

Beeldkwaliteitplan 'Het Hof' te Baarlo

i.o.v. Wonen Limburg

Gemeente Peel en Maas



Titel: Beeldkwaliteitplan 'Het Hof' te Baarlo

Status: concept

Rapportnummer: 211x07388-BKP-150312.indd

Datum: 12 maart 2015

Opdrachtgever: Wonen Limburg

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. S. Gross

Projectteam BRO: Dhr. drs. N. Paree, Dhr. ir. M. Oosting

Gecontroleerd door:

Bron foto kaft: Verheijen-Smeets architecten

BRO

Industriestraat 94

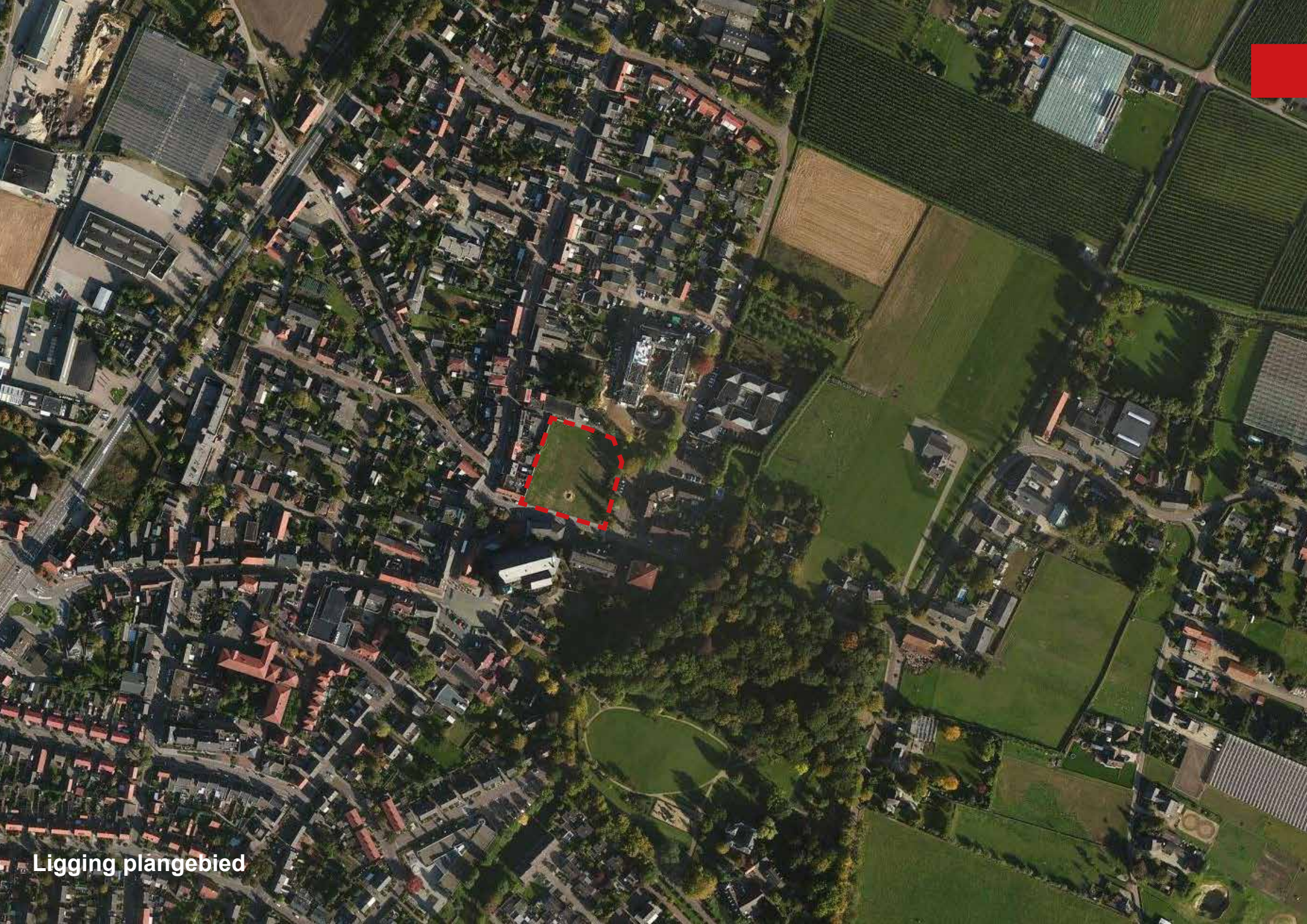
5931 PK Tegelen

T +31 (0)77 373 06 01

F +31 (0)77 373 76 94

E info@bro.nl

BRO
Ruimte | om *in* te leven



Ligging plangebied

INLEIDING, LEESWIJZER EN STATUS

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan voor de realisatie van het deelplan 'Het Hof' als onderdeel van het project 'Rond de Engelbewaarder'.

Naast het bestemmingsplan speelt het beeldkwaliteitsplan een belangrijke rol bij de welstandstoetsing. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag dient ieder bouwplan namelijk te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Hierin wordt benoemd aan welke architectonische eisen de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit de bouwplannen dient te toetsen. Dit beeldkwaliteitsplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de toets uit het bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan een toets aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan bestaat per gebied uit een beschrijving en referentiebeelden. Deze twee onderdelen zijn opgenomen om de visie op het gebied over te dragen en te vertalen in beelden. Voor ieder (deel)gebied is ook een overzicht met criteria opgenomen. Dit overzicht bevat de feitelijke criteria waaraan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kan de toelichtende tekst of de beelden uitsluitend bieden.

Op de volgende pagina's wordt de gewenste beeldkwaliteit per (deel)gebied omschreven in technische eisen en verbeeldt middels referentiebeelden. In het beeldkwaliteitplan is achtereenvolgens onderscheid gemaakt in de gewenste beeldkwaliteit voor bebouwing en erfinrichting en de gewenste beeldkwaliteit voor de inrichting van het openbare gebied.

Status

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet omgevingsvergunningplichtig (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig), fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota.



Verkavelingsplan

Dit project maakt de bouw van 18 grondgebonden levensloopbestendige woningen mogelijk. De woningen staan zowel langs de Maastraat als rondom het centraal gelegen hof. Met uitzondering van 5 woningen, die op een nieuw aan te leggen straat zijn georiënteerd, zijn de overige naar buiten gericht, op de Maastraat, de Pastoor Geenenstraat en de tuin van de Horizon. De tuinen van de woningen worden allen omgeven door hagen, die tegelijkertijd

met de realisatie van de woningen worden aangeplant. De achterzijde van de woningen liggen rondom een hof. Hier wordt voorzien in een gedeelte van de benodigde parkeerplaatsen. Om deze aan het zicht te onttrekken worden ze half verdiept aangelegd en groen ingebed. Hier is ook een ontmoetingsplek voor de omliggende woningen gesitueerd. Tenslotte wordt in de noord-oosthoek van het plan eveneens voorzien in een ontmoetingsplek rondom de te behouden monumentale boom.

HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt centraal in de kom van Baarlo, op de overgang van de hogere Maasoever naar het rivierdal en grenst aan de historische route Maasstraat. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Maasstraat en de Pastoor Geenenstraat. Voorheen lagen hier enkele woningen met tuinen en een boerenbondwinkel. Alle bebouwing die in het plangebied aanwezig was, is thans gesloopt. Het gebied ligt nu braak en is enigszins verruigd. Kenmerkend voor de ligging zijn de nabijheid van het dorpshart, met dagelijkse voorzieningen en de aanwezigheid van de ruime groenvoorziening aan de zuidzijde van de Maasstraat.

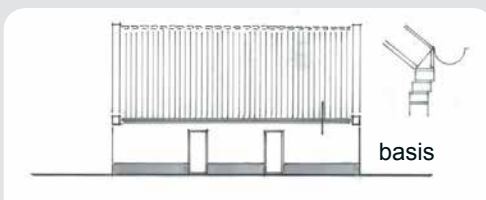
Het plan maakt deel uit van het grotere project 'Rond de Engelbewaarder'. Naast de bouw van nieuwe woningen wordt in dat kader de historische kleuterschool de Engelbewaarder in oude glorie hersteld. Hier omheen realiseert Wonen Limburg in nauwe samenwerking met de gemeente Peel en Maas een grote variëteit aan woningen. Het plan Rond de Engelbewaarder wordt in drie fasen gerealiseerd. Allereerst is de Horizon gebouwd. Het Heem is nagenoeg gerealiseerd. Tot slot wordt dit plan, het Hof, gerealiseerd. Dit beeldkwaliteitplan regelt de beeldkwaliteit van bebouwing, erven en inrichting openbare ruimte.



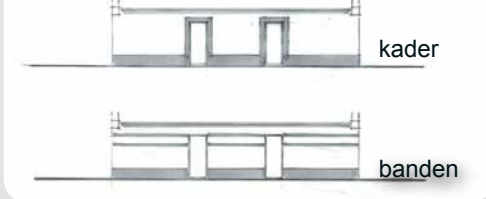
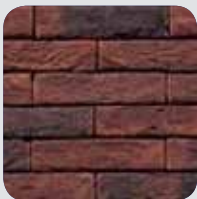
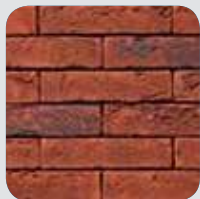
Bebouwing en erven



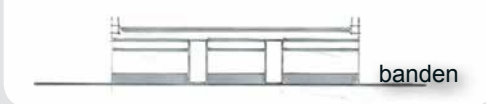
plint



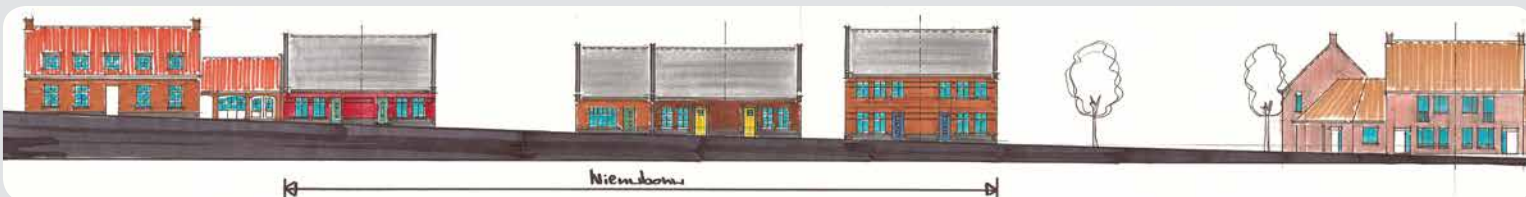
basis



kader



banden



Massa en positionering

- **Rooilijn** in de erfgrans of maximaal 3 meter daarachter in straatbeeld met meer dan 3 woningen gevelsprong toepassen
- **Oriëntatie** op de straat. Dit dient onder meer te blijken uit de gevelindeling en presentatie van de bebouwing aan de buitenkant. Voor de hoekwoningen geldt een overhoekse oriëntatie, inhoudende dat de in het zicht gelegen zijgevel(s) dezelfde architectonische kwaliteit hebben als de voorgevel.
- **Bouwmassa** 1 bouwlaag met schuine kap
2 onder 1 kap op de hoek Maasstraat-Pastoor Geenenstraat in 2 bouwlagen met schuine ongelijke kap
- **Bouwhoogte** zie bestemmingsplan
- **Kapvorm** zadelpak in langsrichting met doorgemetselde zijgevels
- **Gevelopbouw** bestaand uit plint, middenstuk en dakvlak te typeren als traditionele noord- en midden limburgse dorpse bouwstijl
 - basisvariant: plint en getrap met selwerk bij gootdetail
 - kadervariant: plint en kader rond entree deur, getrap met selwerk bij gootdetail
 - bandenvariant: plint en twee horizontale banden, getrap met selwerk bij gootdetail
- **Gevelgeleding** horizontaal met staande openingen
- **Plasticiteit** matig, gevormd door negge, getrap met selwerk en eventueel toe te passen omkadering.

Materialen, kleuren en detaillering

- **Materialen** een bij het historische centrum van Baarlo passende materialisering
- **Kleurgebruik** metselwerk in rood-paarse kleurspectrum zoals bijvoorbeeld (donker)rood, donkerbruin en mangaan, voegkleur nader te bepalen, plint is antraciet doch met afwijkende voeg van standaardvoegkleur dakpannen zijn zwart of antraciet, niet geglaazuurd
kozijnen: vaste delen zijn (gebroken) wit, draaiende delen in enkele basiskleuren uit het groene, blauwe en rode spectrum
- **Detaillering** metselwerk in halfsteens of staand verband
dorpels zijn van beton of natuursteen
boven gevelopeningen worden strekkenlagen toegepast

Erven

- Erven worden van openbaar gebied of achterpaden gescheiden door hagen eventueel voorzien van een gaasraster
- De haag is inheems, bijvoorbeeld haagbeuk
- Gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan voorzover deze grenzen aan openbaar gebied of achterpaden

Algemeen beeld

Het Hof wordt gekenmerkt door de ligging van grondgebonden levensloopbestendige woningen rondom een centraal hof. De woningen worden in clusters van 2, 3 en 5 woningen gerealiseerd tot een totaal van 18 woningen. Het overgrote deel van de woningen bestaat uit één begane grond met zadeldak. Het meest zuidelijk gelegen twee onder één kapblok bestaat aan de Maasstraat uit twee volle bouwlagen en aan de achterzijde uit één bouwlaag en is voorzien van een ongelijke zadelpak.

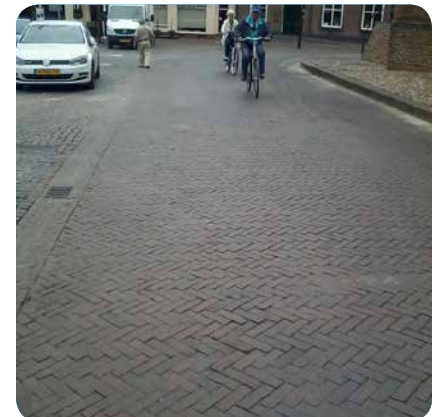
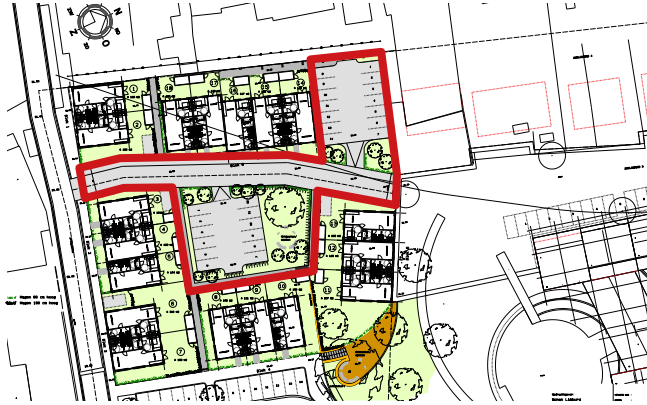
Sfeerbeschrijving

Hoewel de woningen qua plattegrond vergelijkbaar zijn wordt er gestreefd naar een gevarieerd beeld van woningen in dit plandeel. Elk bouwblok krijgt een afwijkende gevelbehandeling en materialisering. Door middel van een keuzemenu met daarin de mogelijkheid te kiezen uit drie gevelvarianten, drie kleuren gevelsteen, twee kleuren dakpan, twee kozijntypen en een viertal voordeuren met verschillende kleuren, wordt een breed scala aan keuzemogelijkheden geboden om te komen tot een gedifferentieerd beeld. Belangrijk uitgangspunten daarbij zijn dat twee naast elkaar gelegen bouwblokken nooit dezelfde steenkeuze bevatten en dat bij drie naast elkaar gelegen bouwblokken sprake is van minimaal twee verschillende gevelvarianten. Alle woningen zijn georiënteerd op de straat. Bij hoekwoningen geldt een tweezijdige oriëntatie. De 2 onder 1 kap op de hoek Maasstraat-Pastoor Geenenstraat wordt in 2 bouwlagen met schuine ongelijke kap uitgevoerd zodat sprake is van een stedenbouwkundig accent door de forsere bouwmassa. Op de pagina hiernaast is dit keuzemenu geïllustreerd middels diverse voorbeelden.

Erven

Voor de erven wordt vastgelegd dat voor zover deze grenzen aan openbaar gebied of achterpaden, deze hiervan worden afgescheiden door middel van natuurlijke erfafscheidingen in de vorm van hagen eventueel voorzien van een gaasraster. Gebouwde erfafscheidingen zijn op deze plekken niet toegestaan.

Openbare ruimte



Openbare ruimte

- profiel op één niveau, geen verhoogd trottoir door verhoogde band opgesloten
- rijbaan, loopstrook en parkeerplaatsen voor zover openbaar uitgevoerd in gebakken klinkers
- legverband rijbaan: keper of visgraat
- legverband loopstrook: halfsteens
- legverband parkeerplaats: rijbaan keper of visgraat, parkeervak: halfsteens
- hagen: inheems, bijvoorbeeld haagbeuk
- bomen: prunus
- Geen parkeren langs de straat

Sfeerbeschrijving

Ten behoeve van de ontsluiting van de parkeervoorzieningen van Het Hof en de Horizon wordt vanaf de Maasstraat een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd. Het dwarsprofiel van deze straat is op één oor gelegen en sluit derhalve aan de oostzijde direct aan op de percelen van de woningen. Aan de westzijde ligt een loopstrook tegen de perceelsgrens. Deze sluit op één niveau aan op het straatniveau. De weg heeft het karakter van een woonerf.

De straat sluit qua inrichting en beeld aan op de traditionele uitstraling van de woningen. Het profiel is dorps en informeel. Hierbij passende materialen zijn bij uitstek gebakken materialen in bij het plan passende kleurstellingen.

De parkeerplaatsen, zowel aan west- als oostzijde gelegen, liggen verdiept ten opzicht van het maaiveld en worden eveneens voorzien van gebakken materialen. De plaatsen zijn omgeven door groene randen, voorzien van bomen en zo mogelijk met hagen. Deze staan op de rand van het talud en schermen de voetpaden af van de parkeerplaatsen. De verdiepte ligging zorgt ervoor dat de auto's zoveel mogelijk aan het oog worden onttrokken en wordt de sfeer van een groen hof opgeroepen.

In de noord-oosthoek van het plan is een monumentale boom gelegen. Deze wordt in het plan behouden. Rondom deze boom, maar ook aan de noordzijde van het hof worden in nauwe samenwerking met de toekomstige huurders ontmoetingsplekken aangelegd. Bijvoorbeeld in de vorm van enkele speelvoorzieningen en parkbanken binnen een omkadering van hagen. Het aanwezige hoogteverschil nabij de monumentale boom wordt opgelost middels de realisatie van een trap. Het voetpad vanaf de Maasstraat loopt op deze wijze door tot in de tuin van de Horizon. De hoogtesprong wordt ter plaatse afgewerkt middels schanskorven aan de zijde van de parkeervoorziening.

