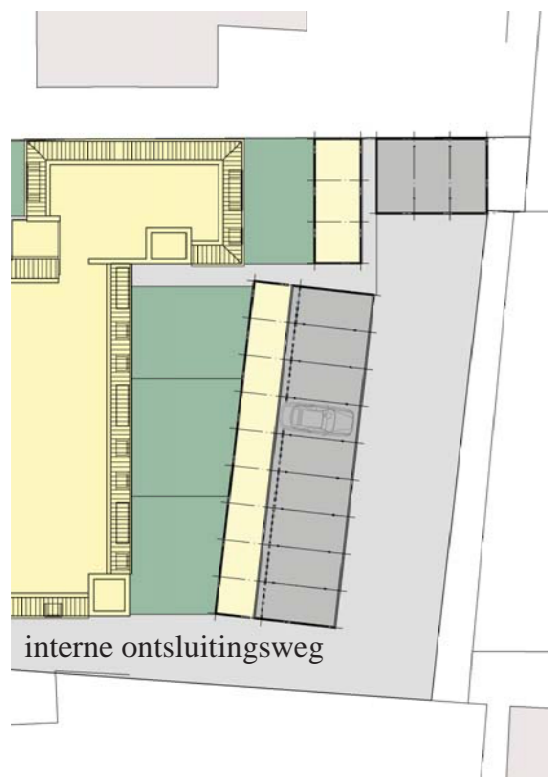
referentiebeeld parkeren



referentiebeeld uit de omgeving voor de inrichting van de voortuinzone



doorsnede geprojecteerd appartementencomplex



Inrichting van het binnenterrein

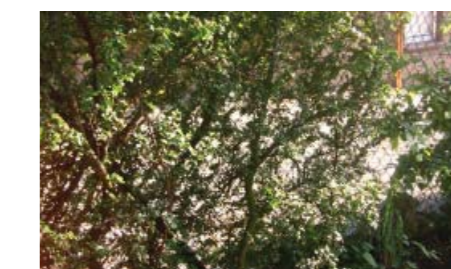
Op het binnenterrein worden de garageboxen ten behoeve van de toekomstige bewoners van de appartementen geprojecteerd. De garageboxen worden zodanig gesitueerd dat deze tevens een afscherming van de tuinen op de begane grond vormen.

De ontsluitingsweg

Het binnenterrein wordt vanuit Driehoeven ontsloten via een interne ontsluitingsweg. De weg loopt langs de perceelsgrens met perceelsnummer 17 en eindigt op het achtergebied van het perceel. De weg dient qua materialisatie aan te sluiten op het gevel- en bestratingsmateriaal dat in de omgeving wordt gebruikt. Het materiaal dient duurzaam te zijn en niet te monotoon in verband met de hoeveelheid verharding. Gebakken materiaal sluit het beste aan op deze eisen. Bij voorkeur dient de bestrating zodanig te worden aangelegd dat er goten aan weerszijden van de weg ontstaan en de weg accentueren.

De erfafscheiding

Langs de interne ontsluitingsweg wordt een erfafscheiding geplaatst naar de aangrenzende percelen. Deze erfafscheiding dient een groen karakter te krijgen en aan te sluiten op de hagenstructuur in de omgeving. De voorkeur gaat uit naar een inheemse haag van max. 1,80 m hoogte (bijv. beukenhaag). De haag kan worden gecombineerd met een transparante steunconstructie bestaand uit donkergroene buizen en gaaswerk. Langs de voortuin (voor de voorgevelrooilijn) mag de haag niet hoger worden dan 0,60 meter.



bestaande
bebouwing



toekomstige
bebouwing



Westaevel

De architectuur

De algemene sfeer

De architectuur refereert aan traditionele, klassieke centrumbebouwing en tracht daarmee het centrum van Haaren te verduidelijken en aantrekkelijker te maken. Er wordt een duidelijk element toegevoegd dat zowel qua schaal als architectuurtaal de directe omgeving ruimtelijk en kwalitatief verbetert.

De detaillering

De gevels van het complex dienen zorgvuldig te worden ontworpen. Er wordt gestreefd naar een kleinschalig beeld dat past bij de dorps omgeving. Dit kan worden bereikt door een kleinschalige geleding toe te passen. Deze geleding dient aan te sluiten bij de dorps architectuur van de omgeving met open tussenruimtes. Door teruggelegen bebouwingselementen kan gerefereerd worden aan deze tussenruimtes en ontstaat het beeld van meerdere losstaande bebouwingselementen. Daarnaast dienen de gevels nauwkeurig gedetailleerd te worden. Het kleur- en materiaalgebruik zal tevens worden afgestemd op de bebouwing in de omgeving. Door het hanteren van ingetogen kleuren zal een rustig straatbeeld ontstaan. Het complex wordt opgebouwd uit gebakken metselwerk. De klassieke mansardekap dient te worden uitgevoerd in een donkere kleur (antraciet), passend bij de kenmerkende dakkleur in Haaren. De kozijnen worden net als de karakteristieke woningen in de omgeving uitgevoerd met een fors kozijnenhout.



locatie Driehoeven 28

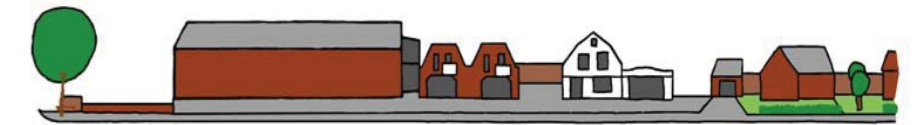
Driehoeven 28

Op Driehoeven 28 ligt op dit moment een vrijstaand woonhuis in één bouwlaag met een steil zadeldak. Het gebouw staat met de kopgevel naar de straat en is voorzien van een ruime voortuin aan de kant van de weg. Er is een aangebouwde garage aan het gebouw toegevoegd in dezelfde architectuurstijl. De garage ligt terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn.

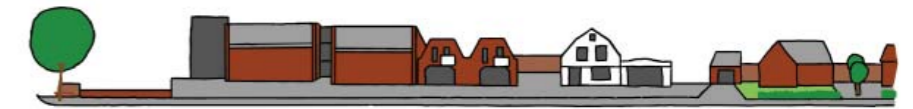
De bestaande woning vormt een kenmerkend element in de bebouwingsstructuur en voegt zich goed in de bestaande bebouwing. De woning ligt echter ingeklemd tussen het parkeerterrein op de hoek van de weg en het grootschalige gebouw waarin de supermarkt is gevestigd. Waardoor sprake is van een niet attractieve ligging van deze woning.



bestaande bebouwing



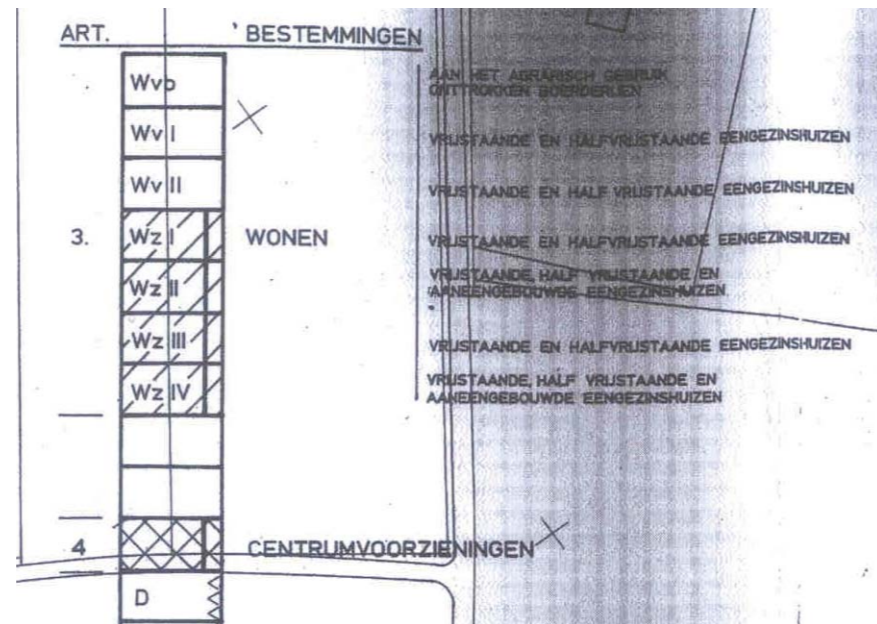
juridisch mogelijke bebouwing



toekomstige bebouwing



uitsnede vigerend bestemmingsplan (Haren west)



uitsnede legenda vigerend bestemmingsplan

code	goot- en/of boeihoogte		nokhoogte
	min.	max.	
I	2.2 m	6.5 m	12 m
II	2.2 m	6.5 m	9.5 m
III	2.2 m	6.5 m	9.5 m

bebouwingsmogelijkheid volgens bp Haaren west

Vigerend beleid

Ter plaatse van de locatie Driehoeven 28 geldt momenteel het bij raadsbesluit van 3 juni 1993 vastgestelde en door Gedeputeerde Staten op 21 januari 1994 (gedeeltelijk) goedgekeurde bestemmingsplan “Haaren West”.

Op dit moment staat er een ééngesinswoning op het betreffende perceel. Het bestaande gebouw kent een goothoogte van ca. 4 meter en een nokhoogte van ca. 9 meter. Het vigerend bestemmingsplan geeft voor deze locatie aan dat er centrumdoeleinden, waaronder ook woningen, gerealiseerd mogen worden. Voor categorie III is er een maximale goothoogte en een nokhoogte toegestaan. Op grond van het bestemmingsplan “Haaren West” mag er nagenoeg $\frac{3}{4}$ deel van het perceel aansluitend aan de bestaande bedrijfsbebouwing bebouwd worden.

Het in procedure gebrachte voorontwerp bestemmingsplan “Copalterreinen” staat ter plaatse van Driehoeven 28 een maximale bouwhoogte van 11,00 m toe. Er mag ca. $\frac{3}{4}$ van het perceel worden bebouwd.

inrichting van de
voorzijde en het
parkeerterrein



de architectuur

De beeldkwaliteit

De omschrijving van de beeldkwaliteit is ingedeeld in de beschrijving van de voorruimte inclusief het parkeerterrein (grenzend aan de openbare weg) en de architectuur. Het complex wordt aangebouwd aan het bestaande complex Driehoeven 20. Er is geen sprake van een binnengebied.

Algemene sfeer

Het hoekperceel kenmerkt de hoek Driehoeven/Haarendijk. Voor vanuit het oosten binnenkomend verkeer bepaalt de inrichting van dit perceel het eerste zicht op het centrumdeel van Haaren. De hoek vormt tevens een uithangbord voor de Driehoeven (noordelijk gedeelte). Het is daarom wenselijk dat de toekomstige bebouwing zich meer naar de hoek oriënteert dan nu het geval is. De hoek wordt op dit moment uitsluitend bepaald door de hier aanwezige parkeerplaats en de op de hoek aanwezige solitaire boom. De hier achtergelegen bebouwing (perceelsnummer 28) is verscholen achter een haag.

Het hoekpand vormt enerzijds een overgang naar de brede ruimte met bedrijfsgebouwen aan weerszijden, langs de Driehoeven (dwarsverbinding). Anderzijds is er sprake van een overgang naar de meer gevarieerde sfeer van woonhuizen en winkels langs het noordelijke gedeelte van de Driehoeven. Deze straat wordt vooral door de brede opzet (veruit elkaar gelegen rooilijnen met daarvoor parkeerplaatsen) en het aan de overkant van het perceel gelegen oude schoolpand gekenmerkt.



Parkeerplaats op de hoek Driehoeven met solitaire boom



Het bestaande woonhuis Driehoeven 28 is compleet afgeschermd van de hoek



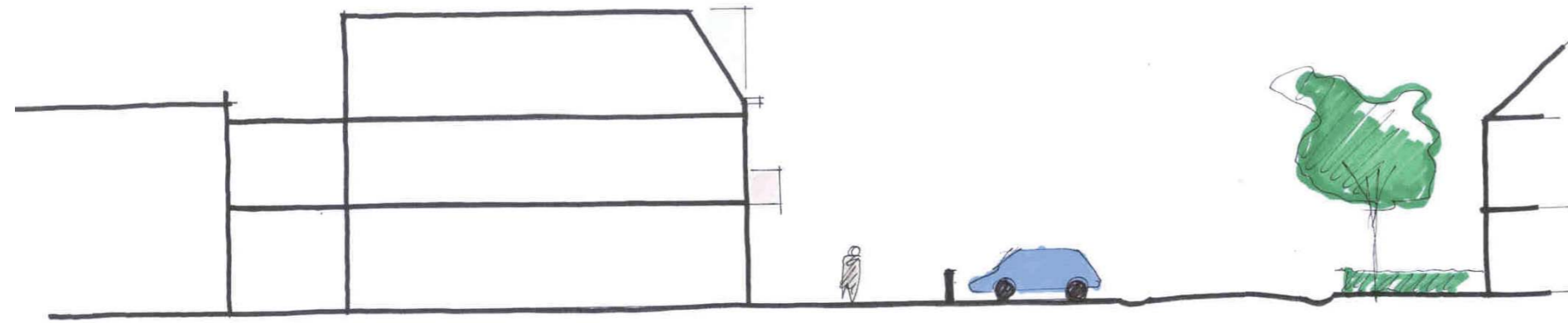
Begrenzing van het perceel door een voetmuur.



Open voorzone langs de winkels naast het projectperceel



referentiebeeld inrichting parkeerplaatsen



doorsnede geprojecteerd appartementencomplex

Inrichting van de voorzijde en het parkeerterrein

Aansluitend op de voorzone van de winkelpanden Driehoeven 16 en 20, die op dit moment voor zowel parkeren als het plaatsen van reclameborden wordt gebruikt, wordt de voorzone doorgezet tot aan de hoek. Het materiaal van de nieuw aan te leggen voorzone dient daarbij aan te sluiten bij het bestaande materiaal voor de winkelpanden (gebakken materiaal). De bestaande voorzone wordt begeleid door een aantal bomen in een blokhaag. Deze inrichting dient te worden doorgezet tot aan de hoek om een geheel te creëren.

De hoek van het perceel wordt op dit moment omkaderd door een gemetseld voetmuurtje. Op de hoek zelf omringt deze muur de hier aanwezige solitaire boom en is er een zitbank aanwezig. De muur en de boom dienen te worden gehandhaafd.



Bestaande voorzone voor de winkelpanden Driehoeven 16 en 20



Voetmuurtje en boom als afscheiding van het perceel en accentuering van de hoek

bestaande
bebouwing



toekomstige
bebouwing



De architectuur

De algemene sfeer

De architectuur refereert aan traditionele, klassieke centrumbebouwing en tracht daarmee het centrum van Haaren en met name de in de stedenbouwkundige structuur belangrijke hoek Driehoeven/Haarendijk/Nemelaerstraat te verduidelijken en aantrekkelijker te maken. De rommelige sfeer, die op dit moment aanwezig is door het zicht op de achterkanten van de verschillende gebouwen, wordt opgeheven door er een duidelijk element voor te bouwen dat zowel qua schaal als architectuurtaal het centrum stimuleert en een duidelijke impuls geeft. Het toevoegen van appartementen op deze plek ondersteunt de centrumfunctie van deze plek. Het is belangrijk dat de appartementen zich naar alle kanten van het openbaar gebied oriënteren om er een overgang van de ene naar de andere sfeer te creëren.

De detaillering

Kenmerkend voor dit complex is dat de geleding wordt gebruikt voor het verdraaien van de voorgevelrooilijn naar de hoek toe. Hierdoor wordt enerzijds ervoor gezorgd dat het zicht vanuit het noorden wordt verwijld naar het hier aansluitende, ruimere open gebied, anderzijds ontstaat er een toevoeging aan de ruimte van de op de hoek gelegen parkeerplaats.

Er wordt gestreefd naar een kleinschalig beeld dat past bij de dorpse omgeving. Dit kan worden bereikt door een kleinschalige geleding in de gevels toe te passen. Deze geleding dient aan te sluiten op de dorpse architectuur van de omgeving met open tussenruimtes. Door terugge-

legen bebouwingselementen wordt gerefereerd aan deze tussenruimtes en ontstaat het beeld van meerdere losstaande bebouwingselementen. Daarnaast dienen de gevels nauwkeurig gedetailleerd te worden. Het kleur- en materiaalgebruik dient tevens te worden afgestemd op de bebouwing in de omgeving. Door het hanteren van ingetogen kleuren zal een rustig straatbeeld ontstaan. Het complex wordt opgebouwd uit gebakken metselwerk. De klassieke mansardekap dient te worden uitgevoerd in een donkere kleur (antraciet), passend bij de kenmerkende dakkleur in Haaren.

De kozijnen worden net als de karakteristieke woningen in de omgeving uitgevoerd met een fors kozijnenhout. De architectuur van het nieuwe gebouw zorgt voor aantrekkelijke zichtlijnen en een helder oriëntatiepunt binnen de kern Haaren.



Driehoeven / Nemelaerstraat

Deze locatie betreft de grootste van de Copal-locaties. Het gebied grenst aan Driehoeven in het noorden, de Nemelaerstraat in het oosten en het Gildepad in het zuiden. Op dit moment wordt de Driehoeven gekenmerkt door de bedrijfsbebouwing inclusief de daarvoor gelegen parkeerplaatsen en de voormalige school in het plangebied. E.e.a. heeft geleid tot een van elkaar onderscheidende architectuurtaal en geeft een rommelige, onduidelijke uitstraling. Aan de kant van de Nemelaersstraat en het Gildepad grenzen de achterkanten van het bedrijfsperceel aan het openbaar gebied. Het gebied is afgeschermd door middel van een beukenhaag.



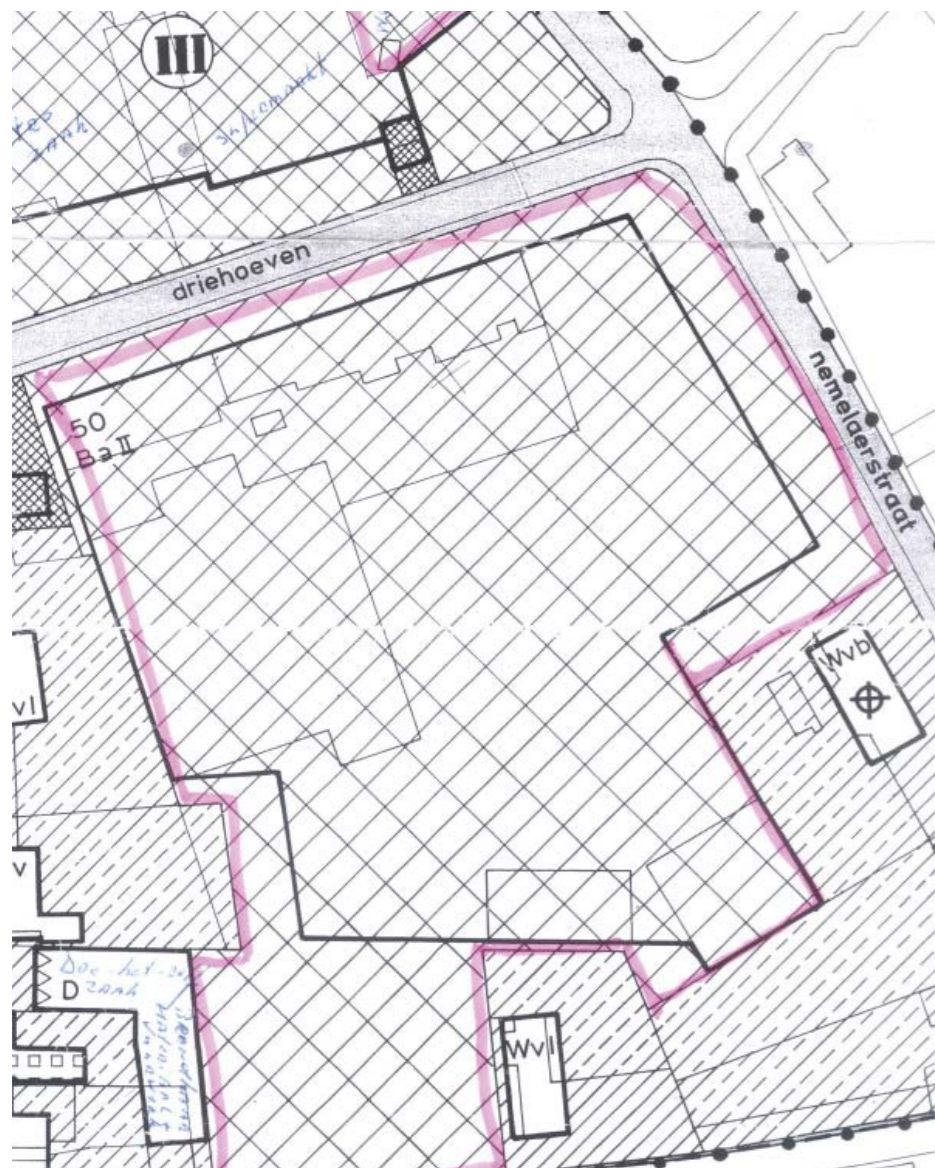
bestaande bebouwing



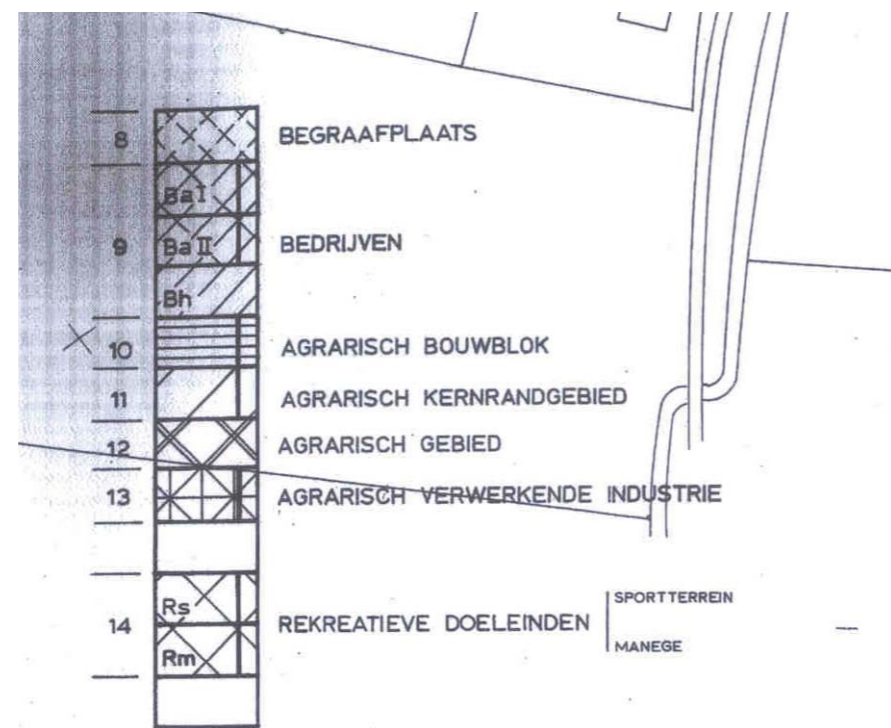
juridisch mogelijke bebouwing



toekomstige bebouwing



uitsnede vigerend bestemmingsplan



uitsnede legenda vigerend bestemmingsplan

code	soort gebouw	goothoogte		nokhoogte
		min.	max.	max.
Ba I/II	bedrijfsgebouw	2.2 m	5.5 m	6.5 m
Ba I	woning	2.2 m	5.5 m	8.75 m
Bh	bedrijfsgebouw	2.2 m	5.5 m	6.5 m

bebouwingsmogelijkheid volgens het vigerend bp

Vigerend beleid

Ter plaatse van de locatie van de voormalige school geldt momenteel het bij raadsbesluit van 3 juni 1993 vastgestelde en door Gedeputeerde Staten op 21 januari 1994 (gedeeltelijk) goedgekeurde bestemmingsplan "Haaren West".

Langs Driehoeven staat het gebouw van de voormalige school. Dit gebouw heeft een goothoogte van ca. 5,00 meter en een nokhoogte van ca. 10,00 meter. Naast dit gebouw staat een bedrijfsgebouw met een plat dak van ca. 3,50 meter hoogte. Op het achtergebied zijn nog een aantal bedrijfsschuren aanwezig. Passend bij het gebruik is op dit moment bebouwing toegestaan met de bestemming "bedrijfsdoeleinden". De goothoogte van de bebouwing mag maximaal 5,50 meter en de nokhoogte maximaal 6,50 meter bedragen.

Het in procedure gebrachte voorontwerp bestemmingsplan "Copalterreinen" staat ter plaatse van de schoollocatie langs Driehoeven een bebouwingshoogte van maximaal 11,75 meter toe. Dit komt ongeveer overeen met de hoogte van het bestaande gebouw van de voormalige school. Op het achterliggende gedeelte mag de bebouwing niet hoger zijn dan 9,90 meter.



juridisch mogelijke bebouwing

inrichting van
het openbaar
gebied

inrichting van de
overgang tussen
openbaar en privé

de architectuur



De beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitplan heeft over het algemeen betrekking op de openbare ruimte, de overgang tussen openbaar en privé (erfafscheidingen) en de architectuur. Omdat hier sprake is van één perceel is de omschrijving van de beeldkwaliteit ingedeeld in de beschrijving van de voorruimte (grenzend aan de openbare weg), de beschrijving van het achterliggende gebied en de architectuur.

Algemene sfeer

De Driehoeven kent een gevarieerde bebouwingsstructuur met vooral woonhuizen. Hier en daar zijn winkels op de begane grond aanwezig. De woonhuizen zijn maximaal twee lagen hoog met meestal een steil zadeldak of mansardedak. De huizen bestaan uit donker of wit geverfde baksteen en zijn gelegen achter een groen ingerichte voortuin die grotendeels door sprekende hagen wordt afgeschermd. Alleen waar winkels op de begane grond aanwezig zijn is het voorterrein verhard. Op deze plekken wordt het voorterrein vaak voor parkeren en/of reclame gebruikt.

Het geprojecteerde complex voegt zich in de bebouwingsstructuur langs de Driehoeven en neemt de rooilijnen over van de aan de rechter- en linkerkant gelegen bebouwingselementen. De rooilijn ondersteunt als zodanig de aanwezige zichtlijn naar de kerk.



De achterzijde van het plangebied aan het Gildepad



het voormalige schoolgebouw dient gehandhaafd te blijven



bedrijfspannd naast de voormalige school



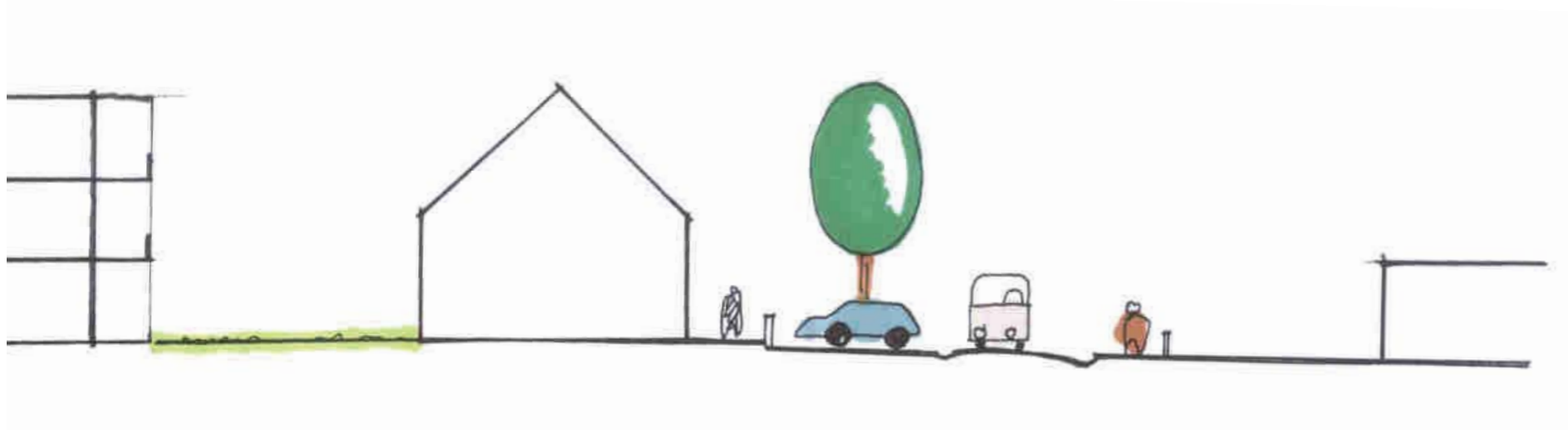
referentiebeeld uit de directe omgeving



stedelijk referentiebeeld uit de omgeving



referentiebeeld stedelijke en landelijke wand



systeendoorsnede voormalige school en dwarsverbinding Driehoeven

Inrichting van de openbare ruimte

Algemeen

De openbare ruimte dient zodanig te worden ingericht dat deze past bij de typologie van het dorp. Het is wenselijk dat de nieuwe ruimte zich voegt in de bestaande omgeving en de kwaliteiten hiervan versterkt. Er wordt gestreefd naar een sobere en duurzame oplossing, die goed werkt in de realiteit en zich als een vanzelfsprekend element voegt in het bestand.

Er zijn kwaliteiten en kenmerkende gegevens in de directe omgeving van de locatie geïnventariseerd, deze worden vervolgens als referentiebeelden gebruikt voor de inrichting van de nieuw aan te leggen straatruimtes. Aanvullend is er naar referentiebeelden elders gekeken die het gewenste beeld verduidelijken.

Inrichting van de dwarsverbinding Driehoeven

Deze bestaande weg is een drukke straat met stedelijke functies. Aan de zuidkant van de weg ligt het complex van de voormalige school. Dit complex dient te worden geïntegreerd in een nieuwe straatwand aan deze kant van de weg. De geprojecteerde straatwand ondersteunt het stedelijke karakter van dit gedeelte van de weg. De betreffende weg kent op dit moment een eigen inrichting, die mede door de brede ruimte en de aanwezige parkeerplaatsen laat herinneren aan een bedrijventerrein. Het is wenselijk dat er in de toekomst een helder beeld ontstaat, waarbij deze weg duidelijk herkenbaar wordt als één van de twee hoofddwarsverbindingen tussen de Langeweg en Driehoeven. De inrichting van de weg dient daarom aan te sluiten op de inrichtingsprincipes zoals die in de directe omgeving aanwezig zijn.

Inrichtingsprincipes

Opzet:

- Rijbaan van 5,50 meter breedte incl. molgoot aan weerszijden aansluitend op de reeds aanwezige inrichting van Driehoeven.
- Dwarsparkeerplaatsen aan de zuidkant van de weg met voetsmuur als begrenzing naar het trottoir.
- Handhaven trottoir en voetsmuur aan de noordkant. (zie principeprofiel)

Materiaal:

- rijbaan: gebakken klinkermateriaal
- trottoir: trottoirtegels 30 x 30

bijzondere elementen:

- gemetselde voetsmuur als begrenzing van de weg



De Nemelaerstraat is voorzien van een blokhaag aan de west- en een rij met forse bomen aan de oostkant van de weg.



De kenmerkende inrichting stopt ter hoogte van het projectgebied

Inrichting van de openbare ruimte

Inrichting van de woonstraat

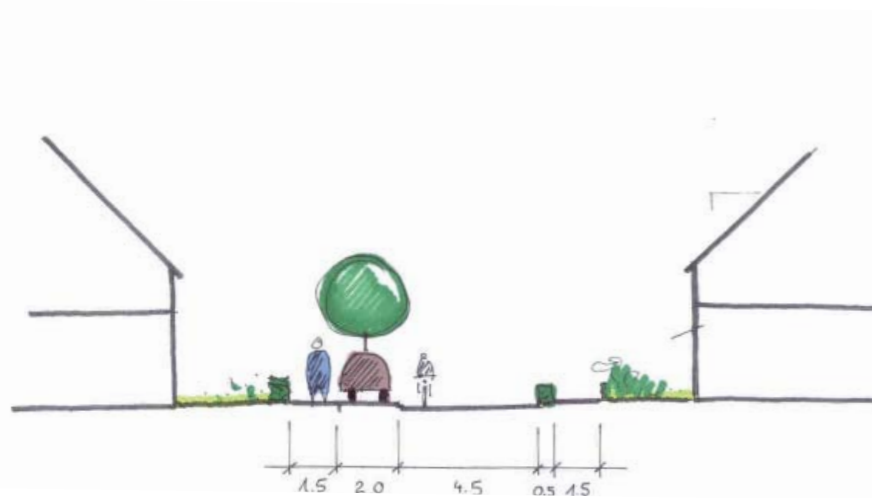
Er wordt een nieuwe woonstraat geprojecteerd als ontsluitingsweg voor de nieuwe woningen in het binnengebied van de locatie. Er komt een nieuwe woonstraat in het binnengebied. Deze heeft geen functie voor het doorgaand verkeer en wordt alleen gebruikt als ontsluitingsweg voor de bewoners.

Inrichtingsprincipes

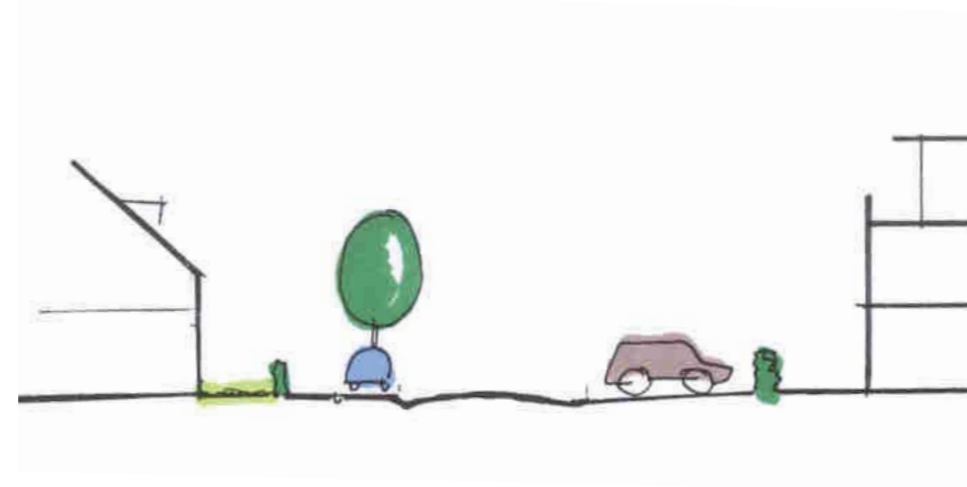
- Opzet:
- Smal rijbaanprofiel aansluitend op Nemelaerstraat.
 - Blokhaag en trottoir aan twee kanten van de weg.
 - Langsparkeerstrook met bomen en trottoir aan de andere kant van de weg.
- Materiaal:
- rijbaan: gebakken klinkermateriaal
 - trottoir: halve trottoirtegels (15 x 30) antraciet

bijzondere elementen:

Langsparkeerstrook wordt samen met trottoir op één hoogte aangelegd, hierdoor wordt het rijbaanprofiel visueel versmald. (zie systeendoorsnede woonstraat blz. 38)



systeendoorsnede woonstraat



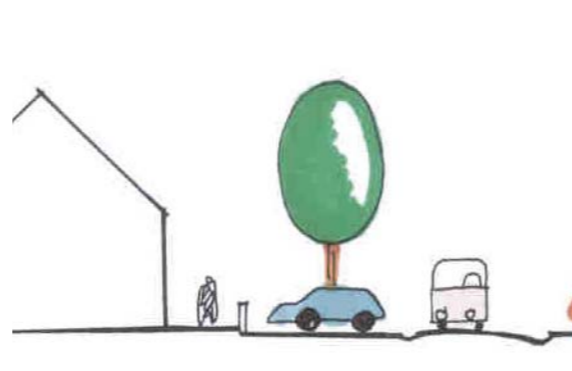
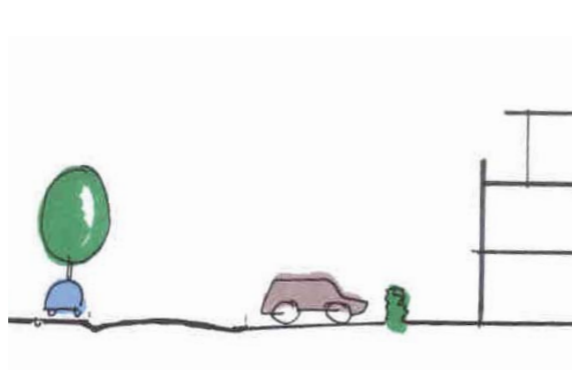
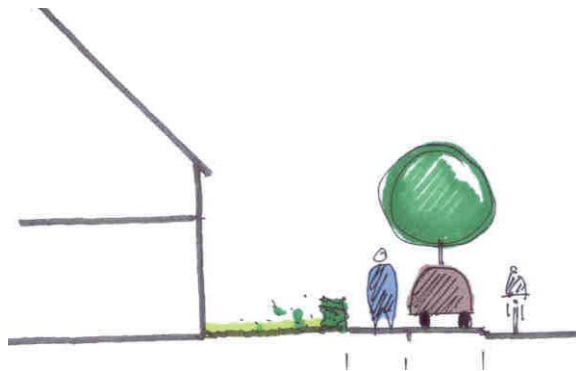
systeendoorsnede woonstraat met appartementencomplex



De woonstraten worden gekenmerkt door een groene inrichting met groene erfafscheidingen



De stedelijke straten zijn voorzien van muurelementen als inrichtingselementen of als erfafscheiding



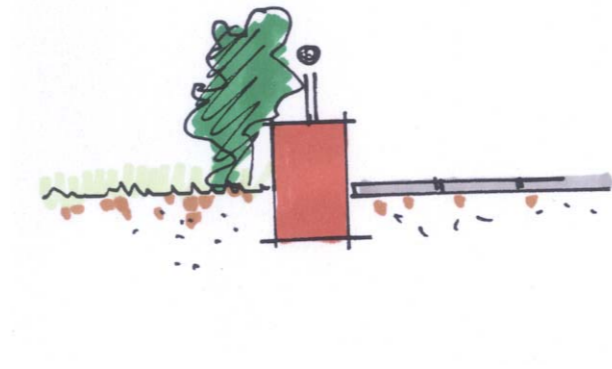
Inrichting van de overgang tussen openbaar en privé

Erfafscheiding langs de stedelijke straten (Driehoeven)

De dwarsverbinding Driehoeven wordt op dit moment gekenmerkt door de muurelementen die de parkeerplaats begrenzen van het openbaar gebied en die als stedenbouwkundig meubiliair worden gebruikt. Deze muurtjes vormen een bijzonder element in de openbare ruimte en dienen daarom gehandhaafd te blijven. Aan de andere kant van de weg kunnen voetmuurtjes worden toegepast als afscheiding tussen de parkeerplaatsen en het trottoir zodat het beeld wordt versterkt en de ruimte duidelijker wordt gedefinieerd.

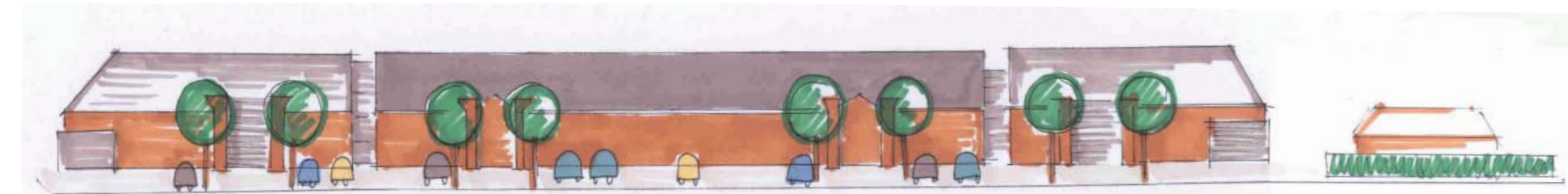
Erfafscheiding langs de woonstraten

De erfafscheidingen langs de nieuwe woonstraat, het Gildepad en het uiteinde van de Nemelaerstraat dienen aan te sluiten bij het groene karakter van de woonstraten in de directe omgeving. Alle voortuinen dienen daarom een groene inrichting te krijgen met een (inheemse) haag als erfafscheiding. De haag kan worden ondersteund met een transparante steunconstructie (buizen met gaaswerk).





Voorbeelden van nieuwe architectuur aansluitend aan historische gebouwen in de omgeving. De schaal van de historische gebouwen wordt daarbij aangehouden.



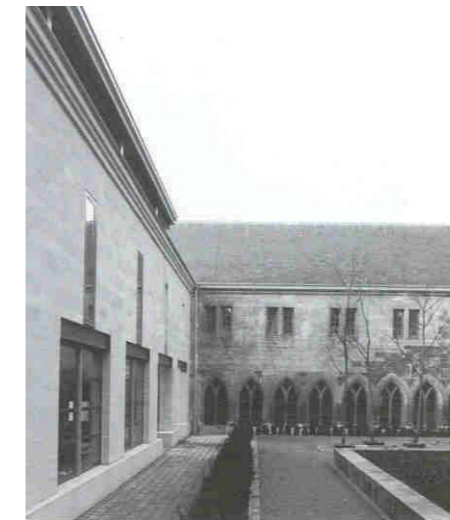
schemaimpressie voormalige school met geprojecteerde appartementencomplexen

De architectuur van de appartementen

De appartementen

Op het noordelijke gedeelte van de locatie worden een aantal appartementen geplaatst langs de dwarsverbinding Driehoeven. De appartementen omkaderen het oude schoolgebouw en vormen tevens een afscherming van het nieuwe woongebied naar het drukke centrumgebied ter plekke van de dwarsverbinding. Om een achterkantsituatie aan de kant van het woongebied te voorkomen worden de appartementen zowel in de richting van de straat (noorden) als ook in richting van het woongebied geprojecteerd (zuiden).

De appartementen sluiten direct aan op het oude schoolgebouw. De schaal van de school dient daarom zorgvuldig te worden geanalyseerd en op een moderne, eigentijdse manier te worden geïnterpreteerd bij de ontwikkeling van de appartementencomplexen. Het is van groot belang dat de nieuwe gebouwen eenvoudig en modern worden uitgevoerd, zodat er geen concurrentie tussen oud en nieuw, maar een toevoeging gaat ontstaan.



referentiebeeld oud en nieuw waarbij de oude proporties opnieuw zijn geïnterpreteerd



referentiebeeld aansluiten van nieuwe architectuur aan oude gebouwen



referentiebeeld moderne architectuur als toevoeging aan historisch gebouw.



De architectuur van de woningen

Architectuur in de omgeving

De aanwezige woonbebouwing in de directe omgeving van de locatie wordt gekenmerkt door landelijke, traditionele architectuur. De woningen hebben grotendeels één complete bouwlaag met daarop een steil zadeldak (45 graden). De woningen zijn met een donkerrode baksteen gemetseld en hebben antracietkleurige dakpannen. Opvallend is dat de typerende woningen in de omgeving vaak asymmetrisch zijn opgebouwd (met een gedraaide kapvorm of met een verspringende dakgoot).

Principekenmerken van de nieuwe bebouwing

De geprojecteerde woningen dienen aan te sluiten op de hoofdprincipes van de meest kenmerkende architectuur in de directe omgeving. Het streefbeeld is een harmonisch, gevarieerd geheel waarbij de nieuwe woningen zich goed in het dorp voegen.

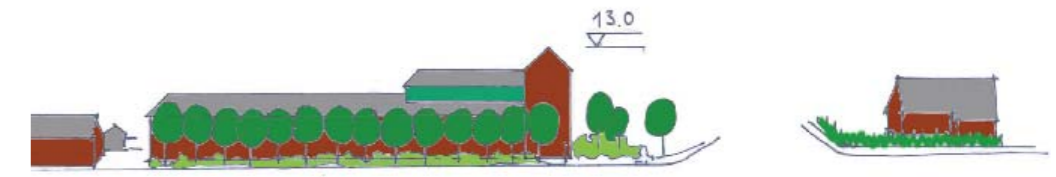
Belangrijke principes waar de woningen aan dienen te voldoen zijn:

- in donkerrode baksteen gemetseld, antraciet kleurige daken
- 45 graden zadeldaken of schilddaken
- assymetrische opbouw van de twee-onder-één kap woningen
- bijgebouw wordt als plastisch element toegevoegd

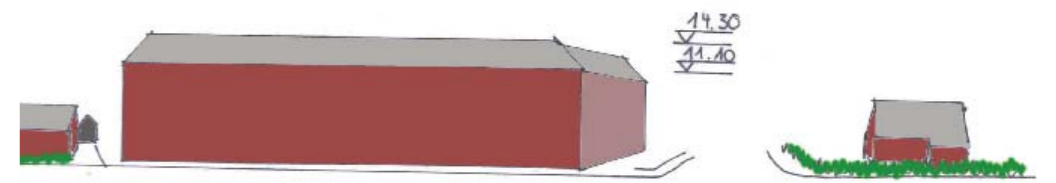


Langeweg 2

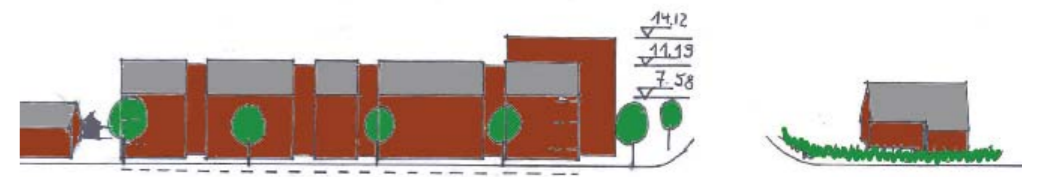
Uitgaand van de voorliggende gegevens van de lokatie is er een plan ontwikkeld, dat enerzijds gebruikt maakt van de juridische mogelijkheden op deze lokatie, maar anderzijds probeert door middel van detaillering en kleinschaligheid een voor het centrum kenmerkende bebouwingstypologie te ontwikkelen. De bestaande bebouwing heeft een duidelijk stedenbouwkundig hoogteaccent op de hoek van de Langestraat en de P. Heesterstraat. Dit accent wordt in principe herbouwd en krijgt meer uitstraling door er een woonfunctie in te projecteren. Het gebouw krijgt een tweeledige oriëntatie op zowel de Langeweg als de P. Heestersstraat. Het complex vormt daardoor een markant object welk uniek is in zijn omgeving. De bouwhoogte van het appartementencomplex bedraagt 2,5 bouwlaag met een kap. Net als omliggende bebouwing komt het appartementencomplex in een rechte rooilijn ten opzichte van weg te liggen. Hierdoor zal het bestaande lint worden gehandhaafd en worden versterkt. Het appartementencomplex is gesitueerd op een (parkeer)plint en krijgt een hoogteaccent aan de P. Heestersstraat van 3 bouwlagen op een plint. De bouwhoogte van het hoogteaccent is gelijk aan de nokhoogte van het bestaande gebouw van de boerenbond. Het binnenterrein wordt gebruikt voor de ontsluiting van het complex en parkeerplaatsen.



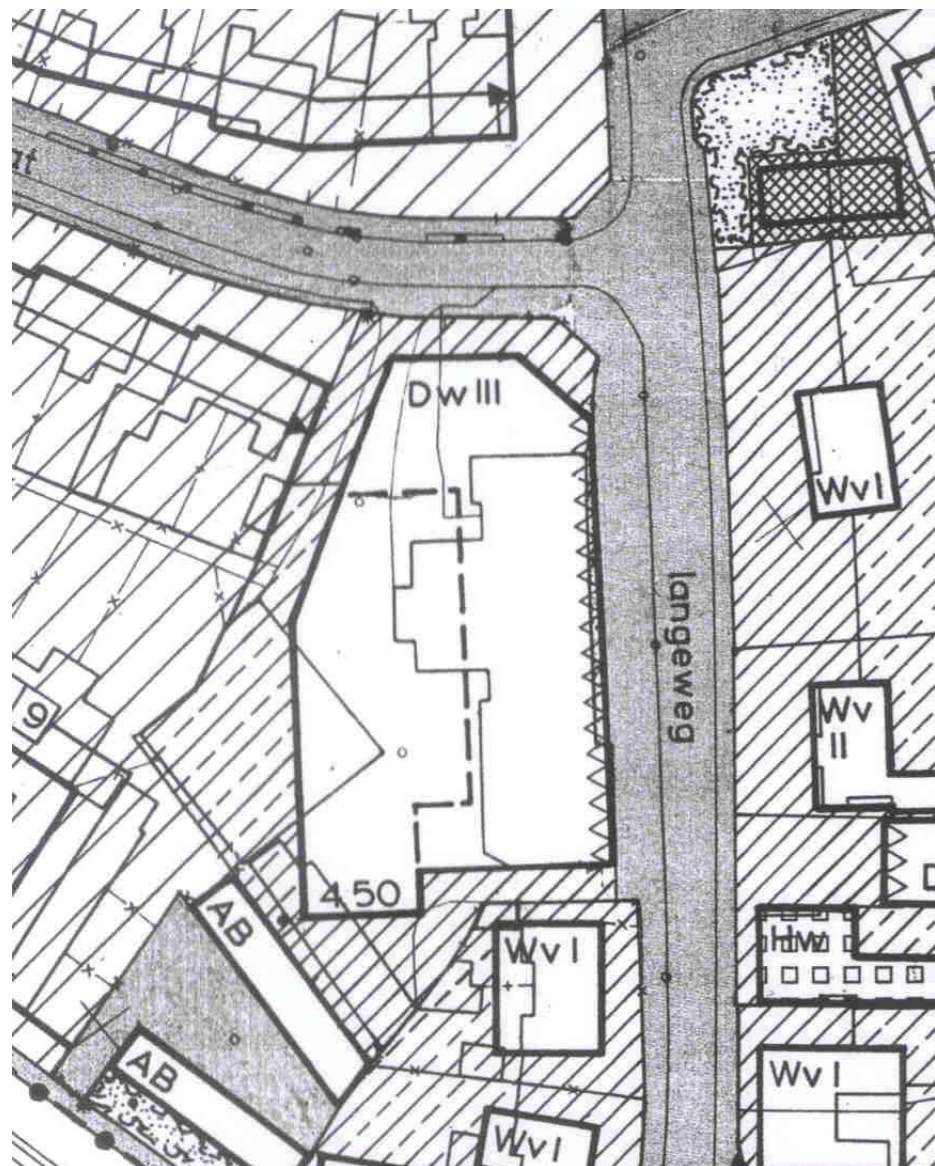
bestaande bebouwing



juridisch mogelijke bebouwing



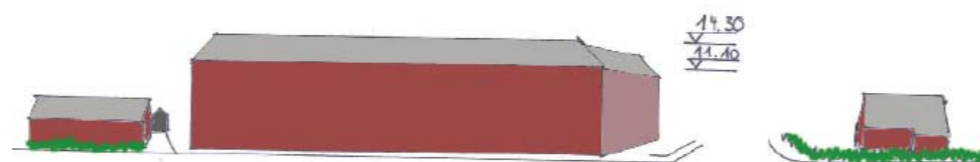
toekomstige bebouwing



code	inhoud van de woning	goot- en/of boeihoogte		nok- hoogte	verkoop- vloeropp.
		min.	min. max.	max.	max.
D	-	2.2 m	5.5 m	6.5 m	-
DwI	250 m3	2.2 m	6 m	10 m	-
DwII	250 m3	2.2 m	4 m	8 m	-
DwIII	225 m3	2.2 m	10 m**	13 m**	600 m2

** Tenzij op de plankaart door middel van een aanduiding een specifieke bouwhoogte is aangegeven.

uitsnede vigerend bestemmingsplan



bebouwingmogelijkheid volgens het vigerend bp

Vigerend beleid

Ter plaatse van de locatie Langeweg 2 (voormalige Boerenbond) geldt momenteel het bij raadsbesluit van 3 juni 1993 vastgestelde en door Gedeputeerde Staten op 21 januari 1994 (gedeeltelijk) goedgekeurde bestemmingsplan “Haaren West”.

Het bestaande (hoofd)gebouw van de voormalige Boerenbond varieert in hoogte van ruim 9 meter tot bijna 14 meter. Op grond van het bestemmingsplan “Haaren West” mag nagenoeg $\frac{3}{4}$ deel van het perceel worden bebouwd met dien verstande, dat ten aanzien van het voorste deel (langs Langeweg/P.Heestersstraat) en tevens meer dan de helft van het te bebouwen gedeelte een bouwhoogte van maximaal 14,30 meter (13 m + 10% vrijstelling) is toegestaan. Op het achterste deel van het te bebouwen gedeelte is ingevolge het geldende plan een maximale bouwhoogte van 4,50 meter toegestaan. Als gebruik werd detailhandel, kantoren, wonen (14 appartementen) en additionele voorzieningen mogelijk gemaakt hetgeen leidt tot meer bouwvolume. Aan dit raadsbesluit werd, zoals aangeduid, door Gedeputeerde Staten in 1994 goedkeuring gehecht.

Het in procedure gebrachte voorontwerp bestemmingsplan “Copal-terreinen” staat ter plaatse van Langeweg 2 slechts 50 % bebouwing toe in plaats van $\frac{3}{4}$ van het perceel. In tegenstelling tot in het plan “Haaren West” is niet over de volle frontbreedte een maximale hoogte van 14,30 meter toegestaan, maar mag slechts ca $\frac{1}{4}$ van het gebouw maximaal 14,25 meter hoog worden terwijl de rest van de bebouwing maximaal 11,75 meter hoog mag worden.

inrichting van
de voorzijde

inrichting van het
binnenterrein

de architectuur



De beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitplan heeft over het algemeen betrekking op de openbare ruimte, de overgang tussen openbaar en privé (erfafscheidingen) en de architectuur. Omdat hier sprake is van maar één perceel is de omschrijving van de beeldkwaliteit ingedeeld in de beschrijving van de voorruimte (grenzend aan de openbare weg), de beschrijving van het achterliggende gebied en de architectuur.

Algemene sfeer

Het geprojecteerde complex kenmerkt het centrum van Haaren. In de as van de langgerekte bocht van de Langeweg vormt het een duidelijk oriëntatiepunt. Om deze bijzondere relatie te verduidelijken dient er een meer stedelijke uitstraling gecreëerd te worden met een kleinschalige, bij de bebouwingsstructuur passende indeling. De stedelijke uitstraling zorgt samen met de massa van het complex voor een duidelijke onderbreking langs de doorlopende lintstructuur, waardoor passende mensen het centrum van Haaren duidelijker kunnen ervaren. De bebouwing refereert aan bijzondere bebouwingselementen in het dorp zoals op dit moment het gebouw van de boerenbond.



streefbeeld bijzondere elementen in het dorp



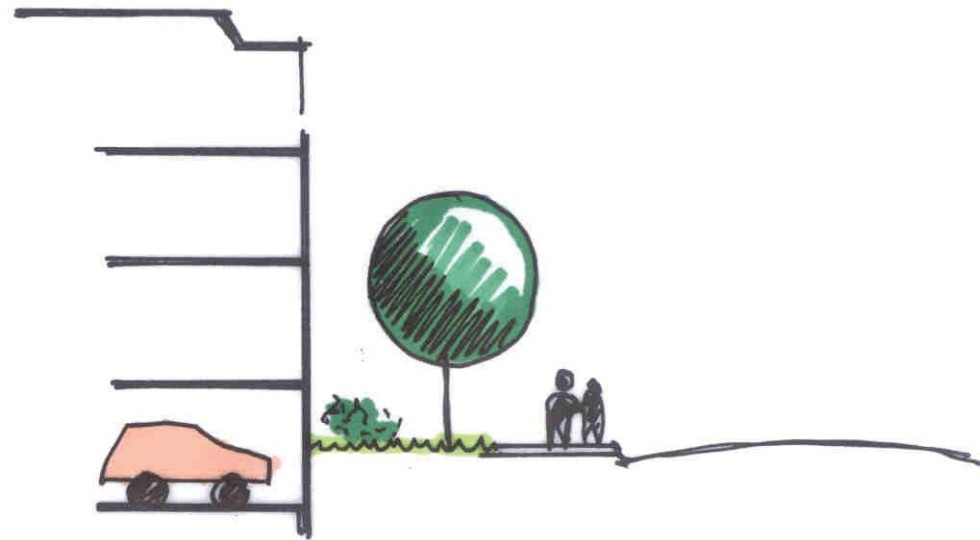
de aanwezige bomen voor de boerenbond



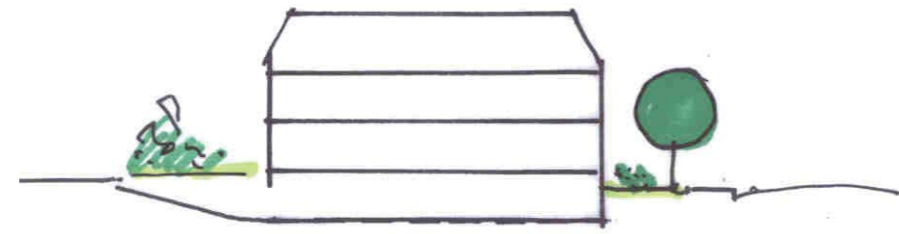
bomen in de omgeving



referentiebeeld gras met bomen en struiken



doorsnede voortuin appartementencomplex



systemdoorsnede appartementencomplex

Inrichting van de voorzijde

Zowel aan de kant van de Langeweg als ook aan de kant van de P.Heesterstraat wordt een voortuin van 5 meter diepte tussen het appartementencomplex en de openbare weg aangelegd. Deze voortuin dient een groene uitstraling te krijgen die past bij de beplanting aan de overkant van de weg waardoor er een samenhangende ruimte ontstaat.

Het begane grond niveau van het appartementencomplex ligt 1,66 meter boven maaiveld, omdat er een halfverdiepte parkeergarage wordt aangelegd. Om het beeld naar de openbare weg te verfraaien worden er voor de parkeergarage onderhoudsarme (inheemse) struiken (bijvoorbeeld sneeuwbes) aangelegd van max. 1,50 meter hoogte. Tussen het trottoir en de struiken wordt een grasstrook aangelegd met eventueel inheemse bomen die niet te hoog worden, en de bezonning van de woningen niet belemmeren. Indien mogelijk worden de aanwezige bomen gedeeltelijk gehandhaafd.





Inrichting van het binnenterrein

Achter het appartementencomplex ontstaat een binnenterrein waarin een groengebied voor de bewoners is geprojecteerd en waar de ontsluiting van de parkeergarage inclusief een beperkt aantal parkeerplaatsen voor bezoekers wordt gesitueerd. Het gewenste beeld voor dit binnengebied refereert aan een rijk park- en tuingebied met een dorpsfeer. E.e.a. komt tot uitdrukking door middel van de inheemse, natuurlijke beplanting en de hierbij passende materiaalkeuze. Het gebied kan worden onderverdeeld in de volgende vier gebiedsdelen:

De tuin

Tussen het appartementencomplex en de ontsluitingsweg wordt een tuin aangelegd die vooral als kijkgroen voor de bewoners van de naar deze kant georiënteerde appartementen dient. De algemene sfeer van deze tuin kan als parkachtig worden omschreven en bestaat uit gras gecombineerd met struiken, bomen en een vijver. Er kunnen verschillende soorten bomen worden aangeplant mits deze inheems en niet te hoog zijn. De bomen kunnen worden gecombineerd met struiken langs de parkeergarage (zie voortuin) en waterbeplanting (riet) langs de vijver. Enkele banken georiënteerd op de vijver bieden een rustplek voor de bewoners.

Het groen dient aan de kant van de weg te worden beschermd door een brede band die zodanig hoog is (15 cm) dat er geen auto overheen rijdt.

De ontsluitingsweg

Het binnenterrein wordt vanuit de P. Heestersstraat ontsloten via een interne ontsluitingsweg. Deze dient zodanig aangelegd te worden dat de parkachtige sfeer van de tuin niet wordt belemmerd en de weg een onderdeel van het park gaat vormen. De weg wordt daarom zo smal als

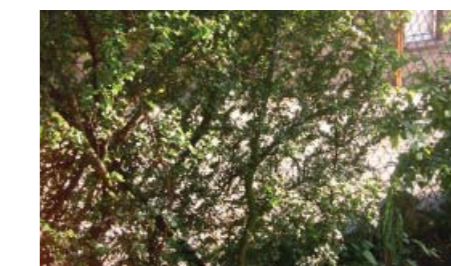
mogelijk aangelegd in een gebakken klinkerverharding die past bij de straten in het centrum van Haaren.

De parkeerplaatsen

Er worden parkeerplaatsen voor bezoekers aangelegd op maaiveldniveau. Deze zijn bereikbaar via de ontsluitingsweg en dienen derhalve bij de uitstraling van deze weg te passen. Het gebakken materiaal dient te worden doorgezet maar kan worden gecombineerd met een grove, donkere steen met grote voegen zodat het regenwater in de grond kan infiltreren. Het overige regenwater wordt in brede goten opgevangen en naar de vijver toegebracht.

De erfafscheiding

Langs de interne ontsluitingsweg wordt een erfafscheiding geplaatst naar de aangrenzende percelen. Deze erfafscheiding dient een groen karakter te krijgen en aansluiten op het parkachtige karakter van het binnenterrein. De voorkeur gaat uit naar een inheemse haag van max. 1,80 m hoogte (bijv. beukenhaag). De haag kan worden gecombineerd met een transparante steunconstructie bestaand uit donkergroene buizen en gaaswerk.



bestaande bebouwing



toekomstige bebouwing



De architectuur

De algemene sfeer

De architectuur refereert aan traditionele klassieke centrumbebouwing en tracht daarmee het centrum van Haaren te verduidelijken en aantrekkelijker te maken. Er wordt een duidelijk element toegevoegd dat zowel qua schaal als architectuurtaal het centrum stimuleert en een duidelijke impuls geeft.

De detaillering

De gevels van het complex dienen zorgvuldig te worden ontworpen. Er wordt gestreefd naar een kleinschalig beeld dat past bij de dorpse omgeving. Dit kan worden bereikt door een kleinschalige geleding toe te passen. Deze geleding dient aan te sluiten op de dorpse architectuur van de omgeving met open tussenruimtes. Door teruggelegen bebouwingselementen kan gerefereerd worden aan deze tussenruimtes en ontstaat het beeld van meerdere losstaande bebouwingselementen. Daarnaast dienen de gevels nauwkeurig gedetailleerd te worden. Het kleur- en materiaalgebruik zal tevens worden afgestemd op de bebouwing in de omgeving. Door het hanteren van ingetogen kleuren zal een rustig straatbeeld ontstaan. Het complex wordt opgebouwd uit gebakken metselwerk. De klassieke mansardekap dient te worden uitgevoerd in een donkere kleur (antraciet), passend bij de kenmerkende dakkleur in Haaren. De plint van het pand wordt geïntegreerd in de hoofdbouwmassa en uitgevoerd in een andere kleur baksteen zodat er het beeld van een sokkel ontstaat zoals dit vaak voorkomt bij traditionele bebouwing.

De kozijnen worden net als de karakteristieke woningen in de omgeving uitgevoerd met een fors kozijnenhout. De architectuur van het nieuwe gebouw zorgt voor aantrekkelijke zichtlijnen en een helder oriëntatiepunt binnen de kern Haaren.