

Oeffeltseweg Haps Gemeente Cuijk



gemeente Cuijk

Beeldkwaliteitsplan



Beeldkwaliteitsplan Oeffeltseweg 2c Haps

Gegevens over het plan:

Plannaam: Beeldkwaliteitsplan Oeffeltseweg 2c Haps
Datum: november 2020
Projectnummer Buro SRO: 06.50.05

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Lucassen Grondwerken
Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. K. Lucassen

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Dhr. L. Arends
Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.Buro-SRO.nl



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Status	4
1.2	Ligging plangebied	4
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	5
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	6
Hoofdstuk 4	Beeldkwaliteit	7

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Status

Aan de Oeffeltseweg 2c in het buitengebied van Haps is een leegstaand tuincentrum aanwezig. Het voornemen is om de bedrijfsbebouwing te slopen te stoppen met de bedrijfsvoering en de locatie te herontwikkelen naar tot een woonlocatie. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en ter compensatie van het verdwijnen van het bouwrecht voor de bedrijfsgebouwen zijn twee nieuwe woningen voorzien.

De gemeente Cuijk heeft onder voorwaarden medewerking verleend aan de noodzakelijke herziening van het bestemmingsplan. Eén van die voorwaarden was de wenselijkheid om een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Met voorliggend plan wordt aan die voorwaarde voldaan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Haps, gemeente Cuijk. De Oeffeltseweg waar het plangebied direct aan grenst, is van oudsher een verbindingroute van de kern Haps met het buitengebied richting het oosten.



Luchtfoto plangebied Oeffeltseweg, Haps

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

Locatie Oeffeltseweg

Het plangebied ligt in het buitengebied, ten oosten van de kern van Haps. De locatie grenst aan de Oeffeltseweg en het betreft drie percelen (L 3271, L3357 en L3358).

Op het plangebied was een voormalig tuincentrum gevestigd. Op het perceel is bestaande bebouwing aanwezig, een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. Het plangebied wordt grotendeels begrensd door hagen.

In de loop der jaren zijn er verspreid langs de route diverse bedrijven, landbouwgronden en woningen ontstaan. Ten noordoosten van het plangebied is bedrijventerrein 'De Laarakker' in ontwikkeling. Ten zuiden en westen van het plangebied lopen watergangen die van belang zijn voor de lokale waterhuishouding in het gebied.

Aan de Oeffeltseweg zijn vrijstaande woningen aanwezig die overwegend in baksteen zijn gebouwd met een zadel- of mansardedak. De omliggende percelen zijn veelal groene percelen.



Plangebied voorzijde



Plangebied achterzijde



Straatbeeld ten noorden van plangebied



Straatbeeld ten oosten van plangebied

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Met voorliggend plan blijft de bestaande bedrijfswoning behouden en worden de bedrijfsgebouwen van het voormalig tuincentrum gesloopt. Ter compensatie van het verdwijnen van het bouwrecht van bedrijfsopstallen zijn twee nieuwe woningen op de locatie voorzien.

Uitgangspunt voor het ontwerp is de karakteristiek van het bebouwingslint aan de zuidzijde van de Oeffeltseweg, met verspreide bebouwing en beplante erven. De bestaande woning blijft behouden. De twee nieuwe woningen sluiten aan bij de rooilijnen van de omliggende woningen en hebben ten opzichte van elkaar een verspringende rooilijn. Tevens hebben de woningen een kaprichting parallel aan de Oeffeltseweg. Bovendien is er rekening gehouden met de bestaande watergang en de bereikbaarheid ervan.

In het plangebied wordt een boomgaard gerealiseerd, gesitueerd ten westen van de westelijke woning. Aan de achterzijde van de bestaande woning wordt extensief beheerd grasland met een aantal solitaire bomen gerealiseerd. Tevens worden de percelen omringd door hagen om het groene karakter te bevorderen.

Ten westen van de bestaande woning is een doorzicht gelegen, die aansluit op de openheid en het groen aan de overkant van de Oeffeltseweg, op de Laarakker. Aan de zuidzijde is in aansluiting op het achterliggende gebied een open weide gelegen. De weide wordt aan de zuidhoeken begrensd door een boomgroep. Het midden van de weide blijft vrij van beplanting om zo het doorzicht naar het zuiden te behouden.

Voor de twee nieuwe woningen wordt een gezamenlijke inrit op de Oeffeltseweg gerealiseerd. De percelen bieden voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein.



Schetsontwerp locatie Oeffeltseweg te Haps

Hoofdstuk 4 Beeldkwaliteit

De hieronder beschreven beeldkwaliteit is van toepassing op beide percelen.

Welstandsniveau

Het plangebied is aangewezen als beheergebied (gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt de welstandsnota gewijzigd waardoor het ontwikkelgebied wordt).

Regels beeldkwaliteit

Stedenbouw

- Er is sprake van individuele woningbouw, die aansluit op de omliggende bebouwing
- De hoogte bedraagt één laag met kap
- De bouw- en goothoogte bedragen maximaal 9 meter, respectievelijk 4,5 meter
- De massa van de woning is enkelvoudig
- De woningen hebben een verspringende voorgevelrooilijn

Architectuur

- De woning dient een dorps karakter te hebben, dat aansluit op de omliggende bebouwing
- Het ontwerp van de gevel aan de straatzijde heeft een representatieve uitstraling en dient georiënteerd te zijn op de straat. Een blinde gevel aan de straatzijde is niet toegestaan
- De voorgevel is hoofdzakelijk uitgevoerd in baksteen
- De zij- en achtergevels mogen naast baksteen ook meer in hout worden uitgevoerd
- Als kapvorm wordt een zadel- of mansardedak voorgesteld
- Aanbouwen aan de voorzijde dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel
- Gestreefd wordt naar een geïntegreerd pannendak met zonnepanelen
- Bijgebouwen krijgen volledig of grotendeels gepotdekselde wanden

Erfinrichting

- Aan de zuidzijde is ruimte voor een weide, hier is het niet toegestaan om de groenstructuur aan de zuidkant op de naastgelegen percelen door te zetten, vanwege behoud van het doorzicht centraal in het gebied
- Op het erf is ruimte voor infiltratie van regenwater
- Er wordt een groene erfafscheiding toegepast, bij voorkeur in de vorm van hagen
- Op eigen erf is voldoende ruimte om 2 auto's te parkeren



Woning met mansardekap



Zonnepanelen geïntegreerd in het ontwerp



Lintbebouwing met zadeldak



Woning met houten accent



Erfscheiding in de vorm van een haag



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement