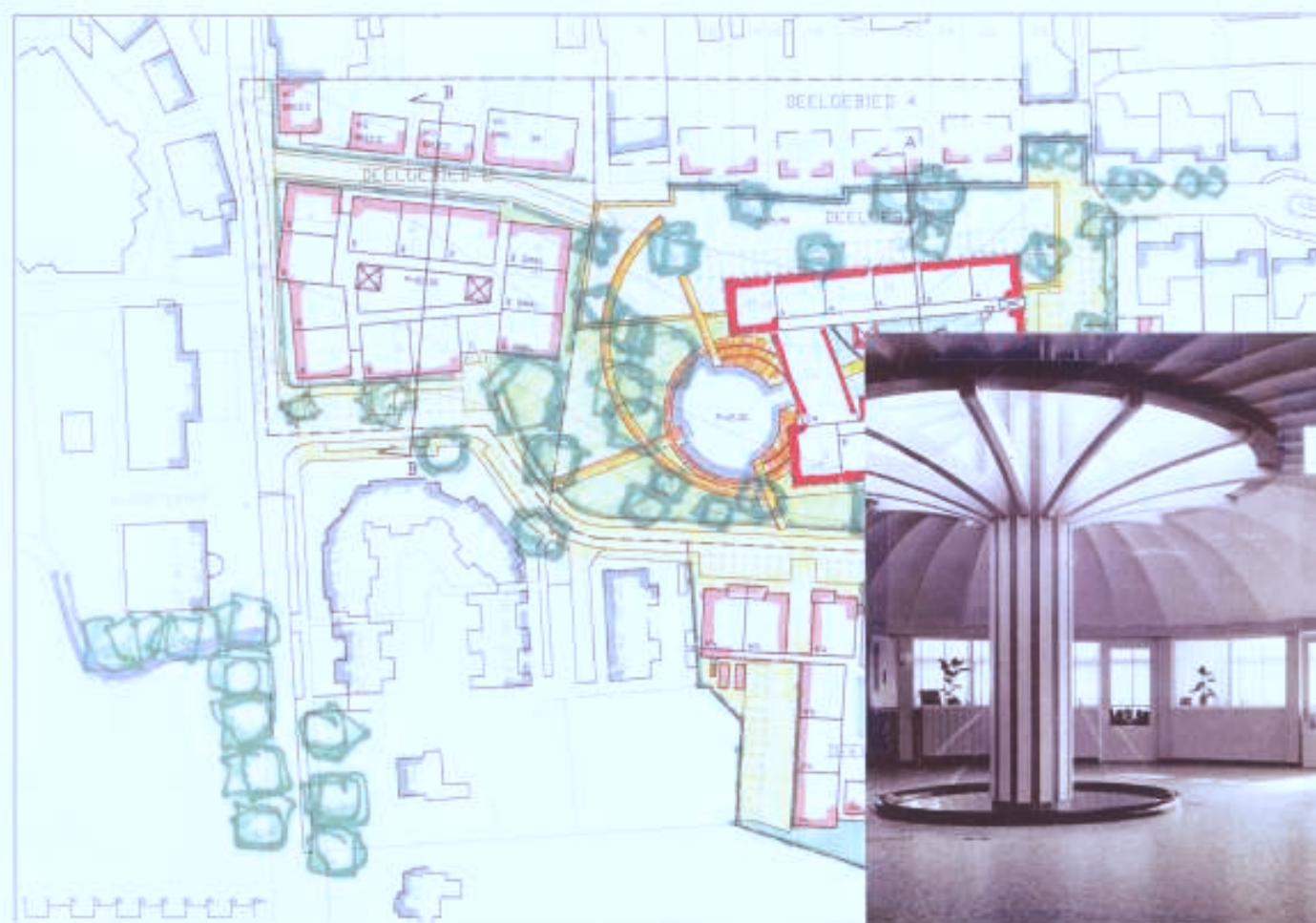




25-11-2005

BEELDKWALITEITPLAN

OMGEVING MAASSTRAAT/PASTOOR GEENENSTRAAT TE BAARLO

OPDRACHTGEVER: STICHTING WONEN HELDEN

ONTWERP: MENS STADSONTWERP, ARNHEM



BEELDKWALITEITPLAN OMGEVING

MAASSTRAAT/PASTOOR GEENENSTRAAT TE BAARLO

Regie voor de architectuur en de vormgeving van de inrichting van het plangebied

Inhoudsopgave

- 1 Inleiding
- 2 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit op stedenbouwkundig niveau
- 3 Uitgangspunten en richtlijnen inrichting openbare ruimte
- 4 Architectuurregie
- 5 Uitwerking Architectuurregie per deelgebied
 - 5.1 Architectuurregie Schoolgebouw De Engelbewaarder
 - 5.1 Architectuurregie Achtererven (deelgebied 4)
 - 5.2 Architectuurregie Locatie Maasstraat (deelgebied 2)
 - 5.4 Architectuurregie Locatie Pastoor Geenenstraat (deelgebied 3)
 - 5.5 Architectuurregie Locatie 't Kempke (deelgebied 1)

Bijlage:

Schetsontwerp inrichting openbare ruimte

ARNHEM 25-11-2005

Opdrachtgever:	Stichting Wonen Helden	Panningen
Ontwerp:	Mens Stadsontwerp	Arnhem
i.s.m.	Kragten	Herten
Coördinatie:	S & U Projectpartners	Schinnen

In samenwerking met de gemeente Maasbree

I INLEIDING

De regie op beeldkwaliteit beoogt samenhang tot stand te brengen tussen de specifieke beeldkwaliteit van Baarlo en die van de nieuwe invulling van het gebied Maasstraat/Pastoor Geenenstraat. Het gaat primair om samenhang in een ruimtelijke beleving waarin de bewoners van Baarlo zich kunnen herkennen. Het stedenbouwkundig plan levert daarvoor de aanknopingspunten, die uitgewerkt worden in de architectuur en bij de vormgeving van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan geeft aan met welke middelen deze sfeer wordt vertaald in architectuur en inrichting van de openbare ruimte.

Regie op beeldkwaliteit betekent dat op verschillende planniveaus (stedenbouw, architectuur en openbare ruimte) de aspecten en elementen worden benoemd die voor de realisering van die samenhangende beeldkwaliteit van essentieel belang zijn. Karakteristieke beelden uit de omgeving en inspirerende beelden van projecten elders zijn bedoeld om de geambieerde kwaliteit te illustreren. Een beeldkwaliteitplan heeft vooral communicatieve en inspirerende waarde en is bedoeld om verschillende betrokken partijen zo veel mogelijk op één lijn te brengen. Het is niet de bedoeling om de opgenomen referentiebeelden te kopiëren; wel weerspiegelen deze beelden in karakter en kwaliteitsniveau de ambities van de gemeente.

Naast de communicatieve en inspirerende functie heeft het beeldkwaliteitplan een normatieve betekenis als sturingsinstrument tijdens het planproces en in de beheersfase.

Het onderwerp van beeldregie:

In het Beeldkwaliteitplan worden de belangrijkste vormaspecten geregeld die voor de beleving van een plezierige samenhang en contrastwerking in de woonomgeving van essentieel belang worden geacht. Beeldregie heeft betrekking op de vormgevingsaspecten van de bebouwing en van de inrichting van de openbare ruimte. Het gaat daarbij niet alleen om functionele kwaliteiten en veiligheid, maar ook om een visueel aantrekkelijke beleving die aansluit bij de dorpse sfeer van Baarlo.

De middelen van beeldregie:

De basis voor de beeldregie is gelegd in het Stedenbouwkundig plan locatie Maasstraat/Pastoor Geenenstraat, dat de stedenbouwkundige structuur, de ruimtelijke opbouw en het programma van het plangebied weergeeft in zijn dorpse en landschappelijke context.

De uitwerkingsplannen:

Binnen het Stedenbouwkundig plan worden verschillende deelgebieden onderscheiden, ieder met een eigen aanpak en architectonisch karakter, afhankelijk van de ligging van de locatie in het plangebied. In de uitwerkingsplannen moeten deze karakterverschillen tot uitdrukking komen, zonder de samenhang van het geheel uit het oog te verliezen. De architectonische, landschappelijke en civieltechnische uitwerkingsplannen moeten de beoogde beeldkwaliteit zichtbaar maken. De keuze van de ontwerpers en een goede aanpak van de ontwerp- en de toetsingsfasen zijn van essentieel belang voor het resultaat van de beeldregie.

De Dorpsbouwmeester:

Adviseert het gemeentebestuur over de welstandsaspecten van het bouwplan en heeft daardoor een belangrijke gewetensfunctie in het totale ontwikkelingsproces. De Dorpsbouwmeester toetst de voorstellen van de ontwerpers aan de kwalitatieve doelstellingen van het Stedenbouwkundig plan en aan het Beeldkwaliteitplan met de daarin geformuleerde welstandscriteria. Om dit toetsingsproces goed te laten verlopen is het van groot belang dat zowel het stedenbouwkundig plan als de uitwerking in het Beeldkwaliteitplan worden onderschreven door de Dorpsbouwmeester. De Dorpsbouwmeester wordt betrokken bij de competitie die ten behoeve van de architectenkeuze wordt gehouden.

De stedenbouwkundig adviseur

Treedt op als adviseur bij de start en bij de toetsing van de verschillende uitwerkingsplannen die voor de woningbouw en voor de inrichting van de openbare ruimte worden opgesteld. Het stedenbouwkundig plan is daarbij uitgangspunt.

Selectie van architecten:

Voorwaarde voor een goed resultaat is de keuze van de ontwerpers. De architectenkeuze zal plaatsvinden door middel van een plancompetitie. Aan 4 ontwerpers wordt gevraagd een eerste schetsontwerp op te stellen tegen de achtergrond van het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitplan.

Gestreefd wordt naar een hoge architectonische kwaliteit, die tot uiting moet komen in de consistentie van het ontwerp, in massavorming, gevelexpressie en in de detaillering en de materiaalkeuze. Schaalbeheersing is een belangrijk aandachtspunt en van groot belang om de aansluiting bij het dorpse karakter van Baarlo te behouden.

Voor de locatie Maasstraat (deelgebied 2) gaat het om het vermogen van de architect(en) om aansluiting te vinden bij het aantrekkelijke, door de cultuurhistorie van het dorp bepaalde karakter van Baarlo. Het Woonzorgcomplex en het gebouw van de voormalige school De Engelbewaarder vragen juist om een moderne, meer open architectuurbenadering, die een prettig contrast vormt met de traditionele bouwkunst.

Van de in te schakelen architecten wordt verwacht dat zij rekening houden met de functionele en organisatorische kanten van het bouwen voor de beoogde doelgroepen. De inschakeling van architecten uit de regio met affiniteit voor het bouwen in dorpen heeft, mede vanuit het oogpunt van werkgelegenheidsbevordering, daarbij de voorkeur.



Begeleiding individuele bouw:

Een beperkt deel van de geprojecteerde bebouwing is gelegen op de achtererven van bestaande kavels en zal door individuele, particuliere opdrachtgevers worden gerealiseerd. Deze potentiële opdrachtgevers zullen tijdig worden geïnformeerd over de bedoeling en strekking van het Beeldkwaliteitplan.

De status van het Beeldkwaliteitplan:

Het Beeldkwaliteitplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld door de Raad van de gemeente Maasbree en heeft daarmee een door de Woningwet vereiste status voor de toetsing van bouwplannen binnen het plangebied Maasstraat/Pastoor Geenenstraat.

Daarnaast heeft het BKP vooral een richtingbepalende functie in de samenwerking tussen opdrachtgever(s) en gemeente in de planontwikkelingsfase en tussen bewoners en gemeente in de beheersfase.

Relatie met de Welstandsnota:

De gemeenteraad van Maasbree heeft op 29-06-2004 het welstandsbeleid vastgesteld. Een groot deel van de gemeente is daarbij tot welstandsvrij gebied verklaard. Een van de uitzonderingen betreft Het gebied Veldstaat-Maasstraat-Pastoor Geenenstraat. Voor dit gebied is een set van welstandscriteria opgenomen in Bijlage 2 van het Raasbesluit. Deze criteria bieden aan de ene kant inzicht in de aspecten waarop bouwplannen worden beoordeeld en bieden vooral veel ruimte tot creativiteit en interpretatie aan de ontwerpers. Het Beeldkwaliteitplan Maasstraat/Pastoor Geenenstraat moet in dit verband beschouwd worden als een aanvulling op de criteria zoals die door de Raad zijn vastgesteld.

Dit Beeldkwaliteitplan wordt geformaliseerd door dit plan te koppelen aan de voorgenomen herziening van het Bestemmingsplan Kom Baarlo van 1998. Daarbij wordt het Beeldkwaliteitplan opgevat als een document in het kader van de bevoegdheid van B en W tot het stellen van nadere eisen aan plaats, afmeting en verschijningsvorm van bouwwerken ten behoeve van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

Flexibiliteit:

Het beeldkwaliteitplan beoogt op de eerste plaats een kwaliteitsimpuls te geven aan de voorgenomen planontwikkeling. Daarnaast wil het aan alle betrokken in het proces duidelijkheid geven over het te verwachten resultaat na afronding van het uitvoeringsproces en over de in stand te houden omgevingskwaliteit in de beheersfase. De regels van het Beeldkwaliteitplan zijn geen doel op zich, maar beogen een optimale samenhang te bewerkstelligen tussen de vele objecten die samen het beeld van de omgeving gaan bepalen. De toepassing moet met beleid en visie plaats vinden. Daarbij kunnen plannen, die niet voldoen aan de criteria zoals omschreven in hoofdstuk 5 van dit Beeldkwaliteitplan en toch naar het oordeel van de Dorpsbouwmeester een hoge en in de omgeving passende oplossing bieden als positief worden beoordeeld en op voordracht van de Dorpsbouwmeester ter goedkeuring aan B en W worden voorgelegd.



Kaart 1 Ligging van het plangebied in de kom van Baarlo

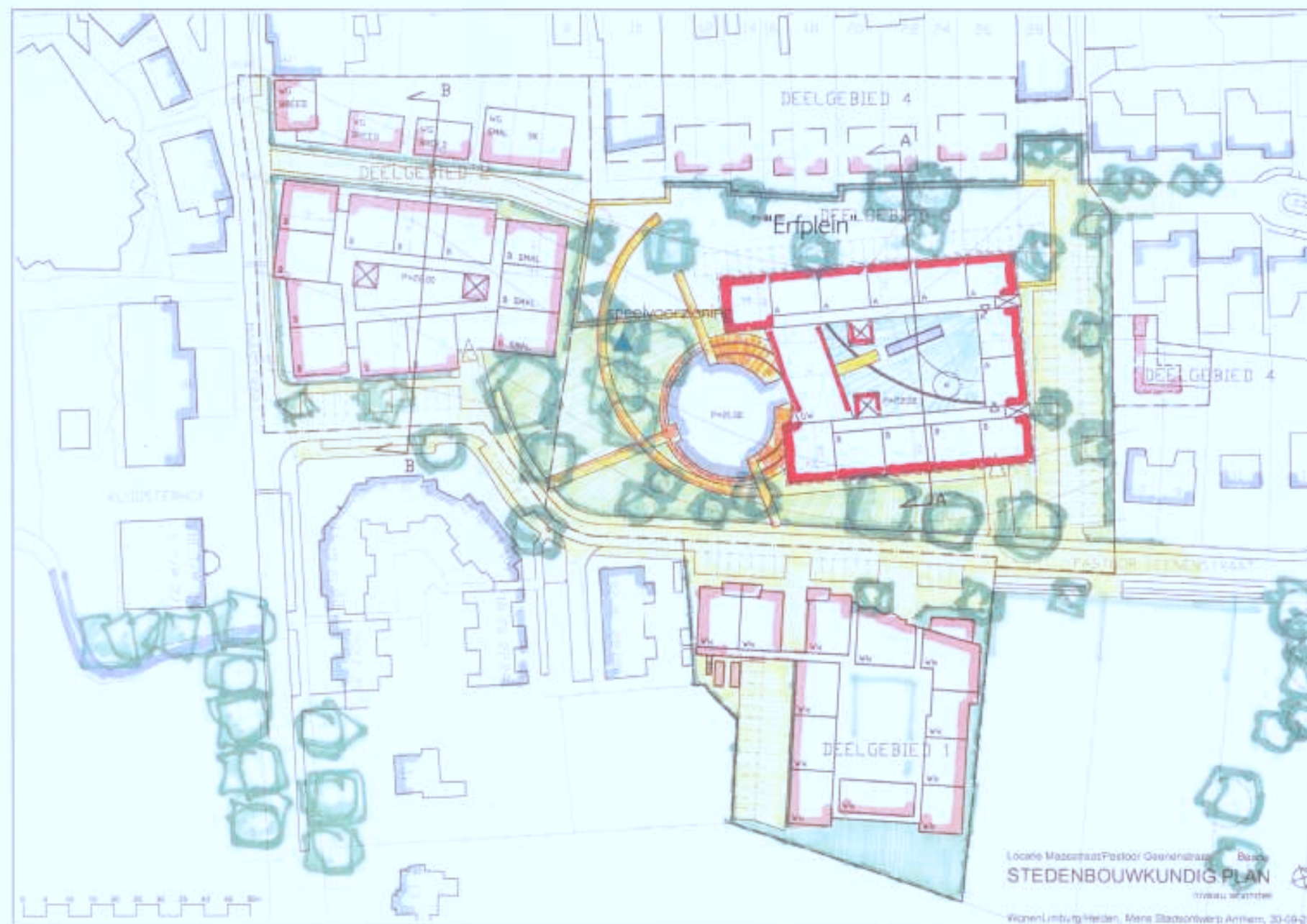
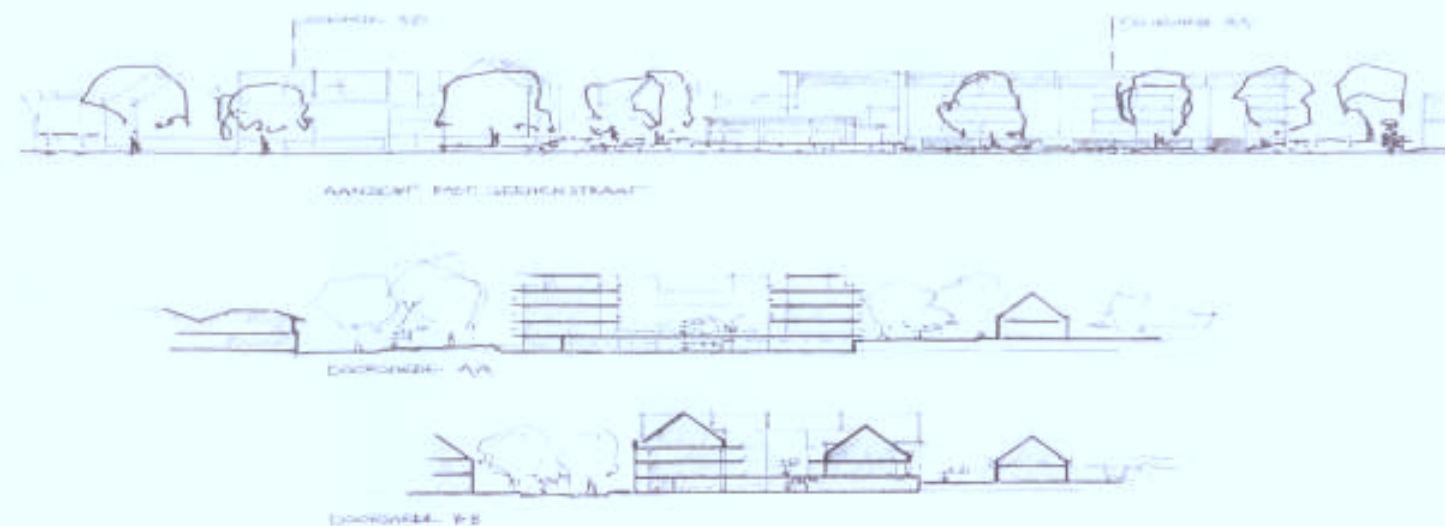


Kaart 2 Ligging plangebied in het historisch dorpsbeeld

- Cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing
- Monumentaal bouwwerk
- Karakteristiek groengebied, waterloop



Kaart 3 Planvisie



Kaart 4 Stedenbouwkundig plan

2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEIT OP STEDENBOUWKUNDIG NIVEAU

De herontwikkeling van de locatie Maasstraat/Pastoor Geenenstraat zal een relatief forse impact hebben op het ruimtelijke beeld van de kom van Baarlo. Om deze ingreep in de bebouwde kom van Baarlo in goede banen te leiden is het Stedenbouwkundig plan Maasstraat/Pastoor Geenenstraat opgesteld. In het Stedenbouwkundig plan wordt een aanvullende structuur voorgesteld, die het plangebied verder integreert in de dorpsstructuur en die tot doel heeft de dorpskern, met name voor de voetganger, opnieuw te verbinden met de dorpsrand en het plan Veldstraat-oost. Het stedenbouwkundigplan beoogt het bestaande ruimtelijke patroon langs de Maasstraat te continueren en te versterken. Tegelijk wordt de invloedssfeer van het kleinschalige, historische dorpshart in noordelijke richting uitgebreid. Rond het gebouw van de voormalige school De Engelbewaarder wordt een toegankelijk en deels parkachtig gebied toegevoegd aan het centrum met een nieuwe sociaal-maatschappelijke functie, vooral gericht op het welzijn van de bevolking. In dit gebied wordt een markant appartementengebouw geplaatst met een eigentijdse woon-zorgfunctie. Hoewel dit appartementengebouw niet hoger wordt dan de kruin van een volwassen boom, zal de bouwmasa ook invloed hebben op de aanblik van Baarlo, gezien vanuit het Maasdal. Dit heeft vooral te maken met de maat van het gebouw en de ligging tegen de helling van de Maasstoep, die op deze locatie nadrukkelijk in beeld komt. Het hier geprojecteerde (woon-zorg) appartementengebouw zal dan ook een oriëntatiepunt in de overigens groene "skyline" van dit deel van Baarlo vormen. In het verlengde van de zorgvuldige stedenbouwkundige analyse en planvorming ligt een gedifferentieerde uitwerking van de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en van de inrichting van de openbare ruimte.

De bebouwingsopzet

Het stedenbouwkundig plan biedt aanknopingspunten voor een gedifferentieerd programma en een bebouwingsopzet die past bij de schaal van Baarlo. Hoewel vanuit volkshuisvesting- en planeconomische motieven vooral appartementen gebouwd zullen worden, zijn de stedenbouwkundige inspanningen gericht op een zo groot mogelijke variatie in typologie en verschijningsvorm.

Locatie Maasstraat (deelgebied 2)

Om die reden zijn aan de Maasstraat en langs de "Erfstraat" vrijstaande en geschakelde, grondgebonden woningen opgenomen. De appartementen die langs en nabij de Maasstraat zijn geprojecteerd worden samengebracht in een cluster van z.g. "Dorpshuizen" van één tot drie lagen plus kap. Deze cluster vormt een bouwblok dat in principe de historische rooilijn van de Maasstraat volgt. De bouwstructuur van deze appartementen zal naar verwachting een grote mate van repetitie te zien geven. Architectonische middelen zullen moeten worden ingezet om deze appartementen op verantwoorde wijze in het dorpsbeeld in te passen. Een kleine hoekverdraaiing in de richting van deze "Dorpshuizen" sluit aan bij het spel van kleine richtingveranderingen, die kenmerkend zijn in een gegroeid dorpsbeeld. Een duidelijke parcellering, kleine verschillen in goot- en kaphoogten en variatie in gevelbehandeling zorgen voor een gevoelsmatige aansluiting van de nieuwbouw op het historische dorpsbeeld.

De uitwerking van dit principe voor dorpsappartementen leidt in het naar de Maas aflopende terrein tot specifieke oplossingen. De dorpsappartementen zullen voor een deel op een duidelijk in het zicht komende plint komen te staan. Uit het oogpunt van belevingswaarde en sociale veiligheid zal aan het architectonisch ontwerp van deze plint, waar deze als basement of als souterrain zichtbaar wordt in het straatbeeld, extra zorg besteed moeten worden. Het stedenbouwkundig plan anticipeert reeds daarop en voorziet in een (bescheiden) woonfunctie in deze plint, naast de meer utilitaire functies parkeren en bergingen.

Locatie Pastoor Geenenstraat (deelgebied 3)

Uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan is de inpassing van De Engelbewaarder. Dit voormalige schoolgebouw wordt, vanwege zijn bijzondere architectonische kwaliteit en verankering in het collectieve geheugen van de dorpsgemeenschap, in zijn oorspronkelijke vorm en architectonische kwaliteit hersteld. Om budgettaire redenen richt dit herstel zich primair op het ronde hoofdgebouw. In aansluiting op de oorspronkelijke maatschappelijke plaats in de dorpsgemeenschap, krijgt het gebouw een functie voor sociaal-maatschappelijke en welzijnsdoeleinden, vooral op buurtniveau.

Het geprojecteerde appartementengebouw wordt als een zelfstandig object in de ruimte geplaatst, in een voorzichtige omarming van het bestaande schoolgebouw. In de continuïteit van het dorpspatroon vormt de cluster van het

schoolgebouw en (woon-zorg)appartementengebouw een opvallend incident, zoals in Limburgse dorpen, met hun kloosters en kastelen, vaker voorkomt. Rond dit gebouw ontstaan als vanzelfsprekend verschillende plekken met een eigen identiteit. De "Erfstraat" neemt hier een pleinachtig karakter aan; rond het schoolgebouw blijft een royale parkachtige ruimte vrij van bebouwing. Het (woon-zorg)appartementengebouw staat op een gedeeltelijk ingegraven kelder, die aan de zijde van de Pastoor Geenenstraat een hoge en transparante plint aan het gebouw geeft. Het gebouw zweeft als het ware boven de helling. In deze plint bevinden zich naast de utilitaire functies als bergingen en parkeren ook een tweetal appartementen ter verlevendiging van het straatbeeld.

Voor een verantwoorde inpassing in de schaal van Baarlo is het van groot belang dat de hoofdafmetingen van het geprojecteerde (woon-zorg) appartementengebouw, zoals aangegeven in het Stedenbouwkundig plan, als maximale maten worden gehanteerd. Bij de architectonische uitwerking dient gelet te worden op de horizontale geleding van de bouwmasa. Het hoofdvolume bedraagt drie lagen; de vierde verdieping dient als een bescheiden toevoeging te worden ervaren. Bij de volumebepaling van deze laag zijn een teruggelegde, wijkende daklijn en transparante materialisering uitgangspunt. De zuidelijke zijde van het (woon-zorg)appartementengebouw wordt in volume en richting afgestemd op het schoolgebouw. De hoogte van deze zijde bedraagt maximaal 2 lagen en kan worden voorzien van een duidelijk teruggelegde 3^e laag. Deze nuancering van het volume van het (woon-zorg)appartementengebouw zorgt voor een zekere symbiose van oud en nieuw op stedenbouwkundig niveau. Deze symbiose zal ook op architectonisch niveau gestalte gegeven moeten worden. Het verdient aanbeveling om de representatieve kwaliteit van het schoolgebouw ook te benutten voor de entreefunctie van het (woon-zorg) appartementengebouw.

Het stedenbouwkundig plan besteedt nadrukkelijk aandacht aan de sociale veiligheid van de woonomgeving en de inpassing van de benodigde parkeer ruimte voor auto's, die deels in een tweetal parkeergarages en deels op maaiveld geparkeerd worden. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal aan deze aspecten bijzondere aandacht gegeven moeten worden in verband met de specifieke doelgroepen en de maatschappelijke functies die in het plangebied worden gehuisvest. Een handreiking daarvoor wordt geleverd o.a. door het z.g. WoonKeur¹.

De afwerking van de achtererven (deelgebied 4)

De ruimtelijke kwaliteit van de locatie hangt in belangrijke mate af van de precieze aanhechting aan de bestaande bebouwing. Door de sloop van het grootste deel van de bebouwing komen aan de west en noordzijde van de locatie achtererven van de Veldstraat en Pastoor Geenenstraat in het zicht. In het Stedenbouwkundig plan wordt in eerste instantie uitgegaan van de plaatsing van een nieuwe, groene afscheiding, als overgang naar deze particuliere kavels. Daarnaast biedt de planvisie aan de individuele eigenaren van de panden aan de Veldstraat de mogelijkheid om nieuwe bebouwing op de achterterreinen op te richten. Deze nieuwe bebouwing volgt de belijning van het "Erfplein" en versterkt daarmee de ruimtelijke vorm en identiteit van dit plein. Omdat de schaal en vormgeving van nieuwbouw aan de Maasstraat en de nieuwe erfbouw worden afgestemd op het traditionele karakter van de kern van Baarlo, wordt een samenhangend dorpsbeeld gecreëerd waarin het te behouden schoolgebouw en het woonzorgcomplex als bijzondere elementen kunnen worden ingekaderd. Tegelijk wordt op deze wijze het nieuwe openbare gebied van de locatie op een vanzelfsprekende wijze toegevoegd aan het openbare dorpshart.

Op het achtererf van de panden Pastoor Geenenstraat 7 en 9 staat een garage en een trafostation. In het Stedenbouwkundig plan is hier een groenstrook opgenomen ter afscherming. Een eventueel initiatief om op dit achtererf een woning, bijvoorbeeld in de vorm van een semi-bungalow op te richten wordt in principe positief benaderd.

¹ WoonKeur is een certificaat voor gebruikswaarde, veiligheid, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid voor nieuwbouw woningen en voor de woonomgeving. Woonkeur is het resultaat van een samenwerking tussen Consumentenorganisaties, de vereniging van woningcorporaties, projectontwikkelaars, de VNG, de BNA en de Vereniging Eigen Huis.



Kaart 5. Stedenbouwkundig plan, niveau kelder / Pastoor Geenenstraat



Rustige en hoogwaardige basiskwaliteit bestrating

3 RICHTLIJNEN INRICHTING OPENBAAR GEBIED

De bijzondere ligging van het plangebied in de dorpskern en op de overgang van de geologische Maasoever naar het Maasdal bepaalt niet alleen de stedenbouwkundige opzet van het plan maar ook de inrichting van de openbare ruimte. Deze ligging heeft in de stedenbouwkundige opzet geleid tot een onderscheid in twee woonsferen namelijk de centrum sfeer en de suburbane dorps sfeer. Het parkachtige gebied rond De Englebewaarder vormt daarbij een essentieel, bindend element.

De centrum sfeer leunt aan tegen het versteende dorps hart en heeft dan ook een steenachtig karakter met beperkte straatprofielen. De parkachtige sfeer heeft een open en groen karakter en herinnert door het goed waarneembare hoogteverschil aan de voormalige Maasoever. Een belangrijk deel van de bestaande bomen wordt gehandhaafd en ondersteunt de leefbaarheid. Het parkeren op straat wordt zoveel mogelijk geconcentreerd en gesitueerd langs de Pastoor Geenenstraat, langs de verbingsstraat naar het gebied Veldstraat-oost en op het Erfplein. Naast de aandacht voor de belevingskwaliteit vragen ook de technische en functionele kwaliteit van de woonomgeving en de sociale veiligheid aandacht. Bij de uitwerking van de inrichtingsplannen gelden de aanbevelingen van het certificaat van "WoonKeur" als onderlegger. (Het certificaat zal echter niet worden aangevraagd.)

Verharding algemeen:

De verharding wordt in nauwe samenhang met het groen ontworpen en heeft een belangrijke verblijfsfunctie. Uitzonderingen zijn de Maasstraat en de Pastoor Geenenstraat, die ook een belangrijke verkeersfunctie vervullen. De nu aanwezige profilering en verharding van deze laatste twee straten blijft, behoudens ondergeschikte aanpassingen, gehandhaafd.

Rekening gehouden moet worden met de specifieke doelgroepen, die in het plangebied gehuisvest zullen worden. Bij de uitwerking van de inrichtingsplannen blijft de wijze waarop hoogteverschillen in het terrein voor ouderen en slecht-ter-been-zijnde bewoners zowel in als rond de woonbebouwing aandacht vragen. Gestreefd wordt naar een maximaal hellingspercentage van 4 %. Voor korte hellingen is een helling van 1,2% nog aanvaardbaar. Gelet worden op voldoende stroefheid van het bestratingsmateriaal.

De verharding van het verblijfsgebied bestaat uit een beperkt aantal hoogwaardige materialen. De openbare pleinruimte in de "Erfstraat", die zich in een wisselend profiel manifesteert en tegelijk over loopt in het parkachtige gebied rond het schoolgebouw, voegt een nieuwe verblijfskwaliteit toe aan het dorpsareaal, die ook op inrichtingsniveau om een zorgvuldige behandeling vraagt. Rijdend en parkerend autoverkeer is hier toegestaan, maar past zich aan aan de verblijfsfunctie van de woonomgeving. De verschillende functies van het openbare gebied worden hier dan ook op informele wijze met elkaar verweven. Brede wegen, trottoirbanden e.d. worden hier vermeden. De toegepaste materialen sluiten in hoofdlijn aan op de sfeer en kwaliteit van de toegepaste materialen in het centrum van Baarlo en ondersteunen daardoor verbondenheid van het plangebied in de kern van Baarlo.

Alle beloop- en berijdbare paden worden in principe met een zelfde materiaal verhard. In het plangebied wordt de toepassing van trottoirbanden, behalve langs de Maasstraat en Pastoor Geenenstraat, vermeden. Bij de keuze van het bestratingsmateriaal in de bedieningsroute naar de Doe-het-zelfzaak wordt gelet op het akoestisch effect. De voorkeur gaat uit naar geluiddempende materialen of bestratingswijze. De definitieve keuzes worden in het kader van het inrichtingsplan in overleg met de gemeente bepaald.

De inrichting van de "Erfstraat":

De "Erfstraat" ontsluit de binnenzijde van een groter bouwblok, waar zich nu vooral tuinen bevinden. Rond deze "Erfstraat" wordt gestreefd naar een informeel dorpsmilieu, dat deels steenachtig is maar ook de groene atmosfeer van de dorpsrand en het binnengebied oppakt. Het profiel van deze "Erfstraat" is variabel. De grote pleinachtige ruimte in deze route fungeert als plek van samenkomst van spelende kinderen, wandelaars en het verzorgend verkeer. Ook de verschillende richtingen en routes in het plan komen hier samen. Dit plein zal

daarom een hoge (verblijfs-)kwaliteit uit moeten stralen, waar het gemotoriseerde verkeer zich te gast voelt. Enkele ogenschijnlijk willekeurige op het plein geplante bomen versterken de informele sfeer en remmen de snelheid van passerende voertuigen.

Richting dorpscentrum gaat het plein over in een betrekkelijk smalle dorpsstraat. Het eenvoudige woonpad, dat de semi-bungalows in het plangebied Veldstraat-oost ontsluit wordt eveneens aan dit plein gekoppeld en vervolgens afgebogen naar de Pastoor Geenenstraat.

De groenvoorziening:

De groenvoorziening ondersteunt het dorps karakter van het plangebied en de parkachtige sfeer rond bebouwingscluster van schooltje en (woon-zorg)appartementengebouw. Daarnaast dragen de groenvoorziening en vooral de bomen, bij aan een zachte overgang van dorpskom naar het open Maasdal.

Gestreefd wordt naar een rustige en visueel open groenaanleg. Tussen privé en openbaar groen dient een duidelijk onderscheid te zijn. Bomen, geplant in openbaar gebied en op de privé terreinen, versterken het parkachtige dorpskarakter zorgen voor zijn een essentieel onderdeel van de parkachtige sfeer. Bestaande bomen dragen in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van de nieuwe woonomgeving en worden zo veel mogelijk behouden. Het gaat daarbij vooral om het behoud van de forse kastanje in de bocht van de Pastoor Geenenstraat en van de boomgroepen nabij het schoolgebouw. Een aantal bomen moet verwijderd worden om plaats te maken voor bebouwing. De verwijdering van een enkele boom die mogelijk straks het uitzicht vanuit appartementen of de lichttoetreding onevenredig belemmert, zal in overleg met gemeente en het I.V.N. geschieden. Een deel van de te verwijderen bomen kan verplant worden; bij voorkeur naar het "Erfplein" en de afschermdende groenstrook aan de noordzijde van het plangebied.

De hellingen rond de bebouwingscluster van school en (woon-zorg)appartementen worden zo veel mogelijk onder de natuurlijke helling gebracht en met gras ingezaaid. Onderdelen van de oorspronkelijke terreininrichting van het schoolgebouw, zoals het toegangspad naar de hoofdentree worden weer teruggebracht en aangevuld met nieuwe voetverbindingen. (zie schetsontwerp Inrichtingsplan van Kragten, bijlage 1). De benodigde parkeerterruimte voor auto's wordt zoveel mogelijk geconcentreerd en door middel van hagen in de parkachtige woonomgeving ingepast.

Erfafscheiding:

Aan de overgangen van de openbare ruimte naar de achtererven van de kavels aan de Veldstraat en de Pastoor Geenenstraat wordt zorg besteed. Daar waar bouwinitiatieven op deze kavels (vooralsnog) ontbreken worden opgaande hagen en bomen geplant, die zorgen voor een hoogwaardige afbakening van de openbare ruimte en voor afscherming van de privacy op de particuliere achtertuinen. Deze beplanting kan in gelijke tred met de intensivering van de bebouwing op deze achterterreinen worden teruggesnoeid tot een lage haag als erfafscheiding.

Hoogteverschillen in het terrein worden zo veel mogelijk in een natuurlijke helling, c.q. taluds opgevangen. Op enkele plaatsen zal het hoogteverschil tussen de groenvoorziening en verharding met keermuren moeten worden opgevangen. Deze in het groen opgenomen keermuren zullen zo laag mogelijk blijven en uitgevoerd worden als schanskorven, gevuld met maaskeien.

Straatmeubilair en materialen:

Het langwerpige plein wordt verhard met een hoogwaardig en kleinschalig bestratingsmateriaal. Naast eisen t.a.v. de esthetische kwaliteit gelden ook eisen als duurzaam en onderhoudsvriendelijk, stroef en geluidarm. Indien financieel haalbaar, wordt aangesloten bij de materiaalkeuze van het plein voor de kerk.

(natuursteenkeien). Voor de overige verharding gaan de gedachten uit naar gebakken klinkers in waalformaat. Bij de keuze van het bestratingsmateriaal dient ook rekening gehouden te worden met de eisen vanuit de waterhuishouding en infiltratievoorzieningen.

De keuze van de verlichtingsarmaturen zullen in principe worden afgestemd op die in de aansluitende straten. Het "Erfplein" komt in aanmerking voor een meer geconcentreerde verlichting met enkele eigentijds vormgegeven armaturen.

De keuze van het straatmeubilair zoals bankjes, paaltjes, speelelementen e.d. wordt afgestemd op die van de onlangs gereconstrueerde inrichting van de dorpskern. Bewegwijzeringborden en naamborden behorende bij functies in de bebouwing, zijn in afmetingen ondergeschikt en worden zo veel mogelijk bevestigd aan het betreffende gebouw.

In het inrichtingsontwerp zal ook aandacht besteed worden aan de toepassing van kunst in de openbare ruimte. Het "Erfplein" en de groene ruimte rond De Engelbewaarder bieden daarvoor goede aanknopingspunten.

De definitieve keuzes m.b.t. straatmeubilair en materialen zullen in het kader van het nog op te stellen uitwerkingsplan voor de openbare ruimte, in overleg met de gemeente, worden gemaakt.



Sfeerbeelden groenvoorziening



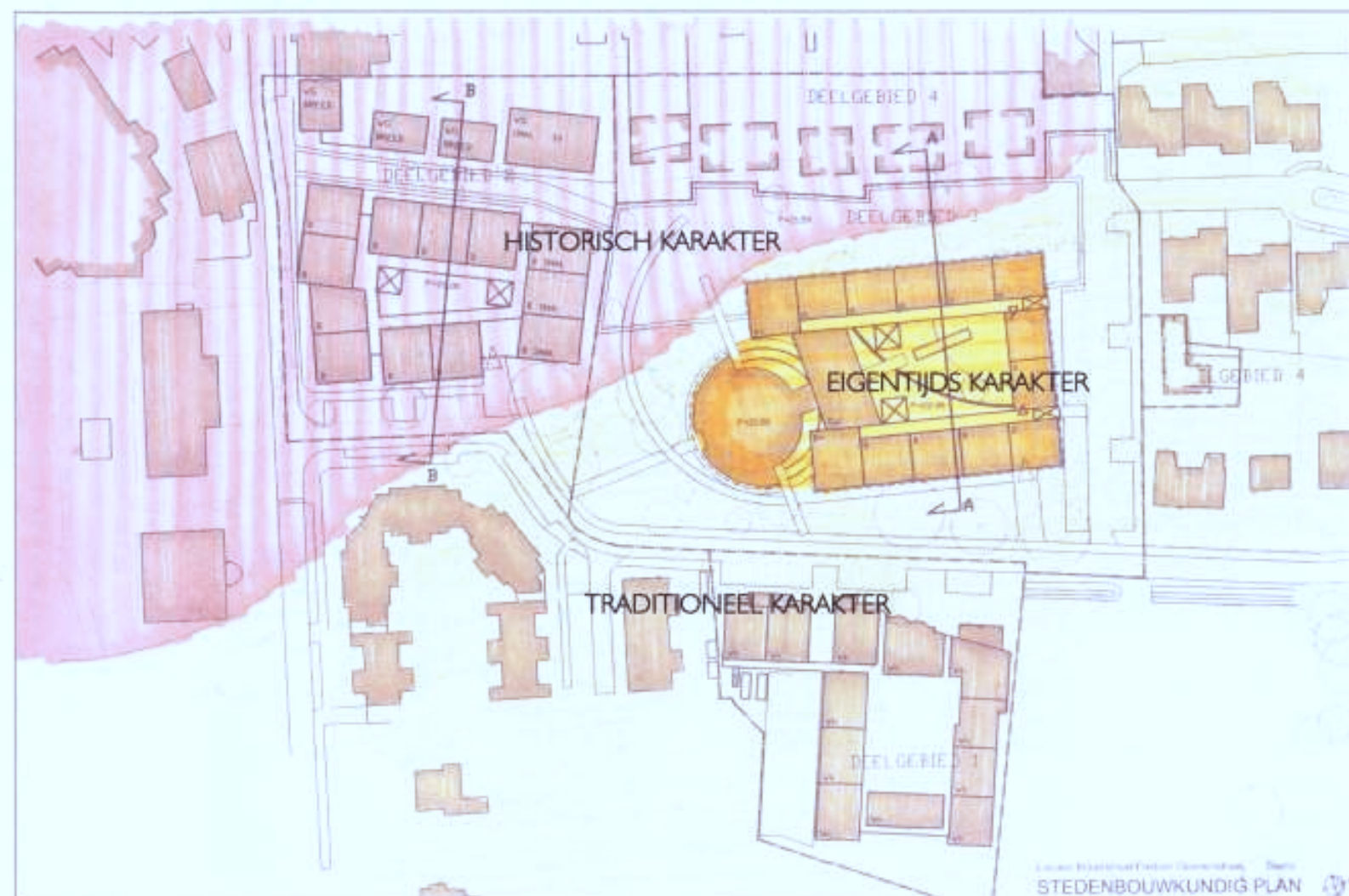
Historische sfeer dorpskern



Eigentijdse parkachtige sfeer



Sfeer van de suburbane dorpsrand



Kaart 6 Karakterisering architectuur

Algemene uitgangspunten:

Baarlo is een Midden-Limburgs dorp dat zijn sfeer goed heeft weten te bewaren. Deze sfeer is in het Stedenbouwkundig plan Maasstraat/Pastoor Geenenstraat geanalyseerd en vormt de onderlegger voor de beeldregie. In het dorpsbeeld van Baarlo overheersen de traditionele architectuuropvatting. Daardoor heeft Baarlo een evenwichtig en samenhangend dorpsbeeld kunnen behouden. Baarlo is echter meer dan alleen een historisch dorp. In de loop der jaren hebben nieuwe architectuurstromingen, op traditionele en op moderne grondslag, hun invloed doen gelden. Hoewel niet alle voorbeelden daarvan als geslaagd worden beschouwd, draagt deze beïnvloeding bij aan de variatie in en de herkenbaarheid van het dorpsbeeld. Pregnant voorbeeld van een gewaardeerde modernistische ingreep is het in 1956 gebouwde schooltje De Engelbewaarder. De functionele en toch bijzonder uitnodigende architectuur daarvan wordt door de plaatselijke bevolking hoog gewaardeerd en heeft een eigen plaats in het dorpsbeeld verworven.

De architectuurregie voor het plangebied Maasstraat/Pastoor Geenenstraat ondersteunt de hierboven geschetste variatie in het bebouwingsbeeld van Baarlo en volgt de verschillende sferen, die in het Stedenbouwkundig plan worden onderscheiden:

- Historisch dorpsmilieu in de omgeving van de Maasstraat
- Parkachtig milieu rond het schooltje
- Suburbaan milieu in de dorpsrand ten oosten van de Pastoor Geenenstraat

De bebouwing die op basis van particulier initiatief op de achtererven van de Veldstraat en Pastoor Geenenstraat eventueel zullen worden gebouwd, worden eveneens aan deze regie onderworpen.

Bij projectmatige bouw staan gemeente verschillende instrumenten ter beschikking om de architectonische kwaliteit te waarborgen en zo nodig bij te sturen. De kwaliteit van de projectmatige bouw wordt gewaarborgd door een zorgvuldige procedure voor de architectenkeuze (bijvoorbeeld prijsvraag) en suggestieve regieaanwijzingen op hoofdlijnen. Het gaat daarbij om oriëntatie, volume, bebouwingsaccenten, kapvorm en -richting, architectonisch karakter en expressie, toepassing van hoofdmaterialen en kleuren. De kwaliteitszorg op meer gedetailleerd niveau (verhoudingen, specifieke detaillering e.d.) ligt in eerste instantie bij de architect en de opdrachtgever en wordt door de dorpsbouwmeester getoetst. Deze aanpak biedt ruimte voor architectonische creativiteit zonder de beoogde beeldkwaliteit uit het oog te verliezen.



Historische bebouwingsbeelden kom Baarlo



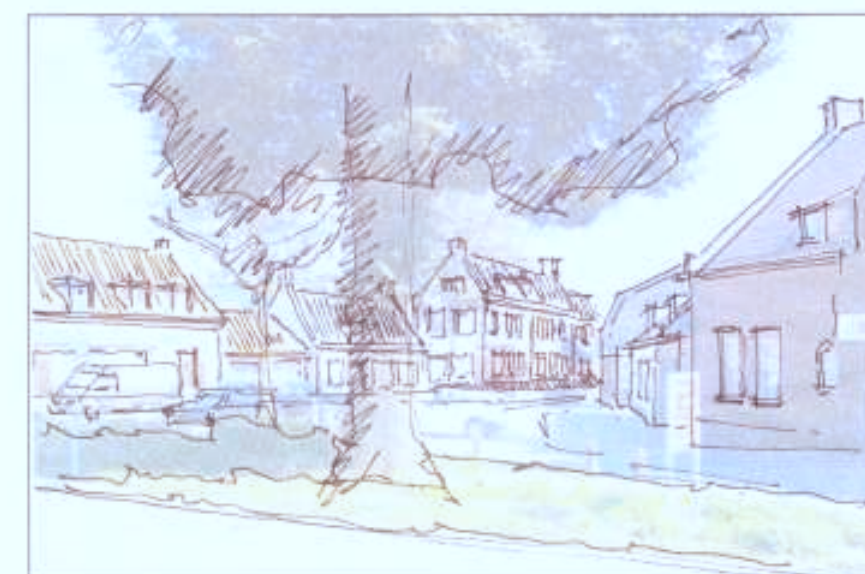
Kenmerkende detaillering historische architectuur



Perspectief van af Maasstraat, richting Pastoor Geenenstraat



Perspectief Maasstraat, richting Maas



Perspectief Marktstraat, richting Maasstraat

5.1 Architectuuregie De Engelsewaarder:

Beschrijving van de architectonische kwaliteit van de Engelsewaarder.

Het meest opvallende kenmerk van het gebouw is de ronde vorm, ontstaan uit de groepering van leslokalen rond een centrale binnenhal. Deze opzet biedt een hoge mate van overzichtelijkheid binnen het gebouw en een maximale oriëntatie van de leslokalen op de (oorspronkelijk) zeer open omgeving. De ligging van het gebouw op een relatief hoge zandkop in de oeverwal van de Maas benadrukt deze oriëntatie en accentueert de bijzondere functie in het dorp en in het dorpsbeeld. Het doordachte concept is ontworpen in een moderne functionalistische stijl. Vorm en constructie gaan in hoge mate samen en zijn met goed gevoel voor verhoudingen geproportioneerd. Aan de binnenzijde valt onmiddellijk op de vorm en constructie van de centrale hal. Schaalvormige betonelementen, ondersteund door een centrale kolom, vormen samen een soort paraplu. De bijzondere constructie en vormgeving van de daken maken een gedoseerde lichttoetreding in de hal mogelijk.

In de loop van de jaren zijn bij diverse verbouwingen, aanpassingen en onderhoudsbeurten de oorspronkelijke symmetrische ronde contour van het hoofdgebouw en de verfijnde detailleringen aan de buitenzijde geweld aangedaan. Vooral de wijzigingen aan de pui en de dakrand evenals het meer mediterrane kleurgebruik hebben het gebouw in esthetisch opzicht gebanaliseerd. Een bouwkundig onderzoek heeft uitgewezen dat het gebouw constructief nog in goede staat verkeert en dat herstel van de oorspronkelijke contouren, detaillering en uitstraling tegen aanvaardbare kosten mogelijk is. Daarbij staat het behoud van het meest karakteristieke deel van de school, het ronde hoofdgebouw, voorop. De mogelijkheden van hergebruik voor een passende functie, zonder al te ingrijpende interne aanpassingen zijn onderwerp van een vervolgstudie. Gedacht wordt aan een functie als gemeenschapsruimte voor de bewoners uit de directe omgeving, mogelijk in combinatie met kleinschalige medische voorzieningen en zorgfuncties. Ook wordt een functie als entree naar het aansluitende appartementengebouw. De combinatie van intern en extern gerichte functies zal het schoolgebouw haar belangrijke positie in de dorpsgemeenschap teruggeven.

ONTWERP- EN BEOORDELINGSCRITERIA VOOR DE ENGELSEWAARDER:

- Herstel van het oorspronkelijke volume van het ronde hoofdgebouw
- Behoud en waar nodig herstel van de oorspronkelijke constructie
- Behoud en waar nodig herstel van de oorspronkelijke betonconstructie en lichtopeningen van de centrale binnenruimte.
- Herstel van het oorspronkelijke gevelontwerp, met bijzondere aandacht voor de het materiaalgebruik, het reliëf en de detaillering van de pui.
- Herstel van het oorspronkelijke profiel, detaillering en ornamentale kleurgebruik van de dakrand.
- Herstel van het oorspronkelijke kleurgebruik van het gebouw in de gevels en in het interieur.
- Indien voor de nieuwe functie noodzakelijk zijn kleine aanpassingen in de oorspronkelijke vormgeving van de pui en mogelijk, mits het oorspronkelijke open karakter, de rustige indeling en het verfijnde detailleringsniveau behouden blijven.



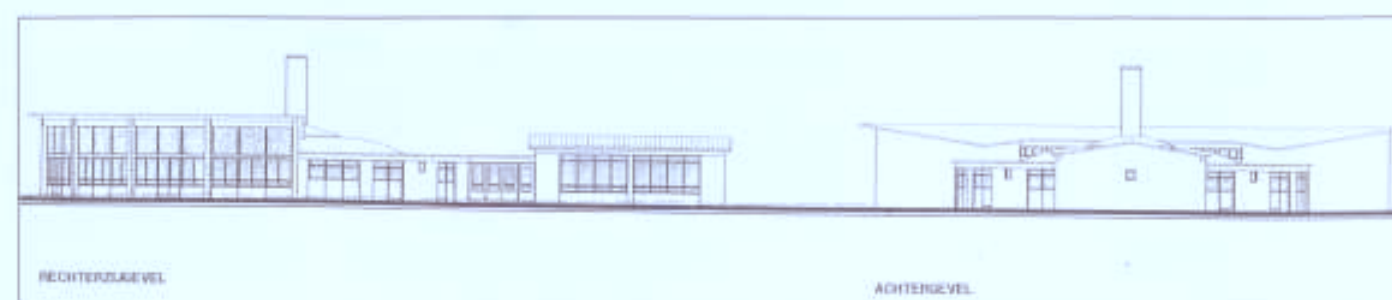
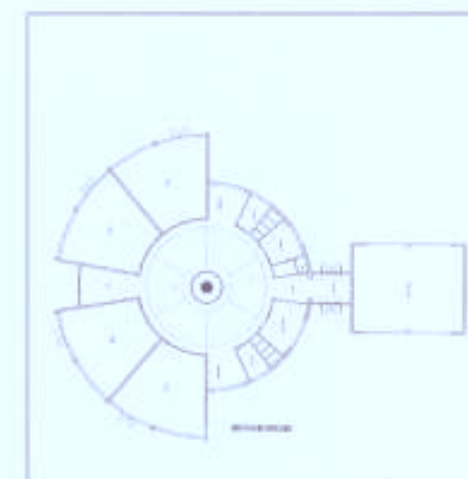
De oorspronkelijke Engelsewaarder



Huidige gevel



De Engelsewaarder 1956.
Ontwerp: architect Wijnhoven



5.2 Architectuurregie achtererven Veldstraat-oost en Pastoor Geenenstraat (Deelgebied 2 en 4):

De architectuurregie is primair gericht op de voortzetting van het karakteristieke dorpsbeeld, dat doorgaans bestaat uit reeksen van individuele panden, die vrijstaand of tegen elkaar zijn aangebouwd. De maat van deze panden wordt meestal bepaald door de toevallige breedte van de percelen en kan daarom sterk variëren. Het individuele karakter van de panden komt voorts tot uitdrukking in de variaties in plaatsing, volumes, goot en nokhoogten, architectonische behandeling van de gevels en in de kleur en materiaalkeuze. De cultuurhistorische kwaliteit van de straatbeelden komt naar voren in de herkenbare en veelal door traditie bepaalde overeenkomsten in de gehanteerde architectonische principes. De architectuurregie is gericht op het tot stand brengen van een gevarieerde reeks van individuele, onderling verschillende woningen en woon-werkcombinaties binnen deze architectonische traditie.



Grondgebonden woningen Deelgebied 2 en 4

ONTWERP- EN BEOORDELINGSCRITERIA GRONDGEBONDEN WONINGEN:

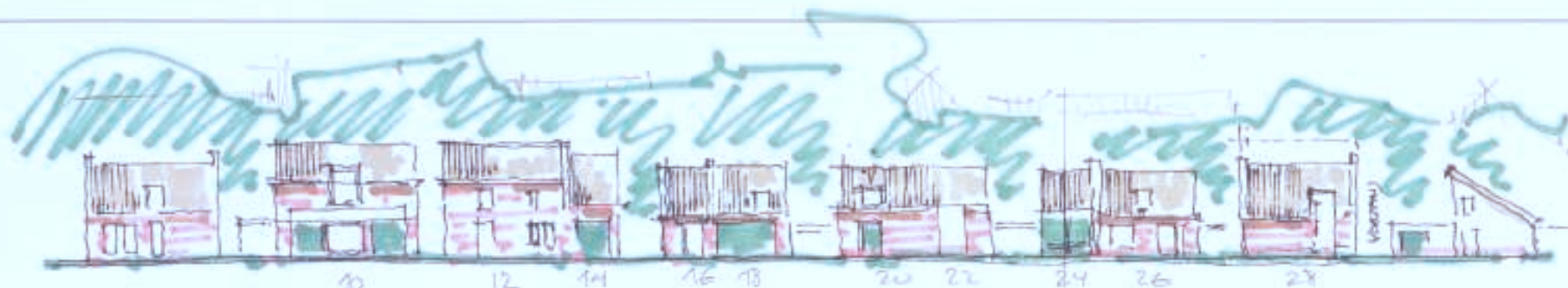
- Eenvoudige, heldere bouwmassa's voorzien van kap > 45° afgedekt met gebakken donkere pannen.
- Nokrichting hoofdzakelijk evenwijdig aan de straat.
- De toegangen van de woningen zijn gericht naar de straat.
- Goothoogte bedraagt 3,5 à 4,5 m. Plaatselijk zijn twee volledige bouwlagen toegestaan. Hier is de goothoogte maximaal 7 m. De begane grondlaag is minimaal 3 m. hoog.
- Toepassing van traditionele materialen als baksteen, hout en keramische dakpannen.
- De verticale lijnen in de gevels (ordering en formaat van de gevelopeningen) worden benadrukt.
- Gevels worden voorzien van een plint en een gootafwerking.
- Aandacht voor eenvoudige Limburgse ornamentiek rond goten, ramen en deuren.
- Gevelopeningen worden voorzien van diepe neggen; kozijnen zijn doorgaans fors gedimensioneerd.
- Muren worden opgetrokken uit roodbruine en roodpaarse baksteen met licht voegwerk.
- Op hellende daken worden blauwe, gesmoorde dakpannen toegepast.
- Op houtwerk zijn de kleuren meestal gebroken wit, lichtgrijs (bijvoorbeeld Bentheimer geel) en donker groen.
- De architectonische uitwerking en de materiaaltoepassing kunnen eigentijds zijn.
- Reclame-uitingen waar onder lichtreclames, reclamevlaggen e.d. zijn niet toegestaan.

Deze criteria worden ook gehanteerd voor de beoordeling van werkplaatsen, garages en dergelijke, die eveneens toegestaan worden op de achtererven. Voor deze bouwwerken geldt naast bovenstaande criteria dat zij in materialisering, kleur en gevelkarakter worden afgestemd op het aangrenzende pand, indien daaraan vast wordt gebouwd.

Een mogelijk op te richten pand op het achterterrein van de percelen Pastoor Geenenstraat 7-9 dient in hoofdlijnen te worden afgestemd op de vormgeving en de materiaal- en kleurkeuze van de woningen aan de het plan Veldstraat-oost.



Individuele woningbouw Stepekoik Brandevoort



Illustratie bebouwingskarakter Achtererven Veldstraat

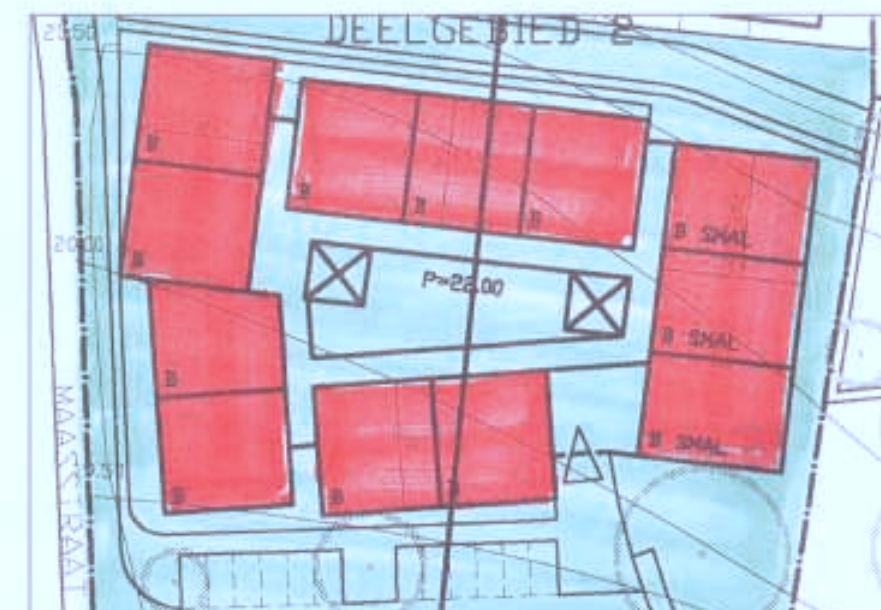


5.3 Architectuurregie Dorpsappartementen (Deelgebied 2):

Het dorpsblok is een ensemble van appartementen, voorzien van galerijen en liften. Deze appartementen staan op een plint; een grotendeels ingegraven kelder waarin bergingen en een parkeergarage zijn ondergebracht. Op de hoek Maasstraat en Pastoor Geenenstraat geven een tweetal appartementen op straatniveau een vriendelijke en bewoonde uitstraling aan deze plint.

De inpassing van deze woningtypologie in het historisch dorpsbeeld vraagt bijzondere aandacht. Het Stedenbouwkundig plan stelt voor om dit ensemble uit te werken als een cluster van geschakelde dorpshuizen. Dat wil zeggen een reeks van statige panden met individueel herkenbare volumes en gevels. Deze panden zijn voorzien van een forse kap en staan in korte rijen van 3 of 4 panden rond een gezamenlijk binnenhof gegroepeerd. De bebouwingshoogte varieert per rijtje van één tot drie lagen, met kap. Waar dit mogelijk is, worden appartementen direct vanaf de openbare ruimte ontsloten. De meeste appartementen zullen ontsloten worden door liften en galerijen. Deze worden aan de binnenzijde van het bouwblok aangebracht en spelen in het straatbeeld geen rol. De gevels van beide straatappartementen sluiten aan bij het gevelritme van de bovenlagen en worden eveneens voorzien van inpandige loggia's. Alle balkons e.d. aan de straatzijde worden uitgevoerd als loggia. Een beperkte uitkraging is mogelijk, indien passend in het gevelbeeld. Door geleiding van de hoofdmassa's en de gevarieerde uitwerking van de gevels wordt gezorgd voor een individuele herkenbaarheid en uitstraling van de dorpshuizen.

Bijzondere zorg vraagt de behandeling van de onderste laag. Belangrijk is dat het ritme van individuele panden ook in deze laag herkenbaar blijft. De onderlaag wordt voorzien van lichtopeningen. Omzetting van een woonfunctie naar een kantoorachtige functie of werkplaats heeft uit oogpunt van levendigheid en variatie in het beeld van de Maasstraat de voorkeur.



Dorpsappartementen Deelgebied 2

ONTWERP- EN BEOORDELINGSCRITEIA DORPSAPPARTEMENTEN:

- Schakeling of compositie van eenvoudige, heldere bouwmassa's voorzien van kap > 45°.
- Herkenbare parcellering middels doorschietende eindgevels en woningscheidingen.
- Nokrichting hoofdzakelijk evenwijdig aan de straat.
- Goothoogte varieert bedraagt 4 à 10 m. gerekend vanaf peil (niveau woondek).
- De goothoogte, of de positie van de straatgevel verspringt tenminste 1x per 3 panden.
- Verticale gevelassen en raamopeningen overheersen.
- Gevels worden voorzien van een plint en een gootafwerking (kroonlijst).
- Gevelopeningen worden voorzien van diepe neggen, kozijnen worden doorgaans fors gedimensioneerd.
- Buitenruimten bij appartementen worden uitgevoerd als inpandige loggia's en op zorgvuldige wijze in het gevelritme opgenomen.
- De historische regionale ornamentiek rond goten, ramen en deuren wordt op eigentijdse wijze geïnterpreteerd.
- De hoofdmaterialen zijn baksteen en hout.
- Muren worden opgetrokken uit roodbruine en roodpaarse baksteen met licht voegwerk. Daken zijn afgedekt met gebakken pannen in antraciet kleur.
- Op houtwerk zijn de kleuren meestal gebroken wit, Bentheimer geel en donker groen.
- De architectonische uitwerking en de materiaaltoepassing kunnen eigentijds zijn.



Vathorst Amersfoort
Arch. Mulleners en Mulleners



5.4 Architectuurregie (Woon-zorg)appartementengebouw (Deelgebied 3)

Het (woon-zorg)appartementengebouw wordt in nauwe samenhang met het te renoveren schoolgebouw ontworpen en afgestemd op de woon- en zorgbehoeften van de doelgroepen. Het (woon-zorg)appartementengebouw zal tevens ruimte bieden voor groepsgewijze bewoning in het kader van beschut wonen. De zorgvoorzieningen en eventuele andere maatschappelijke functies, zoals ontmoetingsruimte voor buurtbewoners, zullen zo veel mogelijk worden ondergebracht in het gerenoveerde schoolgebouw. Zo mogelijk wordt ook de hoofdentree van het appartementengebouw hier ondergebracht.

De vriendelijke, open architectuur van het bestaande schooltje geeft een opmaat naar de architectonische aanpak van het (woon-zorg)appartementengebouw.

Het (woon-zorg)appartementengebouw wordt gekenmerkt door een heldere U-vormige hoofdvorm in drie lagen, die het bestaande schoolgebouw min of meer omarmt. Het gebouw staat op een transparante onderbouw/kelderlaag, die gedeeltelijk is ingegraven in de helling van de oeverwal. Om het noodzakelijke bouwvolume te bereiken wordt aan het hoofdvolume een vierde laag toegevoegd, in een teruggelegde positie. De verbindende vleugel tussen het schoolgebouw en het U-vormige blok heeft een beperkte hoogte van twee lagen, waaraan toegevoegd een teruggelegde opbouw.

Galerijen en liften bevinden zich aan de binnenzijde van het bouwblok. Omdat het bouwblok aan één zijde verlaagd is, speelt de vormgeving van deze elementen ook een rol in het straatbeeld.

De appartementen gelegen in het hoofdvolume worden voorzien van een (geheel of gedeeltelijk) uitkragend balkon.

De omsloten ruimte binnen het appartementenblok wordt als een aantrekkelijke, gemeenschappelijke binnentuin ingericht. Een waterelement en kunstobject opgenomen in het inrichtingsontwerp kunnen bijdragen aan een bijzondere bewoningskwaliteit van het gebouw.

Gestreefd wordt naar een rustige en eigentijdse architectonische uitstraling van het (woon-zorg)appartementengebouw. Aan de beheersing van maat en schaal van dit blok dient aandacht te worden besteed.

Rondom het (woon-zorg)appartementsgebouw zijn de hoogteverschillen in het terrein relatief groot. In het architectonisch ontwerp dient een goede aansluiting tussen de Engelse bewaarder, het appartementengebouw en het terrein daaromheen tot stand te worden gebracht, met aandacht voor de toegankelijkheid voor de oudere doelgroepen.

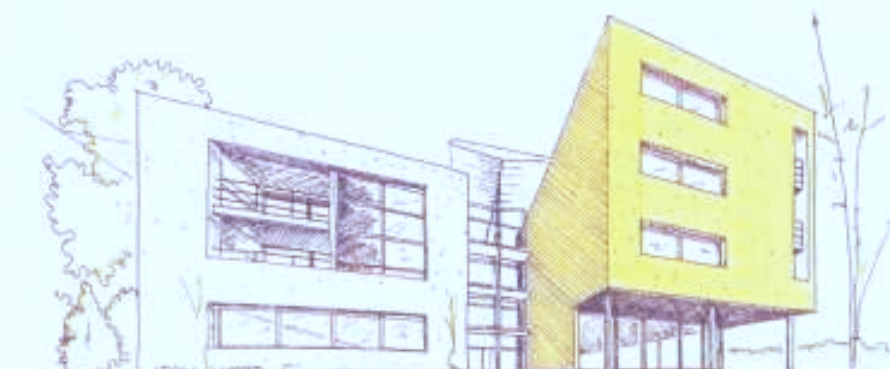
Het niveau van het woondek ligt ca. 50 cm boven het peil van de "Erfstraat" en ca. 3 meter boven het niveau van de Pastoor Geenenstraat. Aan de zijde van de Pastoor Geenenstraat zijn een tweetal appartementen in deze plint opgenomen. De architectonische vormgeving daarvan voegt zich in de sobere en terughoudende vormgeving van deze transparante "plint". Deze appartementen worden voorzien van een buitenterras, dat wordt ingegraven in de oeverwal.

ONTWERP- EN BEOORDELINGSCRITEIA VOOR HET (WOON-ZORG) APPARTEMENTENGEBOUW:

- In de architectonische vormgeving spreekt het volume van de hoofdmasa (drie lagen) in een sterke horizontale geleiding.
- elementen als de setbacks, galerijen, liften en balkons worden als relatief transparante lagen en zones toegevoegd,
- de transparantie, verfijnde schaal en gevelbehandeling van het schoolgebouw werkt door in de verbindende vleugel van het (woon-zorg)appartementengebouw,
- De plint wordt vormgegeven als een transparante overgangzone tussen hoofdmasa en oeverwal,
- Gevelopeningen vormen een heldere en rustige compositie in het gevelbeeld van het hoofdvolume,
- De detaillering ondersteunt de beoogde expressie van de gevels en de hoofdgeleding van het volume,
- Kleur- en materiaaltoepassing hebben een eigentijds karakter en onderscheiden het gebouw van zijn omgeving,
- Baksteen, eventueel stucwerk en glas vormen de hoofdmaterialen. Zichtbare delen van de constructie zijn van beton en of staal,
- Een uitgesproken materiaalcontrast met de omgeving en felle, c.q. primaire kleuren op grote vlakken worden echter vermeden.



(Woon-zorg)appartementen Deelgebied 3



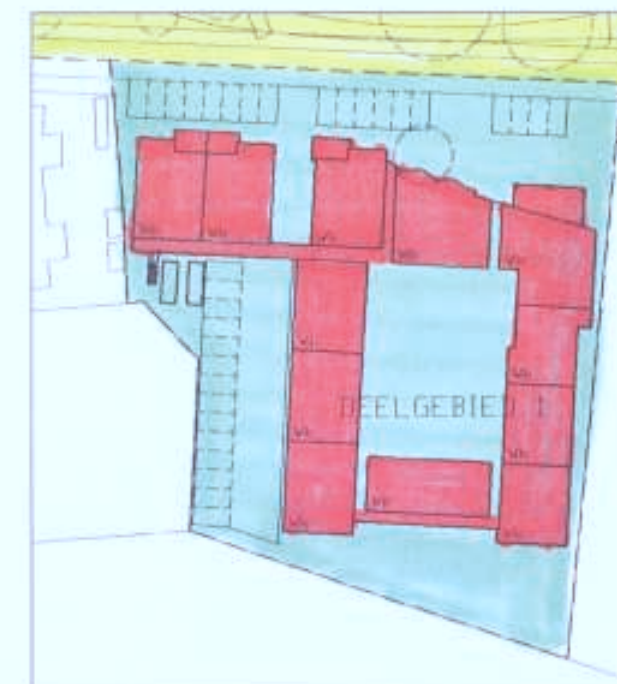
Prijsvraagontwerp Best Arch. Compén

5.5 Architectuurregie 't Kempke (Deelgebied I)

Het terrein van 't Kempke ligt in de dorpsrand van Baarlo, die de overgang vormt van de dorpsbebouwing naar het open en landschappelijk aantrekkelijke dal van de Maas. Deze dorpsrand bestaat uit een gevarieerde reeks van losstaande gebouwen en wooncomplexen omgeven door de soms fors uitgegroeide beplanting op de particuliere erven. De bouwvolumes bestaan uit 1 à 2 lagen en zijn steeds afgedekt met een hellende kap. In deze dorpsrand komen verschillende architectonische opvattingen aan bod. Gemeenschappelijk is het traditionele karakter.

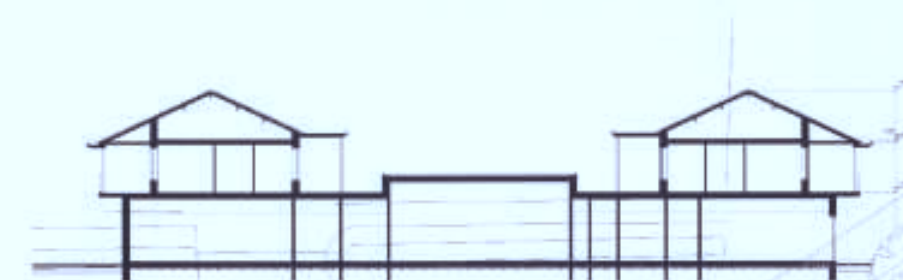
Het stedenbouwkundig kader voor het terrein 't Kempke gaat uit van de karakteristiek van de dorpsrand en stelt een beperkte bouwhoogte voor van twee lagen met een flauw hellende kap, in overeenstemming met de schaal van Baarlo en de landschappelijk gevoelige situatie. Bovendien moet rekening gehouden worden met de woonkwaliteit van de appartementen aan de westzijde van de Pastoor Geenenstraat. Deze woonkwaliteit hangt in belangrijke mate samen met het zicht op het Maasdal.

Aan de ontwikkeling van het bouwplan voor 't Kempke wordt hoge prioriteit gegeven. De realisatie van de locatie Maasstraat/Pastoor Geenenstraat is immers in hoge mate afhankelijk van het verkrijgen van medewerking en financiering van de verplaatsing van het huidige activiteitencentrum naar het terrein van 't Kempke. In opdracht van Wonen Helden (i.s.m. SGL) is inmiddels een bouwplan uitgewerkt. Voor dit bouwplan is een bouwvergunning aangevraagd, waarvoor een art 19.2 WRO procedure moet worden doorlopen. De welstandsgoedkeuring voor dit bouwplan is intussen op 24-05-2005 afgegeven.



Activiteitencentrum en wonen Deelgebied I

Massa en gevelimpressie
Arch. Silvrants

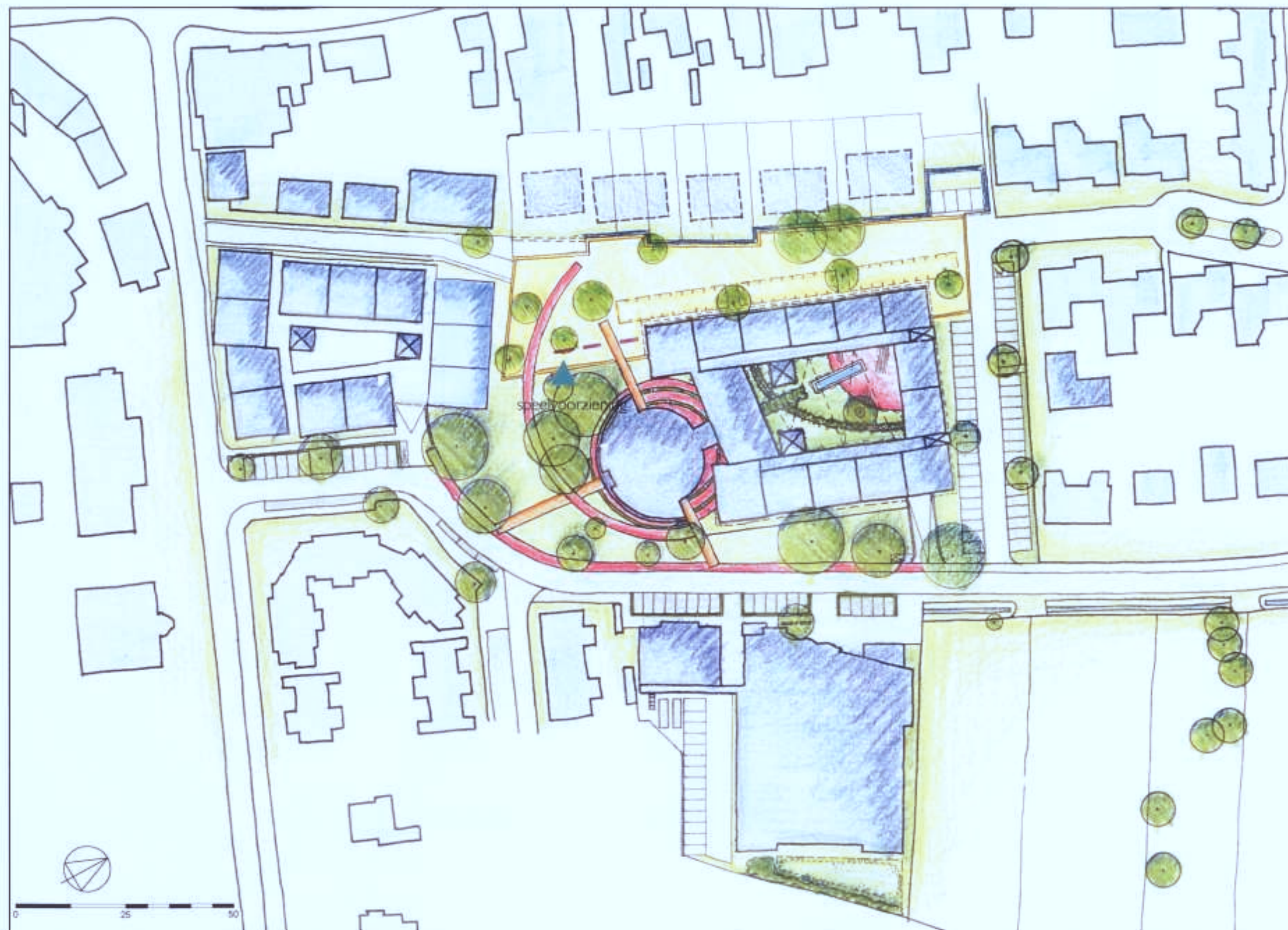


DE WELSTANDSCRITERIA VOOR DE LOCATIE 'T KEMPKE:

- De bebouwingsmassa voegt zich in de reeks van grotere en kleinere gebouwen c.q. bouwcomplexen in de oostelijke rand van Baarlo,
- Geleding van de bebouwingsmassa in twee of meerdere afzonderlijke bouwvolumina is gelet op het benodigde bouwvolume, wenselijk,
- De bebouwingsmassa's worden gekenmerkt door een horizontale geleding,
- De bebouwingsvolumen worden afgedekt door hellende daken. De daken worden voorzien van schildkappen; de helling van de hoofdvlakken bedraagt maximaal 30 °,
- De gevels worden gekenmerkt door een horizontale geleding en een duidelijk onderscheid tussen de vormgeving van de onderbouw (hoofdzakelijk activiteitencentrum) en die van opbouw (woningen),
- Gestreefd wordt naar een grote mate van openheid van de onderbouw, terwijl de opbouw een meer gesloten gevelbeeld kent,
- Balkons en andere gebouwde buitenruimten maken nadrukkelijk deel uit het architectonische ontwerp,
- Gevels worden hoofdzakelijk opgetrokken in baksteen en glas,
- De detaillering ondersteunt de plasticiteit van de gevels en verlenen het gebouw vriendelijke en dorpse expressie,
- De kleuren van de hoofdvlakken zijn getemperd en sluiten aan bij het gedempte kleurengamma van de dorpsrand.



BIJLAGE
SCHETSONTWERP INRICHTING OPENBARE RUIMTE



Wonen Helden

schetsontwerp
05-0492

schaal 1:1.000

d.d. 30 september 2005

kragten

GEODESIE
LANDSCHAPSARCHITECTUUR
CIVIELE TECHNIEK

Inrichtingsplan Locatie Maasstraat - Pastoor Geenenstraat Baarlo

TOELICHTING SCHETSONTWERP OPENBARE RUIMTE

Het plangebied is gelegen aan de rand van het dorp en heeft direct relatie met het parkachtig landschap langs de Maas. In het ontwerp is getracht deze karakteristieken van de huidige situatie van het plangebied te bewaren. Enerzijds is dit gedaan door zoveel mogelijk bestaande bomen te sparen en anderzijds door de typerende hoogteverschillen te benadrukken en te gebruiken als ontwerpelement.

Glooiende gazons en solitaire bomen bepalen het nieuwe beeld rond De Engelbewaarder. Het bestaande ronde gebouw is aanleiding geweest voor de vormgeving van de buitenruimte. De paden buigen rond het gebouw en volgen de hoofdlijnen van het terrein. Omwille van het aanzienlijke hoogteverschil in het terrein zullen de paden ook hellend aangelegd worden. Hierbij wordt rekening gehouden met rolstoel- en rolatorgebruikers. Om het hoogteverschil van de paden op te vangen, wordt aan de rand van de paden een kering voorzien van schanskorven gevuld met maaskeien. Deze keienlijn in het gras refereert naar de overgang van het Maasdal naar de Maasoever.

Het "Erplein" ligt tussen het (woon-zorg)appartementengebouw en de achtererven. Het is, in contrast met de gebogen paden, strak vormgegeven. Door het plein iets ruimer dan grens van de gevel door te zetten, wordt het appartementengebouw als het ware op het plein gezet. Aan de zijde van De Engelbewaarder is een verblijfsplek met banken onder de bomen gemaakt. In deze omgeving wordt eveneens een kinderspeelplek ingericht. Op het plein zijn parkeerplaatsen voorzien en mogen auto's komen, maar het plein krijgt wel een informeel karakter. Dit wil zeggen dat geen rijloper of voetpad wordt aangegeven. Bomen worden verspreid over het plein voorzien, zodat autogebruikers de snelheid van hun voertuigen automatisch aanpassen.

Het verkeer komende van de Veldstraat-oost wordt afgeleid richting de Pastoor Geenenstraat. Langs deze weg wordt een groot deel van de parkeerplaatsen en één autowasplaats gerealiseerd.

De toevoer van goederen voor de HUBO kan in de nieuwe situatie via het plein. Daardoor is de bestaande verbinding tussen de Pastoor Geenenstraat en de achterzijde van de winkel overbodig geworden. De verbinding is in het ontwerp weggelaten waardoor meer groen gerealiseerd kan worden.

De binnentuin van het (woon-zorg)appartementengebouw krijgt een gevarieerde invulling. De mogelijkheden voor het maken van een terras zijn aanwezig. De inbreng van water in een bassin en beplanting geven de binnenruimte een zacht karakter. Deze binnentuin zal onderdeel uitmaken van de gebruiksruimte van het ontmoetingscentrum in De Engelbewaarder.

Aan de voorzijde van 't Kempke bestaat de mogelijkheid om mensen in en uit te laten stappen bij de voordeur. Langs de Pastoor Geenenstraat zijn parkeerplaatsen geprojecteerd. Het achterterrein is efficiënt ingericht als parkeerlocatie. Ook wordt achter het gebouw een waterbuffer gemaakt. Langs deze buffer wordt opgaande beplanting aangebracht.

Materialen

Om het dorpse karakter in het plan en de sfeer van het dorpshart zoveel mogelijk door te zetten, is de keuze voor natuurlijke materialen gemaakt. Het "Erplein" wordt uitgevoerd in een afwijkend materiaal. Hierbij gaat de voorkeur uit naar een hoogwaardige bestrating. Afhankelijk van de infiltratiemethode zal de verharding gekozen worden. De parkeervakken worden op een subtiele, maar duidelijke manier aangeduid in de pleinverharding. De verbindingsweg tussen Veldstraat-oost en de Pastoor Geenenstraat wordt met dezelfde straatklinkers uitgevoerd als de Veldstraat-oost. De "ronde" paden worden uitgevoerd in klinkerverharding met een afwijkende kleur van de rijwegen en het plein. De kleur wordt afgestemd op kleuren in de gevel van de Engelbewaarder.

Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte in het plangebied zal in het stadium van de bouwplanontwikkeling worden opgesteld op basis van de hier weergegeven inrichtingsschets. Eén van de belangrijkste randvoorwaarde voor de keuze van de verhardingsmaterialen is de beloopbaarheid en stroefheid. Dit is van belang gezien de doelgroep.

De definitieve keuzes ten aanzien van beplantingssoorten, straatmeubilair en de toe te passen materialen zullen na ruggespraak met de gemeente worden gemaakt. De resultaten van het overleg met de Dorpsbouwmeester worden daarbij betrokken.



