

1 Beeldkwaliteit en welstandseisen Kantstraat

1.1 Algemeen

De ligging van het plangebied Kantstraat in de dorpsrandzone van Haaren vraagt om zorgvuldigheid en behoudendheid ten aanzien van woningbouwontwikkeling. Tevens wordt extra aandacht gevraagd voor het vormen van een eenheid binnen de woningen. Om het gewenste ambitieniveau daadwerkelijk te kunnen realiseren, is het van belang dat van alle partijen, extra inspanning wordt gevraagd om de beeldkwaliteit te waarborgen.

In deze notitie zijn de beeldkwaliteit en welstandseisen benoemd die specifiek gelden voor het plangebied Kantstraat, zoals aangegeven op de bijgevoegde verbeelding. Er worden verschillende criteria benoemd en beschreven waarvan wordt gesteld dat deze bepalend zijn voor de uitstraling van de uiteindelijke woonlocatie. Het betreft criteria gericht op de uitstraling en architectonische kwaliteit van de gebouwen. De gepresenteerde beelden geven uitsluitend een sfeerimpressie.

De opgestelde beeldkwaliteitscriteria zijn niet vrijblijvend. Deze notitie wordt daartoe afzonderlijk vastgesteld door de gemeenteraad en vormt daarmee de leidraad voor welstandstoetsing. Het betreft een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota. In de terminologie van de welstandsnota geldt voor het gebied het normale welstandsniveau 2. Op termijn dient bij een integrale herziening de welstandsnota voor dit gebied aangepast te worden.

1.2 Algemeen geldende welstandscriteria

De bestaande lintbebouwing langs de Kantstraat bestaat uit een diversiteit van woningen, waarbij de bouwhoogte van de woningen (één woonlaag met kap) de gemeenschappelijke deler vormt. De nieuwe invulling sluit hier qua sfeer, vormtaal en hoogte op aan. De variatie in voortuinen en de lichte verdraaiing van de woning op de kavel zijn ook karakteristieke elementen die voorkomen langs de Kantstraat. De karakteristieken van de lintbebouwing is ook leidend voor de verschijningsvorm van de woningen langs de nieuwe ontsluitingsweg. De verschillende nokrichtingen geven het geheel echter nog een extra sfeer, waarbij de dorpsrand als rafelig wordt ervaren. De architectuur verwijst naar een traditionele sfeer, waarbij aandacht geschonken wordt aan de detaillering van het woonhuis. Kernwoorden voor de architectuur zijn: dorps, behoudend en rekening houden met de verhouding tussen gevel en dakvlak, waarbij het dak kloek van vorm is. Qua materialisering vormen de woningen een eenheid.



Figuur 1.1. Zorgvuldige detaillering/ erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte

Samenvattend leidt dit tot de volgende specifieke welstandscriteria:

- architectuur woning: traditioneel en dorps. De architectuur sluit aan op de architectuur van de gebiedseigen bebouwing die passend is voor Haaren;
- kap: er dient een zadeldak toegepast te worden, waarbij een samengesteld zadeldak tot de mogelijkheden behoort om zo een diversiteit in het gebied te krijgen. Voor een samengesteld dak geldt, dat er sprake is van 2 volumes, die qua massa van elkaar onderscheiden in een hoofdmassa en een nevenmassa. Op de verbeelding staat per bouwvlak aangegeven welke nokrichting geldt voor de hoofdmassa ten opzichte van de gevellijn. Het is mogelijk om een nevenvolume haaks op het hoofdvolume te plaatsen, waarbij de nokrichting ook haaks op de dakrichting van het hoofdvolume kan staan. Belangrijk hierbij is dat het nevenvolume qua massa en hoogte ondergeschikt is aan het hoofdvolume.
- de kap is kloek van vorm waarbij de dakranden een accent kunnen geven aan het dakvlak. Het dak wordt in geen geval beëindigd door een horizontaal vlak. Alleen serres kunnen voorzien worden van een plat dak. Vrijstaande bijgebouwen zijn voorzien van een zadeldak, waarbij de nokrichting haaks aan de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw is.
- materiaal- en kleurgebruik gevels: als basismateriaal wordt baksteen al dan niet in combinatie met hout voorgeschreven. Hierbij wordt uitgegaan van warme tinten (range rood tot rood-bruine kleur);
- materiaalgebruik en kleur daken: als basismateriaal voor de daken worden keramische dakpannen voorgeschreven in de kleur antraciet. Glimmende pannen behoren niet tot de mogelijkheid;
- materiaalgebruik gevelopeningen: voor de gevelopeningen dient bij voorkeur te worden uitgegaan van de toepassing van hout voor kozijnen en deuren. Toepassing van duurzame materialen zoals kunststof wordt toegestaan, mits het aantoonbaar is dat dit geen afbreuk doet aan de kwalitatieve uitstraling van de woning;
- aan-, uit- en bijgebouwen: qua architectuur, kleur- en materiaalgebruik zijn de aan-, uit- en bijgebouwen ondergeschikt aan maar in samenhang met de architectuur van het hoofdgebouw;
- detaillering: een zorgvuldige detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt dan ook aanbevolen;
- dakkapellen: het toepassen van dakkapellen aan de voorzijde van de woning is uitsluitend toegestaan als deze qua uitstraling, aantal en maat geen afbreuk doen aan de hoofdvorm van het dak;
- duurzaamheid: het toepassen van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het op verantwoorde wijze omgaan met energie wordt aanbevolen;
- perceelsafscheiding: tussen de erven gaat de voorkeur uit naar groene erfafscheidingen, voor de erven grenzend aan de openbare ruimte is een groene erfafscheiding voorwaarde. Groene erfafscheidingen zijn een wezenlijk belang om een groene en dorpse uitstraling te bereiken en te bewaren.



Figuur 1.2. Steerimpresie woningen