

**Beeldkwaliteitseisen voor de woningen "Wonen aan het Water"**  
Uitwerking beeldkwaliteit Wonen aan het Water

**Sector GGZ, afdeling RO**  
**27 januari 2004**

Vastgesteld door de gemeente raad op 15 maart 2004

## Inleiding

De bouw mogelijkheden op de kavels liggen enerzijds verankerd in het geldende bestemmingsplan en anderzijds in het beeldkwaliteitsplan. In de bestemmingsplanvoorschriften zijn de maximale (en minimale) maten aangegeven waaraan de toekomstige woning dient te voldoen. Een beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de gewenste architectuur, het materiaalgebruik en geeft mogelijk ook meer specifieke eisen ten aanzien van de maatvoering van de bebouwing. In de toelichting op het stedenbouwkundige plan "Wonen aan het Water" is reeds aandacht besteed aan het "waarom" van een beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is hier (globaal) ingegaan op de gewenste architectuur van de woningen. De eisen ten aanzien van de gestelde beeldkwaliteit zijn in deze notitie nader uitgewerkt (c.q. verder geconcretiseerd en aangepast). De hierin opgenomen eisen zijn de concrete eisen waaraan de bouwer, bij de uitwerking van zijn bouwplan, zich moet houden.

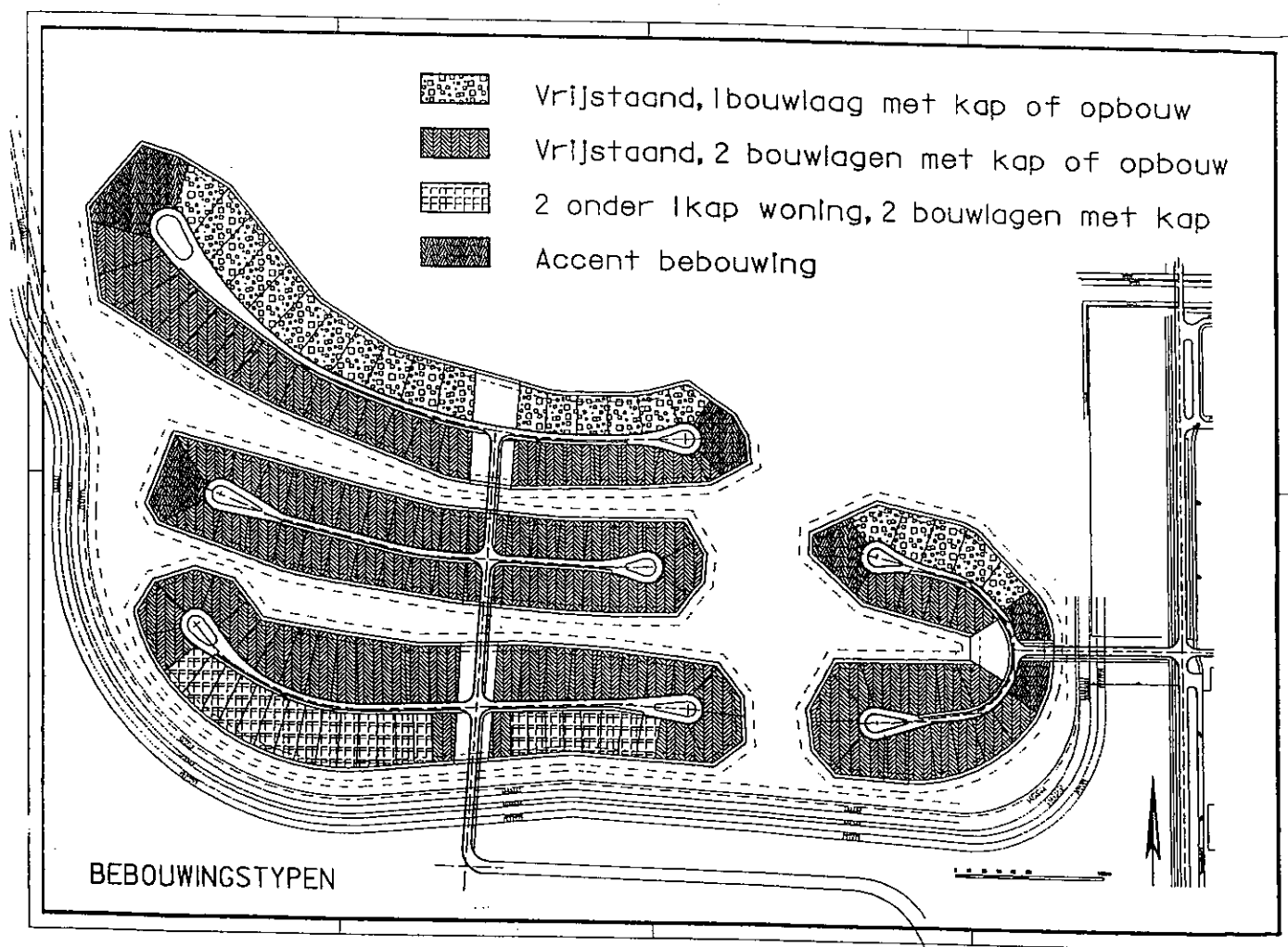
De hierna verwoorde beeldkwaliteitseisen gaan van grof naar fijn. In eerste instantie worden de woningtypen omschreven (vrijstaande woningen of 2 onder een kap woningen en aantal bouwlagen). Daarna wordt ingegaan op de bouwstijl (dit gaat m.n. over de vorm en de stijl van de woning), het materiaalgebruik, de nokrichting en als laatste is een bepaling over erfafscheidingen opgenomen. Bij de beoordeling van de woningontwerpen zal aan alle omschreven aspecten worden getoetst.

(Nb. de wijzigingen ten opzichte van het 1<sup>e</sup> concept zijn gemarkeerd.)

## De woningtypen

In het bestemmingsplan worden 4 woningtypen onderscheiden. De verschillen hiertussen hebben te maken met de bouwhoogte en de soort woning. De hieronder afgebeelde verdeling komt dan ook in grote lijnen overeen met hetgeen in het geldende bestemmingsplan "Heeswijkse Kampen, fase III" is verwoord. Voor de concrete bouwmogelijkheden wordt dan ook verwezen naar het bestemmingsplan.

NB: In de afbeelding staat genoemd "kap of opbouw", zie hiervoor hoofdstuk "bouwstijl"



### Diverse bouwstijlen

In het plangebied worden twee bouwstijlen onderscheiden (modern versus traditioneel). Daarnaast moeten op enkele markante plekken, op de uiteinden van de eilanden, bijzondere woonvormen verschijnen die als het ware de ligging van de eilanden vanaf de Heeswijkse Plas markeren.

#### Het buiteneiland

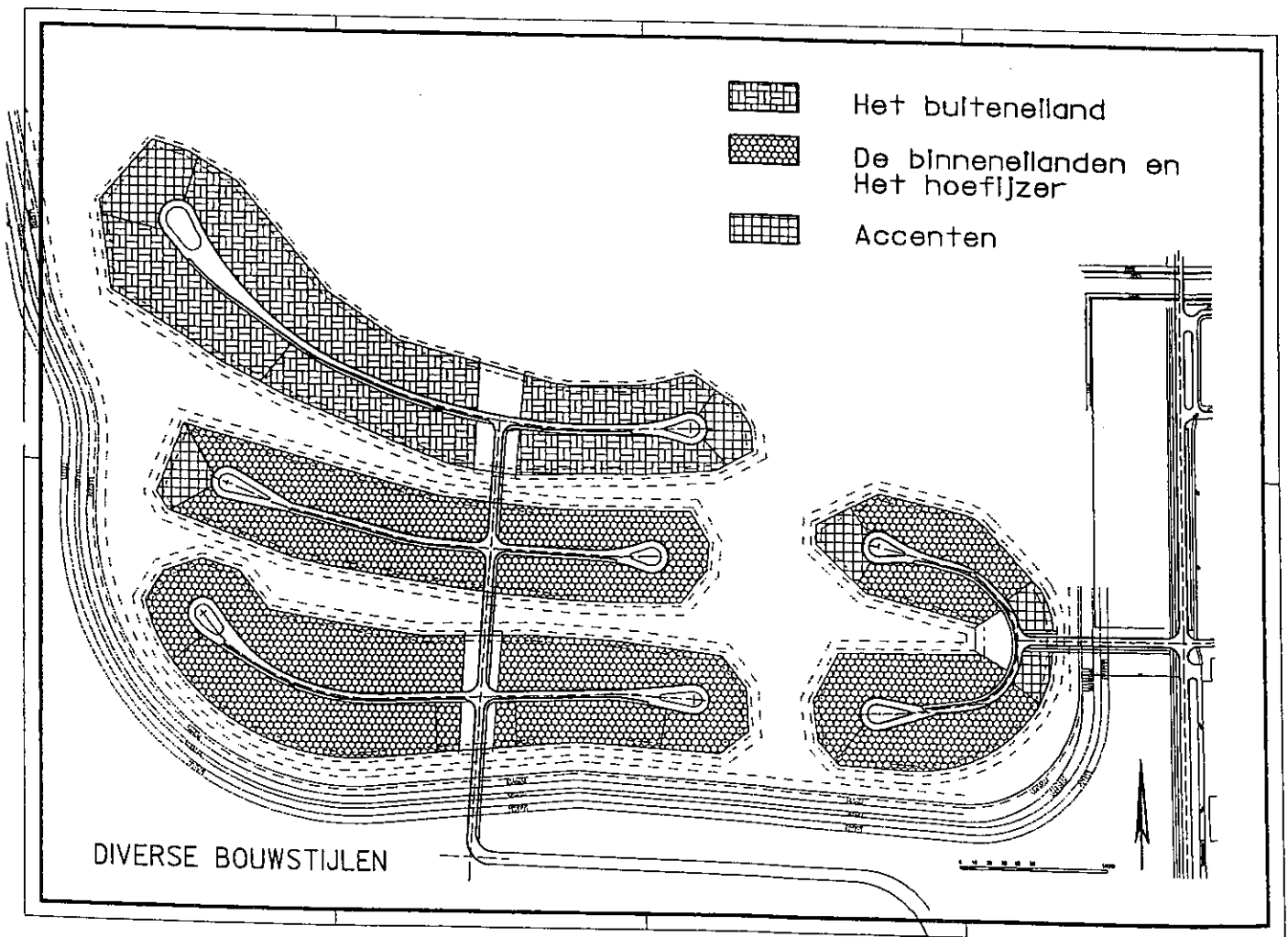
De woningen op dit eiland worden getypeerd als modern, strak en open. De woningen bestaan uit een schakeling van orthogonale (rechthoekige) volumes met de nadruk op horizontale lijnen. De woningen krijgen in plaats van een kap, een opbouw die kleiner is dan de hoofdbouw (maximaal oppervlak = 80% van de hoofdbouw). Deze opbouw mag niet de vorm hebben van een traditionele kap, maar moet worden voorzien van een plat dak, een lessenaarsdak of anders.

#### De binneneilanden en het hoefijzer

De bouwstijl die binnen deze eilanden is voorzien is een meer traditionele. Dit uit zich in het feit dat de woningen moeten worden afgedekt met een kap. Dit kan een kap zijn in de zin van een traditioneel zadeldak, maar bijvoorbeeld ook een lessenaarsdak of een pyramidedak is toegestaan. Van de hoofdbouw dient minimaal 80% van de bebouwing bedekt te worden met een kap.

#### De accentbebouwing

De accentbebouwing (markante plekken) moet qua vormgeving inspelen op de situatie c.q. ligging van de kavel. De accenten bestaan overwegend uit twee woningen die op een markante wijze aan elkaar worden gebouwd, waardoor zij als het ware één bouwwerk vormen.



### Het materiaalgebruik

Naast sturing in bouwtype en stijl kan door sturing in kleur en materiaalgebruik een duidelijke eenheid ontstaan binnen een plandeel. Daarnaast wordt door het hier voorgeschreven materiaalgebruik de verschillen tussen de voorgeschreven bouwstijlen verder benadrukt. Echter een zekere diversiteit tussen de eilanden is wel wenselijk. Er is dan ook voor gekozen om min of meer per eiland de materiaalkeuze te variëren.

### Het buiteneiland

De hoofdbouw dient te worden opgebouwd uit harde materialen in donkere (zwart, mangaan, etc.) tinten. Qua materiaal heeft baksteen de voorkeur.

De opbouw dient als contrast te bestaan uit lichte moderne materialen zoals bijvoorbeeld zink, glas, hout of licht getint stucwerk etc.

### De binneneilanden

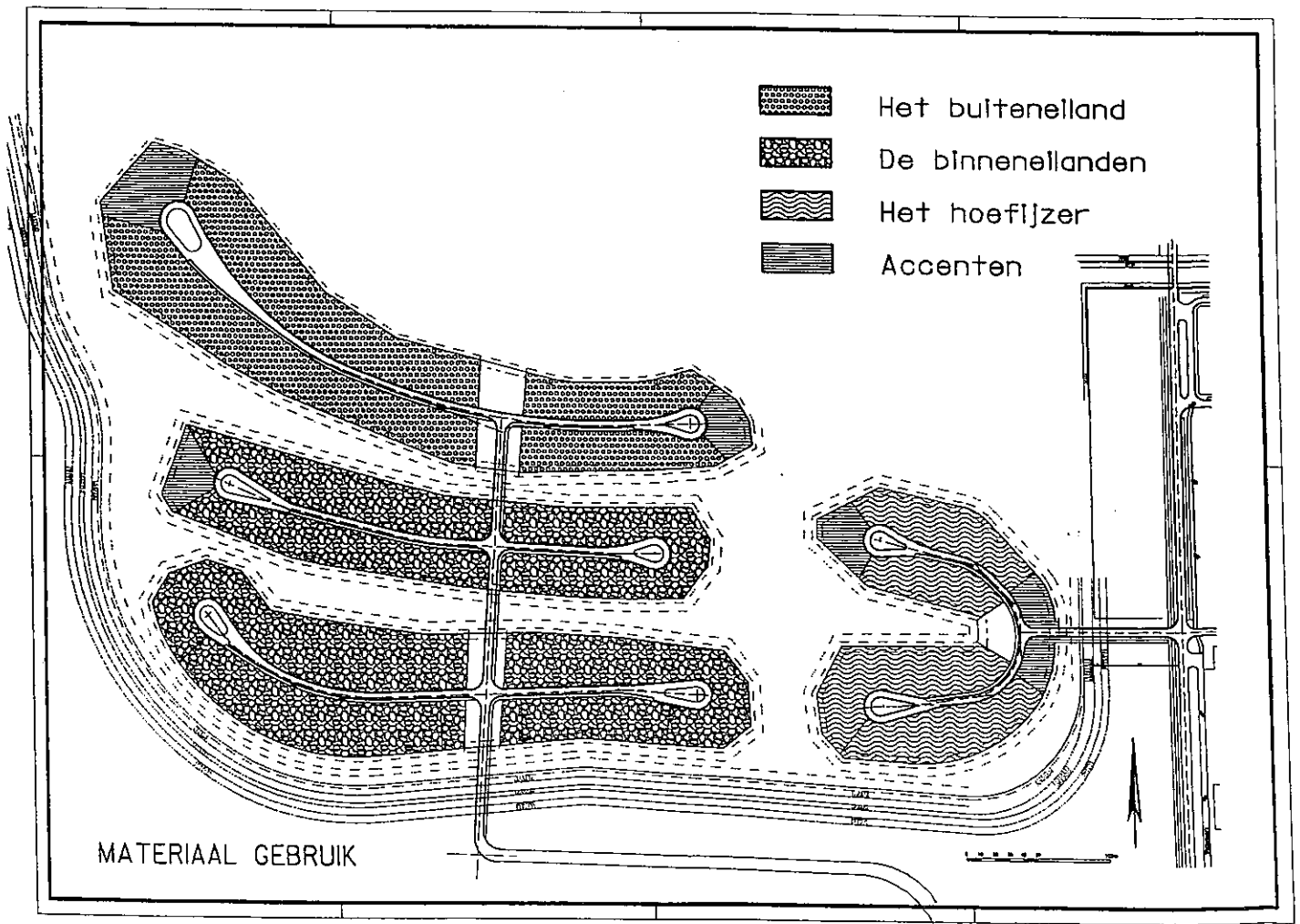
De woningen dienen te worden opgetrokken uit baksteen met als (hoofd) kleur een aardetint (c.q. zandkleuren). Het dak dient te worden bedekt met dakpannen in zwarte, donkergrijze blauw/zwarte tint.

### Het hoefijzer

De woningen dienen te worden opgetrokken uit baksteen bestaande uit lichte tinten aansluitend bij de nog ter realiseren appartementen aan de Lavendel. Gedacht kan worden aan witte, licht gele of grijze tinten. Het dak dient te worden bedekt met dakpannen in een rode of rood/bruine tint.

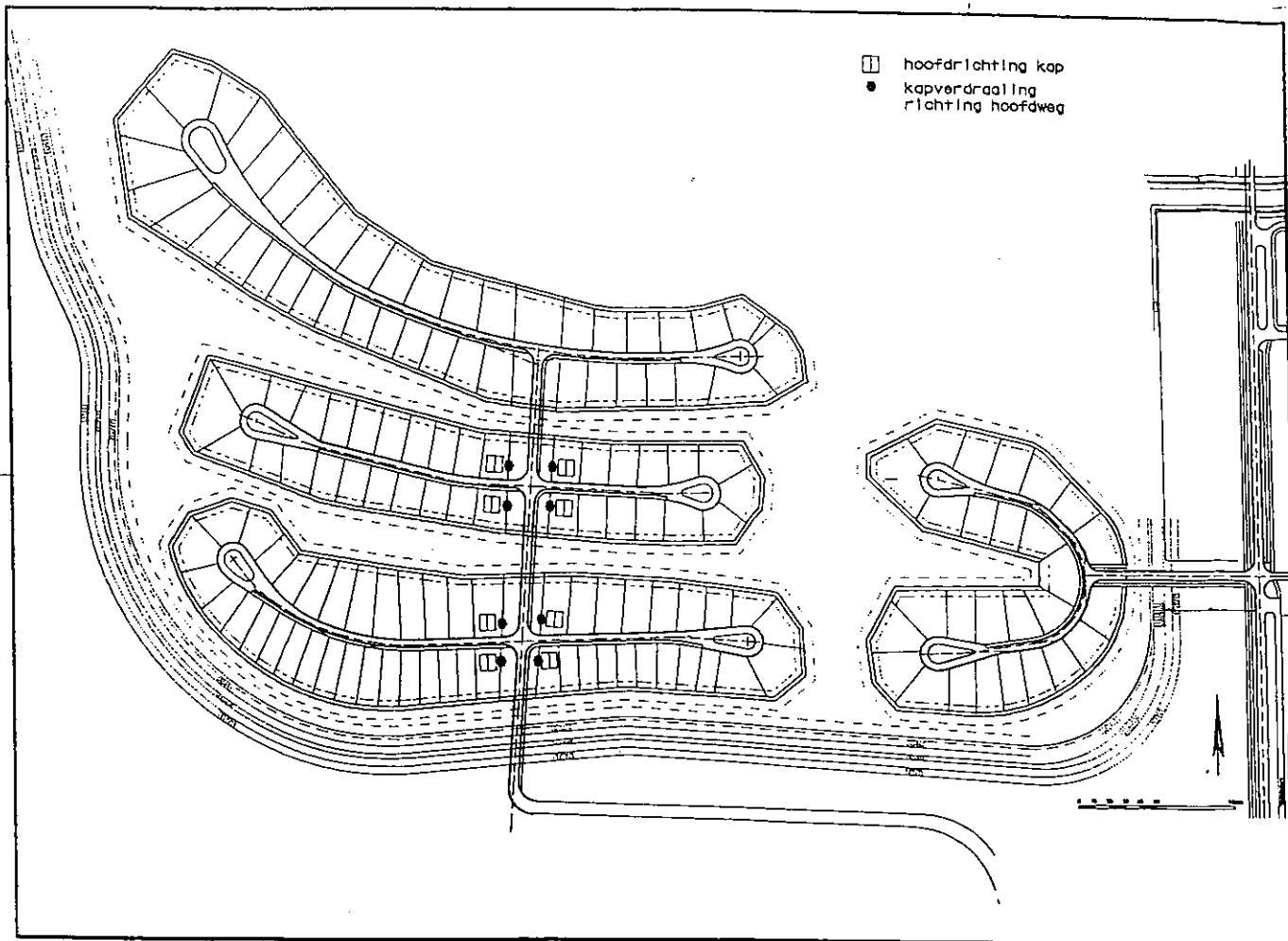
### De accentbebouwing

De accentbebouwing (markante plekken) moet qua materiaalgebruik inspelen op de situatie c.q. ligging van de kavel. Het materiaalgebruik mag afwijken van de algemene materiaaleisen op het eiland.



## Nokrichting

Door op enkele plekken de hoofdrichting van de nok vast te leggen kan dit een duidelijke meerwaarde geven aan het totale plangebied. Daar waar geen nokrichting is vastgelegd is de nokrichting vrij. Alleen voor de woningen grenzend aan de hoofdontsluitingsweg is de nokrichting nader vastgelegd. Door langs de hoofdontsluiting de nok van de woningen evenwijdig aan deze weg te richten en tevens de kap te voorzien van een verdraaiing richting deze weg wordt als het ware een poort gecreëerd.



## Erfafscheidingen

De eventueel te plaatsen erfafscheiding dient bij voorkeur te bestaan uit levend materiaal (o.a. haagbeplanting). Aangezien schuttingen in de huidige woningwet vergunningsvrij zijn is echter het vastleggen van diverse eisen niet direct mogelijk. De woningwet biedt echter wel de mogelijkheid middels de "excessenregeling" (artikel 19 woningwet) achteraf handhavend op te treden. Voor wat betreft het plangebied "Wonen aan het water" wordt het volgende als een exces aangemerkt. Volledig dichte schuttingen of muren ter plaatse van de erf grens, voor zover deze gesitueerd zijn voor de voorgevelrooilijn van de woning en/of 3 meter achter de achtergevelrooilijn. (Bij dergelijke situaties zal dus handhavend worden opgetreden.)

Cuijk, .... januari 2004

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

L.M. Schoots,  
burgemeester

J.J.P.M. Gilissen,  
secretaris