

# Beeldkwaliteitplan

## Uitbreidingslocatie Merenveld I Budschop



**CROONEN ADVISEURS**  
ruimtelijke vormgeving & ordening

# Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Nederweert



Datum

Februari 2013

Projectgegevens

BOE02 - 0251935 - 01a

**CROONEN ADVISEURS**  
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollandlaan 7 - 5243 SR Rosmalen  
Postbus 435 - 5240 AK Rosmalen  
T (073) 523 39 00 - F (073) 523 39 99  
E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) - I [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)

# 1 | Inleiding

1	Inleiding	05
2	Openbare ruimte	09
3	Landschapszone	13
4	Kanaalzone	17
5	Vrije kavels	20
6	Realisatieparagraaf	21



Kanaaldijk

Julianastraat

Winerstraat

Alexanderstraat

# 1 | Inleiding

## Inleiding

Merenveld is een nieuw woongebied gelegen op de grens tussen de kern Nederweert-Budschop en het buitengebied. In dat opzicht ligt het voor de hand om op deze locatie passende bebouwing te realiseren, afgestemd op de omgeving. Dus een ruime stedenbouwkundige opzet met royale kavels en bijpassende woningtypes. In het gebied komen circa 110 woningen.

Het plangebied heeft een sterke eigen identiteit. Het noordelijk deel is erg open. Naar het zuiden toe wordt het gebied minder open en bevindt zich een houtwal en veel opgaand groen; een variatie van oude bomen en struikgewas. Een besloten groene bosachtige omgeving. Een kwaliteit die uniek is binnen Nederweert, zeker wanneer de match gemaakt wordt met woningbouw geïntegreerd in deze omgeving. Daarom is er in het plan voor gekozen om de bomen en het groen leidend te laten zijn. De kavels zijn zodanig geïntegreerd dat veel bomen zijn behouden en de locatie een ziel geven. Zelfs op bouwkavels zijn karakteristieke bomen blijven zo mogelijk staan.

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich de Zuid-Willemsvaart, met de aangrenzende kanaaldijk. De kanaaldijk vormt een groene zone. De oostgrens van het plangebied wordt bepaald door de Winnerstraat en loopt over het hedendaagse terrein van het zwembad.

De zuidzijde grenst aan de achterkant van de percelen van de bebouwing gelegen aan de Alexanderstraat.

De stedenbouwkundige structuur is afgestemd op de omgeving. De entree is een groensingel die dwars door het gebied loopt. Eindigend in een centraal veldje dat fungeert als het hart van de buurt. Het ligt letterlijk op een knooppunt van verschillende wegen, fiets- en wandelpaden maar is ook de connectie met de kanaalzone en een plek waar ruimte is om te spelen, elkaar te ontmoeten. Deze plek is omringd met de mooiste bomen uit het gebied die het karakter nog meer versterken. De groenzone langs het kanaal vormt een kwaliteit op zich welke als het ware als een openbare verlenging van de tuin van de aanliggende woningen dient. Deze is vormgegeven als wadi met daarin sport- en spelmogelijkheden.

Het terrein is relatief reliëfrijk. Dit geeft een speelsheid aan het gebied. Waar mogelijk wordt het reliëf behouden.



### Rol beeldkwaliteitplan

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan richt zich op aspecten, die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn en geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de buitenruimte in het plangebied. Het beeldkwaliteitplan gaat in op zaken als sfeer en kleur- en materiaalgebruik. Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen. Het beeldkwaliteitplan zal door de welstandscommissie worden gebruikt als toetsingkader bij de beoordeling van bouwplannen.

### Bereik van beeldkwaliteitplan

De gemeente hecht er aan inwoners mogelijkheden te bieden om hun eigen woonwens te realiseren. De gemeente streeft in het gebied een afwisseling na van gebieden waar vrijheid geldt wat betreft welstand en gebieden waar de samenhang dermate relevant is dat een striktere sturing qua beeld en uitstraling wenselijk is. Te weten de landschapszone en de kanaalzone. In de figuur hiernaast wordt aangegeven waar het beeldkwaliteitplan en dus ook welstandstoetsing van toepassing zijn en gebieden waar dit niet het geval is.

### Ruimtelijke structuur (zie figuur hiernaast)

In ruimtelijk opzicht is het stedenbouwkundig plan in drie deelgebieden onder te verdelen met ieder een eigen woonsfeer en identiteit:

Kanaalzone:

- De westrand van het woongebied die het beeld langs de Zuid-Willemsvaart bepaalt.

Landschapszone:

- De kavels rond de stevige groenstructuren in het woongebied met uitzondering van de starterswoningen en de woningen aan de noordoostzijde van de groenzone, die zich richten op straten, die geen directe relatie hebben met de groenzone.

Vrije kavels:

- De overige kavels in het woongebied.





## 2 | Openbare ruimte

Het openbaar gebied zorgt voor de samenhang in het hele plangebied. In een deel van het gebied wordt door de reeds aanwezige beplanting een nadrukkelijk stempel gezet op het openbare gebied. Doel is de aanwezige landelijke en informele sfeer te behouden en waar mogelijk te versterken.

Om deze sfeer te bereiken en ook aan te sluiten op de bestaande structuren wordt de Irenestaat, welke ten zuiden van Merenveld ligt als referentie genomen. Deze straat wordt gekenmerkt door een asymmetrisch straatprofiel. Het profiel is opgebouwd uit een trottoir aan één zijde, een brede groenstrook met daarin bomen die verspringen ten opzichte van elkaar en de weg.

### Beeldkwaliteitsrichtlijnen

#### Verhardingen

- Het trottoir wordt uitgevoerd in gebakken klinkers in linge- of dikformaat (donkerrood/bruin tinten);
- Parkeren en rijbaan bij voorkeur in hetzelfde materiaal en kleurstelling. Op zodanige wijze dat indien er geen auto's geparkeerd zijn de ruimte de sfeer uitademt van een erf;
- Uitzondering vormen de parkeervakken in de bestaande houtsingel welke de zuidelijke ontsluiting begeleidt. Deze worden uitgevoerd in een halfverharding/grasbetonstenen, zodat deze een eenheid vormen met de groene uitstraling van de houtsingel;
- Subtiële parkeeraanduiding middels afwijkende stenen;
- Trottoirs worden, in tegenstelling tot de Irenestraat, iets verhoogd gelegd ten opzichte van de rijweg en parkeren. Ze worden gescheiden met een afgeschuinde verhoogde band.
- De rijweg wordt uitgevoerd in asphalt, waarbij de kruisingsvlakken worden uitgevoerd in klinkers;
- De wandelpaden in het gebied "landschapszone" en "kanaalzicht" uitvoeren in halfverharding. Uitzonderd de paden en inritten die toegang geven tot de woningen. Deze uitvoeren in gebakken klinker.

## Beplanting

### Algemeen

De openbare ruimte krijgt een rustige en groene uitstraling die past bij de omgeving.

De groene sfeer wordt onder andere bepaald door het toepassen van hagen en bomen die aansluiten bij de aanwezige inheemse soorten en het handhaven van het bestaande groen.

### “Kanaalzicht”

Het park heeft een open karakter met daarin verspreid opgenomen solitaire bomen en boomgroepen, natuurlijke wadi's en bloemrijk grasland. Het is gewenst de bestaande onderbegroeiing onder de bomen langs het kanaal (deels) te verwijderen om zo meer visueel contact te krijgen met het kanaal.



Kanaalzicht: bloemrijk grasland

### “Landschapszone”

Dit gebied kenmerkt zich door een informele parkachtige sfeer. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en versterkt. De basis vormt een graslandschap met een strooiing van bomen en struiken van diverse cultuurvariëteiten van inheemse soorten.

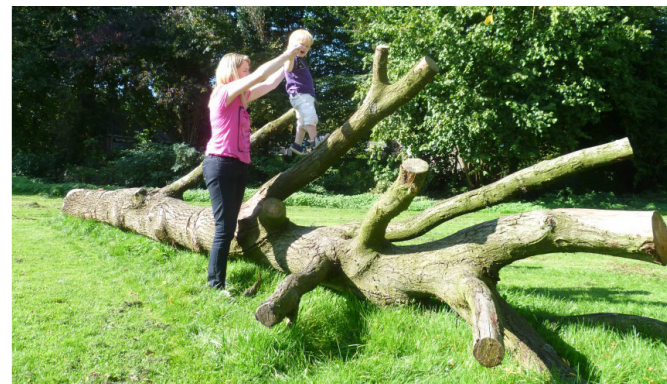
### Inrichtingselementen

Inrichtingselementen hebben een ingetogen uitstraling, zowel in vormgeving als kleur. Waar mogelijk hebben de inrichtingselementen een robuuste uitstraling door bijvoorbeeld de toepassing van (ruw) hout, cortenstaal, beton en dergelijke. Verspreid in het gebied worden follies geplaatst. Dit om het robuuste karakter te versterken. Bekeken wordt wat de mogelijkheden zijn om een duidelijke relatie met het water te creëren. Dit zou bijvoorbeeld een steiger langs het water kunnen zijn, maar ook het verwijderen van bestaande onderbegroeiing





Sfeerimpressie landschapszone



Sfeerimpressie inrichtingselementen



## 3 | Landschapszone

De landschapszone kenmerkt zich door een informele parkachtige sfeer. Het gebied heeft een wat besloten karakter door de aanwezige variatie van bomen en struiken. De opzet is deze sfeer te behouden en waar mogelijk te versterken.

In de landschapszone ligt een parkruimte welke wordt gevormd door twee groenstructuren die samenkomen in een centraal gelegen groene driehoekige ruimte.

Deze driehoekige ruimte fungeert als het hart van de buurt (speelplek en ontmoetingsplek). De ruimte ligt letterlijk op een knooppunt van verschillende wegen, fiets- en wandelpaden en vormt tevens de schakel met de kanaalzone. Op deze plek bevinden zich waardevolle bestaande bomen.

Het zuidelijke deel van de landschapszone wordt gevormd door een brede groenzone die de overgang vormt naar de bestaande woonpercelen en de Alexanderstraat. In deze groenzone is de waardevolle bestaande beplanting zoveel mogelijk gehandhaafd.

Opzet is het groene, parkachtige karakter te behouden en versterken. De bebouwing wordt als het ware in het groen ingepast. Waar mogelijk is het wenselijk bestaande bomen op percelen te handhaven. Dit zal echter niet altijd mogelijk zijn. Zaken welke van grote invloed zijn op het karakter

van deze groene omgeving betreffen de massa en opbouw van de woning, de oriëntatie en positionering, architectuur, het materiaal-/kleurgebruik en overgang openbaar/privé.

### Beeldkwaliteitsrichtlijnen

#### Massa en opbouw van de woning

- De gevels hebben een grove korrel. Woningen dienen een ingetogen, niet opdringerige uitstraling te hebben. Gewerkt wordt met forse gevelvlakken.
- Er wordt gewerkt met platte daken, gebogen daken en lesenaarsdaken en samenstellingen hiervan. Niet gewenst zijn zadeldaken, schilddaken, pyramidedaken, mansardekappen en wolfseinden.

#### Oriëntatie en positionering

- Woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte.
- Zijgevels grenzend aan het openbare gebied oriënteren zich op de openbare ruimte ;
- De woningen dienen zodanig te worden gepositioneerd dat deze het informele en groene karakter van het parkgebied versterken (wisselende rooilijnen, voldoende open ruimten tussen de woningen)



### Architectuur

In het plan wordt één architectonische stroming toegepast, waarbinnen verschillen mogelijk zijn.

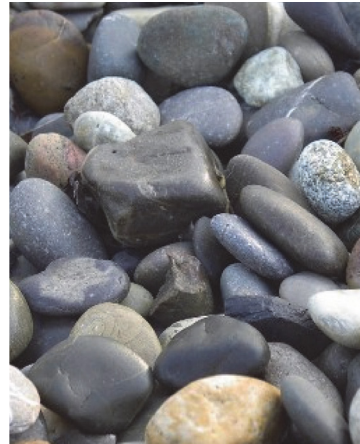
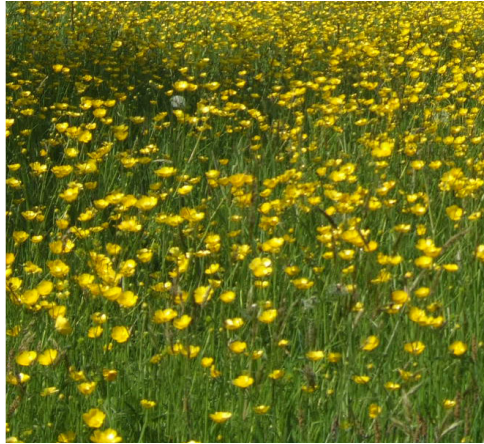
- Eigentijdse, kubistische architectuur met ingetogen vormgeving (rustig beeld, niet opdringerig, respect voor groene omgeving);
- De architectuur sluit aan op identiteit van de omgeving;
- De woningen in het plangebied vormen in het architectonische ontwerp een samenhangend geheel.

### Materiaal-/kleurgebruik

- Gebruik van ‘basic’ materiaal (zo min mogelijk bewerkingslagen) of materialen met een natuurlijke uitstraling vormen het uitgangspunt;
- Geen glanzende dakbedekking, met uitzondering van eventuele zonnepanelen;
- Het kleurpalet is ingetogen (natuurlijke kleuren), felle kleuren zijn niet toegestaan;
- Zonwering bij voorkeur in de architectuur opnemen;
- Het gebruik van duurzame en hoogwaardige materialen staat voorop.
- Voor voorbeelden van materiaal-/kleurgebruik wordt verwezen naar de voorbeelden onder hoofdstuk 4.

### Overgangen openbaar – privé

- Het is wenselijk het bebouwingsbeeld voort te zetten in de erfafscheidingen. Hetgeen betekent dat hier ook bij voorkeur gewerkt wordt met ‘basic’ materiaal (zo min mogelijk bewerkingslagen), materialen met een natuurlijke uitstraling of beplanting.





## 4 | Kanaalzone

De Kanaalzone kenmerkt zich door een groen, weidse, natuurlijke uitstraling. De setting is informeel, met natuurlijke gedeelten en intensievere goed ingerichte verblijfsplekken met een natuurlijke uitstraling (o.a. speel- en zitplekken). Het park heeft een open karakter met daarin verspreid opgenomen solitaire bomen en boomgroepen en natuurlijke wadi's.

In de huidige situatie wordt het kanaal begeleid door lijnbepanting met onderbegroeiing. Om de relatie met het kanaal te versterken is het wenselijk deze onderbegroeiing (deels) te verwijderen. Tevens wordt op een drietal plekken vanuit de wijk, middels langzaamverkeersroutes, een verbinding gemaakt met de kanaalzone. Om optimaal gebruik te kunnen maken van de bijzondere waarde van de groene zone langs het kanaal hebben de woningen in de kanaalzone een dubbelzijdige oriëntatie.

Het 'stoere' karakter van het kanaal komt terug door het gebruik van robuuste materialen, zoals cortenstaal, beton en hout.

### Beeldkwaliteitsrichtlijnen

#### Massa en opbouw van de woning

- De gevels hebben een grove korrel. Woningen dienen een krachtige uitstraling te hebben. Gewerkt wordt met forse gevelvlakken.

- Vanwege de bijzondere ligging aan het kanaal en ter voorkoming van onoverzichtelijke achterkantsituaties krijgen de woningen aan de kanaalzone een gevel die veel visueel contact maakt met achtertuin en kanaalzone.
- Er wordt gewerkt met platte daken, gebogen daken en lesenaarsdaken en samenstellingen hiervan. Niet gewenst zijn zadeldaken, schilddaken, pyramidedaken, mansardekappen en wolfseinden.

#### Oriëntatie en positionering

- Woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte.
- Zijgevels grenzend aan het openbare gebied oriënteren zich op de openbare ruimte.
- Bijgebouwen dienen bij voorkeur integraal meegenomen te worden in het ontwerp van de woning. Bijgebouwen dienen tussen de woningen gepositioneerd te worden, zodat zij de dubbelzijdige oriëntatie niet hinderen. Dit betekent dat zij niet voor de gevellijn aan de zijde van het groen langs het kanaal of de straat mogen uitkomen;
- De woningen dienen zodanig te worden gepositioneerd dat ze voor een krachtige begeleiding van zowel de straat als de groene zone zorgen.



### Architectuur

In het plan wordt één architectonische stijl toegepast, waarbinnen verschillen mogelijk zijn.

- Eigentijdse, krachtige, kubistische architectuur;
- De woningen in het plangebied vormen in het architectonische ontwerp een samenhangend geheel.

### Materiaal-/kleurgebruik

- Gebruik van ‘basic’ materiaal (zo min mogelijk bewerkingsslagen) of materialen met een natuurlijke uitstraling vormen het uitgangspunt;
- Geen glanzende dakbedekking, met uitzondering van eventuele zonnepanelen;
- Het kleurpalet is ingetogen (natuurlijke kleuren), felle kleuren zijn niet toegestaan;
- Zonwering bij voorkeur in de architectuur opnemen;
- Het gebruik van duurzame en hoogwaardige materialen staat voorop.

### Overgangen openbaar – privé

- Het is wenselijk het bebouwingsbeeld voort te zetten in de erfafscheidingen. Hetgeen betekent dat hier ook bij voorkeur gewerkt wordt met ‘basic’ materiaal (zo min mogelijk bewerkingsslagen), materialen met een natuurlijke uitstraling of beplanting.
- De achtertuinen van de woningen in de kanaalzone grenzen aan het park. Vanwege deze bijzondere ligging en om gesloten achterkantsituaties te voorkomen zijn erfafscheidingen hoger dan 1 meter niet toegestaan. Door het maai-veld van de achtertuinen hoger te leggen (ca 1 m) kijkt men niet de achtertuinen in, maar kijkt men vanuit de achtertuinen wel beter uit over het parkgebied. Creatieve oplossingen en materialen die aansluiten bij het karakter van de kanaalzone zijn hier aan de orde (bijv. schanskorven of groene taluds om hoogteverschil te overwinnen, cortenstaal, ruw hout). Voor een eenduidige uitstraling en om de uitstraling van bijgebouwen te beperken, kan bijvoorbeeld een pergolaconstructie over de lengte van de achtertuinen langs het kanaal worden toegepast (projectmatige ontwikkeling).

## 5 | Vrije kavels

Naast de woningen in de landschapszone en de kanaalzone zijn er de vrije kavels. Voor deze gebieden gelden geen aanvullende eisen wat betreft beeldkwaliteit. Plannen voor woningen in deze gebieden hoeven niet voorgelegd te worden aan de welstandscommissie. Feitelijk staat het toekomstige bewoners geheel vrij een woning naar eigen smaak te realiseren. Vanzelfsprekend staat hierbij overleg met de gemeente open.

## 6 | Realisatieparagraaf

### BKP in relatie tot bestemmingsplan en welstandstoets

Voor de gemeente en de toekomstige bewoners van het woongebied is het van belang dat de in dit plan omschreven beeldkwaliteit in de praktijk ook wordt gevolgd. De gemeente wil het BKP daarom een bindend karakter meegeven.

Voor zover er in dit BKP aspecten zijn opgenomen ten aanzien van volume en situering van woningen, zullen deze hun vertaling krijgen in de regels van het bestemmingsplan “Uitbreidingslocatie Merenveld, Budschop”. Voor de vormgevingsaspecten zoals kleur- en materiaalgebruik ontbreekt echter een juridische basis om deze in het bestemmingsplan op te nemen. Indien een BKP bepalingen bevat omtrent vormgevingsaspecten zoals kleur- en materiaalgebruik, dan kunnen deze alleen een bindend karakter krijgen via de welstandstoets. Indien een bouwplan de welstandstoets niet kan doorstaan, vormt dit een weigeringsgrond voor afgifte van de omgevingsvergunning.

Om de vormgevingsaspecten in de BKP goed te verankeren in de welstandstoets is het noodzakelijk om het BKP een wettelijke status te geven door het te koppelen aan de Welstandsnota. Dit kan door het BKP rechtstreeks op te nemen in de Welstandsnota of door er in deze nota naar

te verwijzen. Voorwaarde is dat het BKP voldoet aan de vaststellingvereisten die de Woningwet ten aanzien van welstandsnota's stelt. Dit betekent dat de gemeenteraad ook exclusief bevoegd gezag is voor het vaststellen van het BKP en belanghebbenden inspraak hebben ten aanzien van het BKP.

Om deze reden is er bij de actualisatie van de Welstandsnota door de gemeenteraad op 28 augustus 2012 een directe relatie gelegd met dit BKP. Daarnaast is dit BKP samen met het ontwerp bestemmingsplan “Uitbreidingslocatie Merenveld” als ontwerp ter inzage gelegd met de mogelijkheid om vooraf een inspraakreactie te geven.

Gedurende de ter visielegging van het BKP zijn geen reacties ontvangen. De gemeenteraad heeft het BKP in haar vergadering van 5 februari 2013 ongewijzigd vastgesteld.

### Projectmatige uitgifte

De woningen in het deelgebied kanaalzone kenmerken zich ondermeer door de tweezijdige oriëntatie: De openbare weg aan de oostzijde en groenstrook aan de westzijde zijn beide belangrijke oriëntatiepunten. Om zo goed mogelijk uitvoering te kunnen geven aan deze specifiek eis,

is het wenselijk dat de gemeente hier optimale sturingsmogelijkheden voor heeft. Behalve met gebruikmaking van dit beeldkwaliteitsplan kan de gemeente dit bereiken door de kanaalzone zoveel mogelijk projectmatig te laten invullen. Door de kanaalzone - eventueel opgedeeld in kleinere deelgebieden - middels een duidelijk Programma van Eisen aan te besteden in de vorm van een prijsvraag, kan de gemeente de regie ten aanzien van de beeldkwaliteit voor dit gebied in handen houden.

**Conclusie:**

Het voorliggende BKP zal door de welstandscommissie als beleidskader worden gebruikt voor de welstandstoets van concrete bouwplannen in de deelgebieden kanaalzone en landschapszone, zoals omschreven in dit BKP en de advisering hierover aan het college van B & W. Op deze wijze heeft het BKP een bindend karakter ten aanzien van de hierin opgenomen vormgevingsaspecten. Voor de kanaalzone geldt dat een projectmatige invulling met een duidelijk Programma van Eisen voor de hand ligt.

