

BEELDKWALITEITPLAN STARTEBOS FASE 3, MEIJEL

Gemeente Peel en Maas



Opdrachtgever:

Kanters Grondontwikkeling B.V.

Projectnr:

PMA026

Rapportnr:

15 002

Datum:

28 april 2015



BEELDKWALITEITPLAN STARTEBOS FASE 3 MEIJEL

Gemeente Peel en Maas

Opdrachtgever: Kanters Grondontwikkeling B.V.
Projectnr: PMA026
Rapportnr: 15 002
Status: definitief
Datum: 28 april 2015

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



© 2015 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veelevoudigd en/
of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie,
microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder
voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens
verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter
beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe
te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming
wordt verleend.

Opsteller:
TME

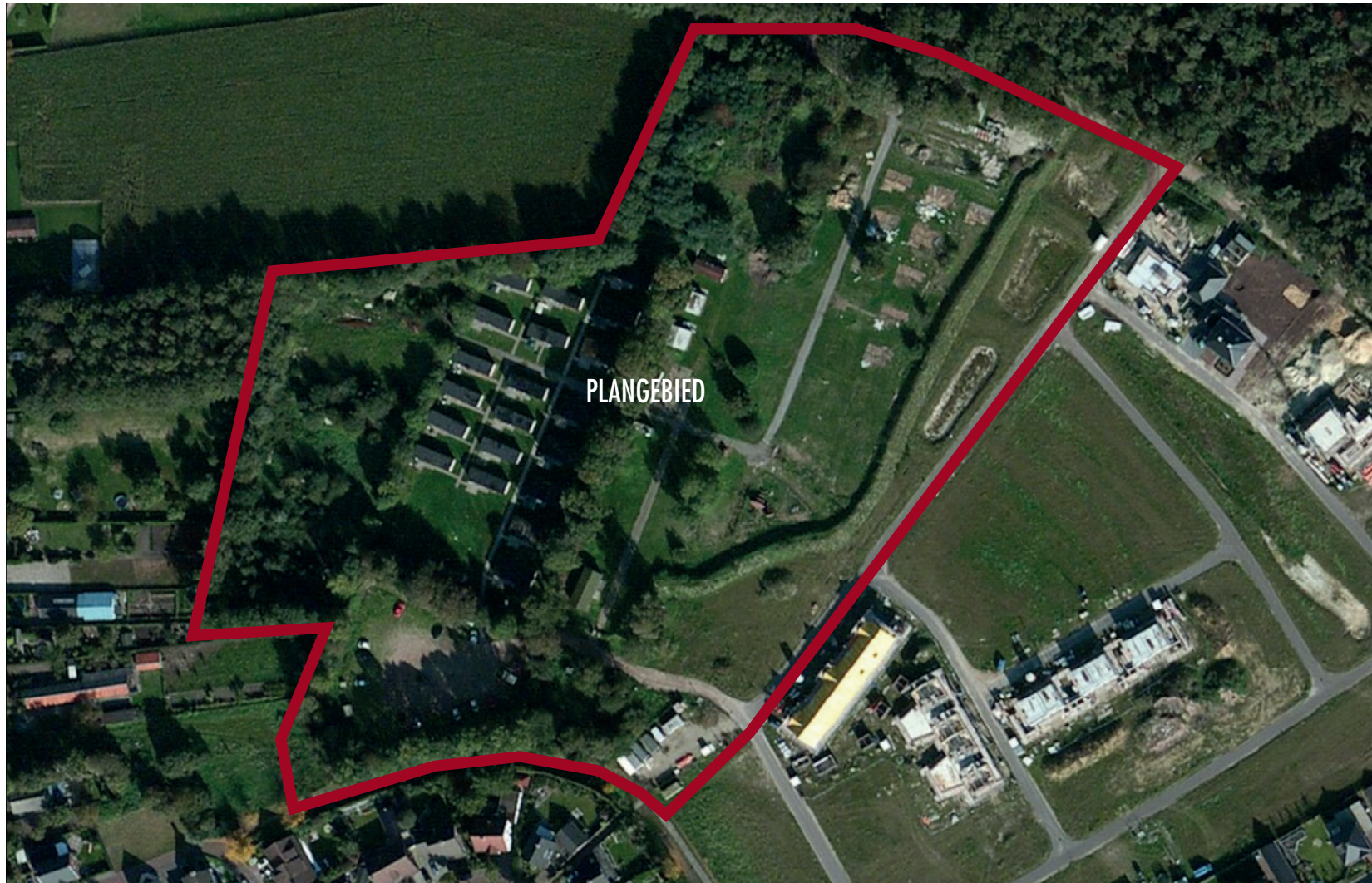
Verificatie:
PGE

Validatie:
PGE



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	7
2	HUIDIGE SITUATIE	9
3	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	11
4	BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR	13
5	BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE	15



Het plangebied

1 INLEIDING

Dit beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van woningen in de derde fase van woongebied Startebos aan de noordzijde van Meijel, geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus, de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving.

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan een oud bosgebied, dat zich kenmerkt door open en gesloten ruimten. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan aan de dorpskern van Meijel met overwegend vrijstaande woningen. Aan de oostzijde is op het terrein van de voormalige camping Startebos woningbouw gerealiseerd. Fase I van dit woningbouwplan is inmiddels afgerond en fase II is in ontwikkeling.

De invulling van het gebied vraagt om ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldigheid en aansluiting bij de karakteristiek van het dorp, zodat een aantrekkelijk woongebied ontstaat dat bij Meijel hoort.

Die aantrekkelijkheid wordt natuurlijk ook bepaald door zo goed mogelijk aan te sluiten op de wensen en behoeften van de toekomstige gebruikers. Daarom moeten de ontwikkelingsmogelijkheden zo ruim mogelijk zijn, zodat zij hun individuele woonwensen zo goed mogelijk kunnen realiseren.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte, 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 (openbare ruimte - overgang openbaar-privé) 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 commissie ruimtelijke kwaliteit) worden gebruikt als toetsingkader bij de beoordeling van bouwplannen.



2 HUIDIGE SITUATIE

In de bestaande situatie is het plangebied nog deels in gebruik als recreatieterrein en zijn er enkele stacaravans op het terrein gestald. Deze caravans zijn in gebruik als tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers. Daar waar geen caravans aanwezig zijn, is sprake van groenvoorzieningen in de vorm van grasvelden danwel braakliggend terrein.

Er komen afwisselend open en gesloten ruimten voor. De randen van het plangebied, aan de west- en noordzijde zijn begroeid met bomen en markeren de overgang naar het buitengebied en het noordelijk gelegen bosgebied van het Startebos.

Direct in oostelijke richting is de woonbebouwing van Startebos fase 2 in aanbouw.



Aangepast verkavelingsplan

Oorspronkelijk verkavelingsplan (Croonen)

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het bosgebied ten noorden van de planlocatie is in grote mate bepalend voor de sfeer en uitstraling van het gebied Startebos. De nieuwe wijk zal de grens vormen tussen het bos en de kern Meijel.

De bebouwing in Startebos heeft een duidelijke 'kam-structuur'.

In het zuiden is tegen de achterzijden van de bestaande woningen een rij woningen geplaatst. Haaks op dit blok woningen zijn woningblokken geplaatst met elk een ander woningtype en met elk een andere opzet.

In het gebied zijn vier grotere groene gebieden opgenomen.

Bij de situering van deze gebieden is de aanwezigheid van de bestaande bomen van groot belang geweest. De grotere groengebieden zijn gesitueerd op de plekken met veel (waardevolle) beplanting.

De oostelijke groenzone (fase 1) heeft diverse functies: speelbos, retentiegebied en ruimte voor een kikkerpoel. De centrale groenzone (fase 2) heeft voornamelijk een groen- en een water-retentiefunctie. De twee noord-zuid gerichte groengebieden maken het nabije bosgebied in de wijk tastbaar. Zij hebben een belangrijke functie voor de waterretentie.

Naast de grotere groengebieden is er in de straatprofielen ruimte voor bomen. Om het boskarakter dieper de wijk in te trekken is het wenselijk incidenteel solitairen op te nemen in de groenstrips langs de wegen.

Een deel daarvan betreft bestaande beplanting. Vanwege onder andere de bouwwerkzaamheden zal echter een deel van de beplanting niet gehandhaafd kunnen worden.

Het bosachtige, informele karakter op de kavels en in de openbare ruimte en de verschijningsvorm van de bebouwing, zal een herkenbare samenhangende wijk vormen ten noorden van Meijel.

In eerste instantie zijn voor het onderhavige plangebied inrichtingsschetsen getekend die een mogelijke invulling vormen voor Startebos fase III, met daarbij tevens de mogelijkheid voor een duurzame afronding en ontsluiting in geval van ontwikkeling van fase IV. Inmiddels is echter besloten om fase IV niet meer in ontwikkeling te nemen. Dit betekent dat de grens van fase 3, waarop dit beeldkwaliteitplan zicht richt, geen fasegrens is maar de nieuwe plangrens.

Er is een nieuw stedenbouwkundig plan getekend waarbij sprake is van een duurzame afronding en ontsluiting van fase III.

Voor de nieuwe schetsverkaveling hebben de volgende aspecten als uitgangspunt gediend:

- Herverkavelen met als doel een duurzame afronding in verband met het uitblijven van de ontwikkeling van fase 4;
- Het opzetten van een flexibele wegenstructuur, flexibele verkaveling en kavelgroottes, om in te kunnen spelen op marktomstandigheden;
- Het herverkavelen met behoud van enkele bestaande groenopstanden, hiermee kan worden voorkomen dat vanuit het geldende ecologisch perspectief mitigerende en compenserende maatregelen moeten worden genomen;
- Een bouwprogramma van 60 woningen;
- Overwegend vrijstaande en halfvrijstaande woningen.



4 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

De opgestelde beeldkwaliteitscriteria voor architectuur zijn niet vrijblijvend. Dit beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad en vormt daarmee een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing. Het betreft na vaststelling door de gemeenteraad een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

PLAATS/SITUERING/KARAKTERISTIEK:

- Rustig beeld door ingetogen architectuur (bebouwingsmassa heeft een duidelijke hoofdvorm, metselwerk overheerst, geen strooiing van gevelopeningen, geen toevoegingen die het herkenbare beeld van de hoofdvorm verstoren, geen felle kleuren).
- Hoekwoningen zijn tweezijdig georiënteerd.

MASSA/VORM:

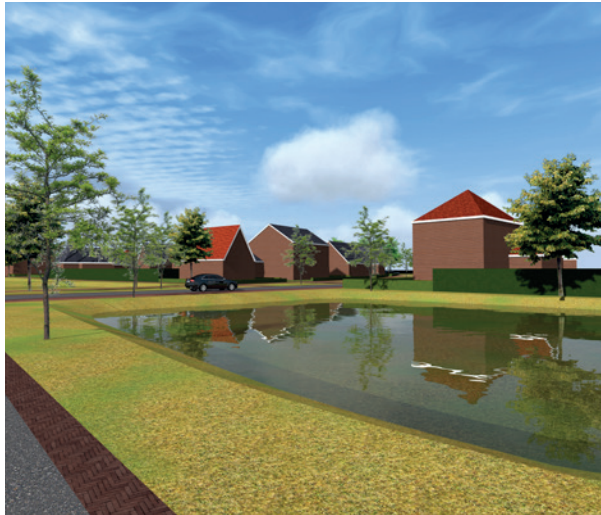
- Duidelijke hoofdvorm, bestaande uit volumes met een rechthoekige grondslag, niet aangetast door ondergeschikte toevoegingen en bijzondere vormen.
- De kapvorm is in principe een zadeldak. Geen afgeknotte kapvormen, zoals plat dak met steile dakschilden.
- Dakkapellen in het straatbeeld mogen niet overheersend zijn op het dakvlak en moeten passen bij de architectuur van de woning.
- Toevoegingen aan de woningen die het beeld van de hoofdvorm van de woningen aantasten, zijn niet wenselijk. Wel zijn erkers mogelijk. Door de erkers zoveel mogelijk in lijn met de hoofdvorm te houden (rechthoekige grondslag) dragen zij bij aan een rustig beeld van de bebouwing.

KLEUR, MATERIAAL EN DETAILLERING:

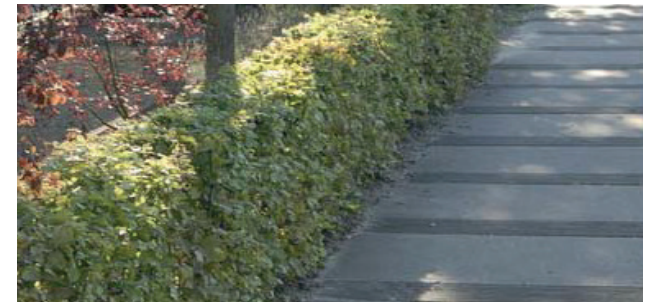
- Geen felle kleuren, maar toepassing van rustige kleuren die passen in een groene woonomgeving. Bij voorkeur uitgaan van warme aardetinten (rood-roodbruin) of donkere tinten (mangaan). Wittinten passen tevens binnen de groene woonomgeving. Voor deze wittinten kan het metselwerk gekeimd worden of uitgevoerd in een lichte steen.
- Er wordt gebruik gemaakt van basale materialen zoals bijvoorbeeld baksteen, hout, zink, glas. Voor de gevels ligt het gebruik van baksteen voor de hand. Metselwerk overheerst in het gevelbeeld.
- Voor de dakbedekking worden in hoofdzaak pannen toegepast in een donkere kleur (antraciet, gesmoord blauw).
- Plaatmaterialen, die duidelijk als zodanig herkenbaar zijn, zijn niet wenselijk.
- Voor de gevelopeningen dient bij voorkeur te worden uitgegaan van de toepassing van hout voor kozijnen en deuren. Toepassing van materialen als kunststof en aluminium voor deurposten en kozijnen is toelaatbaar als deze qua maat, kwaliteit en uitstraling nauwelijks te onderscheiden zijn van houten kozijnen.
- Zorg voor detaillering.

AAN- EN BIJGEBOUWEN:

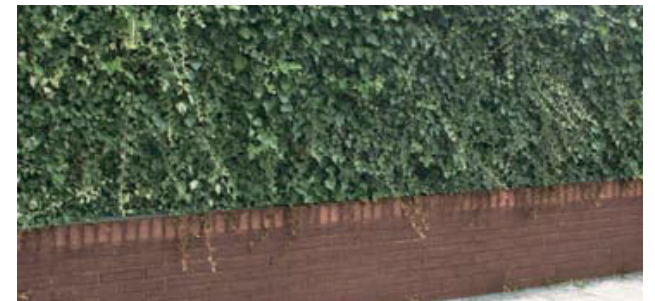
- Qua architectuur dienen de aan- en bijgebouwen ondergeschikt aan, maar in samenhang met het hoofdgebouw te worden ontworpen.
- Situering van garages inpandig of minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn.



Principe opbouw profiel: zoals in eerdere fases v.b. Rozenberg



Groene erfafscheidingen aan de straatzijde



Gemetselde muren als voortzetting van de woning

5 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

WEGEN

- De nieuwe woonstraten in het plangebied kennen eenzelfde profiel als de woonstraten in het aangrenzende woongebied.
- Rijbaan: donker asfalt met molgoten van lichtgrijze betonklinkers
- Eenzijdige loopstrook: grijze betontegels van 30 x 30 cm.
- Eenzijdige strook van parkeervakken van betonklinkers (middenvlak antraciet in een kader van heidepaars) omrings door bodembedekkers, danwel een groenstrook met daarin eventueel langsparkeren op betonnen grasblokken.

PARKEREN

- Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen terrein. Aan de zijde(n) van de woonstraten waar zich woningen bevinden wordt tevens voorzien in langsparkeren in zowel separate parkeervakken als op straat.
- Voorzover parkeren in de groenstroken gesitueerd wordt, wordt dit versterkt met grasblokken.
- Wanneer binnen het ensemble 'randen woongebied' gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid voor vestiging van beroep of bedrijf aan huis, dan wordt het hiervoor benodigde parkeren op eigen terrein opgelost.
- Bij percelen, breder dan 15 m, worden in ieder geval 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd.
- Bij verdichting van het woningbouwprogramma in de vorm van rijenwoningen, zal het extra benodigde parkeren op eigen terrein worden opgelost in de vorm van parkeren op het achtererf / binnenterrein.

VERLICHTING/STRAATMEUBILAIR

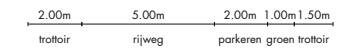
- Lichtarmaturen en overig straatmeubilair dient aan te sluiten bij het meubilair in de wijk ten zuiden van het plangebied.

ERFAFSCHIEDINGEN (GRENS PRIVÉ - OPENBAAR):

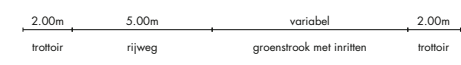
- De nadruk ligt bij erfafscheidingen op het groen.
- Aan de zij- en achterzijden, voor zover deze aan de openbare ruimte grenzen, worden hagen of beplanting toegepast eventueel aangevuld met hekwerken met groen of gemetselde muren als voortzetting van de woning.
- Grove bouwmaterialen als houten schermen, betonschuttingen of B2-blokken zijn niet toegestaan.
- De toepassing van inheemse hagen wordt aanbevolen (beukenhaag, haagbeuk, liguster, taxus e.d.).



1.

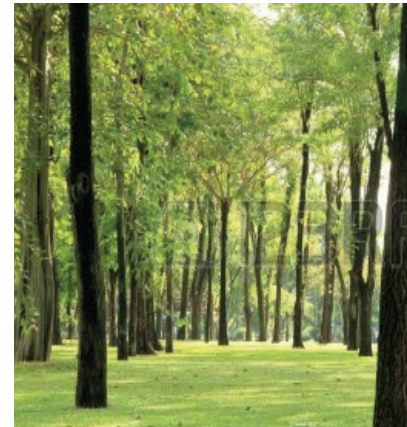


2.



GROEN

- In het stedenbouwkundig plan voor de wijk Startebos is voorzien in groene scheggen langs de noordzuid gerichte straten, waarmee groene verbindingen tussen Meijel en het bosgebied gemaakt worden. Centraal in fase 3 wordt een strook met waardevolle tamme kastanjes en esdoorns gehandhaafd.
- Overige groenzones bestaan uit gras met informeel geplaatste bomen.
- Het bestaande groen aan de noordwestzijde van fase 3, wordt gehandhaafd als afscherming naar de bestaande percelen rond het woongebied.
- De bestaande groene afscherming aan de noordwestzijde wordt uitgegeven als onderdeel van de kavel/tuinen en dient door de eigenaar in stand worden gehouden.



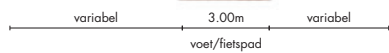
Groene scheggen bestaan veelal uit gras met verspreide bomen en infiltratie



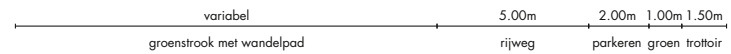
T.b.v. parkeren kunnen bermen versterkt worden met grasbetonblokken



3.



4.





5.



6.

