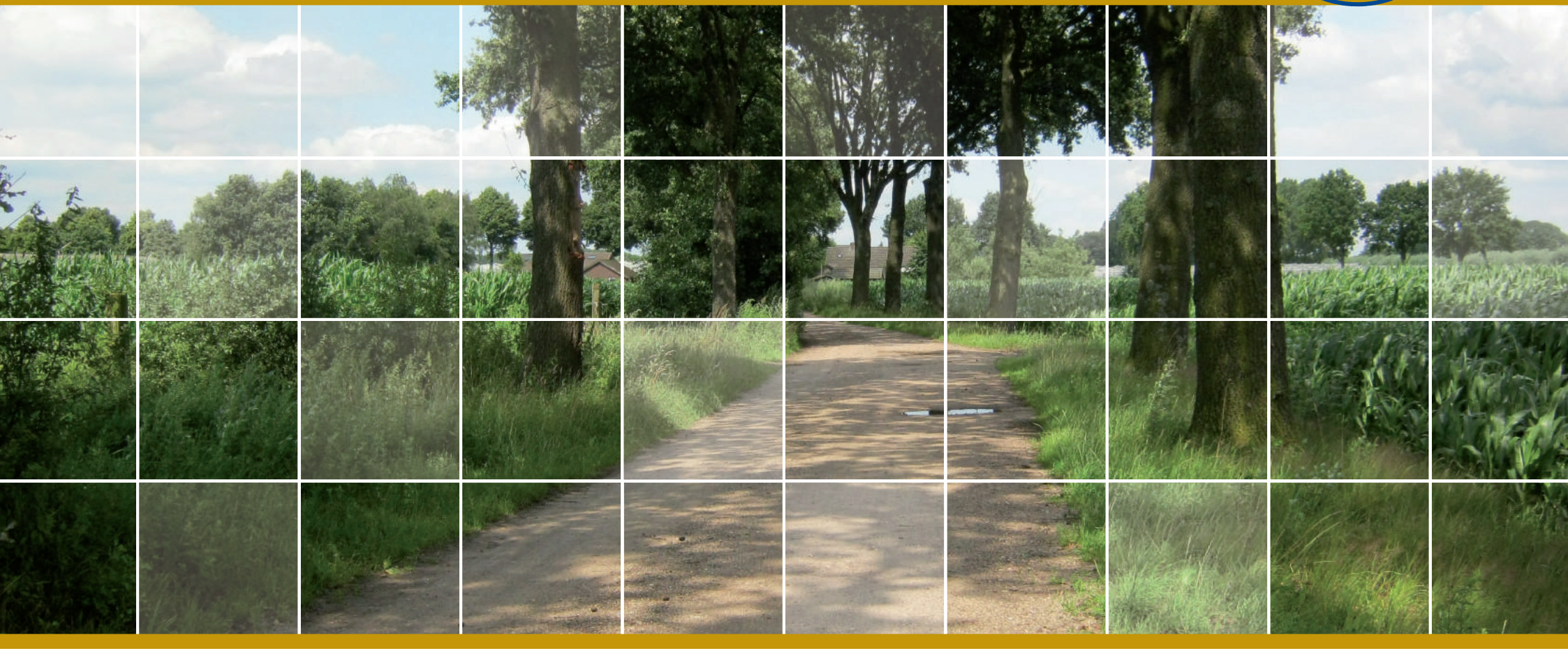
BEELDKWALITEIT MEIJEL OOST

GEMEENTE PEEL EN MAAS



Opdrachtgever: MVJ Ontwikkelingen BV
Projectnr: PMA036

Datum: 31 oktober 2017

INLEIDING

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan van de woningbouwontwikkeling Meijel Oost.

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 de gemeente 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 ontplooien. Grotere nieuwbouwontwikkelingen waar de impact op de omgeving vanzelfsprekend groot is vormen hierop een uitzondering. De woningbouwontwikkeling Meijel Oost 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.

Leeswijzer: H2 uitleg leidende principes van het stedebouwkundig plan. H3 Beeldkwaliteit bebouwing. H4 Beeldkwaliteit openbare ruimte.

1

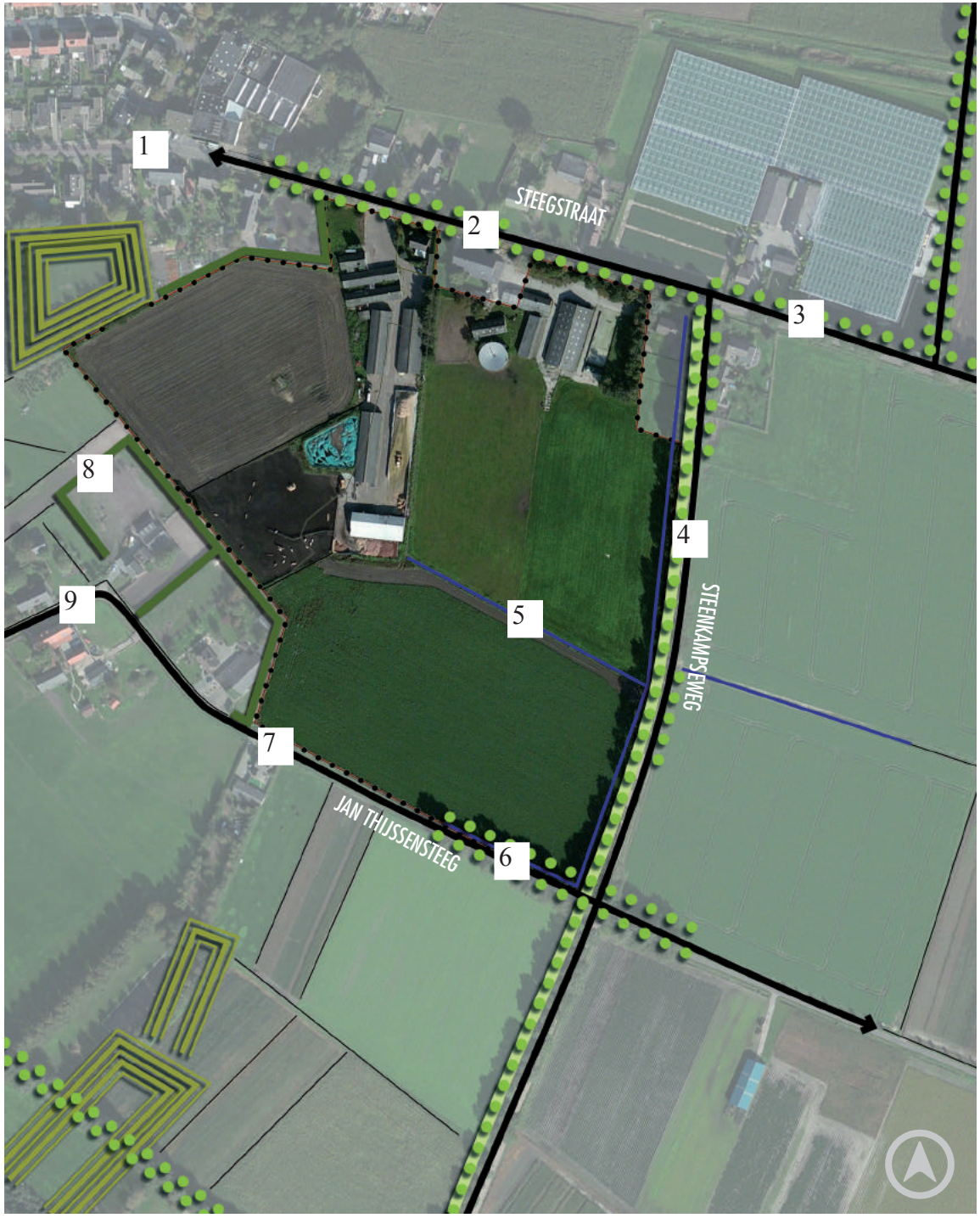
PLANGEBIED

MEIJEL OOST

Perceel ingesloten tussen Steegstraat en bestaande dorpsrand Steegstraat, Jan Thijssensteeg, bestaande dorpsrand Hoek in overgang naar open agrarisch perceel, opgesloten door de Steenkampseweg.

1

PLANGEBIED



Dorpse as (lint)

Laanstructuur met struweelbeplanting

Dorpse uitloper (lint)

Dubbelzijdige laanstructuur

Enkelzijdige laanstructuur

Zichtlijn en waterstructuur

Enkel-/dubbelzijdige laanstructuur

Omsloten kavelstructuur

Afgesloten zicht naar plangebied

2

AMBITIE EN CONCEPT

DORPSE WOONBUURT

- Dorps maar onderscheidend wonen
- Kleinschalige, afwisselende woonstraten
- Ontspannen en ruime opzet van verkaveling
- Eindzichten en hoekverdraaiingen
- 'Landelijke' opzet van openbare ruimte
- Duidelijke aanhechting van woonbuurt aan omgeving
- Diversiteit aan vrijstaande en mogelijk 2-1 kap woningen
- Variatie in positie en richting van het bouwblok op de kavel (versprongen rooilijnen en asymetrische positionering, 'wegbegeleidend', langs, haaks)
- Het bouwblok dient te reageren op zijn omgeving

LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

- Afwisselend open en gesloten
- Zicht en contact omringende landschap
- Heldere overgangen tussen bestaand dorp en landschap
- Versterking van kenmerkende landschappelijke kamerstructuur met afwisseling van open en gesloten landschap
- Inzijgzone ten behoeve van ecologie en landschap
- Doorzichten ter beleving van omringende landschap
- Wandelroutes vanuit wijk het buitengebied in

STERKE IDENTITEIT DOOR RUIMTELIJKE DRAGERS:

- Heldere en begeleide entrees
- Duidelijke ringstructuur
- Groen straatbeeld
- Vensters / doorsteken naar landelijke omgeving
- Ruime, groene plekken op samenkomst van wegen

2

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

GROEN EN WATER

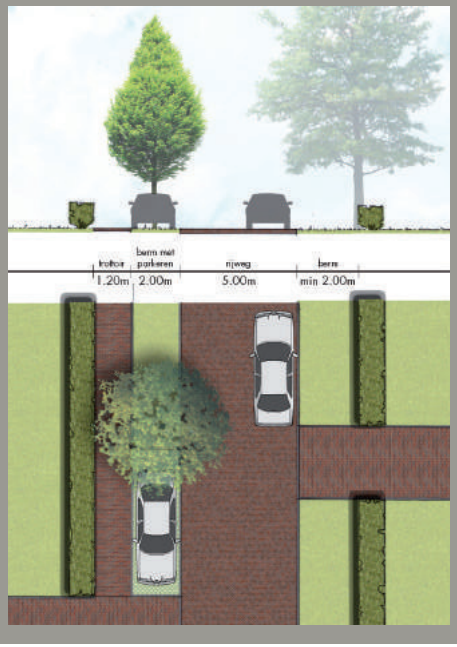
- Omringende laanstructuren oppakken en versterken
- Landschappelijke groene overgang, open/gesloten richting het open agrarisch landschap
- Formele groene overgang naar bestaande, gesloten woonkavels
- Semi formele groene overgang met doorzichten over bestaande woonkavels aan de Jan Thijssensteeg
- Landschappelijke zone met tijdelijke berging en infiltratie
- Informele struinpaden weiderand en in landschapszone, in aansluiting op de landelijke omgeving
- Groene, karakteristieke overhoeken op samenkomst van wegen
- Groene bermen als landelijke invulling van het straatprofiel
- Aanhaking en doorzichten naar het omringende landschap
- Bestaande groene plek aan de Steegstraat inrichten als parkzone en aanhaken op het plangebied

2

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

VERKEERSSTRUCTUUR

- Eenduidigheid in woonstraten (opbouw profiel)
- Enkelzijdige trottoirs in een doorgaande structuur
- Informele paden door groene zone en in landschappelijke, ecologische zone in aansluiting op omringende gebied



2

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

ACCENTEN

1. Hoofdaccent

   Op de aangeduide stedenbouwkundige markante plekken ruimte voor bouwkundige accenten die reageren op de context van het bouwblok in zijn omgeving. Mogelijkheden hiervoor zijn: plaatsing van het bouwblok op het perceel, variatie in plaatsingsrichting van het bouwblok, variatie in hoogte, uiterlijke verschijningsvorm, toevoeging van begeleidende en ondergeschikte bouwdelen (erkers, entreepartijen en aanbouwen).

2. Hoekaccent

   De aangeduide hoekaccenten dienen te reageren op de omgeving en tweezijdig op de straat georienteerd te zijn. Openheid van de gevel door middel van raam en deurpartijen zorgen hier voor het contact met de straat.

3

3

BEELDKWALITEIT BEBOUWING

VORM EN GEBAAR

- Het gebouw reageert op zijn omgeving;
- Het gebouw vormt an sich een samenhangend geheel;
- Diversiteit en samenhang
- Dorpse uitstraling door verschillen in bijvoorbeeld plaatsing op de kavel, bouwhoogte, kapvorm en richting;
- Ensemblewerking maar toch individualistisch, waardoor samenhang ontstaat;
- De bebouwing straalt individualiteit uit door grote variatie in kavels en keuzevrijheid van de woning ;
- De oriëntatie van het bouwblok is gericht op de omgeving, relatie vanuit de woning met de omgeving is belangrijk, geen grote gesloten zichtbare gevels (raampartijen);

MAAT EN SCHAAL

- Compositie van vrijstaande en eventueel 2-1 kapwoningen;
- Aanpasbaarheid van de woning met behoud van het oorspronkelijke karakter zorgt voor groeimogelijkheden en levensloopbestendigheid

STIJL EN DETAIL

- Eigentijdse en onderscheidende architectuur met oog voor detail;
- Ingetogen bouwstijl met een eigentijdse, speelse vertaling, gericht op individualiteit;
- Raampartijen (horizontaal / verticaal) zorgen voor een speelse verdeling in het gevelvlak;
- Subtiele en ingetogen detailleringen van accenten.

MATERIAAL EN KLEUR

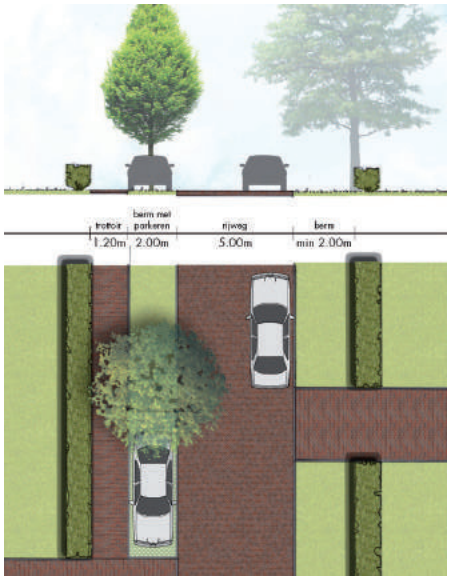
- Materiaal, kleurstelling en detaillering zijn hoogwaardig en duurzaam en ondersteunen het karakter van het gebouw en de relatie met de omgeving

4

BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

ONDERDELEN

1. Woonstraten met overhoeken
2. 'Brink'
3. Waterbergingszone
4. Landschapszone
5. Houtwal
6. Aangrenzende structuren



4

BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

WOONSTRATEN MET OVERHOEKEN

- Tweerichtingsverkeer
- Rijbaan
  - gebakken klinker
  - kleur nader te bepalen
- Voetpaden en toeritten
  - gebakken klinker
  - kleur nader te bepalen
- Parkeren
  - grasstenen
  - geen verhoogde rijbaanscheiding tussen trottoir-parkeren-rijweg
  - geen aanduiding vakverdeling
- Groen stroken
  - gras en / of bodembedekker
- Overhoeken
  - gras en / of bodembedekker
  - 1e / 2e orde bomen
- Straatbomen
  - 3e orde bomen
- Afwatering
  - afgekoppeld
  - getransporteerd naar natte, inzijgzones

4

BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

'BRINK'

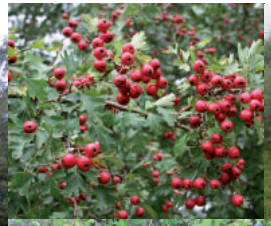
- Groene, open plek
  - hoofdzakelijk bestaand uit gazon
  - eventueel haag als omlijsting
- Kenmerkende boomgroep
  - 1e / 2e orde bomen
- Ruimte voor kleinschalige speelelementen
  - natuurlijk
- (Half)verharde wandelpaden

4

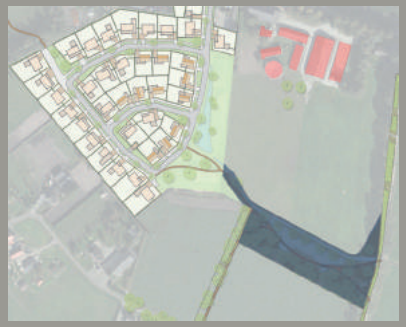
BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

WATERBERGINGSZONE

- Waterberging
  - sloten en wadi's
  - inundatiegebieden
  - natuurlijke oevers
  - (semi-) natuurlijk beheer
- Beplanting
  - (solitaire) bomen of boomgroepen
  - diversiteit
  - ruig gras
- (Half)verharde wandelpaden
- Informeel spelen
  - natuurlijk spelen
  - avontuurlijk spelen



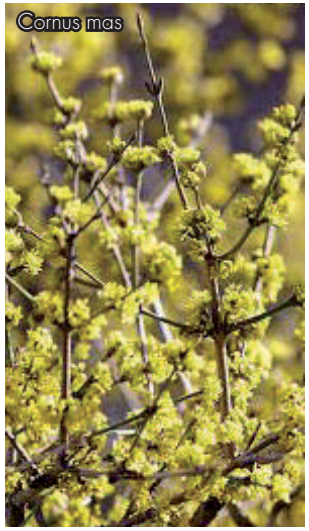
4



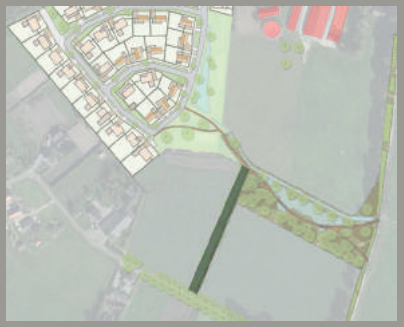
BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

LANDSCHAPSZONE, ECOLOGISCHE ZONE

- Waterberging
  - sloten en wadi's
  - inundatiegebieden
  - natuurlijke oevers
  - natuurlijk beheer
- Beplanting
  - singels/struwelen
  - (solitaire) bomen en boomgroepen
  - bomen zorgen voor kamerstructuur
  - ruig gras
- Halfverharde wandelpaden
- Informeel spelen
  - natuurlijk spelen
  - avontuurlijk spelen



4



BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

HOUTWAL

- Coulisse vormend
- Beplanting
  - singels/struwelen
  - (solitaire) bomen
  - struikvormers
  - ruig gras
- Halfverhard wandelpad op rand weiland

4

BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

OVERGANGEN PRIVE - OPENBAAR

1. Lage haag
   - aan de voorzijde van de woning
   - aan de zijkant van de woning voor de voorgevel wanneer deze grenst aan het openbaar gebied
   - mogelijk aan de zijgevel van de woning bij oriëntatie op het openbaar gebied
   - strakke haag (beuk)

2. Hoge haag
   - ter plaatse van de zijgevel van de woning achter de voorgevel en gedeelte zijgevel wanneer deze grenst aan het openbaar gebied
   - strakke haag (beuk)

3. Landschappelijke (brede) haag
   - inheems
   - informele, eventuele samengestelde haag

1. Lage haag

2. Hoge haag (strak)

3. Landschappelijke haag (informeel)

4

BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

OVERGANGEN PRIVE - OPENBAAR

1. Lage haag
2. Hoge haag (strak)
3. Landschappelijke haag

Herten
Schoolstraat 8
6049 BN Herten

Postbus 14
6040AA Roermond

's-Hertogenbosch
Hambakenwetering 5-J
5231 DD 's-Hertogenbosch

Postbus 2309
5202 CH 's-Hertogenbosch