

Beeldkwaliteitplan De Keup

Gemeente Peel en Maas



Born, november 2017

Status: ontwerp
Kenmerk: 14.077.R003.JvS
Auteur(s): ing. J. van Schie

Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan van de woningbouwontwikkeling De Keup.

De gemeente Peel en Maas wil graag bijdragen aan het goede leven in Peel en Maas. Zo ook op het gebied van de beeldkwaliteit van de gebouwde omgeving. In principe stelt Peel en Maas geen eisen aan de beeldkwaliteit van bouwplannen. In Peel en Maas hebben inwoners en ondernemers de ruimte om hun individuele initiatieven te ontplooiën. Grotere nieuwbouwontwikkelingen waar de impact op de omgeving vanzelfsprekend groot is vormen hierop een uitzondering. De woningbouwontwikkeling De Keup is hier een voorbeeld van.

Vandaar dat in dit beeldkwaliteitsplan enkele principes over de uiterlijke verschijningsvorm van de nieuwe bebouwing zijn beschreven. Dit beeldkwaliteitsplan is vastgesteld door de Raad als onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Hierdoor is het, samen met het bestemmingsplan, beoordelingsgrond voor de omgevingsvergunning van de woningen. De gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit beoordeelt de bouwplannen aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan en gaat met de initiatiefnemer in gesprek over de kwaliteit van het bouwplan.

Daarnaast zijn de principes voor de inrichting van de openbare ruimte opgenomen. Dit vormt de leidraad voor de verdere uitwerking van de openbare ruimte door ontwikkelaar en gemeente.



Stedenbouwkundig plan

Het plan omvat een nieuwe woningbouwontwikkeling (maximaal 34 woningen) langs een tweetal woonstraten evenwijdig aan de Roggelseweg. Het betreft overwegend vrijstaande woningen op ruime kavels waardoor het plan een duidelijke landelijke karakteristiek kent. De inrichting van de openbare ruimte ondersteunt deze landelijke karakteristiek.

De woningen aan de zijde van de Roggelseweg maken onderdeel uit van het dorpslint van de Roggelse weg. Deze woningen voegen zich binnen de bestaande karakteristiek van de woningen aan de Roggelseweg. Langs de woonstraat centraal in het gebied bepaald het landelijk wonen de karakteristiek.

Haaks op de Roggelseweg zijn 2 groene wiggen opgenomen. Deze groene ruimtes zorgen voor een visuele relatie vanuit de Roggelseweg op het achterliggende landschap. De door de groene wiggen gescheiden clusters met woonkavels worden omzoomd door een groene haag (erfafscheiding). Aan de zijde van het landschap met de heldense bossen (oostzijde) zijn deze cluster afgezoomd met een robuuste groenstructuur bestaand uit bomen en heesters. Plaatselijk is dit bosplantsoen onderbroken om zicht vanaf de kavels op het landschap te waarborgen.

De bestaande groensingel langs de Roggelseweg, met het voor de bolle akker zo kenmerkende hoogteverschil, is in het plan geïntegreerd. Plaatselijk zal deze bomenrij worden gedund om doorkijken te creëren richting de nieuwe ontwikkeling.

Op basis van de stedenbouwkundige opzet van het plangebied worden in dit beeldkwaliteitsplan een tweetal gebiedsdelen onderscheiden:

- A. Roggelseweg
- B. Het binnengebied



Beeldkwaliteit bebouwing

In dit hoofdstuk wordt de beeldkwaliteit nader omschreven per gebiedsdeel.

Algemene criteria:

- Een goed ontwerp levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte (in harmonie met zijn omgeving).
- De woning vormt een samenhangend geheel, doordat de ruimtes, volumes en vlakken in evenwichtige maatverhoudingen zijn ontworpen.
- Materialen, bouwkundige details en kleuren ondersteunen het karakter van de woning. Ook versterken of verduidelijken ze de ruimtelijke samenhang met de omgeving.
- Bij het ontwerp van de woning is nagedacht over duurzaam energiegebruik, materiaalgebruik en watergebruik.
- Bij het ontwerp van de woning is nagedacht over aanpasbaarheid / levensloop bestendig bouwen.

Gebiedsdeel 'Roggelseweg':

Voor het gebiedsdeel langs de Roggelseweg gelden de volgende specifieke eisen:

- Dorpse en hoogwaardige materialisering en kleurgebruik in samenhang met de woningen aan Roggelseweg.
- De woningen worden afgedekt met een kap voorzien van rode of antracietkleurige dakpan.
- De woningen oriënteren zich op de voorliggende woonstraat.
- Een groene overgang openbaar – privé (haag).
- Bij- en aanbouwen zijn qua plaatsing en beeld ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Gebiedsdeel 'het binnengebied':

Voor het gebiedsdeel langs de woonstraat centraal in het gebied gelden de volgende specifieke eisen:

- Hoogwaardige materialisering en kleurgebruik in samenhang met de landelijke karakteristiek.
- De woningen worden afgedekt met een plat dak of kap.
- Een groene overgang openbaar – privé (haag).
- Bij- en aanbouwen zijn qua plaatsing en beeld ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

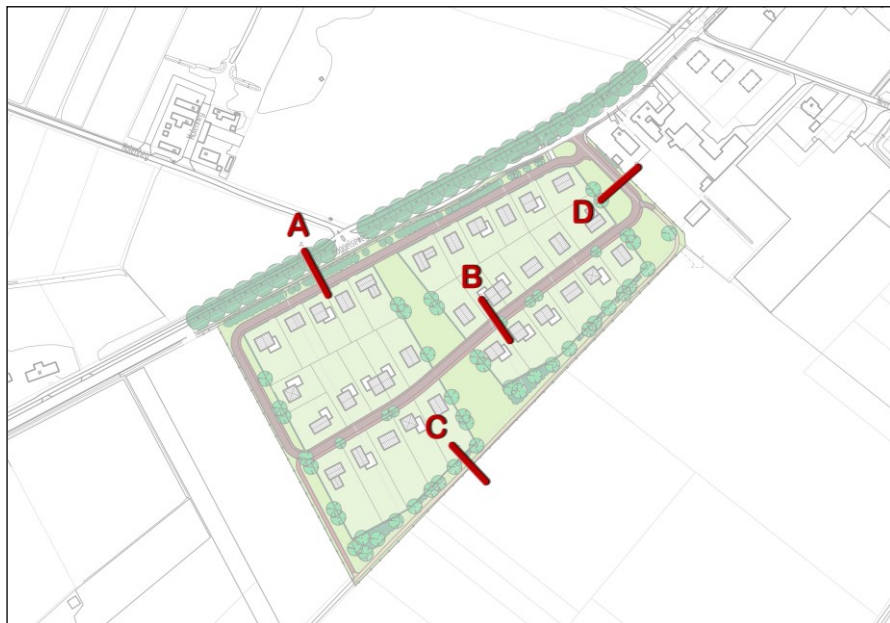
Beeldkwaliteit openbare ruimte

Het landelijke karakter wordt ondersteund door eenvoudige straatprofielen met een informeel karakter (erfinrichting) en een beperkte profielmaat.

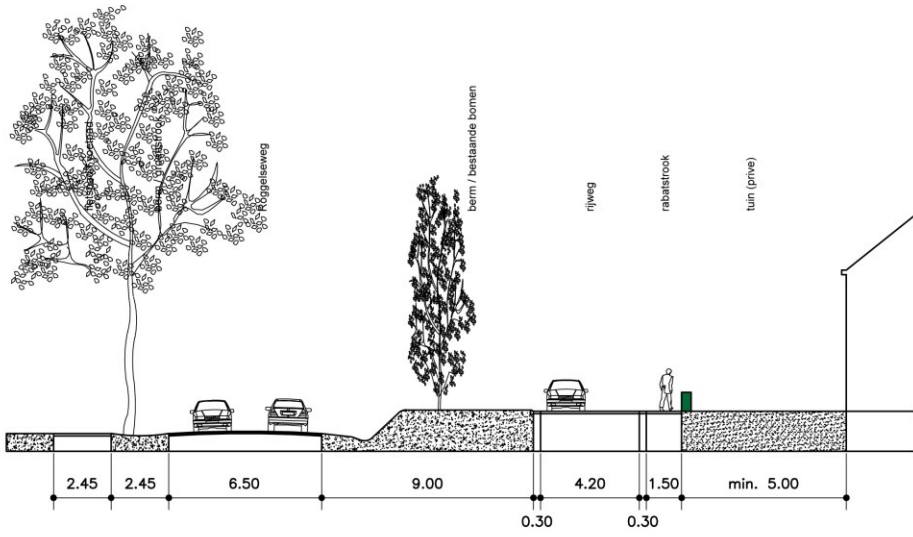
De toe te passen materialen en kleuren binnen dit straatprofiel zijn:

Rijbaan:	gebakken klinkers kleur rood/bruin.
Trottoir/rabatstrook:	gebakken klinkers kleur rood of rood/bruin

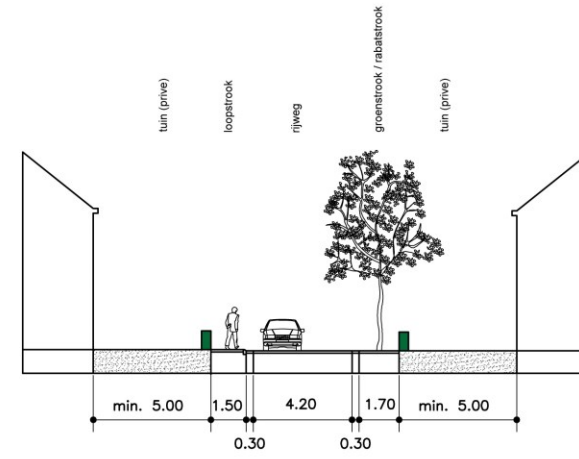
De verschillende principeprofielen zijn op de volgende pagina opgenomen



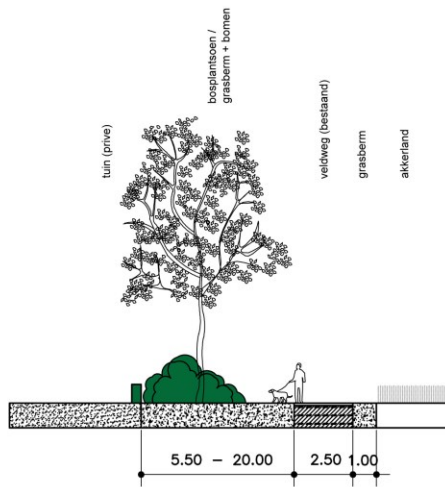
Locatie principe profielen



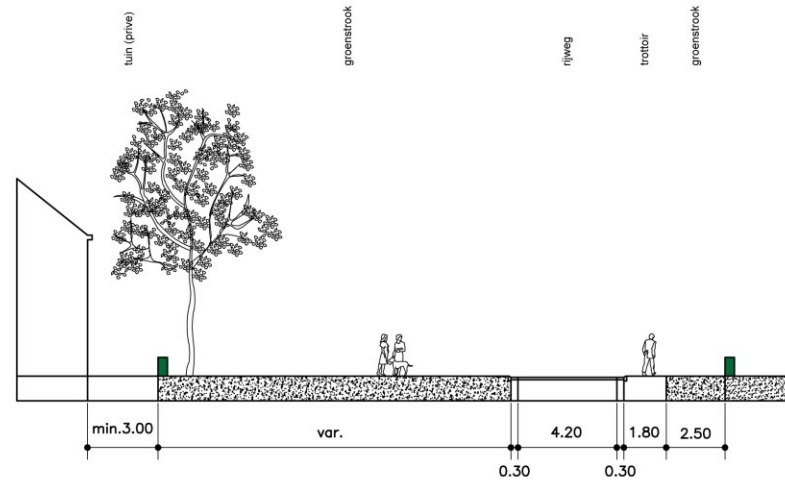
Profiel A



Profiel B



Profiel C



Profiel D