

BEELDKWALITEITSPLAN



DOMAINE BELLE COUR GEMEENTE PEEL EN MAAS



COLOFON

Project	Beeldkwaliteitsplan Domaine Belle Cour
Opdrachtgever	Geux Project Ontwikkeling b.v.
Opsteller	Suzanne Geux Architectuur Interieur Vormgeving
Datum	19 april 2016
Bestandsnaam	201603.bkp.dbc



INHOUD

- 1. Inleiding - pag. 4
- 2. Analyse - pag. 5
- 3. Stedenbouwkundige visie - pag. 10
- 4. Beeldkwaliteit - pag. 12
- 5. 3D impressie - pag. 23



1. INLEIDING

Onderhavig beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen voor het bereiken van een hoge beeldkwaliteit voor de ontwikkeling van Domaine Belle Cour aan de Beekstraat in Panningen en vormt het beoordelingskader voor de beoordeling van bouwplannen door de gemeentelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Naast de regelgeving in het bestemmingsplan is het doel van dit beeldkwaliteitsplan om de stedenbouwkundig-ruimtelijke kaders voor de verdere planuitwerking van Domaine Belle Cour vast te leggen en met name om de herkenbaarheid en ruimtelijke kwaliteit voor dit plan te borgen. Het gaat hierbij niet alleen om eisen voor de bebouwing, maar tevens voor de inrichting van de semi-openbare ruimte en de overgang privé/openbaar.

4.

Daarnaast beoogt de opzet van dit plan het creëren van een woongebied dat de kwaliteit op de lange termijn behoudt. Daarom is het belangrijk dat er een woongebied gerealiseerd wordt met een hoog ambitieniveau. Een goede ruimtelijke kwaliteit en daarmee een hoge gebruiks- en belevingswaarde zijn daarbij uitgangspunt. Hierbij spelen ook de ruimtelijke samenhang en een eigen identiteit een belangrijke rol.

De beeldkwaliteitseisen zijn spelregels die zorgen voor samenhang en herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur binnen Domaine Belle Cour en zijn omgeving.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt ingegaan op de aspecten: plaatsing, massa en vorm, gevelkarakteristiek, detaillering, kleur- en materiaalgebruik, overgang

privé/openbaar en semi-openbare ruimte. Een en ander wordt toegelicht met behulp van referentiebeelden die als inspiratie dienen (fungeren niet als toetsingskader).



2. ANALYSE

Op 17 november 2015 is de ontwerp Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg vrijgegeven. Een visie waarmee de bestuurders van de gemeente Peel en Maas sturing geven aan de regionale woningmarkt.

De kern van deze visie wordt gevormd door het creëren van; een gezonde woningmarkt, de juiste woning op de juiste plek, goed wonen voor iedereen, kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal, en een levensloopvriendelijke en duurzame regio. Door de vergrijzing neemt het aantal senioren fors toe, in de kleine kernen gaat dit proces nog sneller.

Ook in de regio Noord-Limburg worden mensen steeds ouder. Senioren hebben steeds langer een goede kwaliteit van leven. Juist de komende tien tot

twintig jaar wordt dit de kracht van vele gemeenschappen: een vitale generatie met tijd en capaciteiten en steeds vaker het verlangen om zich in te zetten voor hun gemeenschap.

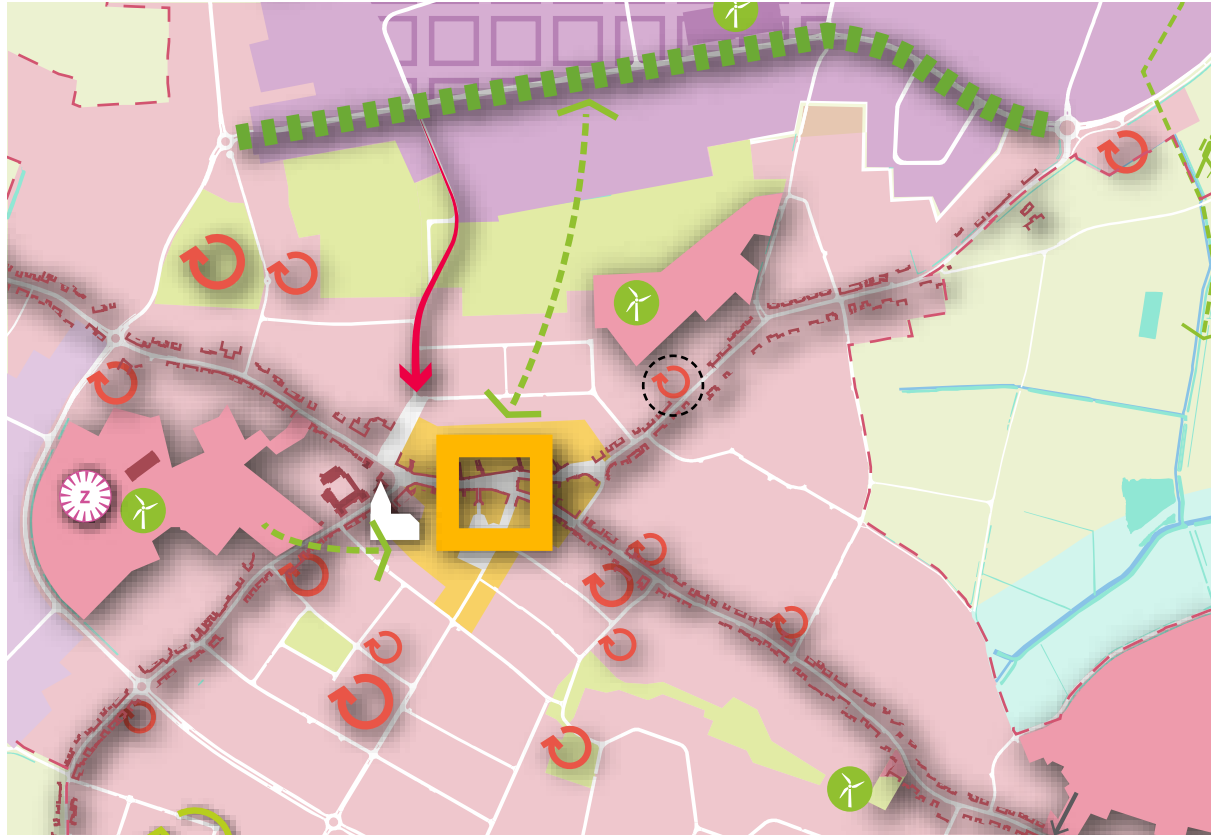
De woonwensen van deze doelgroep kunnen worden samengevat in de volgende aspecten:

- Kleinschaligheid
- Groene woonomgeving
- Exclusief
- Besloten
- Herkenbaar karakter
- Duurzaam
- Geborgenheid en veiligheid
- Dicht bij (centrum)voorzieningen
- Collectiviteit en privacy in balans

Op de locatie aan de Beekstraat ligt nu een bedrijfsbestemming met een leegstaande garage.

5.





Legenda

Kleinschalige woonmilieus

- Woningbouw in ontwikkeling
- Woningbouw in voorbereiding
- Herontwikkelingslocatie
- Vergroen woonmilieu
- Duurzame gebiedsontwikkeling

Goede bereikbaarheid

- Nieuwe ontsluiting
- Onderzoek naar nieuwe ontsluiting
- Versterken verdeling langzaamverkeer
- Weg afsluiten voor gemotoriseerd verkeer

Innovatie en gebiedsbeleving

- Revitalisering bedrijventerrein
- Herstructurering bedrijventerrein
- Transformatie bedrijventerrein
- Uitbreiding bedrijventerrein
- Inpassing bedrijventerrein
- PDU locatie

Herkenbare dorpen

- Versterking regionaal centrum
- Versterking dorpshart
- Verbeteren uitstraling kastel
- Behoud historisch lint
- Behoud kerkgewoone
- Behoud Obelis
- Verbeteren beeldkwaliteit
- Verbeteren entree
- Realisatie zorglocatie
- Groene buffer Ephele - Paalengen
- Versterken beleving beek
- Verbeteren beeldkwaliteit
- Getuigenlijke overgang naar buurtschapveld veldren
- Realisatie beide sportlocaties
- Behoud monumentale boerenhuizen
- Zoekgebied verplaatsing molen
- Versterking waterfront
- Verplaatsen speelvoorziening



6.

STRUCTUURVISIE KERNEN EN BEDRIJVENTERREINEN



Vanuit stedenbouwkundig oogpunt past deze bebouwing niet in het straatbeeld. Herstructurering door te investeren in een passende stedenbouwkundige oplossing vormt een kwaliteitsverbetering voor de omgeving.

Domaine Belle Cour is een voor Peel en Maas uniek concept waarbij bewoners zelf invulling geven aan hun woonwensen en aan de inrichting van hun woongebied. Daarnaast voorziet het plan in levensloopbestendige woningen voor medioren en in woningen voor burgers die ruimte, rust en geborgenheid zoeken. Tevens zorgt het voor een kwaliteitsimpuls voor de hele omgeving.

7. Helden en Panningen zijn aangrenzende kernen die de afgelopen decennia naar

elkaar toe zijn gegroeid. Grenzen tussen deze twee kernen zijn stedenbouwkundig niet direct herkenbaar en het is dan ook niet raar dat Helden-Panningen de 'dubbelkern' wordt genoemd. Kenmerkend voor het woonmilieu in Panningen is de nabijheid van een groot aantal (centrum)voorzieningen. Panningen heeft een dorpse woonsfeer rondom een mooi centrum met een wat stedelijke allure. Panningen zal door dit voorzieningenaanbod in toenemende mate o.a. aantrekkelijk zijn voor ouderen, ook uit andere dorpen.

De kern Panningen, en met name het bebouwingslint Beekstraat, kent een grote diversiteit in bebouwing. Mede door de doorontwikkeling van het centrum en de grootschalige uitbreidingen van de afgelopen dertig jaar is de rol en functie van de oude



bebouwingslinten sterk veranderd. De bebouwingsstructuur is veelal organisch gegroeid, met wisselende architectuur en woningtypen. Rooilijnen verspringen, kappen verschillen van vorm en richting.

Die diversiteit wordt ook nagestreefd binnen het onderhavige plangebied. De begrenzing en beslotenheid van het plangebied geeft ruimte om hierbinnen verschillende woonwensen te realiseren. Het kenmerkende van het onderhavige plangebied is dat de eigenaren/bewoners hun eigen woon- en leefomgeving invullen, waarbij rekening wordt gehouden met belangen van omwonenden.

Dit is een vorm van zelfsturing waarbij de gemeente er op kan vertrouwen dat een kwalitatief hoogwaardige woon- en leefomgeving ontstaat en daarmee

8.



LOCATIE PLANGEBIED



een duurzaam concept.

De ligging tussen de Beekstraat en het nieuwe woongebied Stox vraagt om een andere invulling dan alleen enkele woningen aan de Beekstraat met diepe achtertuinen tot aan het plangebied Stox.

In het onderhavige plan blijft de bebouwing dan ook niet beperkt tot een doortrekking van de lintbebouwing langs de Beekstraat, maar vormt het ook een afronding van het te realiseren woongebied locatie Stox en daarmee ook een voetgangersverbinding vanaf de Beekstraat naar dat woongebied. Het plan voorziet in een parkachtig woonhof met geschakelde- en vrijstaande woningen en laagbouwappartementen rondom een gemeenschappelijke binnentuin.

9.



ONTWIKKELING WOONGEBIED STOX



3. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

Voor Domaine Belle Cour is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Het verkavelingsplan voorziet in de bouw van verschillende woningtypes, 13 woningen en 16 appartementen (beneden- en bovenwoningen) rondom een gemeenschappelijke binnentuin. Onder het woonmilieu heerst een gemeenschappelijke sfeer van een autovrij groen hof. De grondgebonden woningen staan daarbij meer op het binnenterrein. De entrees aan de Beekstraat en Loenhofstraat worden gevormd door de appartementengebouwen. De appartementen die grenzen aan de openbare ruimte oriënteren zich ook op de straat, zowel Beekstraat als aan Loenhofstraat.

10.

Het entreegebouw aan de Beekstraat sluit aan op de bestaande lintbebouwing

in deze straat en vormt daarmee de hoofdentree van het hof. De appartementen aan de Loenhofstraat vormen een tweede entree aan deze zijde van het plangebied en vormt hiermee het gezicht van het hof aan de Loenhofstraat.

De bebouwing voorziet in twee bouwlagen met eventueel een kap, waarmee wordt aangesloten op de morfologie van de omringende bebouwing. Daarnaast hebben de woningen in het hof een onderlinge samenhang door materialisatie en detaillering. De woningen oriënteren zich op de gemeenschappelijke binnentuin en dragen door hun wandvorming bij aan de knusheid van de binnentuin.

De binnentuin wordt voor de auto ontsloten vanaf de Loenhofstraat, zodat



de bewoners incidenteel met de auto de woningen kunnen bereiken. Na de Loenhofstraat gaat de straat over in het hof, deze overgang wordt gemarkeerd door afwijkende bestrating en realisatie van een poort die het hof scheiden van de straat. In de vier hoeken van het verkavelingsplan worden middels een groene inpassing in totaal 49 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze kleinschalige parkeerveldjes zijn onderdeel van de woonsfeer van de binnentuin doordat ze er direct mee verbonden zijn.

Voor de voetganger is het hof zowel vanaf de Beekstraat als de Loenhofstraat bereikbaar en wordt het gebied toegankelijk gemaakt door de aanleg van meerdere voetpaden die in de gemeenschappelijke binnentuin worden aangelegd. Op de perceelsgrenzen naar de openbare ruimte komen (bladhoudende) hagen die het groene karakter van het woonhof benadrukken.

11.



STEDENBOUWKUNDIG PLAN



4. BEELDKWALITEIT

De beeldkwaliteit van Domaine Belle Cour wordt in dit hoofdstuk nader omschreven.

Een goed ontwerp levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte in de stad of het landschap.

Een gebouw vormt een samenhangend geheel, doordat de ruimtes, volumes en vlakken in evenwichtige maatverhoudingen zijn ontworpen.

Materialen, bouwkundige details en kleuren ondersteunen het karakter van een bouwwerk. Ook versterken of verduidelijken ze de ruimtelijke samenhang met de omgeving.



LIGUSTER (LIGUSTRUM VULGARE LODENSE)



TAXUSHAAG (TAXUS BACCATA)



OLIJFWILG (ELAEAGNUS EBBINGEI)



BEUKENHAAG (FAGUS SYLVATICA)

12.

PRINCIPE REFERENTIEBEELDEN



ALGEMENE CRITERIA;

De woningen zijn familie van elkaar. Er zijn verschillen, maar ze kennen ook samenhang door:

1. Kappen op bijzondere plekken; de appartementen en vooruitgeschoven vrijstaande woning.
2. Antracieten daken.
3. Hoofdvolumes in licht stucwerk of baksteen, hout als ondergeschikt materiaal.
4. De goot als continuüm.
5. Robuuste volumes waarbij de ondergeschikte bouwdelen zoals balkons of dakkapellen geïntegreerd onderdeel van het hoofdvolume zijn.

De groene woonomgeving wordt geborgd door:

13. 1. Een informele groene binnentuin

2. Groene overgang naar de woningen en groen bij de parkeerplaatsen.
3. Hagen op overgangen naar de openbare ruimte, rondom het parkeren en op de overgangen naar het hof.
4. Bergingen e.d. van de appartementen inpandig/ ondergronds of uit het zicht oplossen.



PRINCIPE REFERENTIEBEELDEN



WONINGBOUW

Voor de grondgebonden woningen gelden naast algemene criteria de volgende specifieke criteria:

1. Wandvorming naar gemeenschappelijke binnentuin/hof.
2. Oriëntatie op binnentuin/hof.
3. Materialisering hoogwaardig en duurzaam.
4. Samenhang zit in het materiaal gebruik van stucwerk, houten elementen en baksteen. Tevens in bouwhoogte en detaillering.
5. Overgang openbaar-prive en prive-semiopenbaar met groen bv. haag.
6. De woningen hebben een plat dak of kap, architectuurstijl vrij.





15.

PRINCIPE REFERENTIEBEELDEN



WONINGBOUW

Voor de appartementengebouwen gelden naast de algemene criteria de volgende specifieke criteria:

1. Entreefunctie naar omgeving/ straat.
2. (Alzijdige) oriëntatie op zowel binnentuin/hof als straat (Beekstraat of Loenhofstraat) met hoofdentree aan Beekstraat.
3. Materialisering hoogwaardig en duurzaam.
4. Geleding i.v.m. dorps en kleinschalig beeld.
5. Overgang openbaar-prive en prive-semiopenbaar met groen bv. haag.
6. De gebouwen hebben een kap, architectuurstijl vrij.



16.

PRINCIPE REFERENTIEBEELDEN



HOOFDENTREE BEEKSTRAAT

Twee bouwlagen met kap

Entreegebouw met onderdoorgang

Bebouwing met entreeplein



17.

PRINCIPE REFERENTIEBEELD



AANSLUITING OP OMGEVING

Gezicht woonhof

Alzijdige oriëntatie



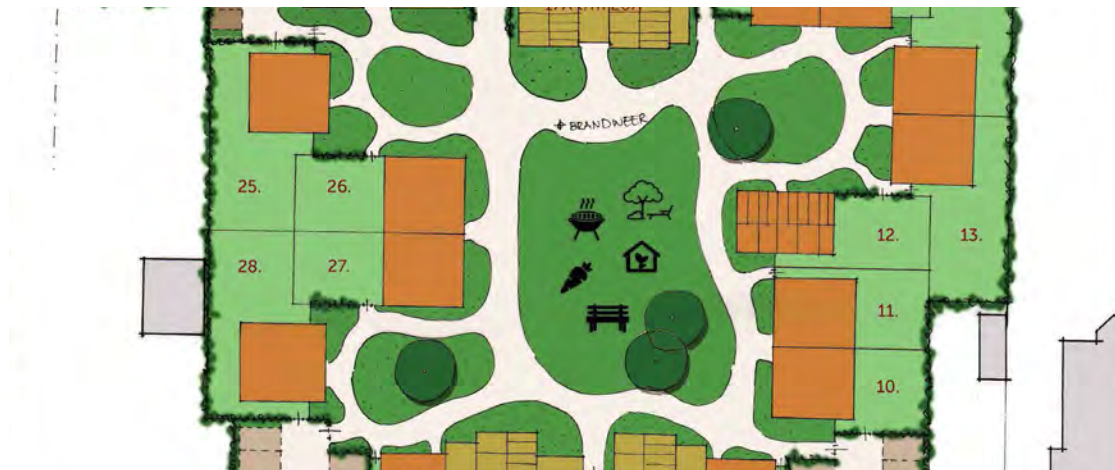
18.

PRINCIPE REFERENTIEBEELD



GEMEENSCHAPPELIJKE GROENE BINNENTUIN

Tuinontwerp



19.

PRINCIPE REFERENTIEBEELD



PARKEREN AAN DE RANDEN, AUTOVRIJ GROEN HOF



20.

PRINCIPE REFERENTIEBEELD



WONINGEN ORIENTEREN ZICH OP BINNENTUIN

Voorgevels aan binnentuin

Wandvorming hof



21.

PRINCIPE REFERENTIEBEELD



WONINGEN VAN TWEE BOUWLAGEN MET EVT. EEN KAP



22.

PRINCIPE REFERENTIEBEELD



5. IMPRESSIE



23.





24.





25.





26.



DOMAINE BELLE COUR GEMEENTE PEEL EN MAAS

