

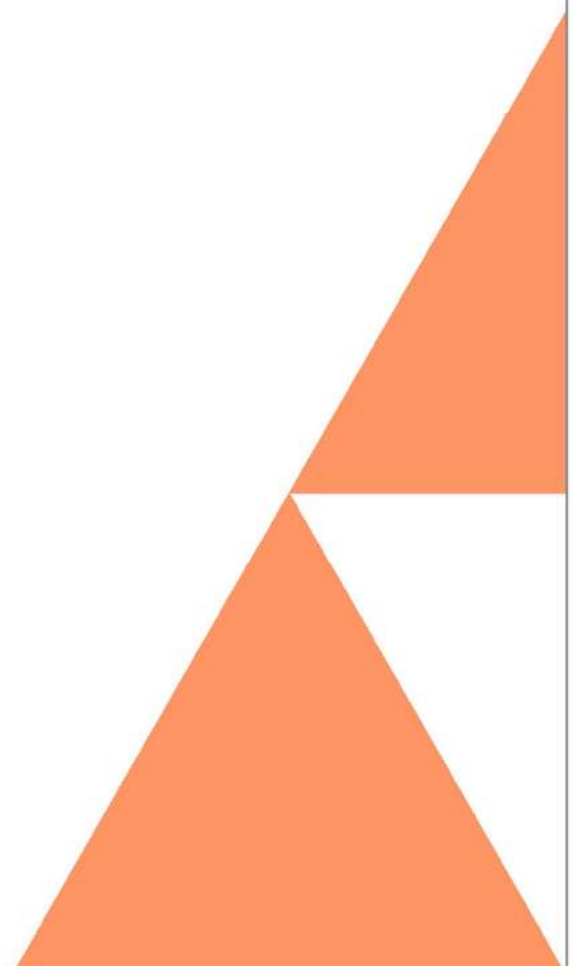


w a u b e n
a r c h i t e c t s

Geleenbeeklaan 70
6166GR Geleen
046-4750885
www.wauben.com
info@wauben.com

WA0557 Verkaveling Aan de Schijfweg-Zuid te Kessel
10-11-2023

Beeldkwaliteitsplan



Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Status	3
1.3	Leeswijzer	3
2	AMBITIE	4
2.1	Context	4
2.2	Historie van de plek	5
2.3	Ruimtelijke structuur	6
2.4	Duurzaamheidsambities	9
3	BOUWSTENEN	11
3.1	Bouwstenen	11
3.2	Ruimtelijk concept	15
4	PLAN	16
4.1	Verkaveling	16
4.2	Groenstructuur en natuur	17
4.3	Mobiliteit	18
4.4	Woningtypes	20
4.5	Bouwhoogten	21
5	BEELDKWALITEIT	22
5.1	Uitstraling	22
5.2	Materiaalgebruik	23
5.3	Openbare ruimte	24
5.4	Openbaar – privé	26
5.5	Natuurinclusief	27
5.6	Zone I (eengezinswoningen)	29
5.7	Zone II (levensloopwoningen)	31

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Gedurende de afgelopen jaren zijn er aan de noordwestzijde van de dorpskern van Kessel meerdere plangebieden ontwikkeld voor woningbouw. Onder andere aan de Baarskampstraat, aan de Aan de Hagendoorn en aan de Schijfweg-Zuid. Als vervolg hierop is aan de Schijfweg-Zuid, op de in het dorp bekende "vrachtwagenparkeerplaats" de ontwikkeling gaande van een woongebied, waarvoor een stedenbouwkundig plan gemaakt is. Het betreft het gebied ten noorden van de brandweerkazerne aan de Schijfweg-Zuid, waarop een dichtheid nagestreefd wordt van 27 woningen op het plangebied. Dit stedenbouwkundig plan heeft het beeldkwaliteitsplan als basis.

1.2 Status

Dit beeldkwaliteitsplan beoogt de inspiratie en uitdaging te vormen voor de ontwikkelaar/woningcorporatie en toekomstige bewoners om met minimaal noodzakelijke spelregels en richtlijnen het maximale uit het plangebied te halen; zo wordt een kwalitatief hoogwaardig woongebied gerealiseerd.

1.3 Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitsplan heeft als doel om de gewenste beeldkwaliteit inzichtelijk te maken en om de beoogde uitstraling van de woningen duidelijk te maken.

Allereerst zullen er ambities beschreven worden. Deze ambities zullen het fundament vormen voor het stedenbouwkundige plan met de daarbij horende beeldkwaliteit.

Vervolgens zal in dit beeldkwaliteitsplan inzichtelijk gemaakt worden hoe, op basis van de richtlijnen met cohesie tussen context, architectuur, woonvolumes, materiaal- en kleurgebruik, infrastructuur, groen en water, de bebouwing én de omliggende openbare ruimte ontwikkeld kunnen worden.

2 AMBITIE

2.1 Context



Afbeelding 1: Dorpskern Kessel; blauw: biotoop Sint Antoniusmolen; rood: plangebied; groen: Schijfweg-Zuid

Het plangebied ligt ten noordwesten van de dorpskern van Kessel op het raakpunt van drie typerende deelgebieden van het dorp. Het ligt namelijk tussen het agrarische buitengebied van het dorp, de bestaande aangebouwde woonwijk ten noorden van de dorpskern en tegen het woongebied langs de Baarskampstraat. In het laatste gebied is de laatste jaren veel nieuwbouw gerealiseerd, en heeft ook een andere bebouwingstypologie dan de dorpskern, die veelal bestaat uit twee- of een-laags bouw met een kap. Hier kan op worden ingespeeld met het ontwerp van de bebouwing op het plangebied.

De noordzijde van het plangebied ligt aan de buitengebieden van het dorp Kessel die het agrarisch karakter hebben. En aan de oostzijde van het plangebied ligt de woonwijk Sint Ursulahof met de veel in Kessel voorkomende twee- of een-laags bouw met een kap, maar ruimtelijker opgezet dan in de dorpskern.

Al met al vormt het plangebied een overgangsgebied tussen de bovengenoemde drie deelgebieden.

De zuidkant van het plangebied ligt langs de Schijfweg-Zuid. Via deze doorgaande straat langs de dorpskern kan het plangebied makkelijk bereikt worden met de auto en fiets en door voetgangers. Aan deze straat liggen er ter plekke van het plangebied bushaltes, waarmee het plangebied ook eenvoudig bereikt kan worden met het openbaar vervoer.

Doordat het plangebied aan deze doorgaande straat ligt, zijn voorzieningen goed bereikbaar.

Men kan het plangebied bereiken door de toegangsweg langs de brandweerkazerne en het scoutinggebouw te nemen. Het plangebied ligt hierdoor voor een groot deel op een teruggelegen ten opzichte van bestaand bebouwingslint. Op het plangebied staan geen waardevolle bomen. Tussen het plangebied en Sint Ursulahof is in het verleden een wal aangebracht. Deze wal met begroeiing zal worden verwijderd.

Deze kenmerken van het plangebied bieden kansen voor de creatie van een plangebied met een eigen identiteit met veel leef- en woonkwaliteit, en kan er een brede doelgroep aangetrokken worden. Toekomstig kan de locatie een aantrekkingsplek worden waar gerecreëerd kan worden.

2.2 Historie van de plek

De eerste schriftelijke vermeldingen over het dorp Kessel komen uit de 9e eeuw. In de 11e eeuw werd Kessel de zetel van het graafschap Kessel, waarmee het een bestuurlijk zwaartepunt werd. In de 13e eeuw ging het graafschap Kessel over in handen van de graaf van Gelder.

Tussen de burcht en Gravenhof ontstond het dorp, de kern Kessel, dat nog te zien is aan de zeer dichte bebouwing aan de Markt. De kern van het dorp Kessel heeft een typische vorm van lintbebouwing langs de Maas op de hoge oever en hebben weinig last van overstromingen.

Handel en transport heeft tot de twintigste eeuw een belangrijke rol gespeeld, maar daarnaast kwam het boerenbedrijf ook volop voor.

Gedurende de twintigste eeuw groeide Kessel uit tot een forensendorp, gelegen tussen Venlo en Roermond. Het dorp Kessel is gegroeid, zonder de menselijke maat te verliezen. Buiten de oude dorpskern ademt het dorp Kessel een landelijke sfeer.

Agrarische bedrijven en natuurontwikkeling gaan hand in hand en vormen samen een gebied van hoge langschappelijke waarde.

Het plangebied is gelegen op de grens van het agrarische gebied en het langzaam groeiende dorp Kessel.

Met de ontwikkeling van het plangebied is het de ambitie om het landelijke karakter van het dorp Kessel, op een eigentijdse manier en met een eigen identiteit, een duidelijke rol te laten spelen.

2.3 Ruimtelijke structuur

MOBILITEIT



Afbeelding 2: toegang autoverkeer (rood), toegang voetgangers- en fietsverkeer (blauw) en bereikbaarheid openbaar vervoer (groen)

Het plangebied heeft door de ligging direct naast de Schijfweg-Zuid een goede bereikbaarheid voor voetgangers, fietsers en auto's. De bushaltes ter plekke van de toegang tot het plangebied maken het plangebied ook uitermate goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Doordat het plangebied aan deze doorgaande straat ligt, zijn voorzieningen goed bereikbaar.

De bereikbaarheid en centrale ontsluiting voor autoverkeer zal plaatsvinden via de aan te leggen weg ter plaatse van het te slopen pand aan de Schijfweg-Zuid 8A, tot aan het einde van het plangebied waar de mogelijkheid tot keren zal worden voorzien. Hiermee sluit het plangebied aan op het ontsluitingsprincipe dat is toegepast op locatie Aan de Hagendoorn.

Verder zal er vanuit de naastgelegen woonwijk Sint Ursulahof voor voetgangers en fietsers een toegang gehandhaafd worden aan de noordzijde van het plangebied, ter plaatse van de speelvelden, en aan de oostzijde van het plangebied, tussen Sint Ursulahof 21 en Sint Ursulahof 17.

GROENSTRUCTUUR



Afbeelding 3: groenstructuur Schijfweg-Zuid te Kessel



Afbeelding 4: groenstructuur Sint Ursulahof te Kessel

De ambitie is om groene karakter en de ruime opzet van het groen aan de Schijfweg-Zuid door te trekken tot in het plangebied. De speeltuin en het voetbalveldje zullen zorgen voor een natuurlijke transitie naar het meer agrarische karakter van de Noordzijde van de dorpskern van Kessel. De verbinding met de naastgelegen woonwijk Sint Ursulahof zal niet alleen in teken van mobiliteit staan. Het plangebied zal ook verbinding maken met de groenstructuur met het meer agrarische karakter van de Sint Ursulahof.

BOUWHOOGTEN



Afbeelding 5: bouwhoogte Schijfweg Zuid te Kessel



Afbeelding 6: bouwhoogte Sint Ursulahof te Kessel

In de directe omgeving van het plangebied komen er twee bouwhoogtes voor. De twee-laags woningen met kap aan de Schijfweg-Zuid aan de zuidkant van het plangebied, en de een-laagse woningen met kap woningen van de Sint Ursulahof aan de oostelijke kant. In vrijwel geheel Kessel komt de bebouwingshoogte niet hoger dan een twee-laags woning met kap, op een enkele uitzondering op de Sint Corneliusstraat en de kerk en het kasteel in de dorpskern na.

ROOILIJNEN

De structuur van rooilijnen is dan ook passend bij bovengenoemde bebouwingshoogte. Lange bouwrijen van geschakelde woningen komt weinig voor in Kessel. Over het algemeen is de

rooilijnstructuur gebaseerd op twee onder één kap, vrijstaand of kleinere geschakelde woningblokken á 3, 4 of 5 woningen, passend bij het landelijke karakter van het dorp Kessel.

2.4 Duurzaamheidsambities

Het is de rol van de gemeente om te zorgen voor een prettige leefomgeving voor zijn inwoners. Om dit te kunnen realiseren wordt bij nieuwe ontwikkelingen zoals het plangebied aan de Schijfweg-Zuid, gekeken naar het gebruik van energiebronnen, materialen, toekomstbestendig waterbeheer, natuurinclusief bouwen maar ook het maken van aangename verblijfsplekken en goede verbindingen met de omgeving. Om dit te bewerkstelligen zijn de volgende ambities opgesteld:

SOCIAAL

De ontwikkeling van het plangebied dient natuurlijk niet alleen maar om woningen te bouwen. Er dient een leefbare plek te worden gecreëerd die onderdeel maakt van het dorp Kessel. Deze plek dient invulling te geven aan de behoeftes van de wijk en dient in samenspraak met de potentiële doelgroep te worden ontwikkeld.

Het plangebied ligt op een knooppunt van verschillende deelgebieden, en de invulling van het plangebied dient hier op een passende manier op aan te sluiten.

De ambitie voor het plangebied zelf is dat er ruimte ontstaat voor ontmoeting en activiteit wat zal bijdragen aan een hoogwaardig niveau van woonplezier.

ENERGIE

De ambitie is om een (bijna)energie-neutrale ontwikkeling te realiseren. Hierbij gaat het om ambities en randvoorwaarden ten aanzien van energieproductie en -opslag, warmte, elektriciteit en gebruikskwaliteit.

Door een zo passief mogelijke bouwwijze en klimaatbeheersing (tevens gebruik van natuurlijk licht, ventilatie, groen en zonwering) kan de warmte- en koudevraag beperkt blijven en daardoor zijn minder of kleinere installaties nodig om te voorzien in warmte, koude en frisse lucht in een comfortabele duurzame woning.

WATER & GROEN

Het uitgangspunt is een klimaat adaptieve ontwikkeling die bestendig is ingericht en klimaatontwikkelingen zoals hitte, droogte en extreme regenbuien kan dragen. Dit komt de gezondheid van de bewoners en gebruikers ten goede. De ambitie is zo min mogelijk verharding toe te passen, en daar waar deze dan toch toegepast wordt, uit te voeren als open verharding, waarmee de infiltratie van regenwater op een zo goed mogelijke manier wordt gefaciliteerd.

Ook zal er zo veel mogelijk groen toegepast worden, zowel openbaar als privé. In combinatie met het realiseren van rain gardens en wadi's zal dit zorgen voor een betere biodiversiteit, maar ook een goede huishouding van regenwater.

Zo veel mogelijk van de bestaande groenstructuur zal worden behouden in het plangebied.

MOBILITEIT

Het plangebied dient goed aan te sluiten op alle verkeersstromen binnen de bestaande infrastructuur, zoals het openbaar vervoer, autoverkeer, fietsverkeer en voetgangersverkeer. De ambitie is om het plangebied zo goed mogelijk in te richten met voorzieningen voor voetganger en fietser. De auto is te gast op het plangebied.

Het parkeren vindt zoveel mogelijk plaats in een groene sfeer met bijvoorbeeld open verharding en/of groene inpassing.

MATERIALEN

Qua ambitie in materialisatie van het plangebied staat onderhoudsvriendelijkheid voorop. Verder dient het plangebied in samenstelling van materialen aan te sluiten bij de bestaande bebouwde omgeving, maar kan er toch gezocht worden naar een eigen identiteit.

Materialisatie van bestrating, parkeervakken, openbare ruimte dienen de infiltratie van regenwater op een zo natuurlijke manier te faciliteren, zodat kunstmatige ingrepen niet nodig zijn.

Indien er erfafscheidingen geplaatst worden grenzend aan de openbare ruimte, mogen deze niet te hoog zijn. De woonblokken aan de zijde van de Schijfweg-Zuid en de brandweerkazerne alsmede langs de centrale weg als in het plangebied hebben erfafscheidingen die in metselwerk worden uitgevoerd. De erfafscheidingen aan de zijde van openbare gebieden zoals de parkeerkoffers en looppaden zullen worden voorzien van gaashekwerken met Hedera beplanting. Erfafscheidingen van tuinen met achter- en zijpaden zullen worden voorzien van houten schuttingen.

3 BOUWSTENEN

3.1 Bouwstenen

SOCIAAL



Afbeelding 7: bouwsteen sociale aspect

Een centraal punt in het plangebied, waar bewoners en omwonende van het plangebied elkaar ontmoeten. Middels een combinatie tussen groen, water, spelen, verblijven zal er voor alle bewoners aantrekking ontstaan voor deze ontmoetingsplek.

ROOILIJNEN



Afbeelding 8: bouwsteen rooilijnen

Met woonblokken niet groter dan 4 wooneenheden, zal de structuur aansluiten op de woonwijken te vinden in Kessel. Voordeel van deze rooilijnen structuur is dat er ruimte ontstaat voor groen tussen de woningen. Hiermee komt het landelijke karakter van het dorp en deze woonwijk volledig tot zijn recht.

WATER & GROEN



Afbeelding 9: bouwsteen water & groen

Een goede balans tussen groen, water en infrastructuur moet zorgen voor een hoogwaardig niveau van woonplezier.

Ambitie is om de bestaande flora en fauna en geografie van het plangebied in te passen in het plangebied. Met de aanleg van nieuwe groen- en waterpartijen is de ambitie om de biodiversiteit te stimuleren.

Verder wordt er middels groen en water verbinding gemaakt met de omliggende bestaande deelgebieden.

BOUWHOOGTEN



Afbeelding 10: bouwsteen bouwhoogten

In de woonwijk Sint Ursulahof zijn de meeste woningen gebouwd met een bouwhoogte hebben van anderhalve laag. In dit geval wordt daar mee bedoeld dat het woningen zijn met een woonlaag op de begane grond en een woonlaag in de vorm van een dakkap.

In de Aan de Hagendoorn zijn de eengezinswoningen gebouwd, met een bouwhoogte van 2 volwaardige woonlagen vaak uitgevoerd met een dakkap. Enkele woningen als levensloopbestendig met 2 lagen met een plat dak.

3.2 Ruimtelijk concept



Afbeelding 11: ruimtelijk concept

Het samenvatten van de bouwstenen maakt het ruimtelijk concept. Dit concept gaat uit van een centraal hart in het plangebied, waar samenkomen en ontmoeten gestimuleerd wordt. Deze bijzondere verblijfsplek is voor jong en oud toegankelijk en te gebruiken door iedereen. De hogere bebouwingshoogte aan twee zijde van dit groene plein zorgt voor een afbakening van dit centrale punt en omarmt het groen.

4 PLAN

4.1 Verkaveling



Afbeelding 12: verkavelingsstructuur

Een restrictie die over het plangebied ligt, is het hoofdspanningstracé. Hieronder mogen geen woningen gebouwd worden, in verband met het eventueel neerlaten van de spanningskabels. Door de speeltuin met tokkelbaan, het voetbalveldje en het keerpunt voor het plangebied te gebruiken als buffer aan de noordzijde van het plangebied, komt de bebouwing op een veilige afstand van het hoofdspanningstracé.

Het plangebied heeft rechts naast de brandweer beperkte breedte, maar kan verder in het plangebied de breedte gebruiken welke doorloopt tot aan de achter grenzen van de percelen aan locatie Aan de Hagendoorn, de Sint Ursulahof en de Roode Eggeweg. De oriëntatie van de woningen zal zo veel mogelijk in de richting van het centrale punt van het plangebied zijn, waardoor de achtertuinten liggen aan de zijde van de achtertuinten van de aanliggende percelen. Dit zorgt voor de nodige privacy binnen zowel het nieuwe plan, als ook naar de bestaande bebouwing.

In het plangebied is een enkele straat voorzien. Aan deze staat zijn een drietal parkeercoffers verbonden, die tussen en achter de woonblokken inliggen. Deze centrale straat deelt het

plangebied in twee verkavelingsstructuren, namelijk zone 1 (blauw) en zone 2 (rood), die ieder verbonden zijn aan een woningtype.

Aan de zijde van de Aan de Hagendoorn, zone 1, zijn de eengezinswoningen gesitueerd, in drie woningblokken van 4 woningen, die in een L-vorm liggen ten opzichte van elkaar, met het centrale groen van het plangebied in het midden.

Aan de zijde van de Sint Ursulahof, zone 2, liggen de levensloopbestendige woningen, in meerdere verschillende woningblokken, zodat er een gevarieerd straatbeeld ontstaat langs de centrale weg.

De bestaande speelgebieden aan de noordzijde van het plan, het voetbalveldje, de tokkelbaan en het speeltuintje, dienen goed te worden geïntegreerd in het plan.

4.2 Groenstructuur en natuur



Afbeelding 13: groenstructuur en natuur

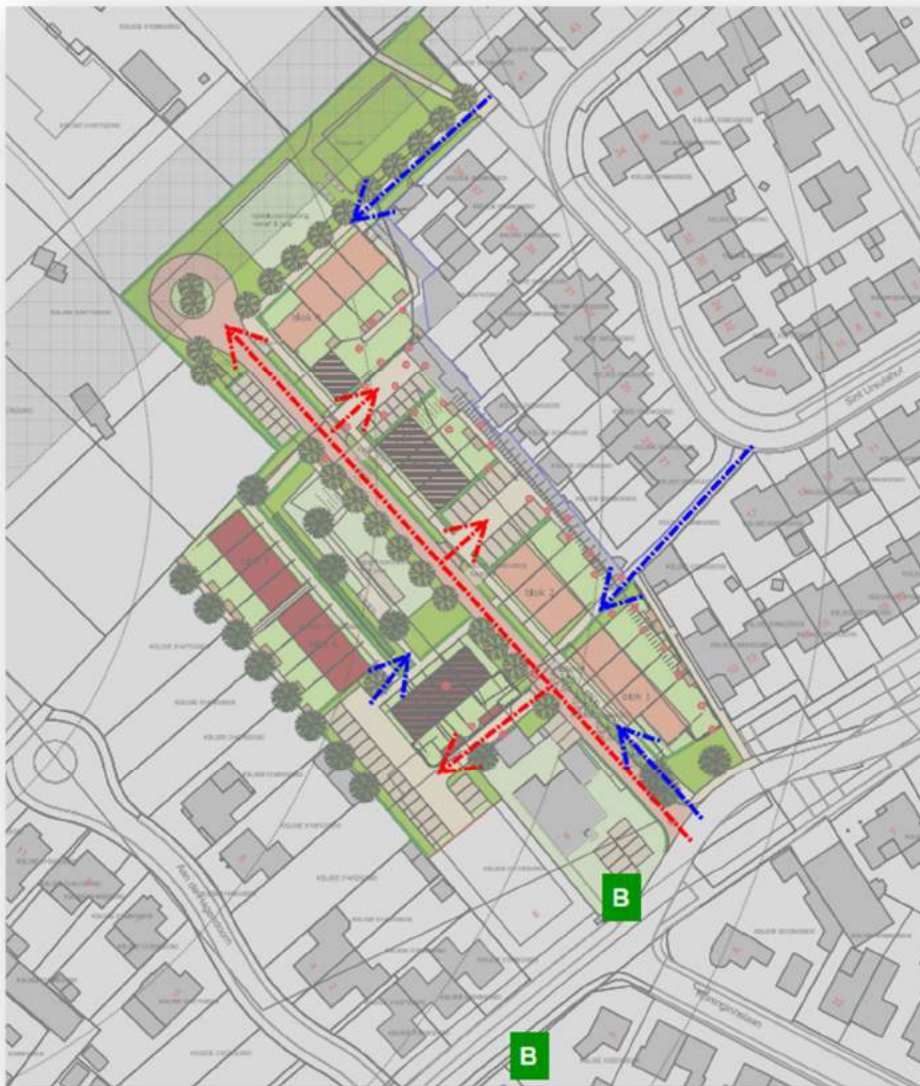
Door bebouwing in het midden van het plangebied terug te zetten van de ontsluitingsweg, en met de achterzijde te oriënteren naar de Aan de Hagendoorn, is er ruimte ontstaan om een centraal groen gebied te creëren dat dienst doet als ontmoetingsplek voor de wijk.

Het beoogde groene karakter zal ook verstrekt worden door het groen op de woonkavels. Naast ruime voortuinen en bij voorkeur ook zijtuinen, zijn het de erfafscheidingen in de vorm van gaashekwerken met Hedera beplanting aan de openbare ruimte die het gewenste groene karakter versterken. De grondwal incl. begroeiing en bomen achter de woningen aan de Sint Ursulahof zal worden verwijderd. Voor de inpassing van de verkaveling zal in het middengedeelte vrij worden gemaakt van obstakels en bomen. Ter plaatse van groenzones in de nieuwe verkaveling, zullen bestaande en volwaardige bomen zoveel mogelijk gespaard blijven.

Langs de ontsluitingsweg zal een rij van nieuwe bomen het groene karakter van de Schijfweg-Zuid het plangebied binnenbrengen.

Het regenwater wordt afgekoppeld en in eerste instantie geïnfiltreerd op het eigen perceel. Overig regenwater wordt eerst naar infiltratieriolen geleid. Overmatig regenwater zal worden gebufferd in de wadi centraal gelegen in het plangebied, welke het natuurrijke karakter van de wijk zal versterken en bij zal dragen aan de kwaliteit van de ontmoetingsplek.

4.3 Mobiliteit



Afbeelding 14: mobiliteit

De centrale ontsluiting zorgt voor een duidelijke oriëntatie van het plangebied, in de vorm van een enkele "ontsluitings-as". Daarmee is er een minimale hoeveelheid bestrating benodigd, en zal er een goede balans gecreëerd worden tussen de hoeveelheid infrastructuur en groen. Doordat de binnen het plangebied enkel is voorzien voor bestemmingsverkeer (geen doorgaande route) en ook hierop is ingericht, wordt de snelheid van het verkeer gereduceerd en de veiligheid in het gebied gewaarborgd.

Uitgangspunt is dat er met de uitwerking van de ontsluitingsweg rekening gehouden wordt met het toekomstige uitbreiden van het plangebied naar het noorden, richting de Roode Eggeweg.

Autoluwe toegangen van en naar de Sint Ursulahof zorgen voor een goede verbinding bij de rest van de woonwijk. De bestaande doorgangen zijn geïntegreerd in het nieuwe plan en daarmee behouden de bewoners aan de Sint Ursulahof ontsluitingsmogelijkheden.

Het parkeren van het bestemmingsverkeer zal plaatsvinden in parkeerkoffers, welke een afwijkende materialisatie dienen te hebben als de straat. De parkeerplaatsen zullen worden uitgevoerd met een open bestrating in de vorm van grasbetonstenen. De parkeerkoffers sluiten aan op de centrale ontsluiting. Hiermee zal ook de straat voor een groot deel gebruikt kunnen worden als recreatief gebied, zonder dat de veiligheid in gedrang komt, of dat er schade aan auto's ontstaat. Met het stedenbouwkundige plan zal er een parkeernorm van $46/27 \approx 1,7$.

4.4 Woningtypes



Afbeelding 15: woningtypes

Blauw = Zone I (eengezinswoningen)

Rood = Zone II (levensloopwoningen)

Het plangebied dient een eigen identiteit te krijgen. Aan de Schuifweg-Zuid is de locatie van de brandweerkazerne, het scoutinggebouw en dus de voormalige vrachtwagenparkeerplaats een afwijkend stuk ten opzichte van de rest van de straat.

Qua programma en lay-out van de woningen is met het stedenbouwkundige plan gezocht naar een combinatie van de, twee-onder-een-kap, eengezinswoningen aan de Schijfweg-Zuid aan de zuidkant van het plangebied, en de geschakelde, 1-woonlaag met kap, woningen van de Sint Ursulahof aan de Noord Oostelijke kant. Dit uit zich in 2 woningtypes die te onderscheiden zijn in het stedenbouwkundige plan, namelijk een levensbestendige woning en een eengezinswoning. Hierdoor ontstaan er in het plangebied een goede mix van bewoners, welke aansluit bij de behoefte en huidige verhouding binnen de dorp Kessel.

Door de woningen deels te voorzien van platte daken met een redelijke mate van wisselende vormen van de woonblokken, door het variërende draaien en schakelen van woningen en het laten verspringen van de woonvolumes, zorgt voor de nodige eigen identiteit van het plangebied als totaal, maar ook binnen het plangebied zelf.

Door het deels toepassen van platte daken op de bebouwing van het plangebied kunnen de gebruiksovervlaktes van de woningen gemaximaliseerd worden, en ruimte bieden aan een kwalitatief hoogstaand en duurzaam woonprogramma.

Hiermee vormt het plangebied als totaal een architectonisch onderscheidend geheel binnen de kern van Kessel, maar sluit het wel aan bij de sociale omgeving met veel recreatieve mogelijkheden en een vriendelijke buurt voor kinderen.

4.5 Bouwhoogten



Afbeelding 16: bouwhoogten

Aan de zijde van de woonwijk Sint Ursulahof, zijn de levensloopbestendige woningen geplaatst welke een bouwhoogte hebben van anderhalve laag. In dit geval wordt daar mee bedoeld dat het woningen zijn met een opbouw op een 1-laagse woning. Hiermee sluiten ze aan op de bestaande bebouwing aan de oostzijde van het plangebied. Om de wijk een eigentijds en eigen karakter te geven worden deze woningen met een plat dak uitgevoerd.

Aan de zijde van Aan de Hagendoorn zijn de eengezinswoningen geplaatst, met een bouwhoogte van 2 volwaardige woonlagen, uitgevoerd met een dakkap.

In het gevelbeeld is er een sterke relatie gezocht tussen de twee type woningen, zodat de eigen identiteit van het plangebied duidelijk te ervaren is.

5 BEELDKWALITEIT

Hieronder wordt kort toegelicht hoe om wordt gegaan met de beeldkwaliteit van het plangebied. Eerst wordt de algehele uitstraling van het plangebied omschreven. Daarna wordt er ingegaan op de beeldkwaliteit van de woningtypes.

Gelegen achter de brandweerkazerne aan de Schijfweg-Zuid heeft het gebied een duidelijk eigen karakter. De uitstraling en de inrichting van dit gebied zijn zo gekozen zodat er een unieke plek ontstaat, zonder dat het de aansluiting verliest met de omgeving.

5.1 Uitstraling

Zoals eerder omschreven dient het plangebied een eigen identiteit te krijgen. De brandweerkazerne en het scoutinggebouw zorgen reeds voor een andere typologie langs de Schijfweg-Zuid en daar zal het plangebied op aanhaken.

Bij de algehele uitstraling van het plangebied zal gezocht worden naar een architectuur die aansluit bij het bestaande beeld van Kessel. Vanuit het oogpunt van materialisatie, woningtypes, ruimtelijke inpassing en de relatie met het groen en de openbare ruimte zal het plangebied passen in Kessel.

Er zal voor het vormen van een eigen identiteit gebruik gemaakt worden van accenten zoals prefab beton en van variërende metselverbanden in streekeigen bakstenen. Het plangebied krijgt hierdoor een stoere uitstraling en de woningen krijgen een duidelijke herkenbaarheid en eigen identiteit binnen dit plangebied.

Het gebruik van deze accenten en de woonvolumes met platte daken zorgt voor een robuuste vormtaal. In combinatie met het verspringen van deze woonvolumes en de verschillende dakrandhoogtes ontstaat er een variërend en speels gevelbeeld van de woonblokken. Bijzondere aandacht dient er te zijn voor de beëindiging van blokken. Kopgevels en de hoeken zijn de plekken waar de robuuste uitstraling het beste getoond kan worden en waar de verbinding tussen woonblokken gezocht kan worden.

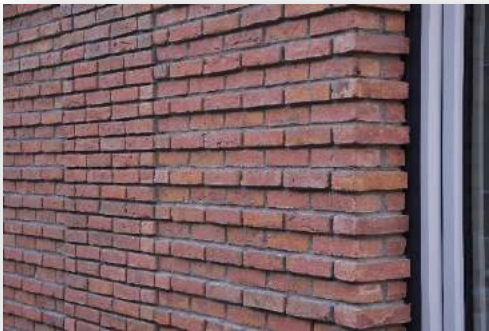
De sfeer van de locatie is bepalend voor het gebruik. De inrichting van de openbare ruimte en de positionering van de bebouwing hierin dienen uit te nodigen tot ontmoeting. De relatie van de bebouwing met de openbare ruimte en de positionering en oriëntatie van de woningen ten opzichte van de openbare ruimte is hierin van groot belang. De overgangen van privé naar openbaar dienen met aandacht bekeken te worden zodat er cohesie ontstaat tussen de gemeenschappelijke en privé buitenruimtes.

In de openbare ruimte zal het duurzame en de landelijke karakter van het plangebied tot uiting komen. Een zichtbaar geïntegreerd watersysteem, het gebruik van open bestrating en een ruim gebruik van groen zullen hierin belangrijke elementen zijn. Verder is in het woonprogramma duurzaamheid doorgevoerd door levensloopbestendige woningen te voorzien.

5.2 Materiaalgebruik

Voor het plangebied worden materialen toegepast die passen binnen de bestaande bebouwing van Kessel. Streekeigen en onderhoudsvriendelijke materialen krijgen hierin de voorkeur.

In Kessel worden in de gevels overwegend donkergekleurde metselstenen gebruikt. Voor het plangebied zal de materiaalkeuze aansluiten bij de bestaande bebouwing in Kessel.



Afbeelding 17, 18, 19, 20: referentiebeelden van materiaalgebruik in verschillende samenstellingen, welke zorgdragen voor een robuuste en modernere uitstraling

5.3 Openbare ruimte

Een heldere, goed ontworpen en zorgvuldig gematerialiseerde openbare ruimte vormt de verbindende factor bij deze ontwikkeling. Daarom dient er een keuze gemaakt te worden in (bestratings-)materialen die vervolgens in het hele gebied worden toegepast. Hierbij wordt uitgegaan van een eenvoudige en eenduidige inrichting met duurzame materialen. Het uitgangspunt hierbij is het zoveel mogelijk vergroenen van de buitenruimte en ervoor te zorgen dat de ruimte uitnodigt tot ontmoeting.



Afbeelding 21: groene karakter van ontmoetingsplek, met ruimte voor spel en vertier



Afbeelding 22: groene karakter van ontmoetingsplek, met ruimte voor spel en vertier en mogelijkheid om de wadi te integreren



Afbeelding 23: referentie van parkeerplaatsen met afwijkende materialisatie waarbij natuurlijke infiltratie kan worden gewaarborgd



Afbeelding 24: groene karakter van ontmoetingsplek, met geïntegreerde meubels

Parkeervakken worden waar mogelijk in open verharding of versterkt gras uitgevoerd om het groen karakter van de wijk extra te benadrukken. De verharding in het gebied wordt beperkt tot dat wat nodig is voor de wandelroutes en de ontsluiting van de woningen. Deze zijn niet breder dan nodig en liggen zo veel mogelijk in één vlak. De verschillende gebruikstypen van de openbare ruimte worden helder door belijning en afwijkende steenformaten en verbanden. Hierbij is de auto te gast en krijgt alleen toegang tot de parkeerplaatsen waardoor het binnengebied zo veel mogelijk autovrij blijft.

5.4 Openbaar – privé

Gezien het bijzondere uitnodigende karakter van het gebied is de overgang tussen de openbare ruimte en de privé buitenruimtes een belangrijke ontwerpogave. Een zorgvuldige uitvoering van deze overgang van openbaar naar privé is van belang voor de gewenste ontspannen en duurzame uitstraling. Er wordt gestreefd naar een zachte groene overgang die bijdraagt aan een aangenaam woonklimaat en past bij het duurzame groene karakter van het gebied.



Afbeelding 25: laagdrempelige overgang van privé naar openbaar




Afbeelding 26: volledig geïntegreerde straat in een groene leefomgeving, waarin de straat deel uitmaakt van de bruikbare openbare ruimte

5.5 Natuurinclusief

Alles en iedereen is onderdeel van één groot ecosysteem dat gekoesterd moet worden. Het geheel van gebouwen en groene ruimte biedt ruimte aan mens, plant en dier die elkaar wederzijds aanvullen. Door deze natuurinclusiviteit wordt winst gehaald op meerdere vlakken:

- Er ontstaat een betere balans in het ecosysteem, zoals vogels, vleermuizen en egels, die insecten eten en vlinders en bijen, die zorgen voor bestuiving van planten.
- Het extra groen verhoogd de biodiversiteit en zorgt voor een aangener klimaat in de wijk: waterberging, koelte en zuivering van de lucht.
- Een groene leefomgeving heeft een positief effect op de gezondheid van de mensen die wonen in de wijk.

Onderdeel van een natuurinclusieve buurt is ook het vergroenen van het privé eigendom. Dit heeft te maken met bewustwording van de eigen bijdrage die bewoners kunnen leveren. Wanneer tuinen aaneengesloten grotendeels groen zijn ingericht levert dit een aanzienlijke bijdrage aan een prettig woonklimaat.



Afbeelding 27: groene karakter van ontmoetingsplek, met ruimte voor spel en vertier, voor jong en oud



Afbeelding 28: groene karakter van ontmoetingsplek, met stimulering van de biodiversiteit in het plangebied



Afbeelding 29: groene karakter van ontmoetingsplek, met ruimte voor spel en vertier, voor jong en oud, in dit geval in combinatie met een waterbuffer

5.6 Zone I (eengezinswoningen)



Afbeelding 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37: referentiebeelden eengezinswoning zone 1

Voor zone 1 wordt uitgegaan van eengezinswoningen, in woningblokken van 4 geschakelde woningen. Deze worden door een ruim opgezette groene openbare ruimte afgescheiden van de straat, zodat de voortuinen en het openbaar groen geen harde afscheiding hebben van elkaar. Hiermee zal er op natuurlijke wijze gestimuleerd worden om mensen bij elkaar te brengen. De woningblokken zullen de benodigde duidelijke afkadering geven van de openbare ruimte, zodat er een groen plein zal ontstaan.

De woningen zullen bestaan uit een rechthoekig volume van 2 lagen met een dakkap. Waarmee de plattegronden op eenvoudige wijze, optimaal benut kunnen worden.

Architectonisch gezien zullen deze woningblokken een duidelijk geheel vormen en een moderne stoere uitstraling krijgen, met een eigentijds karakter.

Met betrekking tot materialisering van de gevels wordt gedacht aan onderhoudsvriendelijkheid en zal bestaan uit streekeigen gevelstenen met een donkere kleurstelling, mogelijk gecombineerd met prefab betonnen accenten om het eigentijdse karakter van het plangebied te accentueren.

Overige materiaaltoepassingen dienen ondergeschikt te zijn aan de gevels en kunnen contrastrekerend zijn qua kleur en materiaal.

Indien er erfafscheidingen geplaatst worden grenzend aan de openbare ruimte, mogen deze niet te hoog zijn. De woonblokken aan de zijde van de Schijfweg-Zuid en de brandweerkazerne alsmede langs de centrale weg als in het plangebied hebben erfafscheidingen die in metselwerk worden uitgevoerd. De erfafscheidingen aan de zijde van openbare gebieden zoals de parkeerkoepels en looppaden zullen worden voorzien van gaashekwerken met Hedera beplanting. Erfafscheidingen van tuinen met achter- en zijpaden zullen worden voorzien van houten schuttingen.

5.7 Zone II (levensloopwoningen)



Afbeelding 38 , 39, 40, 41: referentiebeelden levensloopbestendige woningen zone 2

Voor zone 2 wordt uitgegaan van levenbestendige woningen, in woningblokken van 1 tot 5 geschakelde woningen. Deze worden gesitueerd langs de openbare straat. De voortuinen zullen zonder al te veel afkaderingen van de straat, zoals in de Sint Ursulahof, of het openbare gebied worden afgeschermd. Hiermee zal er op natuurlijke wijze gestimuleerd worden om mensen bij elkaar te brengen, en dit past binnen de sfeer zoals deze in de Sint Ursulshof heerst. (zie afbeelding 8)

De woningen zullen, in blokken weliswaar, ruim in het plan liggen waarbij genoeg ruimte zit tussen de woonblokken.

De woningen zullen bestaan uit twee rechthoekige volumes over 2 lagen met een plat dak. Hierbij heeft de eerste verdieping een andere afmeting dan het hoofdvolume op de begane grond. Hierdoor wordt door met het draaien en koppelen van de woningen een varierend straatbeeld gecreëerd. De plattegronden kunnen door de rechthoekige volumes op eenvoudige wijze, optimaal benut kunnen worden.

Architectonisch gezien zullen de woningblokken een duidelijke relatie met elkaar vormen en een moderne stoere uitstraling krijgen, met een eigentijds karakter. Tussen de woningblokken kan er meer gevarieerd worden met samenstellingen of ensambles van de verhouding van gevelstenen met accenten. Het dient echter wel een samenhangend ensamble te blijven en de verbinding te houden met de woningen van zone 1. Hierin is een eigen identiteit gewenst voor de woningen van zone 1 en zone 2.

Met betrekking tot materialisering van de gevels wordt gedacht aan onderhoudsvriendelijkheid en zal bestaan uit streekeigen gevelstenen met een donkere kleurstelling, mogelijk gecombineerd met prefab betonnen accenten om het eigentijdse karakter van het plangebied te accentueren. Dit in dezelfde combinatie van onderhoudsvrije/-arme materialen en kleuren als zone 1.

Overige materiaaltoepassingen dienen ondergeschikt te zijn aan de gevels en kunnen contrasterend zijn qua kleur en materiaal.

Indien er erfafscheidingen geplaatst worden grenzend aan de openbare ruimte, mogen deze niet te hoog zijn. De woonblokken aan de zijde van de Schijfweg-Zuid en de brandweerkazerne alsmede langs de centrale weg als as in het plangebied hebben erfafscheidingen die in metselwerk worden uitgevoerd. De erfafscheidingen aan de zijde van openbare gebieden zoals de parkeerkeers en looppaden zullen worden voorzien van gaashekwerken met Hedera beplanting. Erfafscheidingen van tuinen met achter- en zijpaden zullen worden voorzien van houten schuttingen.