

Beeldkwaliteitsplan



WONINGBOUW HART VOOR MAASBREE
Gemeente Peel en Maas

COLOFON

Beeldkwaliteitplan woningbouw Hart voor Maasbree

23 november 2015

BOE01-0253383-01D

Opdrachtgever:

Gemeente Peel en Maas



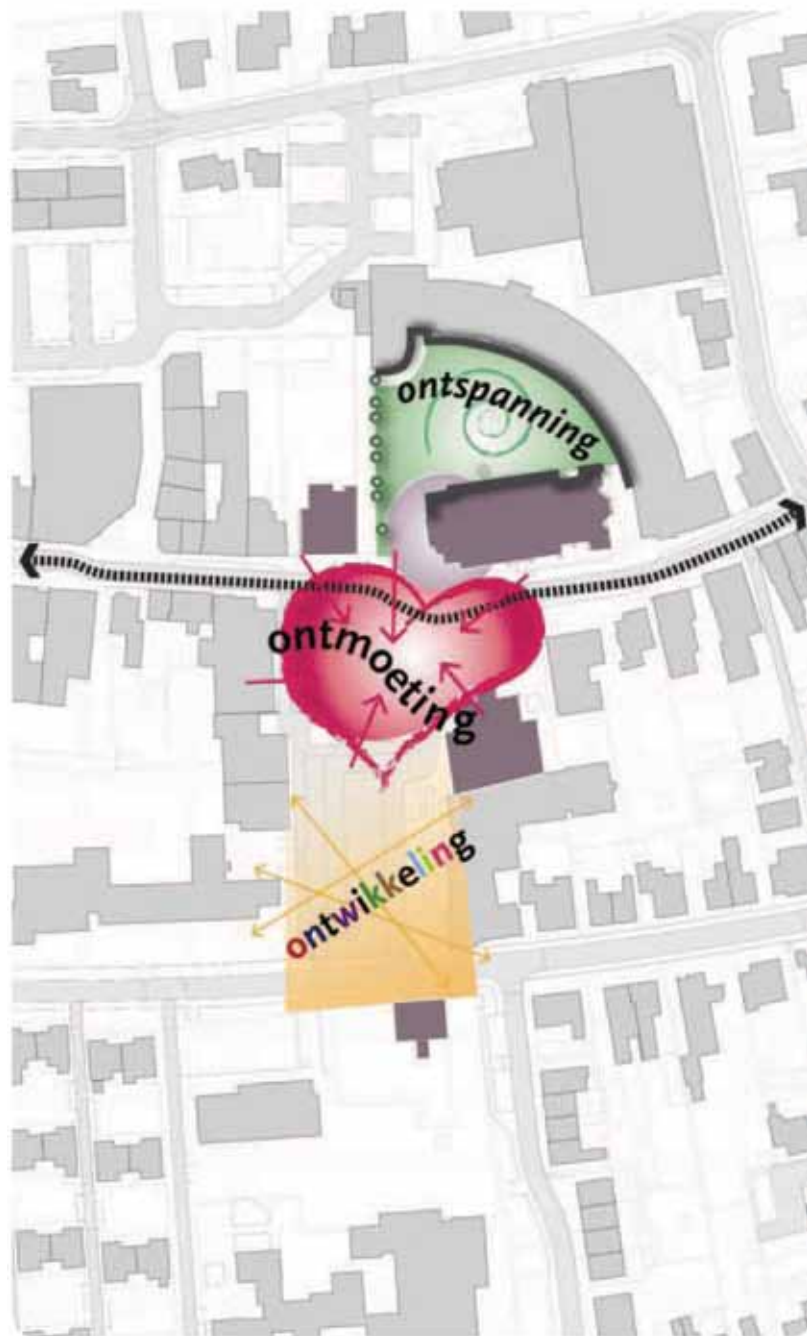
Louis Loyensstraat 5
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
T (043) 3253223
F (043) 3255996
E info@croonenburo5.com

Beneluxweg 125
Postbus 40
4904 SJ Oosterhout
T (0162) 487500
E info@croonenburo5.com
www.croonenburo5.com

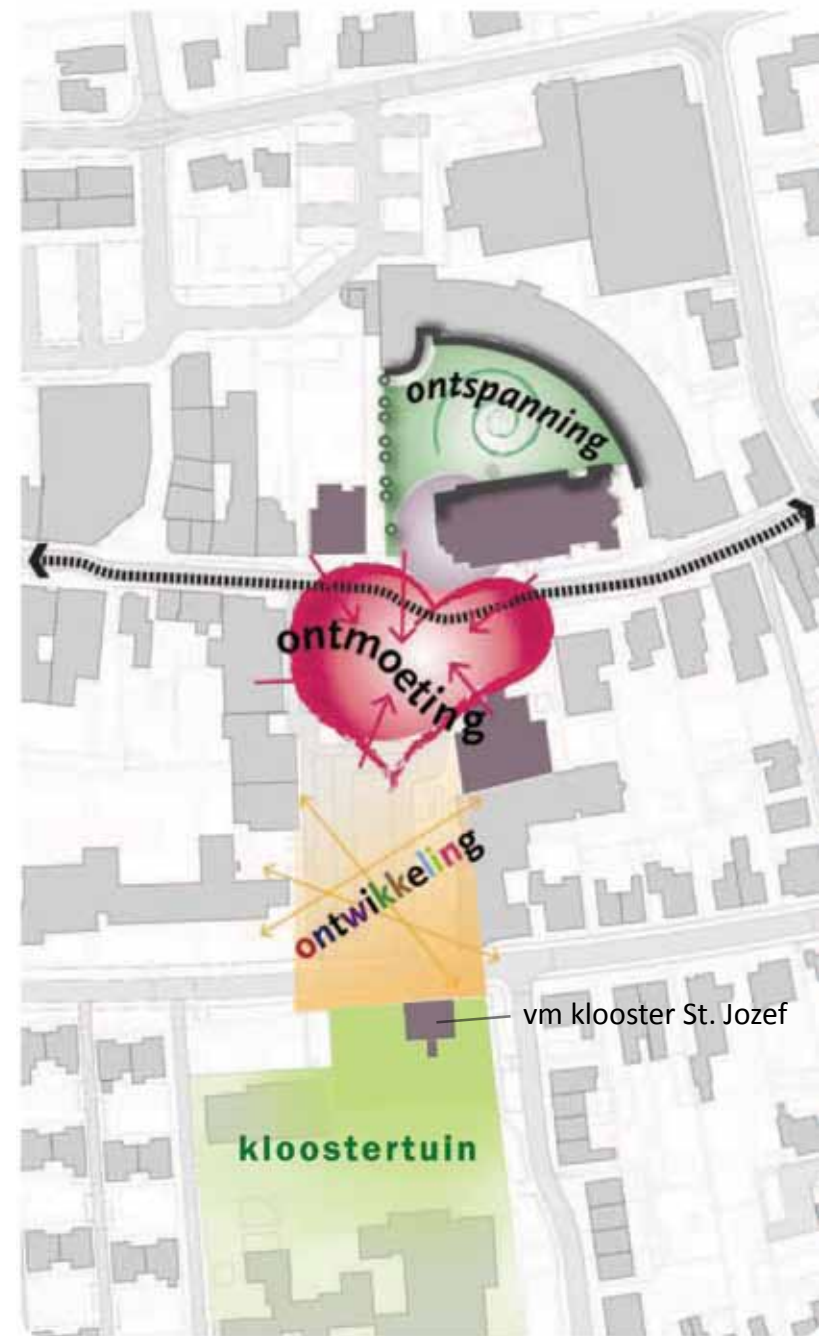


INHOUD

1	INLEIDING	4
2	ANALYSE	6
3	STEDENBOUWKUNDIGE VISIE	10
4	BEELDKWALITEIT	14
5	3D-IMPRESSIES	19



SFERENKAART UIT VISIE HART VOOR MAASBREE



AANVULLING SFERENKAART MET GROENE RUIMTE ROND KLOOSTER

1

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

In december 2010 is de centrumvisie Hart voor Maasbree vastgesteld. In deze visie wordt een voorstel gedaan voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het dorpshart van Maasbree. Veel verouderde of in onbruik geraakte bebouwing bood kansen voor herontwikkeling en ook in de openbare ruimte waren veel kansen aanwezig voor vergroting van de verblijfs- en gebruikskwaliteit.

Dit beeldkwaliteitplan richt zich op de invulling van een drietal locaties die onderdeel uitmaken van deze centrumvisie Hart voor Maasbree. Het beeldkwaliteitplan vormt een nadere uitwerking van de centrumvisie. Met de invulling van de locaties wordt de herontwikkeling van het zuidelijk deel van het dorpshart afgerond.

Het betreft locaties waarvan de oude bebouwing inmiddels is gesloopt en die klaarliggen voor herontwikkeling. Met de herontwikkeling van de locaties wordt bijgedragen aan de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het dorpshart van Maasbree.

1.2 DOEL

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is om de stedenbouwkundig-ruimtelijke kaders voor de verdere planuitwerking van de hiernaast afgebeelde woningbouwgebieden vast te leggen en met name om de herkenbaarheid en ruimtelijke kwaliteit voor deze locaties te borgen.

Dit beeldkwaliteitsplan vormt onderdeel van de nota Ruimtelijke Kwaliteit en vervangt binnen deze nota voor de locaties wat er in het kader van het centrumplan over ruimtelijke kwaliteit is aangegeven. De focus ligt daarbij op het vastleggen van de kwaliteitseisen voor de gebouwen. Hiermee wordt een inspiratiekader geboden voor toekomstige ontwikkelingen.

Dit beeldkwaliteitsplan is in opdracht van de gemeente Peel en Maas door CroonenBuro5 opgesteld.



1. HET VOORMALIGE GEMEENTEHUIS



2. KENNEDYPLEIN MET HOOGTEVERSCHIL



3. BIJENDONK TEN ZUIDEN VAN MFA



4. NIEUWBOUW BREDE SCHOOL DE VIOLIER



5. BROEKSTRAAT



6. BUNGALOWS HOEK BROEKSTR. - ACACIASTR.



7. OMGEVING LOCATIE OP DE KEMP



8. WAARDEVOLLE BOMEN LOCATIE OP DE KEMP



2

2 ANALYSE

2.1 CENTRUMVISIE HART VOOR MAASBREE

In 2010 is de centrumvisie Hart voor Maasbree vastgesteld. De centrumvisie zorgt voor samenhang en is een kapstok voor alle ontwikkelingen die in het Hart voor Maasbree plaatsvinden. Het centrum van Maasbree moet een plek voor Ontmoeting, Ontwikkeling en Ontspanning worden. Het plan is opgebouwd rondom drie openbare ruimtes met elk een eigen sfeer en gebruik. De Clockenslagh (ten noorden van de kerk) straalt als tuin bij een seniorencomplex vooral rust en ontspanning uit. Op het Dorpsplein (ten zuiden van de kerk op het niveau van de Dorpstraat) staat als belangrijkste plein van het dorp dynamiek en ontmoeting centraal. Hier vinden de belangrijke openbare gebeurtenissen en festiviteiten plaats. Aan de zuidzijde van dit plein voert een brede trap, waarvan de treden tevens zitplekken zijn, naar het lager gelegen plein aan Op de Kemp; het Kennedyplein. Op dit plein worden sport, spel en uitvoeringen mogelijk gemaakt, waardoor er groei en ontwikkeling kan plaatsvinden. Aan het plein zijn twee nieuwe gebouwen gesitueerd. Aan de westkant ligt de brede school De Violier die sinds januari 2015 opgeleverd en in gebruik is. Deze brede school omvat onderwijs, kinderopvang en consultatiebureau. Aan de oostkant wordt een gemeenschapsvoorziening met verenigingsruimten, grote zaal, gymzaal, dorpsdagopvang en horeca gerealiseerd (MFA).

Deze MFA is in aanbouw en zal medio 2016 gereed zijn. Deze twee gebouwen zorgen voor beweging over het plein, uitwisseling en ontmoeting. Het plein wordt overdag gebruikt als schoolplein, maar is openbaar en kan dus ook na schooltijd door eenieder gebruikt. Daarnaast kan het als openluchttheater worden gebruikt voor uitvoeringen van school en verenigingen uit de MFA, waarbij de trap als tribune wordt gebruikt.

Met de realisatie van de brede school is Op de Kemp opgeheven als doorgaande straat. De circulatie vanuit Op de Kemp wordt afgewikkeld via de Bijendonk en de verbrede Schout. Het parkeren was voorheen midden in het centrum op het Kennedyplein gesitueerd. Nu is het parkeren opgedeeld in een aantal kleinere parkeergelegenheden. De geparkeerde auto's zijn minder goed zichtbaar door ze enerzijds in het binnengebied tussen Op de Kemp en de Dorpstraat te situeren en anderzijds in de straatprofielen op te nemen. De locatie van het parkeren is direct gekoppeld aan de verschillende gebouwen en ingangen.

Naast de twee genoemde nieuwe maatschappelijke gebouwen en de drie pleinen die opnieuw ingericht worden, zijn er ook een drietal woningbouwlocaties in het dorpshart voorzien. Het gaat om een gering aantal woningen ten zuiden van de MFA, een woongebied ten zuiden van het voormalige St. Jozefklooster en de brede School De Violier en een woningbouwlocatie aan Op de Kemp. Voor deze drie woningbouwlocaties is een nieuwe stedenbouwkundige visie gemaakt als uitwerking van de centrumvisie.



Locatie 1:
Ten zuiden van MFA

Locatie 3:
Woningen Op de Kemp

Locatie 2
Kloostertuin



2

2.2 WONINGBOUWLOCATIES

Het beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op 3 locaties:

Locatie 1: woningbouw ten zuiden van MFA

Het voormalige gemeentehuis van Maasbree is deels gesloopt. Alleen het oorspronkelijke gemeentehuis, een monumentaal gebouw aan de Dorpsstraat, is gehandhaafd (foto 1). Dit gebouw zal worden geïntegreerd in een nieuw op te richten multifunctionele accommodatie (MFA).

Locatie 1 grenst aan het Kennedyplein (foto 2) en aan de straat Op de Kemp. Aan de overzijde van laatstgenoemde straat ligt het voormalige klooster van Maasbree (foto 2 en grote foto hiernaast). Net als het oude gemeentehuis betreft dit een monumentaal pand met beeldbepalende waarde.

De oorspronkelijke bebouwing van het gemeentehuis lag iets verdraaid ten opzichte van het Kennedyplein. De richting van het Kennedyplein werd opgepakt door een gestaffelde rooilijn van de bebouwing aan de pleinzijde. Ook bij het plan voor de MFA is deze gestaffelde rooilijn opgepakt. De locatie ligt lager (ca. 1.4 m) dan het maaiveld aan de Dorpsstraat (zie foto 2).

Aan de locatie heeft de geplande MFA een bouwhoogte van ca. 5.6 m ten opzichte van maaiveld.

Locatie 2: gebied ten zuiden van het voormalige St. Jozefklooster en de brede school De Violier: kloostertuingebied.

Deze locatie is gesitueerd tussen de Bijendonk (foto 3), een straat met aangebouwde woningen in twee lagen met kap, en de nieuwbouw van de brede school Violier, Centrum

voor het kind (foto 4). Deze brede school betreft bebouwing in 2 lagen met plat dak. De locatie zelf is in gebruik geweest als speelterrein bij de inmiddels gesloopte scholen die in dit gebied aanwezig waren. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de Broekstraat (foto 5). Dit is een woonstraat met woningen in 2 bouwlagen met kap aan de noordzijde, en overwegend vrijstaande woonbebouwing in een laag met kap of plat dak aan de zuidzijde.

Aan de oostzijde staat op de hoek van de Bijendonk en de Broekstraat een bestaande vrijstaande woning en een loods van een installatiebedrijf.

Aan de noordzijde grenst de locatie aan de nieuwbouw van de Violier (2 lagen, plat dak: foto 4), aan de westzijde aan een buurtje van seniorenwoningen (foto 6).

Op deze locatie staan een aantal mooie bomen die behouden blijven.

Locatie 3: woningbouw Op de Kemp

Dit betreft een locatie naast het paramedisch centrum Maasbree, waar eerst een school heeft gestaan. De locatie ligt tegenover het buurtje seniorenwoningen en de brede school De Violier. De school heeft een moderne signatuur. Langs de locatie staan mooie bestaande bomen die behouden blijven. Verder is de locatie gelegen aan een parkeerterrein met zicht op de entree van de school.



inrit

entree

inrit



3

3. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

Op basis van de centrumvisie is een stedenbouwkundige visie gemaakt voor de drie woningbouwlocaties. Deze visie wordt in deze paragraaf toegelicht.

Locatie 1: woningbouw ten zuiden van MFA

Ten zuiden van de MFA wordt woonbebouwing gesitueerd in de vorm van maximaal 3 woningen, die zich oriënteren op het Kennedyplein. De hoekwoning kent tevens een oriëntatie op de straat Op de Kemp (geen blinde zijgevel).

In lijn met de oorspronkelijke situering van de bebouwing van het gemeentehuis en de situering van de nieuwbouw van de MFA, wordt de bebouwing iets verdraaid ten opzichte van het Kennedyplein gesitueerd in een gestaffelde rooilijn. Hierdoor gaat de bebouwing deel uitmaken van een ensemble met het MFA.

De bebouwing wordt opgetrokken in maximaal 2 bouwlagen met lessenaarsdak of zadeldak. De woningen oriënteren zich op het Kennedyplein en dragen door hun wandvorming bij aan een knus plein. Het parkeren bij de woningen wordt ontsloten vanaf de straat Op de Kemp. Per woning is minimaal 1 parkeerplaats voorzien op eigen terrein.



Profieldoorsnede

Locatie 2: wonen in de Kloostertuin

De gedachte van dit woonmilieu rust op het bestaande kloostergebouw waarachter van oudsher een kloostertuin heeft gelegen. De woningbouw in de Kloostertuin past bij de identiteit van het dorp en is toch bijzonder. Er zijn verschillende woningtypes waaronder een zorgcomplex en verscheidene grondgebonden woningen. Onder het woonmilieu heerst een gemeenschappelijke sfeer van een autovrij groen hof met bestaande bomen en hagen. Als overgang naar de omliggende woonstraten komt er bij de entrees een poortelement om de kloostertuin af te bakenen. Op de perceelsgrenzen naar de openbare ruimte komen hagen.

De wegen in het kloostertuingebied kunnen gezien worden als brede paden in een park. De wegen krijgen grasbermen, waarin verspreide inheemse bomen staan die qua grootte en soort verschillen. De paden in het plangebied worden, net als de bestaande paden die de straten in het dorps hart verbinden, uitgevoerd in rode baksteen.

Binnen de Kloostertuin zijn 3 bouwvelden. Deze bouwvelden worden vanaf de Broekstraat ontsloten voor autoverkeer en zijn voor langzaam verkeer vanaf de omliggende straten eenvoudig bereikbaar. Op de Bijendonk is geen aansluiting voor autoverkeer gemaakt, zodat deze straat verkeersluw blijft. Op de bouwvelden wordt voorzien in grondgebonden woningen in twee bouwlagen met kap, waarmee wordt aangesloten op de morfologie van de omringende bebouwing. De woningen oriënteren zich op het hof en omliggende straten, in en om het gebied. Voor de maximaal 12 woningen,

die in het gebied gesitueerd zijn, wordt voorzien in minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein. Het overig parkeren is gesitueerd aan de de omliggende straten. Ten zuiden van de nieuwbouw van de brede school De Violier en op korte afstand van het buurtje seniorenwoningen is het zorgcomplex voorzien. Dit gaat ruimte bieden aan 20 studio's voor begeleid wonen voor jonge mensen. De studio's kunnen eenvoudig worden omgevormd tot maximaal 12 reguliere woonappartementen. Passend bij de volumeopbouw van de gebouwen in de omgeving wordt dit gebouw opgetrokken in twee bouwlagen met een flauwe kap. Het parkeren voor het zorgcomplex is voorzien aan de westzijde van het bouwveld aan de straat de Schout in de openbare ruimte. Het volume is dorpsgeleed en heeft een kleinschalig beeld.

Locatie 3: woningbouw Op de Kemp

Aansluitend op de lage bebouwing van het paramedisch centrum en de seniorenwoningen aan de zuidzijde van Op de Kemp, die tegenover dit bouwveld liggen, wordt dit bouwveld ingevuld met maximaal 5 woningen. Dat kunnen patiowoningen zijn in 1 bouwlaag met dakopbouwen of tweekappers in maximaal 2 lagen met kap. Ook andere grondgebonden woningen zijn mogelijk. De woningen oriënteren zich op de straat Op de Kemp en op de ruimte rond de nieuwe brede school De Violier, waarmee deze ruimte aan de westzijde een goede begrenzing krijgt. Per woning is minimaal 1 parkeerplaats voorzien op eigen terrein. De bestaande bomen blijven behouden. Kleine voortuinen vormen de overgang naar het parkeerplein.

4. BEELDKWALITEIT

In dit hoofdstuk wordt de beeldkwaliteit nader omschreven per bouwveld.

Algemene criteria:

- Een goed ontwerp levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte in de stad of het landschap.
- Een gebouw vormt een samenhangend geheel, doordat de ruimtes, volumes en vlakken in evenwichtige maatverhoudingen zijn ontworpen.
- Materialen, bouwkundige details en kleuren ondersteunen het karakter van een bouwwerk. Ook versterken of verduidelijken ze de ruimtelijke samenhang met de omgeving.



Als overgang naar de omliggende woonstraten komt er bij de entrees een poortelement om de klooster-tuin af te bakenen.



Beukenhaag (Fagus Sylvatica)



Liguster (Ligustrum ovalifolium)



Veldesdoorn (Acer Campestre)



Muur met daarop hekwerk met klim-heesters

4



MFA

LOCATIE 1: WONINGBOUW TEN ZUIDEN VAN MFA

Voor dit bouwveld gelden de volgende criteria:

1. Wandvorming naar Kennedyplein
2. Orientatie op Kennedyplein en Op de Kemp.
3. Wit
4. Materialisering hoogwaardig en duurzaam en passend bij de couleur locale van het historische centrum van Maasbree zoals baksteen in combinatie met hout, keramische pannen
5. Overgang openbaar-prive met groen bv haag. (uitwerking vrij).
6. De woning heeft een kap, woningtype en architectuurstijl vrij.

VOORBEELD VAN EEN MODERNE WIT GE-
KEIMD WONING ENSEMBLE. KEIMKLEUR EN
AFMETINGEN EN RITMIEK GEVELOPENINGEN
AFSTEMMEN MET MFA



LOCATIE 2: KLOOSTERTUIN (ZORGCOMPLEX)

Naast de algemene eisen voor locatie 2 (zie hiernaast) enkele specifieke eisen:

- Geleding ivm dorps en kleinschalig beeld.
- Alzijdige orientatie met hoofdentree aan Broekstraat of de Schout.
- Inpandige oplossing voor berging/ fietsen e.d.



4

LOCATIE 2 KLOOSTERTUIN (WONINGEN)

Omwille van de samenhang tussen het zorgcomplex en de woningen gelden voor dit bouwveld de volgende criteria:

1. Oriëntatie op het hof/omliggende straten. bij hoekwoningen op beide.
2. Samenhang zit in de steen: baksteen in de kleur van het klooster als hoofdelement van de woning.
3. Expressieve gootlijn.
4. Materialisering hoogwaardig en duurzaam.
5. Overgang openbaar-prive: haag aan hofzijde en aan omliggende straten een haag. Aan zijkanten evt. gecombineerd met een groene erfafscheiding.
6. Woningtype, kapvorm, architectuurstijl vrij.



LOCATIE 3 WONINGBOUW OP DE KEMP

Voor dit bouwveld gelden de volgende criteria:

1. Orientatie op het plein/omliggende straten. bij hoekwoningen op beide.
2. Materialisering hoogwaardig en duurzaam.
3. Overgang openbaar-prive: groen met bv. een haag.
4. Woningtype, kapvorm, architectuurstijl én materiaal/kleur vrij



PATIO



TWEE ONDER EEN KAP

5





5



COLOFON

Beeldkwaliteitplan woningbouw Hart voor Maasbree

23 november 2015

BOE01-0253383-01D

Opdrachtgever:

Gemeente Peel en Maas



Louis Loyensstraat 5
Postbus 959

6200 AZ Maastricht

T (043) 3253223

F (043) 3255996

E info@croonenburo5.com

Beneluxweg 125

Postbus 40

4904 SJ Oosterhout

T (0162) 487500

E info@croonenburo5.com

www.croonenburo5.com