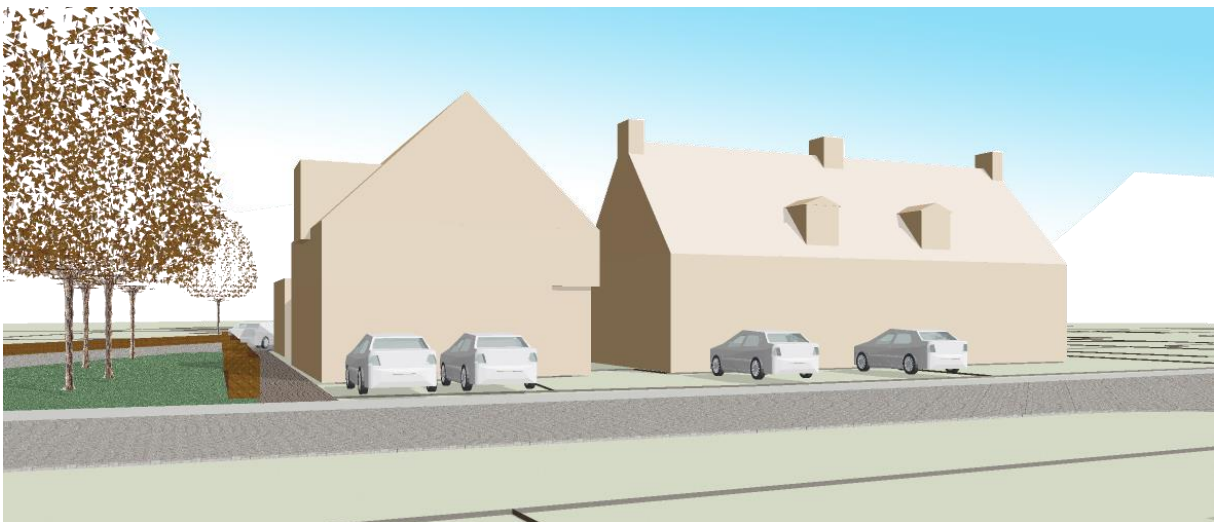


beeldkwaliteitsplan

herontwikkeling locatie Langeweg 10a gemeente Haaren



bestaande situatie



suggestie nieuwe situatie

Inhoud

Aanleiding	3
Gebied	4
Woonvisie gemeente Haaren	6
Welstandsnota	7
Locatie	9
Planbeschrijving	11
Materiaal toepassing	14
Parkeren	15
Inrichting terrein	15
Betrokken partijen	16

Aanleiding

De heer M. de Bresser bezit een woning (Langeweg 10) en een winkel met bedrijfsruimte en opslagruimte aan de Langeweg 10a in de gemeente Haaren.

Oorspronkelijk was in dit pand schildersbedrijf de Bresser gehuisvest. Sinds een aantal jaren is het schildersbedrijf gehuisvest aan het Gildepad en is het pand aan de Langeweg 10a verhuurd geweest.

Na een aantal jaren verhuurd te zijn geweest staat het pand op dit moment al een aantal jaren leeg. Een geschikte huurder voor een dergelijk groot pand op deze locatie is niet te vinden.

Het beleid van de gemeente Haaren is om detailhandel/ winkels te concentreren in de dorpskern.

Om die reden is het plan opgevat de locatie te herontwikkelen.

In opdracht van de Bresser Beheer BV heeft MARKT 38 architectuur een visie ontwikkeld waar de gemeente Haaren mee heeft ingestemd.

De gemeente heeft toegezegd medewerking te verlenen aan de verdere uitwerking hiervan.

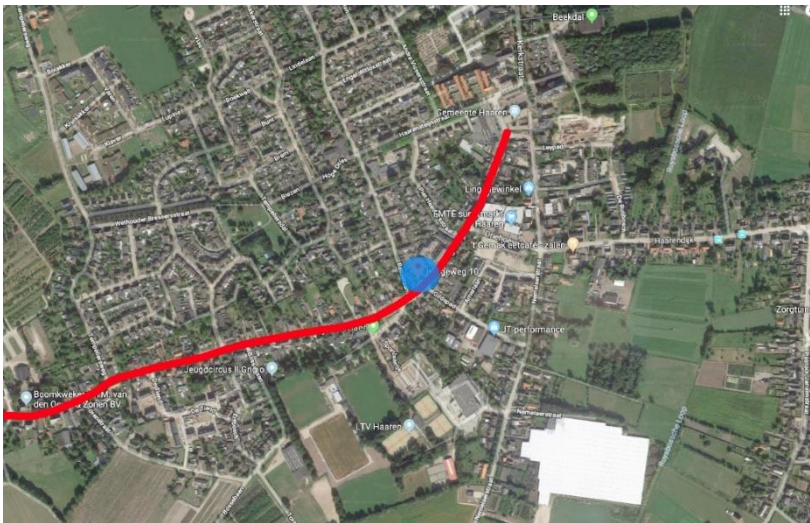


Gebied

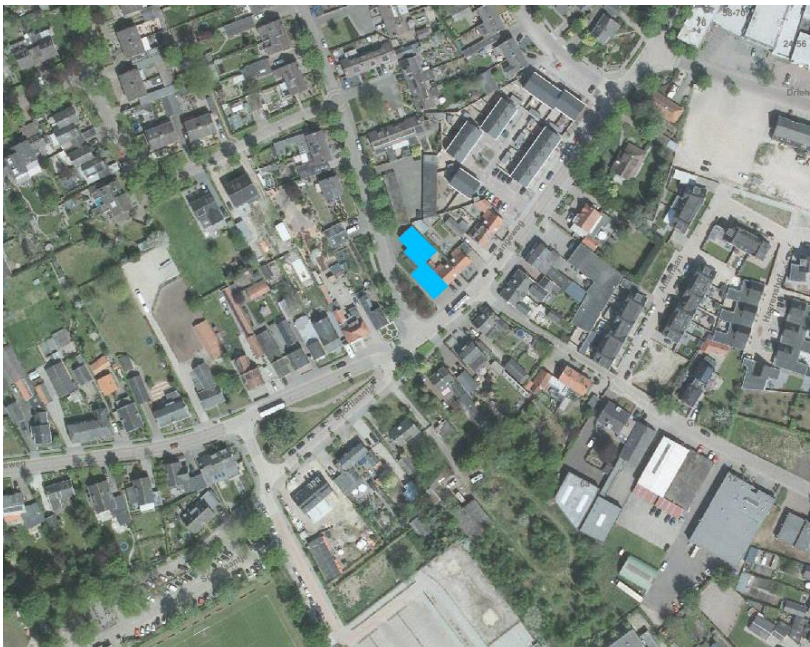
Het projectgebied is gesitueerd op de hoek Langeweg – Reitselaan, op het kavel Langeweg 10a.

De Langeweg vormt een belangrijke hoofdroute door het dorp Haaren en komt uit op het dorpsplein. Deze weg kan gekenmerkt worden als een historisch lint met gevarieerde bebouwing in een landelijke traditionele architectuur met zadeldak of mansardekap. Ter plaatse van het plangebied zijn in het algemeen woningen van één tot anderhalve verdieping met gevarieerde kappen en kaprichtingen gesitueerd.

De woningen zijn veelal gemetseld met een rode baksteen en hebben antracietkleurige of rode gebakken dakpannen. In sommige gevallen is het metselwerk geschilderd in een lichte kleur.



in rood: de Langeweg



plangebied



foto's streetview directe omgeving plangebied

Woonvisie gemeente Haaren

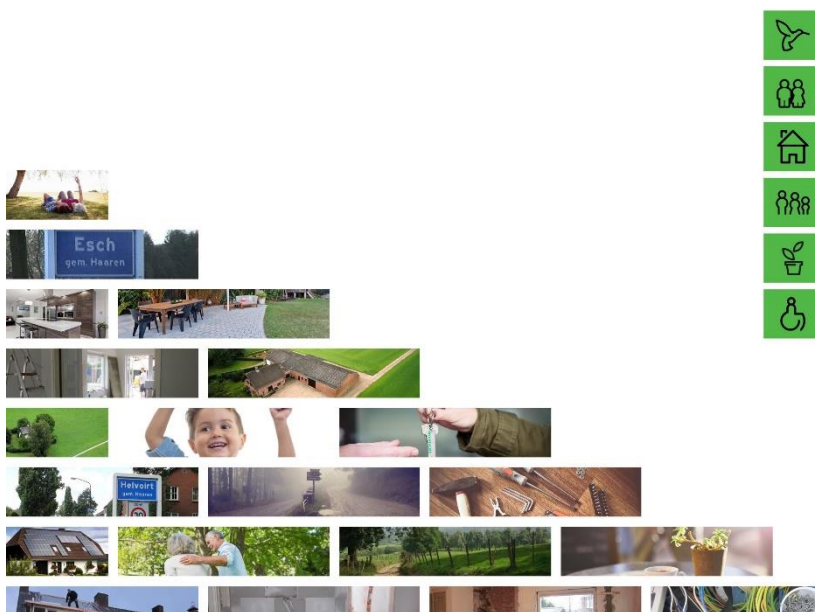
Uit de woonvisie 'van wensen naar wonen 2017 – 2021' van de gemeente Haaren blijkt de behoefte aan betaalbare levensloopbestendige woningen. Woningen met slaapkamer en badkamer op de begane grond.

In het voorliggende initiatief is dit dan ook uitgangspunt.



VAN WENSEN NAAR WONEN

woonvisie 2017 - 2021



Welstandsnota

Gebiedsgerichte criteria voor uitlopers van de dorpse beekdallinten – H1.2		
Traditionele dorpsbebouwing		
Bijzondere bebouwingselementen		
Hoofdaspecten	<p>Plaatsing en situering:</p> <ul style="list-style-type: none"> De gebogen rooilijn, die de weg volgt, dient gerespecteerd te worden. Zijdellingse afstand: gebouwen dienen de aaneenschakeling van de individuele gebouwen te ondersteunen. Kenmerkende wisselende oriëntatie handhaven. De oriëntatie van de gebouwen is afhankelijk van het type bouwwerk en de plek in de straatwand. Het bouwplan moet passen in de omgeving waarbij bestaande "groene" kwaliteiten (zoals bos- en houtopstanden, laanbeplantingen e.d.) worden gerespecteerd. 	<p>Plaatsing en situering:</p> <ul style="list-style-type: none"> Aansluiten bij toegepaste rooilijn in gebied. Behouden van bestaande verkaveling. De oriëntatie is situatie afhankelijk: wisselend. Het bouwplan moet passen in de omgeving waarbij bestaande "groene" kwaliteiten (zoals bos- en houtopstanden, laanbeplantingen e.d.) worden gerespecteerd.
	<p>Massavorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. Toepassen van eenvoudige bouwmassa's zoals staafvormig (liggend) en blokvormige bouwmassa's. Hoogtevariatie van 1 tot 1,5 bouwlagen handhaven, afstemmen op bebouwingshoogte van de omgeving. Toepassen van duidelijke kappen zoals zadeldak, mansardekap of een afgeleide van deze daktypen. Kaprichting evenwijdig aan het lint. 	<p>Massavorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bouwmassa aanpassen aan de omgeving. Bouwmassa is een afgeleide van de functie van het gebouw. Bouwhoogte aanpassen aan de omgeving. Toepassen van een passende kapvorm en -richting bij bouwvorm.
	<p>Gevelopbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bij verbouw en renovatie worden de oorspronkelijke gevelopbouw, ornamentiek en het materiaal- en kleurgebruik gerespecteerd. Bij nieuwbouw vormt de bebouwing in de omgeving voor wat betreft volume en massa-opbouw het uitgangspunt. 	<p>Gevelopbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> Toepassen passende gevelopbouw bij bouwvorm en omgeving.
	<p>Materiaalkeuze (hoofdvlakken):</p> <ul style="list-style-type: none"> Aansluiten bij de materialen die in de omgeving worden gebruikt. 	
	<p>Kleurgebruik (hoofdvlakken):</p> <ul style="list-style-type: none"> Aansluiten bij de kleuren die in de omgeving worden gebruikt. 	
Deelaspecten	<p>Compositie massa-onderdelen en gevelindeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> Handhaven bestaande geleding van de voorgevel: voorgevel van het hoofdgebouw heeft veelal een verticale geleding. Gebruik van staande ramen. 	<p>Compositie massa-onderdelen en gevelindeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> Handhaven bestaande geleding van de voorgevel: voorgevel van het hoofdgebouw heeft veelal een verticale geleding. Gebruik van staande ramen. Toepassen passende gevelgeleding bij bouwvorm en omgeving.
	<p>Vormgeving gevelelementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Plasticiteit in de voorgevel dient beperkt te worden. 	<p>Vormgeving gevelelementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Toepassen passende plasticiteit (reliëf in het gevelvlak) bij bouwvorm en omgeving.
	<p>Materialen (onderdelen):</p> <ul style="list-style-type: none"> Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen. Dakbedekking: gebakken pannen. Gevel: bakstenen, al dan niet voorzien van stucwerk en pleisterwerk. 	<p>Materialen (onderdelen):</p> <ul style="list-style-type: none"> Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen. Dakbedekking: gebakken pannen Gevel bakstenen.
	<p>Kleuren (onderdelen):</p> <ul style="list-style-type: none"> Gevels: donkere of rode bakstenen. Voegkleur: licht voegspecie. Kozijnen: lichtkleurig. Dakbedekking: donker of grijs. 	
	<p>Detailering onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel. Zorgvuldige detailering (vensterstroken, kleine smalle roeden, sierverbanden en verticale metselverbanden) aansluitend aan de oorspronkelijke en/of in overeenstemming met de detaileringen van belendende panden. Toepassen van afwerkingen langs gevels en vensteropeningen in de vorm van rollagen en strekken wordt aanbevolen. 	

	<ul style="list-style-type: none"> · Toepassen van windveren en gootlijsten wordt aanbevolen. · Toepassen van muurschotels en ankers in de gevel wordt aanbevolen.
<p>Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> · Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals bijbehorende bouwwerken en dakkapellen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de objectcriteria. · Zodra bijbehorende bouwwerken vergunningsplichtig zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing. · Zodra dakkapellen vergunningsplichtig zijn in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zijn de objectcriteria van toepassing. 	

Uit de welstandsnota:

“In Haaren komen verschillende uitlopers van de beekdalnederzetting voor. De historische linten zijn de Helvoirtseweg, Kerkstraat, Langeweg en Kerkeind. De bebouwing aan deze historische linten bestaat veelal uit één laag met een zadelkap. Deze woonhuizen zijn opgebouwd uit bakstenen. De dakpannen hebben veelal een donkere kleur. De bebouwing is overwegend vrijstaand met verspringingen in de rooilijn. In de linten komen ook enkele kortgevelboerderijen voor.”

Bovenstaande tekst en tabel uit de welstandsnota is leidraad voor de architectuur van de woningen.

Locatie

Op de locatie bevindt zich een winkel, georiënteerd op de Langeweg, met daarachter een bedrijfsruimte en stallingsruimte. De winkel is gekoppeld aan de bestaande woning Langeweg 10. Een garage op het naastgelegen perceel aan de Reitselaan is onderdeel van het plan.

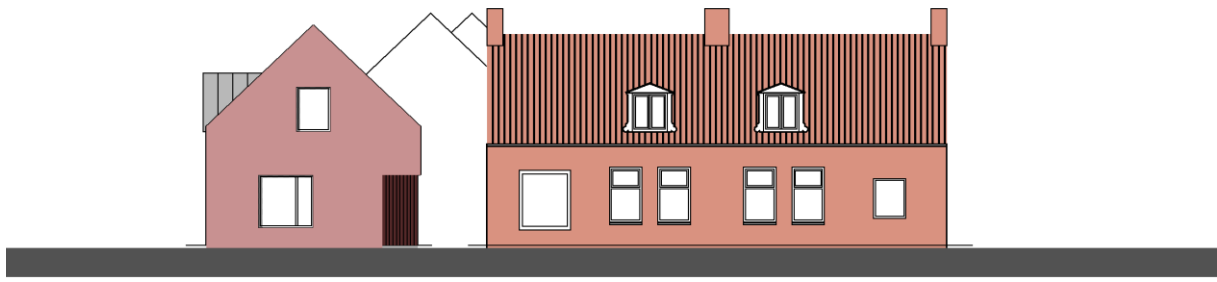
Het hele terrein is voorzien van bestrating en het voorgebied aan de Langeweg wordt gebruikt voor parkeren.



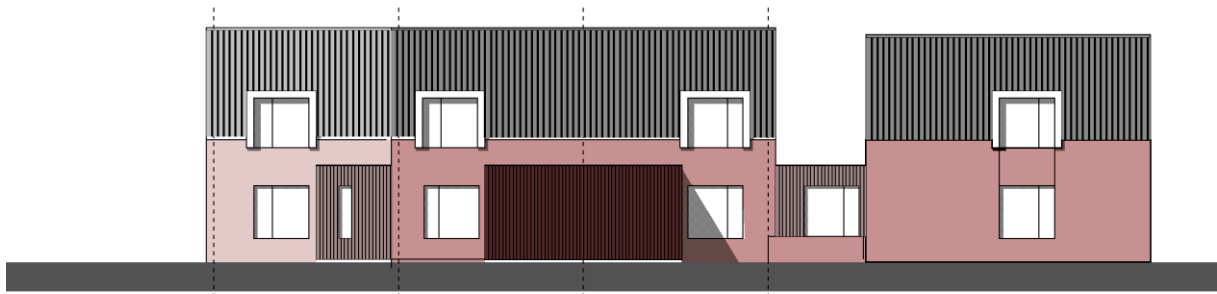
foto's bestaande situatie



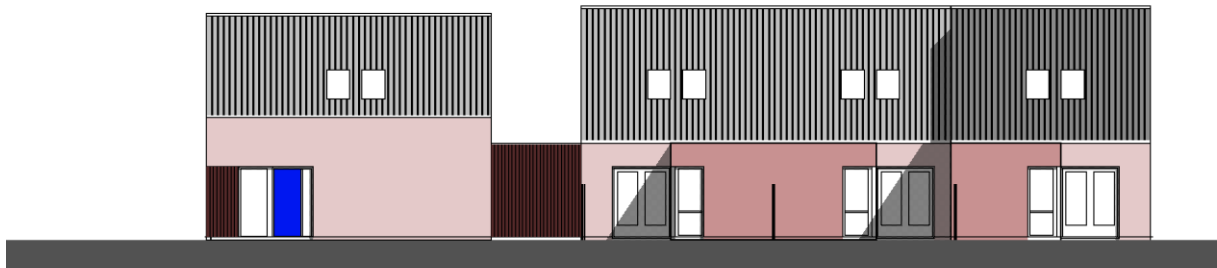
bestaande situatie



gevel Langeweg



gevel Reitselaan



achtergevel

suggestie gevels



perspectief vanaf Langeweg



perspectief vanaf Langeweg



vogelvlucht perspectief



vogelvlucht perspectief

Voorstel materiaaltoepassing

Natuurlijke materialen zoals baksteen en gebakken pannen bepalen het beeld.

De gevels worden uitgevoerd in een rode of donkerrode steen.

Om het eigentijdse karakter van de woningen te benadrukken zal het voegwerk terugliggend worden uitgevoerd in een donkere voeg.

De gevelbekleding van de uitbouwen aan de voorgevel wordt uitgevoerd in hout of in een donkere steen.

Kozijnen worden uitgevoerd in een lichte kleur in hout of in kunststof met een verdiept profiel.

De dakbedekking van de hellende daken wordt uitgevoerd in een gebakken pan in een grijze kleur.

De omlijsting en de zijwangen van de dakkapellen worden uitgevoerd in zink of in hout.



suggestie metselwerk
dakkapellen en kozijnen



suggestie houten gevelbekleding

Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Eén van de garages in het garageblok aan de Reitselaan is onderdeel van het plan en behoort bij de meest linkse woning. Verder wordt er geparkeerd aan de voorzijde van de woningen aan de Langeweg.



parkeren op grastegels

Inrichting terrein

In de huidige situatie is het terrein volledig bestraat. In de nieuwe situatie zal er naar gestreefd worden de hoeveelheid bestrating te beperken. De gemeente heeft de aanbeveling gedaan het parkeerterreintje aan de Langeweg te voorzien van een open bestrating. Dit zal worden meegenomen in de planuitwerking.

Betrokken partijen

Opdrachtgever

De heer M. de Bresser
Eind 11 C
5072 TD HAAREN

info@schildersbedrijfdebresser.nl

contactpersoon Monique de Bresser
tel. 06 124 39 156



Architect

MARKT 38 architectuur | bouwmanagement
Brieltjenspolder 28a
4921 PJ MADE

info@markt38.nl

tel. 0162 - 581080

contactpersoon Arjan van Suylekom

tel. 06 26986110



Bestemmingsplan

Agel adviseurs
Postbus 4156
4900 CD OOSTERHOUT

info@ageladviseurs.nl

tel. 0162 – 456 481

contactpersoon Kevin Jansen

