ONTWIKKELING ROOMWEG, GRASHOEK

Beeldkwaliteitsplan



Projectnr: PMA132
Datum: 9 december 2025

ONTWIKKELING ROOMWEG, GRASHOEK

Beeldkwaliteitsplan

Projectnr:	PMA132
Status:	definitief
Datum:	9 december 2025

T 088 - 33 66 333
E info@kragten.nl

Opsteller:
[redacted]

© 2025 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 6

2 GEBIEDSANALYSE 8

3 VISIE 12

4 STEDENBOUWKUNDIG PLAN 14

5 BEELDKWALITEIT WONEN 16

6 BEELDKWALITEIT BEDRIJFSLOCATIE 30

7 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE 32

8 DUURZAAMHEID 40

1 INLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling aan de 'Roomweg, Grashoek' geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus, de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp van een woonlocatie en aangrenzende uitbreiding van een bedrijfsperceel. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving van het plan.

De inrichting van het gebied vraagt om ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldigheid en een goede aansluiting op de bestaande omgeving. Zo ontstaat een aantrekkelijk gebied dat echt bij Grashoek past. Die aantrekkingskracht wordt mede bepaald door aan te sluiten op de wensen en behoeften van toekomstige bewoners en gebruikers. Er is daarom gekozen voor een duidelijke diversiteit in type en uitstraling. Dit biedt ruimte voor het realiseren van individuele wensen en zorgt voor variatie in het uiterlijk van de bebouwing. Dit alles binnen de kaders van de karakteristieke identiteit, schaal en maat van Grashoek en haar omgeving.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte, situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, worden geregeld in het omgevingsplan middels functies, aanduidingen en bouwregels. Het beeldkwaliteitsplan doet geen uitspraken over maatvoering en situering van bebouwing. Het omgevingsplan is leidend ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan richt zich op aspecten die niet in het omgevingsplan te regelen zijn. Het betreft de uitwerking van aspecten binnen de kaders van de 'toelatingsplanologie' van het omgevingsplan.

Het beeldkwaliteitsplan geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de buitenruimte (openbare ruimte en overgang openbaar-privé) in het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan gaat in op zaken als massa, ruimtelijke eenheden, architectuur, rooilijnen, vormgeving erfgrenzen, sfeer, waarbij de wisselwerking tussen bebouwing en buitenruimte bepalend is, kleur- en materiaalgebruik van bebouwing en buitenruimte.

Uiteindelijk is het een richtlijn om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van de openbare ruimte in het plangebied te komen. Het beeldkwaliteitsplan is een inspiratiedocument voor ontwerpers van bebouwing en buitenruimte en is een richtlijn voor de kwaliteitscommissie bij de beoordeling van de bouwplannen.



Zicht vanaf komgrens Roomweg



Zicht op bedrijfslocatie Verhaegh



Zicht vanaf dorpshart



Doorkijk Helenaveensweg, Groote Molenbeek



Ligging plangebied in omgeving

2 GEBIEDSANALYSE



Plangebied



Locatie vanaf Roomweg

PLANGEBIED EN OMGEVING

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van Grashoek. Het ligt ingeklemd tussen de Roomweg en Helenaveenseweg. Deze wegen vormen ook duidelijk de hoofdstructuur van het dorp. Dit zijn traditionele linten waaraan bebouwing is gesitueerd. De kern van het dorp ligt rond de kruising van Roomweg en Helenaveenseweg. Naar het noorden en westen van het plangebied zie je een duidelijke overgang naar agrarisch gebied met grote open kavels, weilanden en maisvelden.

Binnen het plangebied staan momenteel nog agrarische gebouwen, die zullen worden gesaneerd bij de ontwikkeling van de locatie. Direct grenzend aan het plangebied aan de noordwestrand loopt de Groote Molenbeek. Aan de overzijde van de beek ligt een bedrijfskavel met een grootschalig bedrijfsgebouw.

Ten noorden van het plangebied, direct tegen de bedrijfslocatie, is het 'Wijn en Golfdomein Kapelkeshof' gelegen. Aan het lint van de Helenaveenseweg liggen een aantal woningen, waarvan de achterzijde van de percelen grenzen aan het plangebied.



Aansluiting Helenaveenseweg

HISTORIE

Omstreeks 1900
Omstreeks 1900 bestaat Grashoek nog niet als dorp.
Er zijn enkele verspreide boerderijen zichtbaar binnen een kenmerkende rechtlijnige verkavelingsstructuur en ontginningswegen.
Het landschap wordt gekenmerkt door heidevelden, bospercelen en de eerste aanzet tot agrarische exploitatie. De structuur is landelijk en extensief, zonder dorpskern.

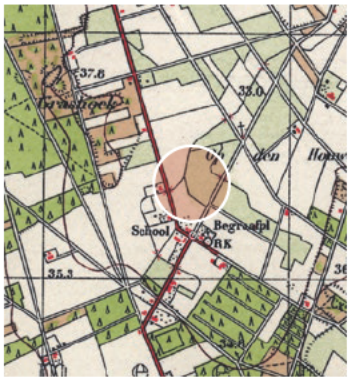
Omstreeks 1950
Voor het eerst verschijnt de naam Grashoek op de kaart. Er is een bescheiden dorpsstructuur zichtbaar met enkele wegen en gebouwen. Een school en kerk worden vermeld op de kruising van twee hoofdwegen. Oude paden veranderen in wegen en sluiten aan op het regionale netwerk, wat de toegankelijkheid en de positie van het dorp versterkt in het uitgestrekte landschap. Rondom de kern is sprake van veel open agrarisch landschap en verspreide bospercelen.

Omstreeks 1980
Grashoek is inmiddels een herkenbare dorpskern met woonstraten geworden. Planmatige uitbreidingen hebben plaatsgevonden, vooral ten zuiden en oosten van de oorspronkelijke kern. Straatpatronen zijn nog vrij eenvoudig, maar we zien al meer structuur en blokvorming. Er heeft schaalvergroting plaatsgevonden op de landbouwgronden en bossen zijn deels gebleven aan de randen. Het oude padenpatroon is nog duidelijk herkenbaar in de omgeving en de opzet van het dorp. Grashoek wordt een duidelijke kern in het agrarisch landschap met bijbehorende kleinschalige voorzieningen.

Omstreeks 2023
De bebouwde kom is voor Grashoekse begrippen flink uitgebreid, vooral aan de zuid- en westzijde. Nieuwe woonstraten zijn toegevoegd. De karakteristiek V-vorm, gevormd door de agrarische linten Roomweg en de Helenaveensweg, is duidelijk zichtbaar. Een rationeel opgezette dorpskern is ontstaan binnen de oude structuur van karakteristiek paden.



1900



1950



1980



2023

HOOGTELIGGING

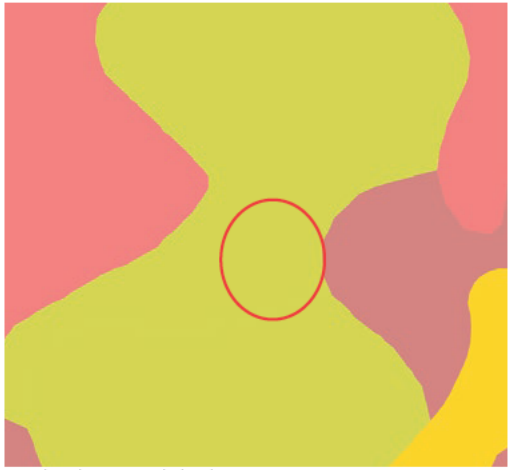
De hoogtekaart laat zien dat het gebied een natuurlijk verloop kent van hoger naar lagere delen, waarbij de woongebieden duidelijk zijn opgehoogd. De beekzone ligt lager, waarbij de noord-oost hoek van het plangebied het laagst gelegen is. Deze laaggelegen zones zijn gevoelig voor wateraccumulatie.
Daar waar ontwikkeling gewenst is zal het gebied opgehoogd moeten worden, waarbij de laagtes in stand gehouden of verder gevormd moeten worden om de juiste afwatering en het bergend vermogen te realiseren. Uiteindelijk lopen de hoogtes af in de richting van de Groote Molenbeek.



Hoogtekaart (ahn.nl)

BODEM

De gronden in het gebied staan aangeduid als 'Gooreerdgronden' en zijn ontstaan in de natte, lage delen van het zandlandschap. De bovenste laag bevat humus, die ligt op een arme, zandige onderlaag. De gronden zijn veelal natte gronden. Gooreerdgronden komen dus voor op de natte plekken in gebieden met beekeerdgronden. Deze gronden zijn over het algemeen geschikt voor woningbouw, mits er rekening wordt gehouden met duurzaam waterbeheer en eventuele lokale bodemomstandigheden.


Bodemkaart (pdok.nl)

WATER

Direct naast het plangebied ligt een primaire watergang, de Groote Molenbeek. Deze loopt in noordzuidelijke richting. Ten noorden van het plangebied vertakt deze ook in de Grashoekerloop, dit is een secundaire waterloop. Daarnaast liggen er diverse sloten in en rondom het plangebied. De RHG bevindt zich op +33,0 NAP, wat op het laagste punt betekent 0,2 meter onder maaiveld en op het hoogste punt 1,7 meter onder maaiveld. De RLG bevindt zich op +31.30 NAP, wat op het laagste punt betekent 1,90 meter onder maaiveld en op het hoogste punt 3,4 meter onder maaiveld.



Legger Waterschap Limburg


Grondwatertrappen

VERKEER

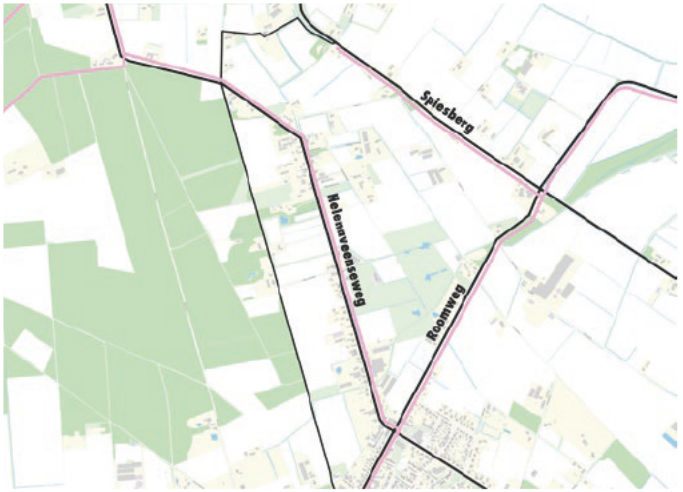
Grashoek is een kleinschalig en landelijk gelegen dorp in de gemeente Peel en Maas, in het noorden van de provincie Limburg. Het dorp ligt centraal tussen de grotere kernen Panningen en Meijel, en is goed bereikbaar via regionale wegen.

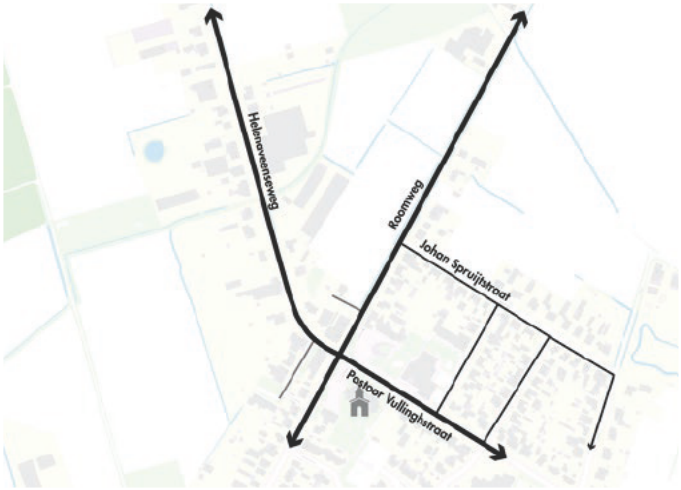
De Helenaveenseweg en Roomweg vormen de belangrijkste toegangswegen tot het dorp en sluiten aan op de N277 (Napoleonsbaan), die een directe verbinding biedt richting Venlo, Roermond en de A67 richting Eindhoven.

Openbaar vervoer is beperkt, maar er is een buurtbusverbinding met nabijgelegen dorpen en voorzieningen. Dankzij de rustige ligging en de groene omgeving is Grashoek aantrekkelijk voor fietsers.

Het plangebied bevindt zich in de oksel van de Roomweg en de Helenaveenseweg, op zeer korte afstand van het dorpshart. De Roomweg en de Helenaveenseweg vormen tevens belangrijke toegangswegen tot het dorp.

Tegenover de ontwikkellocatie ligt de Johan Spruijtstraat, die doorloopt richting de woonwijk ten oosten van het plangebied. Ter hoogte van de kerk gaat de Helenaveenseweg over in de Pastoor Vullingsstraat, die eveneens het dorp verder in voert.





3 VISIE

ONTWIKKELING GRASHOEK

Er is binnen Grashoek vraag naar nieuwe woningen. Om hier een antwoord op te kunnen bieden is de locatie aan de Roomweg in beeld gekomen. De totale locatie is 3,6 hectare groot en ligt ingeklemd tussen waardevolle kenmerkende elementen en structuren.

De aanwezige stedenbouwkundige kenmerken van het gebied vormen de basis voor het voorliggende ontwerp.Het gebied sluit goed aan op de hoofdontsluitingswegen en is omgeven door landschappelijke en groene structuren, wat kansen biedt voor een dorps woonmilieu in een groene setting. Daarnaast ligt het dorpshart van Grashoek op een steenworp afstand.

Dankzij de sanering van de agrarische bestemming op het perceel ontstaat de kans om hier een kleinschalige woonwijk te realiseren, met de mogelijheid in aansluiting op de beekzone een klimaatadaptieve buitenruimte in te richten.

In tegenstelling tot het al verdicht bebouwde zuiden, biedt het noorden ruimte voor een evenwichtige groei van het dorp met een diversiteit aan woningen en prijsklassen en een verdere versterking van de samenhang tussen dorp en landschap, water en groen.

Even verderop, als onderdeel van de totaal ontwikkeling van het gebied, vindt de uitbreiding van de bedrijfslocatie Verhaegh plaats. Een perceel van circa 10.000m² wordt ontwikkeld tot uitbreiding van de bedrijfslocatie.





VISIE PLANLOCATIE

De ligging van de locatie op de overgang tussen dorp en buitengebied geeft aanleiding om hier met het ontwerp op in te spelen. Dit betekent dat de dichtheid zich aan de zuidzijde concentreert en er naar het noorden meer openheid ontstaat in de overgang naar het landschap, de open groene ruimte. Daarnaast zijn er langs het lint (Roomweg) al enkele kenmerkende erfstructuren te herkennen van met name agrarische bedrijven. Ook dit geeft aanleiding om binnen het ontwerp richting deze structuur te gaan.

Tussen de bedrijfslocatie en de woningbouwontwikkeling wordt in het lager gelegen gebied een brede landschappelijke zone gerealiseerd, met ruimte voor wateropvang en landschapsontwikkeling. Het gebied vormt een mooie overgang van de dorpsrand naar het buitengebied aan de Roomweg met zijn erven.

Centraal in het ontwikkelplan is een introvert erf gelegen met de toegang in het verlengde van de Johan Spruijtstraat. Het erf wekt de suggestie van een oorspronkelijk boerenerf op de locatie aan de Roomweg zoals deze gesitueerd zijn aan het agrarische lint, de Roomweg. Hieromheen wordt een lus gerealiseerd met twee aansluitingen op de Roomweg. De hieraan gelegen woningen vormen een front met grotere kavels richting de beekzone en het groene middengebied. Vanaf de dorpskern verloopt de bebouwing in dichtheid om een passend verloop te realiseren vanuit het dorpshart.

Het hemelwater wordt vanuit de wijk richting de groene zone geleid waar het geborgen wordt en vervolgens zijn vertraagde aansluiting vindt op de beekzone. Voor de bedrijfslocatie wordt het water opgevangen in een separaat systeem in het middengebied .

De bedrijfslocatie zal een hoogwaardige inrichting krijgen met panden passend in de omgeving qua opzet, maatvoering, beeldkwaliteit en groen ingepast in de omgeving en groen afgeschermd richting de woonbebouwing, kern Grashoek.

4 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

OPZET PLAN

In de opzet van de nieuwe woonbuurt speelt de naastgelegen beek een belangrijke rol. Er wordt een royale groene bufferzone langs de beek gerealiseerd, die niet alleen zorgt voor ecologische en hydrologische kwaliteit, maar ook functioneert als een aantrekkelijke recreatieve buitenruimte voor het dorp en de buurt.

De aansluiting op het bestaande dorp vormt een tweede belangrijk uitgangspunt. Aan de zijde van het dorpslint aan de Roomweg wordt de overgang vormgegeven met woningtypologieën in een hogere dichtheid, waarmee het bestaande lint op een goede manier wordt afgerond.

Meer naar het noorden toe ontstaat een kleinschalig hof, ontworpen met de sfeer van een voormalig boerenerf. Binnen dit autoluwe hof worden diverse kleinschaligere aaneengesloten woningtypes gesitueerd in zogenaamde schuurwoningen op het erf. Het hof krijgt een groene inrichting met ruimte voor bovengrondse afvoer van hemelwater en biedt door zijn introvertheid en rustige sfeer een duidelijke gemeenschappelijkheid. Parkeren wordt zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken, bijvoorbeeld door het in te passen aan de randen of achter bebouwing in zogenaamde koffers en omsloten door groen.

Rondom het hof wordt een lusvormige structuur geïntroduceerd, waarin ruimere kavels zijn opgenomen met tweekappers en vrijstaande woningen en dichter tegen het dorp een strook met rijwoningen. Dit verloop biedt een gevarieerd woonmilieu en een heldere zachte overgang naar het buitengebied.

In de nabijheid van het dorpshart sluiten de dichtheid en de korrelgrootte aan bij het dorpse karakter van Grashoek, met een mix van tweekappers en rijwoningen, begeleidend aan het lint of het hier tweezijdig bebouwde deel van de lus. Aan de Helenaveensweg worden in het lint een tweetal tweekappers op ruime percelen toegevoegd. Aan de Roomweg wordt een vrijstaande woning op een open perceel in het lint toegevoegd.

De bedrijfsbebouwing op de locatie van Verhaegh wordt groen ingepast. De bebouwing wordt achterwaarts geplaats op enige afstand van de Roomweg. Het oorspronkelijke woonhuis blijft hierdoor vrijliggend en de dominantie van de nieuwe bedrijfspanden aan de Roomweg wordt beperkt in de beleving. Het passende beeld wordt nog verder versterkt door de toekomstige inrichting van het gevelbeeld en de voorplaatsing van groene elementen, landschappelijke inpassing.

De beekzone wordt landschappelijk ingericht met open en gesloten ruimtes, ingevuld met bloemenrijk grasland, natte en droge bosschages en boomgroepen. De zone biedt ruimte aan de benodigde waterberging, het maken van een ommetje en informeel spelen en ontdekken.

De centrale groene zone (privaat) biedt eveneens ruimte voor waterberging binnen het totaalsysteem. Dit ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijfsperceel. Zichtbaar open water is hier de wens in een landschappelijke omgeving met ruimte voor bloemenrijk grasland, bosschages en informeel geplaatste bomen en boomgroepen. In de overgang van de woningbouwontwikkeling wordt een rechtlijnige bomenrij geplaatst aanpalend aan de weg en de daar geprojecteerde sloot. Aan de zijde van het bedrijfskavel, wordt deze stevig ingepakt met een houtopstand bestaande uit een aaneengesloten bomenrij, boomvormers en een stevige onderbegroeiing.



Stedenbouwkundig plan

5 BEELDKWALITEIT WONEN

In de pagina's hierna worden de beeldkwaliteiteisen voor de woningen per gebied beschreven. De bedrijfslocatie wordt als specifiek hoofdstuk benoemd. De vier verschillende woongebieden zijn:



BOERENERF

Informele en losse opzet geïnspireerd op het traditionele boerenerf. Boerderijstijl hoofdgebouw en bijgebouwen (schuurwoningen) staan gegroepeerd rondom een erf en een enkele hoofdtoegang via het erfpad in aansluiting op het lint, met een natuurlijke overgang naar het omliggende landschap.



DORPSRAND

Ruimtelijk overgangsgebied met grotere kavels. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen met gevarieerde architectuur, passend bij het landelijke karakter.



HET DORPSLINT ROOMWEG - HELENAVEENSEWEG

Aansluiting op het bestaande dorpsbeeld met een herkenbare opbouw langs de weg. De bebouwing volgt de lintstructuur en sluit qua schaal, kapvorm, materialisatie en plaatsing op de kavel aan bij de aangrenzende bebouwing.



DORPS WONEN

Woonomgeving in het beeld van de Grashoekse ontwikkelingen nabij het dorpshart. Overwegend tweekappers en rijwoningen met een dorps straatbeeld. Compactere verkaveling met aandacht voor de overgang naar de openbare straat.



Deelgebieden



Stedenbouwkundige hoofdstructuur

STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDSTRUCTUUR

Aan het stedenbouwkundig ontwerp liggen een aantal stedenbouwkundige structuren ten grondslag. De hiervoor toegelichte opzet van het plan verdeeld het gebied in feite in vier zones. Onderling familie van elkaar, maar op accenten ieder met een eigen beeldkwaliteit, gericht op dorpse individualiteit.

Daarnaast spelen ook diverse zichtlijnen een rol. Deze zichtlijnen zorgen voor herkenbaarheid en identiteit van de nieuwe woonbuurt en zorgen ervoor dat het groen altijd dichtbij is.

Hoekwoningen vragen om een accent of verbijzondering in architectuur en hebben een belangrijke rol in het samenbrengen van de openbare ruimte. Ze krijgen een overhoekse oriëntatie waardoor de woningen met beide zijdes een relatie aan gaan.

- Ontsluiting auto
- Geveloriëntatie
- Zichtlijn
- Dubbele oriëntatie en accent
- Hoeve aan het lint
- Hoeve inrichting, kavel en omringende entree gebied

5.1 HET BOERENERF

SITUERING

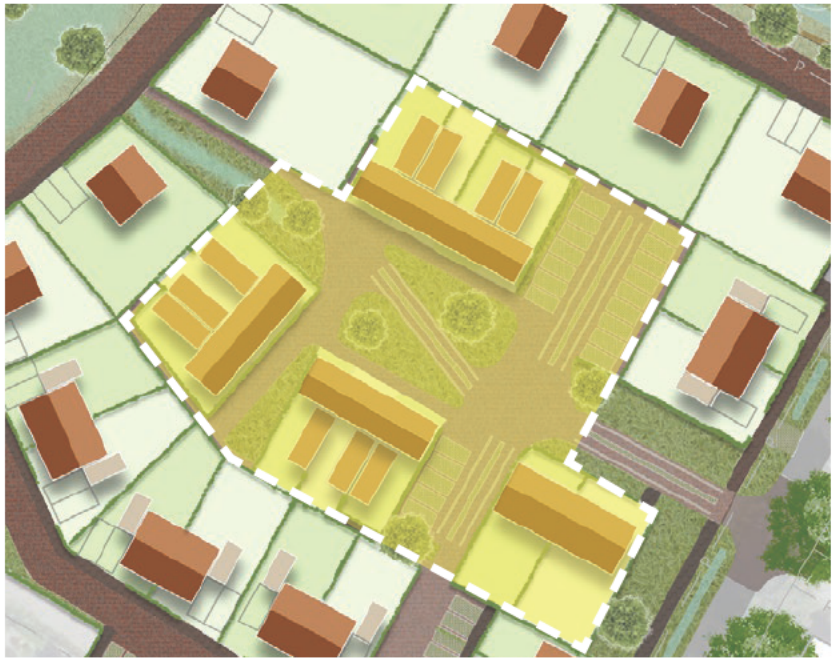
- Boerderijwoning aan de Roomweg vormt de kenmerkende entree
- Inrichting openbare ruimte in de entree doet mee in de beleving van het boerenerf
- Schuurwoningen gegroepeerd rondom het gezamenlijke centrale, groene erf
- Overgang tussen gebouw en openbare centrale ruimte van groot belang
- Deze plint vormt een gezamenlijk geheel en heeft geen duidelijke onderverdeling. Grens tussen openbaar en privé is vervaagd
- Parkeren in overhoeken

MAAT EN SCHAAL

- Boerderij in de entree vormt het dominante gebouw
- Boerderijwoningen één, anderhalve laag met kap
- Schuurwoningen één laag met kap
- Kenmerkende dakvorm
- Aanvulling met lagere bijgebouwen (bijv. schuren, kapschuren)
- Informele verkaveling met variërende onderlinge afstanden
- Openheid en doorzichten tussen gebouwen behouden

STIJL EN DETAIL

- Gebaseerd op 'traditionele boerderijtypologieën' en 'schuren'
- Eenvoudige, functionele vormgeving
- Robuuste uitstraling met oog voor detail en ambacht
- Het totale 'boerenerf' vormt een eenheid en is als eenheid vormgegeven



Uitsnede stedenbouwkundig plan

MATERIALISERING

- Boerderijwoning in baksteen in rood-bruine tinten (gemêleerd)
- Schuurwoning in hout of baksteen
- Pannendak zwart of rood (kleur per blok mogelijk, mat, ongeglazuurd);
- Accenten en toevoegingen met een afwijkend hoofdmateriaal (hout, glas, metaal, baksteen, gekeimd) zijn mogelijk



Schuurwoningen met kenmerkende en ambachtelijk materiaalgebruik en accenten aan het centrale erf



Woningen gegroepeerd rond groene, centrale ruimte



Dominante boerderijwoning in de entree tot het erf. Baksteen met kenmerkende en ambachtelijke accenten zoals luiken, raamverdeling en mooie overstekken



Overgang openbaar- prive in het hof vervagen, eventueel setback in de gevel.



In het hof, op het erf eventueel ruimte voor gezamenlijke invulling en gebruik van het groen

5.2 DORPSRAND

SITUERING

- Gelegen aan de rand van het dorp, als overgang naar het buitengebied
- Ruimtelijke opzet versterkt de zachte overgang tussen dorp en landschap
- Gebouwen oriënteren zich deels op de weg, deels op het landschap
- kaprichting begeleidt of geeft uiting aan de gerichtheid op de omgeving
- Woningen zijn centraal op de kavel geplaatst voor maximale afstand tussen de woningen

MAAT EN SCHAAL

- Overwegend vrijstaande woningen op ruime kavels
- Eén tot twee bouwlagen met kap
- Plat dak op enkele plekken mogelijk
  - Niet op de kenmerkende hoeken
  - Niet naast elkaar gelegen
- Passend bij het dorps karakter en op passende afstand tot de naastgelegen woningen

STIJL EN DETAIL

- Gevarieerde en hoogwaardige, moderne, dorpse architectuur
- Individuele uitstraling van de woningen met een herkenbare hoofdvorm, kap of basisvolume bij plat dak
- Subtiele variatie in gevelindelingen en kleurgebruik
- Een zekere extravertheid naar het landschap
- Horizontale (begeleidend) en verticale (accentuering en gerichtheid) geleding mogelijk



Uitsnede stedenbouwkundig plan

MATERIALISERING

- De hoofdvorm bestaat uit natuurlijke materialen zoals baksteen of hout
- Gevels in warme, rustige aardetinten passend bij het landelijke karakter
- Mogelijkheid tot eigentijdse interpretatie en toevoeging van moderne materialen
- Materialen met een duurzame, kwalitatieve uitstraling
- Daken passend bij het karakter van het huis



Dakvorm en materialisatie passend bij de moderne vormgeving



Primaire hoofdvorm in baksteen architectuur met moderne glazen uitsparingen



Samenstelling van dakrichting (hoofdvorm)



Ingetogen vorm met accenten



Moderne vrijstaande woning met oog voor detail in materialisering, overgangen en samengestelde vorm



Mooie samengestelde vorm met horizontale en verticale geleding. Duidelijke hoofdvorm met mooie doorsnijding

5.3 HET DORPSLINT ROOMWEG - HELENAVEENSEWEG

SITUERING

- Bebouwing ligt direct aan de bestaande ontsluitingswegen (lintbebouwing)
- Voortzetting van het oorspronkelijke bebouwingspatroon van het dorp
- Oriëntatie op, begeleiding van de straat
- Verspringing in rooilijnen

MAAT EN SCHAAL

- Eén tot twee bouwlagen met kap
- Kleine tot middelgrote kavels met beperkte tussenruimte
- Diversiteit aan woningtypes en beukmaten mogelijk
- Rijwoningen maximaal 4 aaneengesloten

STIJL EN DETAIL

- Architectuur sluit aan op de bestaande dorpse bebouwing en vormt een duidelijke eenheid in zijn omgeving
- Traditionele hoofdvormen met zadeldaken en eenvoudige volumes
- Ingetogen, sobere detaillering;
  - Gevelindeling en materialisatie afgestemd op de 'directe buren' maar toch individualistisch
  - Geen schreeuwend kleurgebruik
  - Eventuele uitbouwingen in zij- en voorgevel mogelijk
  - Speelse horizontale en verticale geleding in de gevel
  - Detaillering in mooie metselverbanden en kleine gebaren

MATERIALISERING

- Baksteen in aarde, natuurlijke tinten (rood/bruin) als hoofdmateriaal
- Pannendaken in zwarte, antraciet of rode tinten
- Toevoegingen van andere materialien mogenlijk, maar zijn ondergeschikt aan de bakstenen hoofdvorm



Uitsnede stedenbouwkundig plan



Tweekapper met traditionele kapvorm, rode baksteen en enige accentuering door toegevoegde elementen



Woningen in warme aarde tinten, ingetogen dorpse architectuur



Speelse toevoeging van elementen en metselverbanden ter verrijking van een ingetogen dorpse bouwstijl



Gedraaide kopgevel als hoekaccent



Ingetogen bouwstijl in eenheid met rijwoningen, in detail onderscheidend



Rijwoning met mooie detaillering in metselwerk, speelse geleding in de gevel

5.4 DORPS WONEN

SITUERING

- Gericht op een overzichtelijke, sociale woonomgeving
- Goede aansluiting op bestaande structuren en verbindingen binnen het dorp

MAAT EN SCHAAL

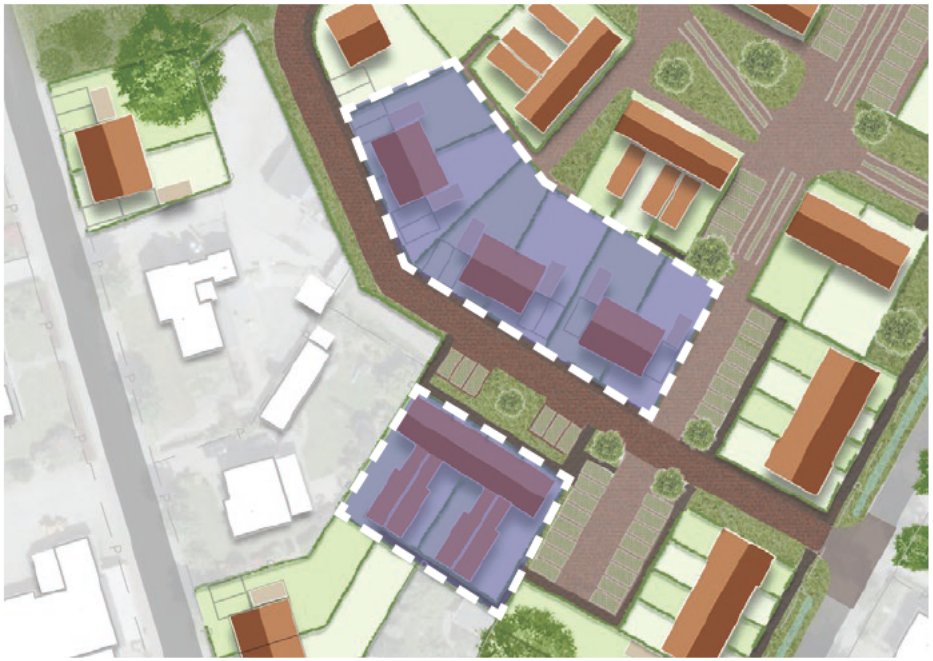
- Overwegend rijwoningen en tweekappers
- Rijwoningen maximaal 4 aaneengesloten
- Eén tot twee bouwlagen met kapvormen passend bij het dorps beeld
- Compacte kavels met beperkte tussenruimte
- Kleinschalige opzet met een menselijke maat

STIJL EN DETAIL

- Dorps en vriendelijk straatbeeld met herkenbare hoofdvormen
- Herhaling van elementen in gevelindeling en kapvorm zorgen voor rust en eenheid
- Mogelijkheid tot subtiele variatie in details en kleurstelling

MATERIALISERING

- Traditionele materialen zoals baksteen, keramische dakpannen en houten accenten
- Gevels in rustige, warme aardse tinten die bijdragen aan de samenhang
- Dakvormen met overstekken en een eenvoudige detaillering
- Bij ondergeschikte delen is het kleurgebruik passend bij het pallet van de hoofdvlakken
- Materialen zijn duurzaam en onderhoudsarm, met een kwalitatieve uitstraling



Uitsnede stedenbouwkundig plan



Compacte tweekapper in baksteen, moderne accenten en subtiele variatie en verspringinging in de gevellijn



Baksteenarchitectuur met eigentijdse vormen, zoals doorzetting gevel in dakvlak



Gerekte rijwoning met traditionele dakvormen en ritmiek in metselwerkdetails, uitnodigend straatbeeld



Compacte tweekapper in donkere baksteen, met moderne accenten en subtiele variatie in gevelmateriaal



Compacte tweekapper in donkere baksteen, met moderne accenten en subtiele variatie in gevelmateriaal



Tweekapper in lichte baksteen met robuuste gevels en contrasterend dakvlak als karakteristiek element

5.5 ERFAFSCHEIDINGEN

Door te variëren in het type overgangen ontstaat een informeel straatbeeld. Bij erfafscheidingen op eigen erf ligt de nadruk op een groene overgang die aansluit op de openbare ruimte. Robuuste of harde materialen zoals gemetselde muren (voor zover deze geen onderdeel vormen van de architectuur), houten schermen en betonnen schuttingen zijn niet toegestaan wanneer deze direct grenzen aan de openbare ruimte. Het streven is een zachte, groene overgang tussen privé en het openbaar domein te realiseren, passend bij het dorpse karakter van Grashoek.

ALGEMEEN

Voorzijde van de woning

- De overgang tussen voortuin en openbaar gebied dient op eigen terrein te worden vormgegeven met een lage haag, bij voorkeur inheemse of gemengde soorten van 1.0 meter hoogte. Deze groene afscheiding loopt minimaal door tot op de zijdelingse rooilijn en draagt bij aan een vriendelijk en samenhangend straatbeeld.

Achterzijde en zijkanten van de woning

- De overgang van de achtertuin naar het openbaar gebied wordt op eigen terrein uitgevoerd met een hoge haag, bij voorkeur inheemse soorten, van 2.0 meter hoogte. Ook een gemengde haag is mogelijk. Daar waar de zijpercelen grenzen aan de openbare ruimte met een dubbele gerichtheid van de woning, start de hoge haag vanaf daar waar het hoofdgebouw eindigt. De overige grens bestaat uit een lage haag van 1,0 meter hoogte.

Tussen de percelen niet direct in het zicht gaat de voorkeur uit naar een groene haag of anders een hekwerk met een groenblijvende beplanting zoals hedera. Schuttingen of gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan.



Erfafscheidingen


Lage haag - voorzijde


Hoge haag - achterzijde, zijdelings in zicht


Hekwerk - hedera niet in zicht

BOERENERF

Voorzijde van de woning

- De smalle voorruimte kan per blok bestaan uit een gezamenlijk aangebracht stoepje passend bij de inrichting van het erf
- Indien erfafscheidingen gewenst zijn, zijn deze laag en groen om het open en collectieve karakter van het hof te behouden
  - Maximaal 70 centimer hoog en worden per blok collectief aangebracht
  - Gebouwde, hekwerken of schutting elementen zijn niet toegestaan

Achterzijde en zijkanten van de woning

- De overgang van de achtertuin naar het openbaar gebied wordt uitgevoerd met een hoge haag, bij voorkeur inheemse soorten, van 2.0 meter hoogte. Ook een gemengde haag is mogelijk.
- Daar waar de zijpercelen grenzen aan de openbare ruimte met een dubbele gerichtheid van de woning, start de hoge haag vanaf daar waar het hoofdgebouw eindigt. De overige grens bestaat uit een lage haag van 1,0 meter hoogte.

Tussen de percelen niet direct in het zicht gaat de voorkeur uit naar een groene haag of anders een hekwerk met een groenblijvende beplanting zoals hedera. Andere schuttingen of gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

PRIVATE LANDSCHAPSZONE

Op de overgangen tussen privaat en openbaar wordt de erfafscheiding uitgevoerd in een laag schapengaas met niet behandelde houten palen van inheems hout. Op deze wijze is duidelijk dat het hier gaat om private gronden.





Hekwerk - hedera tussen percelen niet in het zicht



Overgang prive - openbaar, stoepje



Subtiele overgang prive - openbaar, lage haag



Hoge haag - achterzijde, zijdelings in zicht



Hekwerk - hedera tussen percelen niet in het zicht

KLEURENPALET

Om een traditionele, landelijke beeldkwaliteit te waarborgen, is een samenhangend gebruik van materialen en kleuren essentieel. Hiervoor is een kleurenpalet opgesteld.

De woningen krijgen een basis van metselwerk in aardetinten. Deze tinten variëren van gemêleerd zandkleurig tot gemêleerd roodbruin. De dakafwerking bestaat uit zwarte of roodkleurige, ongeglazuurde dakpannen, wat zorgt voor een rustige uitstraling.

Naast baksteen worden ook landelijke materialen zoals hout en riet toegepast. Houten elementen dienen qua kleur aan te sluiten bij de gekozen steentinten en mogen geen nadrukkelijk contrast vormen. Geschikte kleuren zijn natuurlijke, ingetogen tinten zoals grijs, bruingrijs, bruinzwart of zwart.

Andere materialen mogen worden gebruikt om accenten aan te brengen en een iets modernere uitstraling toe te voegen, mits ze ondergeschikt blijven aan het metselwerk. Gevels die volledig zijn uitgevoerd in stucwerk, of sterk beeldbepalende accenten in stucwerk zijn uitgesloten.





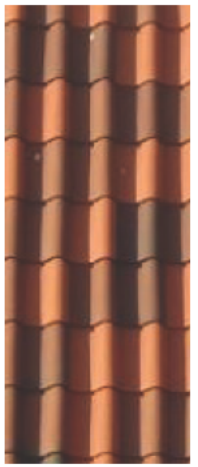














6 BEELDKWALITEIT BEDRIJFSLOCATIE

SITUERING

- De uitbreiding sluit aan bij de de bestaande stedenbouwkundige structuur
- De bebouwing is centraal op de kavel geplaatst, nagenoeg in het verlengde van de aansluitende bedrijfsbebouwing
- De afzonderlijke hallen (fases maar vormen uiteindelijk een geheel) zijn evenwijdig aan de Roomweg geplaatst
- Op de voorzijde van het perceel is ruimte voor parkeren en groene inpassing
- Gebouwde opslag is zowel qua hoogte en breedte uit het zicht geplaatst aan de achterzijde van het perceel en in de zijdelings aanwezige ruimte afgeschermd achter het 'groene, beplantingskader'

MAAT EN SCHAAL

- De langgerektheid, vanwege de evenwijdige plaatsing aan de Roomweg, wordt eventueel doorbroken door de voorplaatsing van een 'kopgevel'
- Hierdoor is het beeld aan de Roomweg afgestemd op de bestaande aanliggende bebouwing
- De bouwhoogte en lengte zorgen niet voor een dominante of verstorende werking in het straat- of landschapbeeld
  - Door de verder naar achteren gelegen plaatsing
  - Door in de voorzone groen en bomen te plaatsen
- Gebouwde opslag is duidelijk qua hoogte en breedte ondergeschikt aan het bedrijfspand

STIJL EN DETAIL

- Nieuwe deel dient samenhangend en architectonisch aansluiting te vinden bij bestaande bouwblok (zie beeldlwaliteit laatste uitbreiding)
- De hoofdvorm bestaat uit een ondergeschikte basisvorm
  - Hoofdvorm is langgerekt met flauwe dakvorm
  - De ondergeschiktheid wordt verkregen door het kleur- en materiaalgebruik en de redelijke geslotenheid van de zijgevels
  - Gevelkleur is gezwart / antraciet of houtkleur, dak zwart / antraciet



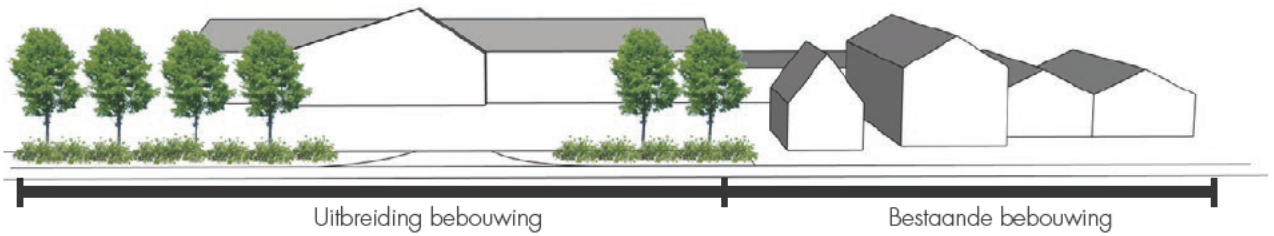
Uitsnede stedenbouwkundig plan

  - De diverse fases vormen één geheel
  - Materiaal: hout, aluminium, beperkt glas
- Eventueel accent door middel van een 'kopgevel' is duidelijk herkenbaar en onderscheidend ten opzichte van de hoofdvorm
  - 'Kopgevel' heeft een 'dakvorm', passend bij de naastgelegen panden op het perceel
  - De vorm is transparant, extravert van opzet
  - Een stevig kader om de kopgevel versterkt de vorm
  - Materiaalgebruik is onderscheidend van karakter en zorgt voor openheid in het redelijk gesloten totaalvolume van het pand
- Gebouwde buitenopslag
  - is vanaf de openbare weg en de omliggende percelen of de zichtbare geveldelen zijn begroeid
  - zeer flauw hellend dak t.b.v. vergroening en vertraagde afvoer

MATERIALISERING

- Er wordt gekozen voor duurzame, onderhoudsarme materialen met een hoogwaardige uitstraling, houtskeletbouw
- Hoofdvorm: hout, aluminium, beperkt glas
- Eventuele 'kopgevel': materiaalgebruik is onderscheidend van karakter ten opzichte van de hoofdvorm, hout, aluminium, glas
- Gebouwde buitenopslag , staalconstructie afgewerkt met aluminium of hout

Gevelbeeld Roomweg





Hoofdvorm, langgerekt met flauwe dakvorm, introvert



'Kopgevel, transparant, extravert, onderscheidend, haaks op hoofdvorm

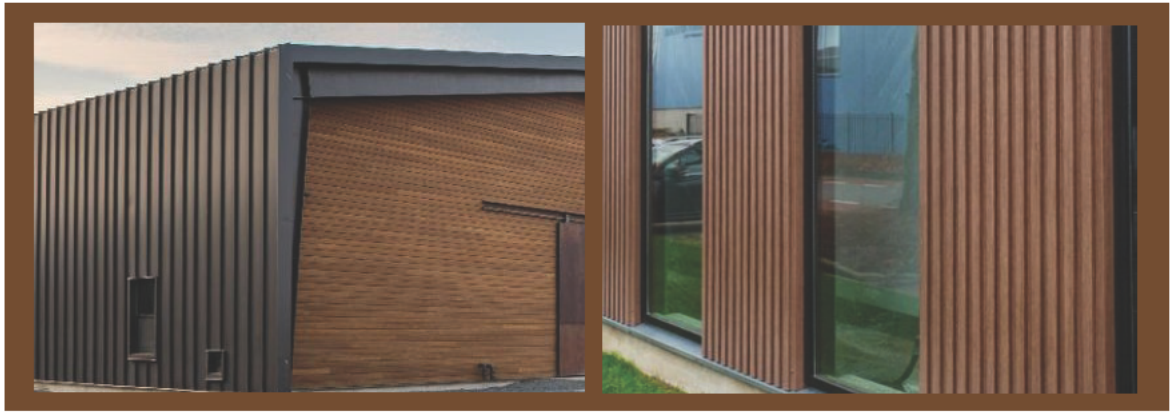
'Kopgevel, haaks op hoofdvorm



Beeldkwaliteit recente uitbreiding



Gebouwde buitenopslag, Klimaatadaptief, vergroend dak en eventueel vergroende zij- en achtergevel



Hoofdvorm, redelijk gesloten, aluminium en hout met beperkte glazen openingen

7 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

7.1 OPZET OPENBARE RUIMTE WONINGBOUW

De opzet van de openbare ruimte in dit plan is kleinschalig, groen en dorps van karakter. Het vormt een verbindend netwerk tussen de woongebieden en de aangrenzende landschappelijke zone.

De openbare ruimte bestaat uit een mix van woonstraten, groene erfzones en verblijfsplekken. De hoofdontsluiting loopt als een lus rondom het woongebied, met een informeel straatprofiel.

Centraal in het plan is een enigzins besloten 'boerenerf' gelegen met parkeren in zogenaamde koffers.

Aan de noordwestzijde sluit het plan aan op een beeklandschap met een bredere groenstructuur ten behoeve van waterberging, landschappelijk groen en recreatieve wandelpaden met eventueel informeel spelen, die uitnodigen tot recreatie en beleving van het landschap.

In de groenzone aan de noordwestelijke rand in de overgang naar de beek zijn wadi's of waterbergende zones gerealiseerd, waarmee het water op de plek wordt vastgehouden. Binnen het plan is een structuur van watervoerende zones en sloten die het water richting de noordrand in aansluiting op de beek geleiden.

De groene ruimte tussen het woningbouwplan en het bedrijfsperceel is private grond waarop landschappelijke compensatie en waterberging plaatsvindt ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijfsperceel.

Verspreid door het plan zijn diverse solitaire bomen opgenomen die bijdragen aan het groene karakter. Centraal in het plan liggen kleine groene plekken in het 'boerenerf' die fungeren als ontmoetingsplekken of plekken ter gezamenlijk gebruik.

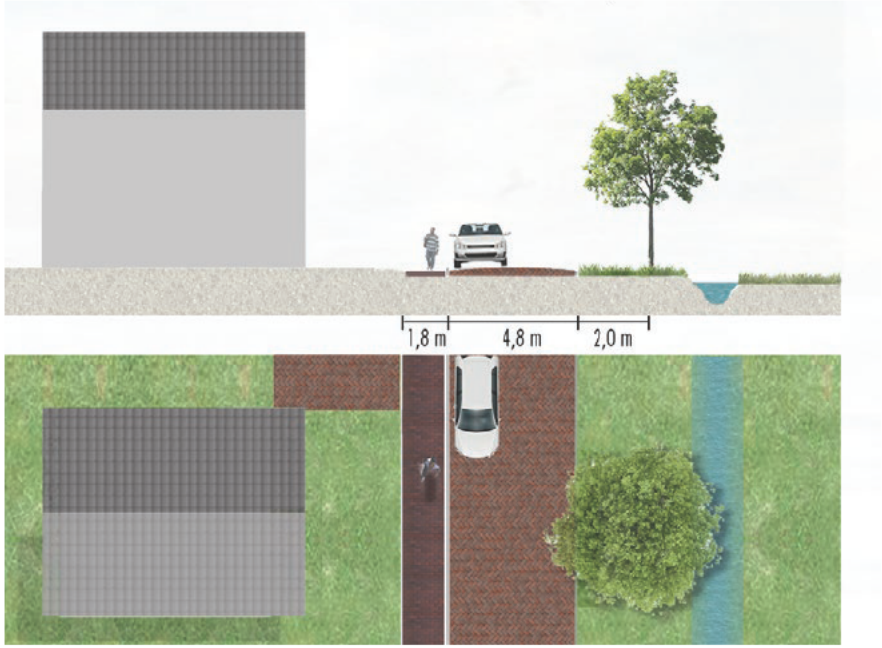


Locatie profielen

7.2 WEGEN

HOOFDAS A-A

- Informeel straatbeeld
- Verhardingen geminimaliseerd
- Zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein
- Overig informeel parkeren op straat
- Groenstroken bestaande uit bloemenrijk gras (naar groene middenzone)
  - Binnen plan, biodiverse beplanting
- Rijbaan en trottoir in een (gebakken) klinkerverharding
- Bomenrij aan zijde overgang dorpsrand
- Verlichting en overig straatmeubilair wordt in samenspraak met de gemeente bepaald





Rijbaan en trottoir (gebakken) klinker, overgang schuine band



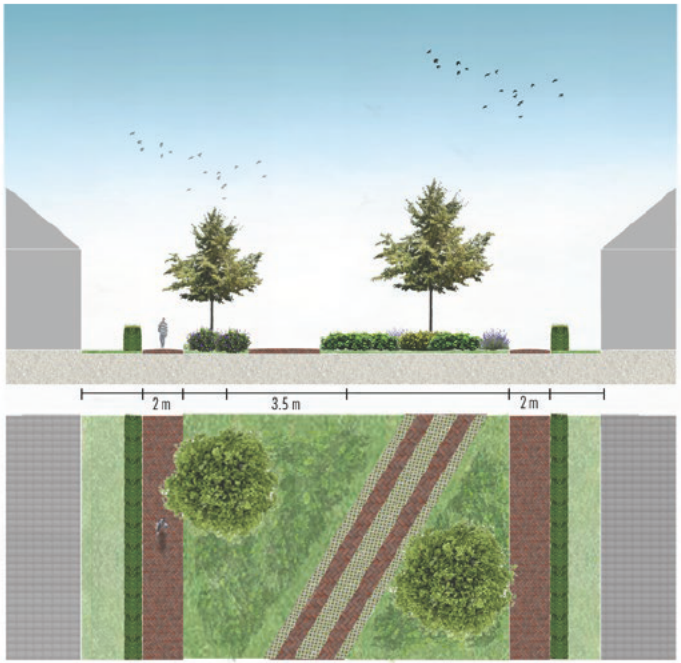
Eventueel als karrespoor ingestraat



Informele woonstraat in overgang naar landschapszone

WOONHOF B-B'

- Auto te gast
- Parkeren alleen in de parkeerkoffers
- Verhardingen geminimaliseerd, evt. rijbaan karrespoor met grasklinkers
- (Gebakken) klinkerverharding
- Parkeren op grasbeton / grasklinkers
- Gezamenlijk erf
- Verlichting en overig straatmeubilair wordt in samenspraak met de gemeente bepaald



B B'



Erfverharding (gebakken) klinker



Karrespoor als berijdbare verharding



Parkeren op grasbeton / grasklinkers



Afgeschermde, groene parkeerkoffers



Eventueel gezamenlijk gebruik groene zones binnenerf



Informeel en autoluw hof met parkeren uit het zicht in parkeerkoffers

7.3 BEEKZONE

Het beeklandschap vormt een natuurlijk en landschappelijk waardevolle zone die de overgang markeert tussen het dorp en het open buitengebied, in aansluiting op de zone van de Groote Molenbeek. De beek slingert op natuurlijke wijze door het landschap en speelt een centrale rol in de waterhuishouding, biodiversiteit en recreatie. De groene zone die hier op aansluit vanuit de ontwikkeling sluit hierbij aan.

De zone is ingericht met aandacht voor klimaatadaptatie en de ecologische waarden. Inheemse beplanting, boomgroepen en bosschages, bloemenrijk grasland en een natte zone dragen bij aan biodiversiteit en het bergen en infiltreren van het afstromende hemelwater vanuit de woonbuurt.

De inrichting van het beeklandschap is natuurlijk, kleinschalig, uitnodigend en uitdagend. Geen harde overgangen, maar glooiende taluds en een afwisseling van open grasvlaktes, opgaande beplanting en infomeel geplaatste bomen.

Bij de inrichting van de beekzone wordt rekening gehouden met de eisen die de gemeente stelt aan machinaal beheer en onderhoud. Er kan voor beheer en onderhoud gebruik worden gemaakt van de onderhoudsstrook van WSL parallel aan de Groote Molenbeek en het aan te leggen recreatieve pad in het zuidelijk deel van de Beekzone.



Beekzone, openbaar



Groen en waterberging



Laagte ten behoeve van waterberging



Bloemenrijk grasland met bomen en boomgroepen, bosschages op de rand en in de wadi



Halfverhard pad

7.4 LANDSCHAPSZONE

De landschapszone dient als bufferzone tussen de woonontwikkeling en het bedrijfsperceel. De zone is een privaat perceel, waarin de waterbergingsopgave en de landschappelijke opgave ten behoeve van het bedrijfsperceel een plek heeft.

Deze zone wordt gekarakteriseerd door een natuurlijke, open structuur waarin water en groen een centrale rol spelen. De beeldkwaliteit is gebaseerd op een afwisseling van reliëf, beplanting en wateropvang. Open water en laagtes met tijdelijk water vormen het fundament van de inrichting en zorgen niet alleen voor een robuuste waterhuishouding in het totale plangebied, maar geven het landschap een dynamisch en natuurlijk karakter.

De laagtes worden ingeplant met inheemse grassen en kruidachtige vegetatie die bijdragen aan biodiversiteit en een natuurlijke uitstraling. Bij hevige regenval vangen de laaggelegen delen het water op, verloopt het naar het open water en infiltreert het langzaam in de bodem.

Groenstructuren zijn zorgvuldig gepositioneerd. Bomen, boomgroepen en bosschages worden strategisch ingezet als natuurlijke afscheiding en zorgen voor structuur in het open landschap. De boomkeuze sluit aan bij het natuurlijke karakter van de zone.

Op de rand met de bedrijfsbestemming wordt een houtwal geformeerd die de locatie afschermd. Deze zone bestaat uit een gesloten bomenrij en boomvormers, met in de stevige onderbeplanting opgaande bosschages. De beplanting bestaat uit inheemse soorten.

Op de overgangen tussen privaat en openbaar wordt de erfafscheiding uitgevoerd in een laag schapengaas met niet behandelde houten palen van inheems hout. Op deze wijze is duidelijk dat het hier gaat om private gronden.



Locatie private landschapszone





Landschapszone Houtwal Bedrijfsperceel



Houtwal met bomen, boomvormers en stevige onderbeplanting



Bloemenrijk grasland



Erfafacheiding



Laagtes, open water, bosschages





Informele paden



Diepe waterberging (zichtbaar water) in een groene omgeving

8 DUURZAAMHEID

In het hele ontwikkelgebied worden maatregelen genomen om het leefgebied voor mens en natuur toekomstgericht en bestendig te maken. In dit hoofdstuk wordt beschreven wat de duurzame en natuurinclusieve maatregelen zijn in de openbare ruimte en wat er bij de woningen en op de kavels voor een mogelijkheden getroffen kunnen worden.

8.1 KLIMAATBESTENDIG PLAN

Het terrein kan goed klimaatbestendig worden gemaakt, zowel op het gebied van water, als door het voorkomen van hittestress en overlast door wind. Een voorwaarde is dat hitte, droogte en hevige neerslag niet mag leiden tot schade aan gebouwen, functies en voorzieningen. In het plan is voor ieder deelgebied rekening gehouden met:

- Wadi's, sloten en open water voor opvang regenwater
- Toepassen van grasbeton / grasklinkers en minimalisering van wegbreedtes om verharding te beperken
- Ruimte voor bomen en overig groen

8.2 NATUURINCLUSIEF PLAN

Natuurinclusiviteit ontwikkelen is belangrijk. Een natuurlijke omgeving draagt op verschillende manieren bij aan de gezondheid van de mens. Daarnaast is het van belang, omdat er steeds minder geschikte leefgebieden zijn voor dieren en planten en de biodiversiteit vermindert. Bovendien dragen natuurinclusieve maatregelen bij aan de waterrobuuste en klimaatadaptieve ambities. In het plan is voor ieder deelgebied rekening gehouden met:

- Behoud van bestaande bomen in zoverre deze op een duurzame wijze in het plan ingepast kunnen worden
- Natuurvriendelijk inrichting (bloemrijke bermen)
- Natuurlijke hagen op particuliere grond als erfafscheidingen aan openbare ruimte
- Natuurlijke inrichting wadi's
- Ruim opgezette groene, landschappelijke zones









8.3 MAATREGELEN WONINGEN

Naast het toepassen van (fysieke) maatregelen is bewustwording bij de toekomstige bewoners ook een belangrijk aspect om de inrichting van de openbare ruimte en de percelen in stand te houden. Om de toekomstige bewoner hier in mee te nemen zijn hierna een viertal thema's opgenomen die hier aan bijdragen. Het is bedoeld ter inspiratie en motivatie om iets extra's te doen.

KLIMAATBESTENDIGHEID

Groen verlaagt de temperatuur in de buurt. Oppervlakken met planten, struiken en bomen warmen minder snel op en werken verkoelend door verdampen van water. Groene daken en gevels en heel groene tuinen hebben een koude en warmte isolerende werking. Dat zorgt voor een prettig en gezond binnenklimaat en betekent een besparing op verwarmen of koelen (airconditioning) van de woning. Ook de waterhuishouding wordt robuuster, want een groenere leefomgeving neemt meer water op en houdt het vast.
Bij de ontwikkeling van de woningen kan gedacht worden aan de volgende maatregelen:

- De tuin is voor minimaal 2/3e groen ingericht en voor maximaal 1/3e deel verhard waarbij kunstgras of bodembedekking met grind of kiezels eveneens als verharding geteld worden
- Vang regenwater op ten behoeve van het bewateren van de tuin
- Vang regenwater op en laat het infiltreren op eigen terrein
- Platte daken zijn groene daken
- Installaties zijn altijd ingepast in de architectuur of ingepast onttrokken uit het beeld en niet prominent aanwezig (eis)







de kragt van vertrouwen

Roermond
Schoolstraat 8
6049 BN Herten

Postbus 14
6040AA Roermond

's-Hertogenbosch
Hintham 152-E
5246 AK Rosmalen

Postbus 2309
5202 CH 's-Hertogenbosch