Merlet-locatie

Beeldkwaliteitplan
Cuijk

Juli 2021

SVP

Colofon

SVP

Publicatiedatum
16 juli 2021

Adres
SVP architectuur en stedenbouw
't Zand 17, 3811 GB Amersfoort

E-mail
info@svp-svp.nl

Ontwerp
Manon Witbraad
Leon Hietbrink

Projectteam
SVP

In opdracht van
Gemeente Cuijk

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van de redactie te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

Voorbehoud
Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden verleend.

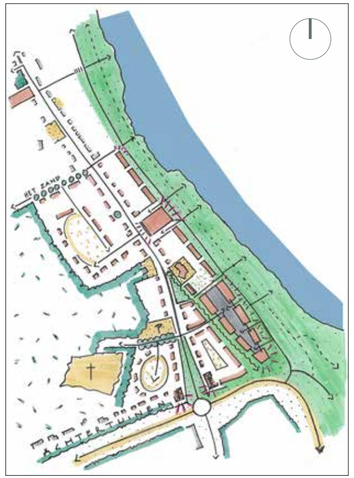
Inhoudsopgave

Inleiding 5

Locatie Merlet 7

Stedenbouwkundig plan 9
Woonbuurt Merlet 9
Openbare ruimte 9

Ruimtelijke criteria bouwplannen 13
Bouwvolume 15
Positie gevels en oriëntatie woningen 15
Architectuur en detaillering 15
Kleur- en materiaalgebruik 15
Erfscheidingen 17



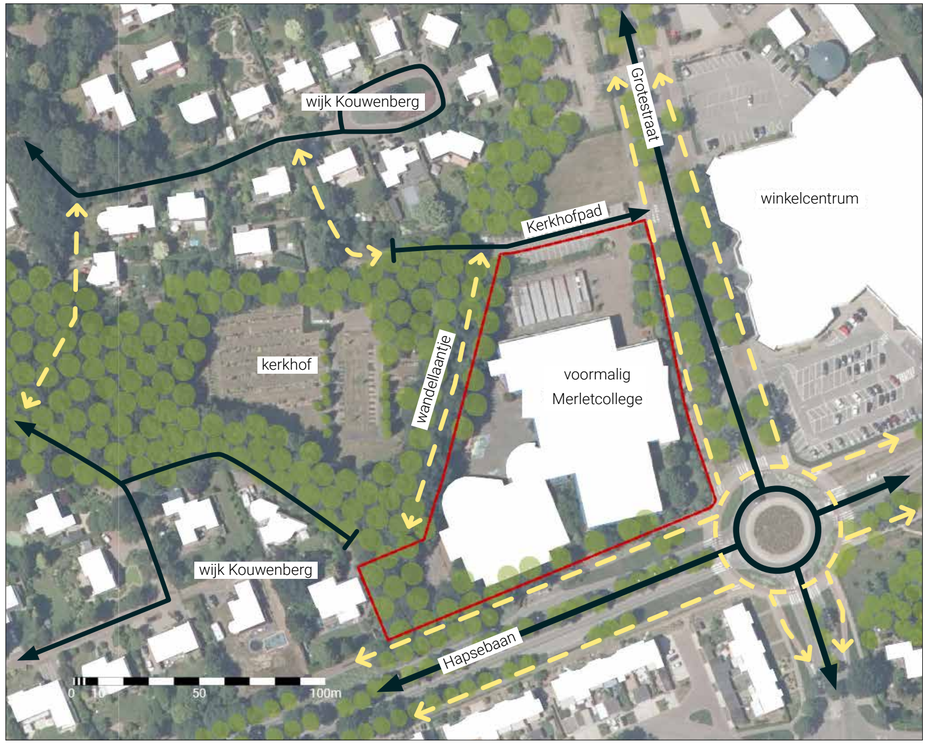
plankaart Uitgangspuntenkader Herontwikkeling Grotestraat Zuid

Inleiding

Het Merletcollege is een aantal jaren geleden van de Grotestraat verhuisd naar een nieuwe locatie ten noorden van het centrum van Cuijk. De huidige locatie komt daarmee vrij voor woningbouw. Aan de Grotestraat komen ook de twee locaties van Nutricia vrij voor herontwikkeling. En ook de eigenaar van het winkelcentrum heeft plannen om zijn perceel te herontwikkelen met onder andere een grotere supermarkt en appartementen. De gemeente heeft daarom in 2017 het Uitgangs-puntenkader Herontwikkeling Grotestraat Zuid opgesteld. Deze is begin 2018 door de raad vastgesteld.

Voor de locatie van het Merletcollege is inmiddels een stedenbouwkundig plan gemaakt. Voorliggend beeldkwaliteitplan vormt hiermee, tezamen met het bestemmingsplan, het toetsingskader bij de aanvraag omgevingsvergunning van de bouwplannen.

In dit beeldkwaliteitplan beschrijven we eerst de ruimtelijke context van de locatie Merlet. Vervolgens wordt het stedenbouwkundig plan toegelicht met de keuzes die daarin zijn gemaakt. Ook worden hier de ambities en uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte beschreven. Tot slot zijn in het hoofdstuk Ruimtelijke criteria de toetsingscriteria voor de bouwplanontwikkeling opgenomen. Voor verschillende schaalniveaus en thema's van het (bouw)plan zijn de criteria vastgelegd. Hierbij zijn ter inspiratie verschillende referentiebeelden opgenomen. De criteria zijn voor de Welstands-commissie het toetsingskader bij de aanvraag omgevingsvergunning.



Legenda

- locatie Merletcollege
- straten
- fiets/voetpaden

Hapsebaan in oostelijke richting

Grotestraat in noordelijke richting

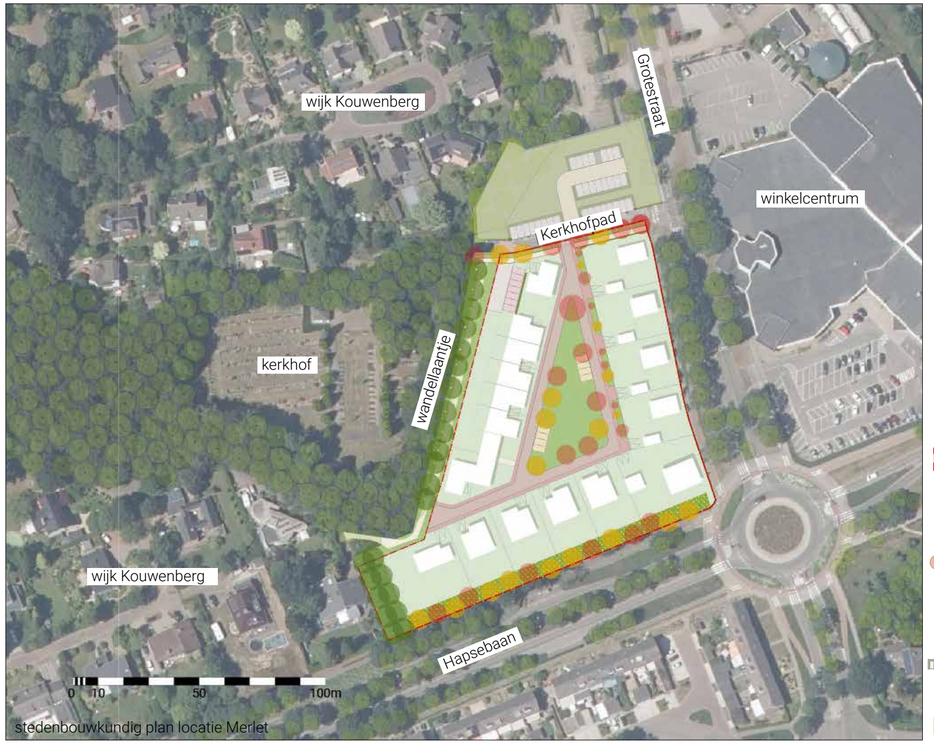
Kerkhofpad vanaf Grotestraat

Locatie Merlet

De locatie van het voormalig Merletcollege ligt op de hoek van de Grotestraat met de Hapsebaan aan de zuidzijde van het centrum van Cuijk. Het perceel is aan de noordzijde bereikbaar via het Kerkhofpad. Het kerkhof is met een wandellaantje met hoge bomen en lage beplanting de westelijke grens van de locatie. In de zuidwesthoek grenst locatie Merlet aan de wijk Kouwenberg. Dit is een groene, ruim opgezette wijk met particulier gebouwde, vrijstaande woningen. De woningen hebben aan de Hapsebaan achtertuinen met hoge, overwegend groene erfscheidingen. Deze wijk heeft een auto-aansluiting op de Jan van Cuijkstraat en heeft voor fietsers en voetgangers een verbinding naar het Kerkhofpad.

De Hapsebaan is samen met de Beersebaan een belangrijke oostwest verbinding binnen Cuijk. De weg bestaat uit gescheiden rijbanen en brede groene bermen met bomen en onder begroeiing. Doordat er ook overwegend groen en achtertuinen naar de weg zijn gesitueerd heeft de Hapsebaan weinig relatie met de aangrenzende bebouwing. Het is een 50 km weg waardoor rekening moet worden gehouden met geluidcontouren.

De Grotestraat is de oude noordzuidweg door Cuijk. In de Romeinse tijd was dit ook al een belangrijke verbinding, de Via Valentiana. De Grotestraat is vanuit het zuiden de toegangsstraat naar het centrum. Een straat die historisch is gegroeid waardoor er een grote variatie aan bebouwing in functie, volume, hoogte en architectuur zichtbaar is. De bebouwing heeft een duidelijk adres aan de Grotestraat en verandert van zeer compact en grootschalig in het centrum naar losser en kleinschaliger naar de randen van het centrum. Met de herontwikkeling van de locaties Merlet en Nutricia kan dit beeld ten zuiden van het centrum verbeterd worden. Voor de Grotestraat gelden geen geluidcontouren.



stedenbouwkundig plan locatie Merlet

Legenda
- locatie Merletcollege
- nieuwe bebouwing
- bestaande bomen
- nieuwe bomen
- parkeren, eigen terrein
- parkeren, bezoek
- parkeren Kerkhofpad
- woonstraat Merletbuurt
- centrale groene ruimte

Stedenbouwkundig plan

Met het stedenbouwkundig plan voor de locatie Merlet wordt een nieuwe buurt toegevoegd aan Cuijk. Een buurt rond een centrale groene ruimte met een duidelijk gezicht naar de Grotestraat. De randen naar het kerkhof en de Hapsebaan sluiten aan bij het huidige groene karakter en ook het hart van de buurt wordt groen. De buurt is voor de auto vanaf het Kerkhofpad toegankelijk. Aan de zuidzijde wordt een voetgangersverbinding gemaakt met de wijk Kouwenberg, die tevens gebruikt kan worden als calamiteitenroute. De centrale ruimte in de buurt vormt een belangrijke plek voor ontmoeting, spelen, waterberging en het bereikbaar maken van de woningen.

Woonbuurt Merlet

In het Uitgangspuntenkader Herontwikkeling Grotestraat Zuid is vastgesteld dat voor de Grotestraat ter plaatse van Merlet (en Nutricia) het karakter van aanloopstraat naar het centrum wordt versterkt. Dit betekent overwegend woningbouw met een losse, kleinschalige bebouwingskorrel, dus met name vrijstaande woningen en tweekappers, en voorkanten naar de Grotestraat. De bebouwing aan de Grotestraat sluit aan op het historisch gegroeide karakter doordat elk volume uniek is in architectuur, bouwvolume en/of kleur- en materiaalgebruik.

Ook de woningen in de buurt stralen individualiteit en kleinschaligheid uit. De woningen langs de westzijde worden gerealiseerd in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Ook dit project sluit in bouwvolume, schaal en korrelgrootte aan bij de individuele uitstraling per woning. Elke woning binnen het CPO project krijgt 1 parkeerplaats op eigen terrein. Voor alle overige woningen geldt dat er twee opstelplekken naast elkaar op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.

De woningen in de buurt zijn rond de centrale groene ruimte gesitueerd, de woningen oriënteren zich hier naartoe en ook de voordeuren zijn grotendeels aan deze zijde gesitueerd. De woningen aan de Grotestraat hebben een dubbele oriëntatie. Ze krijgen hun adres en voordeur aan de Grotestraat maar de bewoners komen thuis via de centrale groene ruimte. Dit betekent dat ook de achterzijde van het perceel als een entreezijde ontworpen moet worden.

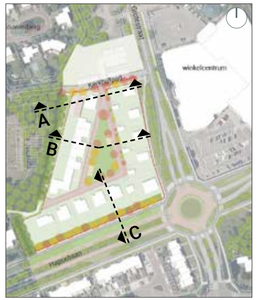
Openbare ruimte

De openbare ruimte van de buurt bestaat uit het Kerkhofpad, de (auto-) aansluiting van de buurt op dit Kerkhofpad, de centrale ruimte met de woonstraat en het groen en de verbinding voor voetgangers met Kouwenberg. Tussen deze twee wijken komt aan de zuidzijde een voetgangersverbindig die tevens geschikt is voor calamiteiten. En wordt tussen de bestaande woning aan Kouwenberg en de nieuwe wijk een zone van 10 meter groen behouden.

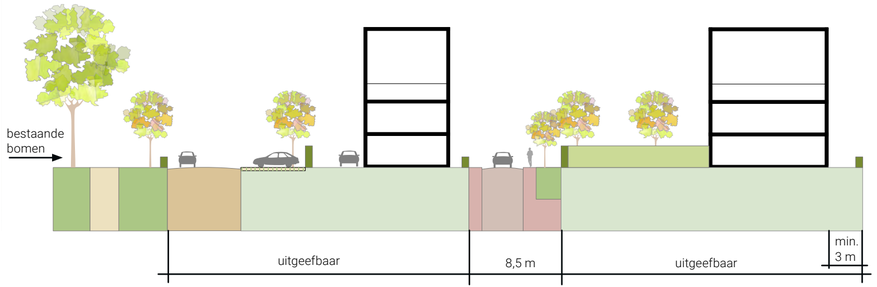
Het profiel van de Grotestraat zal met de herontwikkeling van de locatie Nutricia en Merletcollege worden gewijzigd. Dit betekent dat de aansluiting van de locatie Merletcollege op de Grotestraat wijzigt. In het inrichtingsplan zal dit precies worden uitgewerkt. In dit beeldkwaliteitplan zijn de ambities en uitgangspunten opgenomen.

Woonstraat Merletbuurt

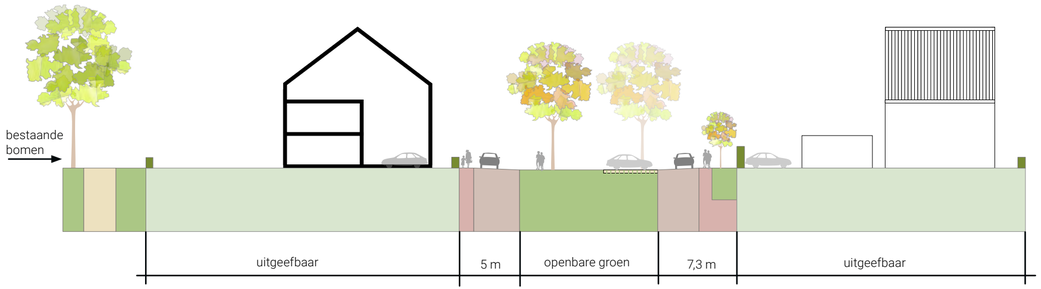
In de buurt wordt een rondlopende woonstraat aangelegd bestaande uit een rijbaan van circa 3,8 meter aan de zijde van het groen en een rabatstrook met een breedte van circa 1,2 meter aan de



Profiel A



Profiel B



zijde van de woningen. De straat wordt op één oor gelegd en watert af naar de centrale groene ruimte. Eventueel kan het water middels een goot naar de gewenste plek worden getransporteerd. Bij de entree van de buurt en aan de zijde van de Kouwenberg wordt een tweede rabatstrook toegevoegd aan het profiel. Hierdoor ontstaan veilige looproutes naar en in de buurt.

Op de overgang tussen deze woonstraat en de 'achterzijde' van de kavels aan de Grotestraat, wordt een openbare groenstrook met een breedte van circa 2,3 meter aangelegd. In deze strook komen lage plantvakken met af en toe een boom en de inritten naar de percelen.

Centrale groene ruimte

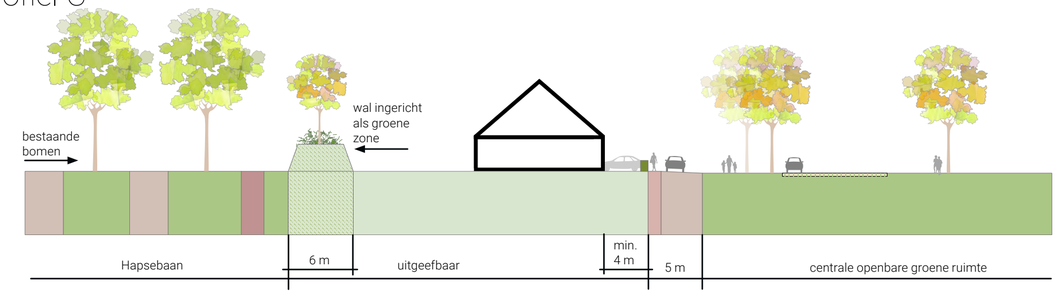
De centrale ruimte in de buurt krijgt een groene inrichting. Langs de randen worden greppels of wadi's aangebracht zodat berging van regenwater binnen de buurt is gegarandeerd. Daarnaast wordt een speelplek voor kinderen van 0-6 jaar ingericht. Gedacht wordt aan een natuurlijke uitstraling met bijvoorbeeld stapstenen, boomstammen en een verhoogde rand om te zitten.

Op twee plekken worden haaks op de rijbaan vier parkeerplaatsen voor bezoekers aangelegd. Deze worden uitgevoerd in een open verharding met gras zodat er een groen beeld is wanneer er geen auto's zijn geparkeerd. Het overige bezoekersparkeren is aan het Kerkhofpad gesitueerd.

Kerkhofpad

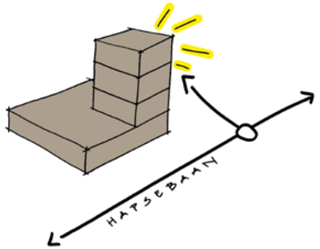
Aan de zuidzijde van het Kerkhofpad wordt het parkeren dat voor het Merlet college was bestemd, vervangen door een groene berm met een voetpad. In deze groene berm worden straatbomen van de tweede orde aangeplant. Het voetpad sluit in materialisatie aan op het voetpad langs de Grotestraat. Ten noorden van het Kerkhofpad wordt het parkeren voor het kerkhof heringericht. Door het toepassen van bijvoorbeeld grasbetontegels wordt een groen beeld gecreëerd.

Profiel C



Legenda

- locatie Merletcollege
- lage groene erfscheiding
- hoge groene erfscheiding
- kaprichting
- groene begroeide wal
- bebouwde zone met berging, carport, garage, parkeren en toegang tuin
- minimale rooilijn voorgevel
- oriëntatie woning
- dubbele oriëntatie woning
- ruimtelijk accent begane grond
- ruimtelijk accent verdieping



ruimtelijk accent hoek Hapsebaan - Grotestraat

< bebouwingsregels locatie Merlet

Ruimtelijke criteria bouwplannen

De Merletbuurt wordt een nieuw stukje Cuijk dat in sfeer en beeld bij het groene karakter van de centrum dorpse omgeving past. Dit betekent dat er in aansluiting op de buurt Kouwenberg en de Grotestraat overwegend vrijstaande woningen en tweekappers met een kap komen. De kenmerkende variatie ontstaat door verschil te stimuleren in bouwvolume en architectuur en met verschillende op- en aanbouwen. Door voor de materialen en kleuren juist een samenhangend palet voor te schrijven zorgen we ook voor voldoende samenhang in deze groene woonbuurt.

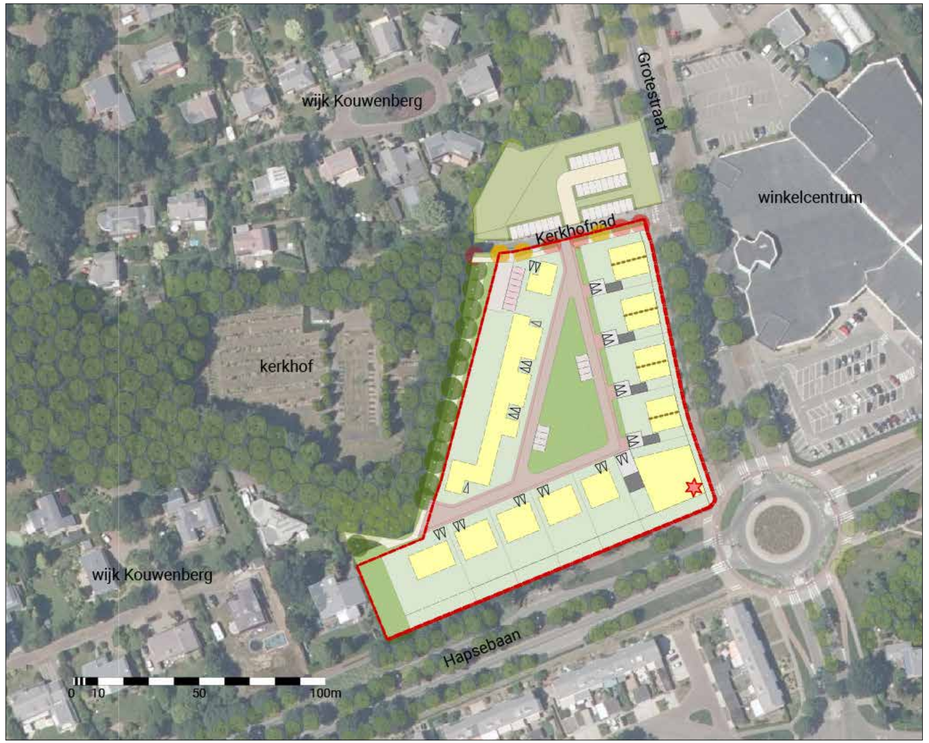
Bebouwingsregels

De buurt bestaat uit woningen die zijn georiënteerd op de centrale groene ruimte. De woningen aan de Grotestraat hebben een dubbele oriëntatie; adres en voorgevel aan de Grotestraat maar de toegang en een tweede 'voorzijde' aan de centrale groene ruimte. Bij de entree van de buurt presenteren de woningen zich met een tweede voorgevel naar de openbare ruimte aan de zijkant. De woning op de hoek Grotestraat-Hapsebaan vormt als ruimtelijk accent een verbijzondering. Een hoger bouwvolume is hiervoor een sterk middel maar ook een uitgesproken architectuur en kleur- en materiaalgebruik kan hier aan bijdragen.

De architectuur in deze centrum-dorpse buurt is gevarieerd waarbij naast een traditionele vormgeving juist ook moderne architectuur gewenst is. Voor de kleuren en materialen is een palet met natuurlijke, aardse tinten vastgelegd in de criteria. Op deze manier zorgen we ervoor dat de nieuwe buurt samen met de inrichting van de openbare ruimte en de groene sfeer een samenhangend geheel gaat vormen.

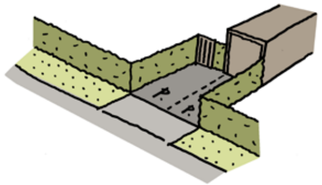
Woningen Grotestraat

Aan de Grotestraat passen de nieuwe woningen bij het gevarieerde beeld van deze aanrijstraat naar het centrum. De bestaande (woon)bebouwing aan de Grotestraat is overwegend in baksteen uitgevoerd met een pannendak en witte kozijnen en dakranden. Voor de nieuwe bebouwing geldt dat naast het toepassen van deze traditionele bouwmaterialen en kleuren het toepassen van andere, eigentijdse materialen gewenst is. Hierbij kan gedacht worden aan bouwen in hout of daken met volledig geïntegreerde zonnepanelen. Hiermee



Legenda

- locatie Merletcollege
- bouwvlak
- kaprichting
- parkeren, eigen terrein
- garage/schuur
- ruimtelijk accent



principe 'tweede voorzijde' woningen Grotestraat

< bebouwingsregels locatie Merlet

wordt een nieuw beeld toegevoegd aan het historisch gegroeide beeld van de Grotestraat. De woningen aan de Grotestraat krijgen een kap haaks op de straat. Met uitzondering van het ruimtelijk accent op de hoek met de Hapsebaan. Deze woning krijgt bij voorkeur een plat dak of een kapvorm die de accentfucntie versterkt.

Woningen buurt

Ook ín de buurt is een gevarieerd beeld van verschillende woningen door volume, architectuur, materialen, kleuren en detaillering het uitgangspunt. De bouwvolumes bestaan in de basis uit één of twee lagen met een kap. Het ruimtelijk accent op de hoek Grotestraat-Hapsebaan krijgt bij voorkeur vier bouwlagen en een enkele woning in de buurt mag een plat dak krijgen. De woningen oriënteren zich duidelijk op de centrale groene ruimte in de buurt waarbij een aantal woningen een tweede oriëntatie krijgt naar een andere aangrenzende openbare ruimte.

Het CPO project zal zich in beeld voegen in het beeld van de buurt. Dat betekent dat de individuele woning herkenbaar mag zijn binnen het project, maar dat door het toepassen van samenhang in architectuur en kleur- en materiaalgebruik ook het project als geheel herkenbaar is.

De zone met parkeren, bergingen en eventuele carports/pergola's van de woningen aan de Grotestraat vraagt aan de centrale, groene ruimte specifieke aandacht. Deze zone moet als een 'tweede voorkant' gaan functioneren. Dit betekent een zorgvuldige overgang tussen privé en openbaar gebied en een kwalitatieve inrichting van de erfgrens.

In de volgende paragraven zijn de criteria opgenomen die gelden als toestingskader voor de woningontwerpen.

gevarieerd beeld in bouwvolume, architecuur en detaillering met kleuren en materialen van het palet

Bouwvolume

- De woningen hebben een maximale bouwhoogte van één of twee lagen en zijn overwegend afgedekt met een kap.
- De maximale goot- en nokhoogte bedraagt 7 respectievelijk 11 meter.
- De kapvorm is grotendeels vrij en versterkt het individuele karakter van de woning.
- De woning op de hoek Grotestraat-Hapsebaan vormt een ruimtelijk accent met zowel een oriëntatie naar de Hapsebaan als de Grotestraat. De accentwerking komt tot uitdrukking in bouwvolume, architectuur en/of kleur- en materiaalgebruik. De woning heeft een maximale bouwhoogte van 13 meter.
- Aan de Grotestraat zijn de kappen haaks op de straat gesitueerd.
- Platte daken zijn aan de zijde van de Hapsebaan incidenteel toegestaan, maximaal 50% van de woningen.
- Aan de zijde van de Hapsebaan moet met de bouwhoogte wellicht rekening worden gehouden met geluid.
- Verschillende op- en aanbouwen dragen bij aan het gevarieerde beeld en het individuele karakter van de woningen in de buurt. Hierbij kan gedacht worden aan erkers, veranda's, bloemkozijnen, luifels bij de voordeur, (franse) balkons, dakkapellen, uitgebouwde trappenhuizen, etc.
- Eventuele bijgebouwen als garages, carports en bergingen worden meeontworpen met de woningen.

Positie gevels en oriëntatie woning

- De positie van de rooilijn van de woningen en dus de plek waar de voorgevel is gesitueerd, is zoveel mogelijk evenwijdig aan de aangrenzende openbare ruimte.
- De rooilijnen in de buurt liggen aan de voorzijde van de woning op 2-4 meter van de erfgrens.
- De rooilijnen aan de Grotestraat liggen op minimaal 3 meter van de erfgrens.
- De rooilijnen van naast elkaar gelegen woningen zijn bij voorkeur verschillend.
- De rooilijn ligt op voldoende afstand van de erfgrens zodat er ruimte overblijft voor eventuele erkers in de voor- of zijgevel van de woning.
- Als woningen met de zijgevel naar de openbare ruimte zijn gesitueerd, zoals bijvoorbeeld aan de zijde van het Kerkhofpad, dan moet de zijgevel eenzelfde openheid krijgen als de voorgevel. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van voldoende ramen, de entree in de zijgevel, het plaatsen van een erker of het verbijzonderen van het trappenhuis.

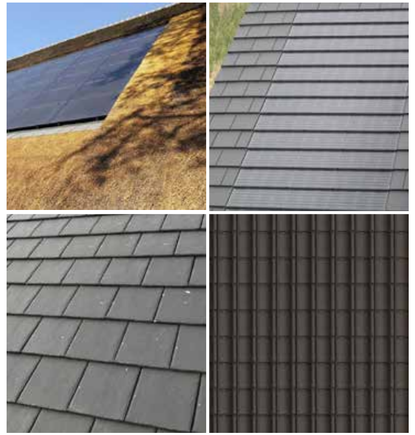
Architectuur en detaillering

- De architectuur en de detaillering van de woningen sluit aan bij het centrum-dorpse karakter.
- De architectuurstijl is vrij en kan zowel traditioneel als modern zijn.
- De variatie in architectuur draagt bij aan het gevarieerde beeld van de buurt.
- De detaillering is zorgvuldig en passend bij de architectuur en het gekozen materiaal.
- Aandacht voor dakranden en eventuele overstekken.

Kleur- en materiaalgebruik

- Baksteen is een bouwmateriaal dat traditioneel veel voorkomt in Nederland en ook in Cuijk. Op de locatie Merlet kan dit materiaal zeker worden toegepast.
- In plaats van baksteen zijn ook hout of natuurlijke steenachtige materialen zoals leien mogelijk.
- Verbijzonderingen in een ander materiaal zijn toegestaan, geen felle en contrasterende kleuren toepassen en altijd ondergeschikt aan het basismateriaal.
- Om binnen de gewenste variatie de rust en samenhang te behouden moeten de toe te passen materialen binnen een palet van

bandbreedte kleur- en materialen gevels



kleur- en materialen dakvlak

groene erfscheidingen en bebouwde zone achter Grotestraat

aardse, natuurlijke kleuren passen. Het palet bestaat uit zandgeel, oranje, rood, bruin, grijs tot antraciet. Incidenteel is een witte gevel/woning mogelijk als accent.

- Kozijnen wit of lichtgrijs als fris accent in de gevel of donker passend bij het woningontwerp. Kleur van ramen en deuren op kleur kozijnen afstemmen.
- Kozijnen, ramen en deuren in hout of aluminium.
- Grijze of antraciete dakpannen toepassen. Dakpannen zijn niet geglazuurd en bij voorkeur keramisch. De dakpannen mogen zowel golvend als vlak zijn en in plaats van dakpannen zijn ook andere materialen zeer wenselijk zoals zink, riet of bijvoorbeeld een dak van volledig geïntegreerde zonnepanelen.
- Zonnepanelen beslaan het hele dakvlak of worden geïntegreerd in het dakvlak op gelijke hoogte met de bovenkant van de dakpan.
- Zonnepanelen toepassen als rechthoekig vlak zodat bij voorkeur een aaneengesloten vlak deel ontstaat binnen het dakvlak.
- Uitvoering van de panelen in zwart met bijpassend zwart kader.

Erfscheidingen

- Een variatie aan erfscheidingen draagt bij aan het gevarieerde beeld van de buurt. Een groen karakter van de erfscheidingen is hiervoor het uitgangspunt.
- De erfscheidingen aan de voorzijde van de woningen zijn laag (maximaal 80 cm) en in de basis groen.
- Groene erfscheidingen bestaan uit een haag (beuk, liguster, buxus, taxus, meidoorn, etc.) en kunnen worden gecombineerd met een laag hekje (maximaal 80 cm) of muurtje (maximaal 30 cm).
- De lage erfscheiding wordt, bij zij- erven grenzend aan het openbaar gebied, doorgezet langs de zijtuin tot de achtergevel van de woning.
- De woningen aan de Grotestraat hebben een tweede voorkant en toegang met parkeren aan de centrale groene ruimte in de buurt. Het beeld van dit parkeren, gecombineerd met een garage, berging, overkapping en/of (groene) erfscheiding moet netjes en verzorgt zijn als ware het een voorkant. De erfgrens aan deze zijde mag voor maximaal 6,0 meter open zijn ten behoeve van de toegang en het parkeren (twee parkeerplaatsen naast elkaar). Een garage wordt voor deze parkeerplaatsen, 6 meter vanaf de erfgrens, in de tuin gebouwd, bij voorkeur op de zij-erfgrens met de buren. De maximale bouwhoogte is 3,0 meter. De rest van de erfgrens wordt afgeschermd met een in de basis groene erfscheiding (maximaal 2,00 meter).
- Daar waar zij-erven grenzen aan het openbaar gebied mag vanaf de achtergevel tot de achtertuin een hoge groene erfscheiding (maximaal 2,00 meter) worden geplaatst. Deze erfscheiding mag worden gecombineerd met een hek waarbij het groene karakter bepalend is voor het beeld. Een praktische optie die vanaf de aanplant dichtbegroeid is, is de zogenaamde 'meeneemhaag'.
- Op de achtererven aan de Hapseweg wordt een groene wal aangelegd met een breedte van 5 meter die door de bewoners moet worden ingeplant met groen.
- De rolcontainers krijgen bij alle woningen een plek uit het zicht vanaf het openbaar gebied.

Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl

SVP