

Beeldkwaliteitsplan 'Mill, Stationsstraat 21, Concertzaal'

Gemeente Mill en Sint Hubert

Vastgesteld



Titel rapport:	Beeldkwaliteitplan 'Mill, Stationsstraat 21, Concertzaal'
Datum:	16-04-2020
Projectnummer:	P01374
Opdrachtgever:	Gemeente Mill en Sint.Hubert
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevr. A.K. Heermans, dhr. R. Roefs
Projectleider BRO:	drs. Bas Zonnenberg
Projectteam BRO:	ir. Marc Oosting, Valéry Voeten, Bsc.

BRO
Industriestraat 94
5931PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

Inleiding	5
Stedenbouwkundig plan	7
Wonen in een hof	8
Openbaar gebied	14



Luchtfoto plangebied

Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor de locatie van de voormalige concertzaal aan de Stationsstraat 21 in Mill. Dit plan betreft de ontwikkeling van tien woningen op het perceel van een voormalige concertzaal, met een afwijkingsmogelijkheid tot 12 woningen. 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 welstandscommissie bouwplannen op deze locatie dient te toetsen. Dit beeldkwaliteitsplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de toets uit het bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan op deze locatie een toets aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.

Het perceel ligt in het dorpscentrum van Mill, aan een historisch bebouwingslint waar een aantal cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aan gesitueerd zijn. Het lint valt onder een aandachtsgebied van het welstandsbeleid. Om die reden is een beeldkwaliteitsplan noodzakelijk voor een goede inpassing in het dorpse straatbeeld.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Mill, op het perceel aan de Stationsstraat 21. In de huidige situatie is sprake van een braakliggend terrein. De voormalige concertzaal met bijbehorende parkeerterrein is inmiddels in de maanden april en mei 2019 gesloopt. De aan de voorzijde van het gebouw en aan de zuidoostzijde van het parkeerterrein aanwezige beplanting in de vorm van enkele bomen, hagen en struiken, is eind februari 2019 verwijderd, met uitzondering

van de gehandhaafde lindeboom aan de zuidwestzijde van het plangebied.

Het plangebied wordt aan de noord-, oost- en zuidoostzijde begrensd door burgerwoningen met tuinen. Direct ten zuiden van het plangebied ligt een zorgwoning voor jongeren met een beperking. De Stationsstraat vormt de westgrens van het plangebied. Aan de overzijde van deze weg zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen. In de verdere omgeving van het plangebied liggen woningen, enkele winkels en bedrijven. Verder naar het noorden ligt het centrum van Mill.

Status

Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd en op 16 april 2020 afzonderlijk (overeenkomstig artikel 12 Woningwet) door de gemeenteraad vastgesteld.

Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitsplan bestaat naast deze inleiding uit drie hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk bevat het stedenbouwkundig plan met bijbehorende beschrijving. De andere twee hoofdstukken beschrijven de beeldkwaliteit voor de bebouwing en de openbare ruimte. De beeldkwaliteit wordt door middel van referentiebeelden verduidelijkt. Voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte is ook een criteriaschema opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie kan toetsen. Wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van de criteria, kunnen de toelichtende teksten, tekeningen of de beelden uitsluitend bieden.



impressie stedenbouwkundig plan 'Stationsstraat 21 Mill'

Stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Op de locatie van de voormalige concertzaal is het, gezien de vorm en omvang van het terrein, denkbaar om grondgebonden woningen in de vorm van een hofje te situeren. Hiertoe zal in het midden van het perceel een toegangsweg worden gerealiseerd, die vanuit de Stationsstraat naar het hofje leidt. Aan beide zijden van deze toegangsweg en aan de achterzijde (oostzijde van het plangebied) worden woningen gerealiseerd. Alle woningen zijn georiënteerd op deze toegangsweg. Van belang is een goede aansluiting op de massa's van de directe omgeving. De omliggende woningen aan de Stationsstraat bestaan voornamelijk uit anderhalf à twee bouwlagen met een kap. Aan de zijde van de Stationsstraat zullen daarom ook woningen van anderhalf á twee bouwlagen met een kap worden gerealiseerd. Doordat de bouwhoogte in het overige deel van het plangebied lager wordt, ontstaat hiermee een verbijzondering, waardoor deze woningen een poort vormen vanuit de Stationsstraat naar het hofje. De overige woningen in het hofje zullen bestaan uit één bouwlaag en een kap.

Deze bouwmassa is passend bij een levensloopbestendige (senioren) woning, waarvan alle voorzieningen op de begane grond zijn gesitueerd. Een aantal burens aan de oostzijde van het plangebied heeft in de huidige situatie een achterom, die uitkomt op het (nu nog aanwezige) parkeerterrein bij de concertzaal. Deze toegang blijft in de toekomstige situatie behouden, doordat achter de oostelijke rij woningen wordt voorzien in een voetpad dat bereikbaar is vanaf de nieuwe toegangsweg. Hiermee bestaat tevens de mogelijkheid om voor deze nieuwe woningen een eigen achterom te creëren via dit voetpad. De woningen langs beide zijden van de toegangsweg krijgen eveneens een achterom. Hiertoe worden aan deze zijden ook voetpaden aangelegd. Binnen het plangebied zal worden voorzien in

parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen, grotendeels binnen het hofje en deels op eigen terrein bij de woningen.

Toekomstige ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling bestaat uit de realisatie van tien grondgebonden (senioren)woningen, verdeeld over twee vrijstaande woningen aan de straatzijde, twee blokken van twee-aaneengebonden woningen daar direct achter en nog 4 aaneengebouwde woningen op de achterzijde van het terrein. De beoogde woningen zijn levensloopbestendige woningen in de koopsector. Middels een afwijkingsbevoegdheid kan van de situering, de bouwvorm, het type en het maximale aantal woningen worden afgeweken. Dit is aanvaardbaar indien aan de daarvoor geldende regels uit het bestemmingsplan en aan de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsrichtlijnen van dit beeldkwaliteitplan kan worden voldaan.

De maximum goothoogte van het merendeel van de woningen is 4 meter en de maximum bouwhoogte is 8 meter. De twee poortwoningen, die het dichtst bij de Stationsstraat aan weerszijden van de toegangsweg zijn geprojecteerd, krijgen een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 11 meter. Binnen het plangebied wordt daarnaast voorzien in parkeerplaatsen. Deze komen aan de toegangsweg, tegenover de oostelijke woningen te liggen, zoals is weergegeven in de situatietekening. Daarnaast wordt bij enkele woningen een parkeerplaats op eigen terrein voorzien, in ieder geval voor de twee woningen die het dichtst bij de Stationsstraat zijn gelegen. Daarenboven kunnen drie bestaande langspaarkeerplaatsen aan de Stationsstraat, grenzend aan het plangebied, worden benut om in de totale parkeerbehoefte voor de in het plangebied te realiseren woningen te voorzien.

Wonen in een hof

Algemeen beeld

De woonhof aan de Stationsstraat sluit aan bij het bestaande straatbeeld van grondgebonden woningen. De woningen mogen individueel expressief zijn, maar vertonen samenhang door de traditionele opbouw met een kap.

Sfeerbeschrijving en positionering

De twee vrijstaande 'poortwoningen' aan de Stationsstraat dienen te passen in het huidige dorps straatbeeld van het historische lint. Dit betekent dat de woningen zijn opgebouwd uit anderhalf á twee bouwlagen met een kap. De 'poortwoningen' vormen een representatieve entree voor het achterliggend hof en zijn tweezijdig georiënteerd.

De achterliggende woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap en zijn georiënteerd aan het hof.

In de gevels van de woningen is een door de gootlijn gebouwde uitbouw als gevelverbijzondering denkbaar met een maximale breedte van 25% van de betreffende gevel of een maximale breedte van 2,5 meter.

Detaillering en materialen

De architectuur heeft een eigentijdse uitstraling met bijpassende detaillering. Er wordt gebruik gemaakt van materialen die mooi en natuurlijk verouderen, zoals baksteen en gebakken dakpannen. Door materiaal uit hetzelfde kleurspectrum te gebruiken vormen de woningen één geheel. Voor een verrijking van het straatbeeld en vanuit oogpunt van privacy voor de bewoners van de aangrenzende percelen worden eventuele dakkapellen bij voorkeur aan de voorzijde geplaatst.

Situering	Rooilijn	strakke rooilijn, parallel aan Stationsstraat voor wat betreft de poortwoningen; de rooilijn voor de andere woningen in het hof mag verspringen
	Zijdelingse afstand	aaneengesloten, m.u.v. de poortwoningen
	Oriëntatie	georiënteerd op de openbare ruimte
Hoofdvorm	Bouwmassa	één massa
	Bouwhoogte	- poortwoningen anderhalf á twee bouwlagen met kap - overige woningen één bouwlaag met kap
	Kapvorm	zadeldak eventueel voorzien van beëindiging met schuine zijde (schilddak)
	Kaprichting	langskap (evenwijdig aan de straat)
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- duidelijk onderscheid tussen kap en gevel (door overstek of betimmering) - woningen mogen worden voorzien van een door de gootlijn gebouwde uitbouw in de voorgevel met een maximale breedte van 25% van de betreffende gevel of een maximale breedte van 2,5 meter
	Gevelgeleding	vrij
	Plasticiteit	vrij
Detaillering	Materiaalkeuze	- gevel: baksteen eventueel deels gekeimd - zadeldak: gebakken pannen of vergelijkbare uitstraling - plat dak: bitumineuze dakbedekking of sedum dakbedekking - ondergeschikte materialen: hout, staal, glas, kunststof, zink.
	Materiaalkleur	- gevel: roodbruin spectrum - dak: antraciet spectrum - kozijnen: neutrale kleur
	Detaillering	- architectuurstijl is traditioneel, dorps met moderne accenten - detaillering in overeenstemming met sfeerbeelden - zonnepanelen zijn onderdeel van de architectuur en onderdeel van het dakvlak



bakstenen gevels: roodbruin spectrum



plat dak: bitumineuze dakbedekking



representatieve entree van de hof



representatieve entree van de hof



gebakken pannen: antraciet spectrum



zonnepanelen zijn onderdeel van het dakvlak



verbijzondering voorgevel

Wonen in een hof

BRO

Ruimte | om in te leven

Beeldkwaliteitsplan 'Mill, Stationsstraat 21, Concertzaal'

Projectnummer P01374

4 april 2019

gemeente Mill en Sint Hubert



wonen in een hof



plat dak: sedum dakbedekking



uitstraling seniorenwoningen



uitstraling seniorenwoningen



uitstraling seniorenwoningen

Openbaar gebied

Algemeen beeld

De woningen zijn geplaatst in de vorm van een hof. De woningen zijn georiënteerd op deze open ruimte, waarin tevens plaats is voor parkeren. In de openbare ruimte wordt gestreefd naar een rustig en eenduidig beeld. In combinatie met de beoogde traditionele bouwstijlen geeft dit een dorps gevoel. De materialisering en detaillering van zowel de openbare ruimte als de erfafscheidingen passen bij deze traditionele en dorpse bouwstijl. De gehele beeldkwaliteit (alle aspecten) van het openbaar gebied moet nog nader onderzocht en bepaald worden door de afdeling Werken.

Verharding

In de openbare ruimte wordt d.m.v. materialisatie onderscheid gemaakt in de verharding tussen rijweg, parkeervakken en achterpaden. Door subtiele kleurnuances aan te brengen en/of te variëren in legverbanden blijft een samenhangende ruimte gewaarborgd. De hof is tevens gelijkvloers waardoor de ruimte als eenduidig, kleinschalig en dorps wordt ervaren. Auto's, fietsers en voetgangers verkeren in een informeel hof.

De rijweg wordt uitgevoerd in roodbruine betonstraatstenen van keiformaat. Achterpaden grenzend aan de openbare ruimte worden in hetzelfde materiaal uitgevoerd. Achterpaden grenzend aan private ruimte bestaan uit grijze betontegels (30x30). Parkeervakken worden ook uitgevoerd in betonstraatstenen van keiformaat maar hebben een andere kleurtint of legverband dan de rijweg.

Aan de voorkant van de woningen is er sprake van een stoepsuggestie.

Verharding	Uitstraling	- subtiel contrast tussen de rijweg, parkeren en achterpaden - haaksparkeren vindt plaats op gelijk niveau met de rijweg
	Materiaal	- rijweg en achterpaden grenzend aan de openbare ruimte zijn uitgevoerd in roodbruine betonsteen van keiformaat met kleurvaste toplaag - de parkeervakken zijn uitgevoerd in roodbruine van betonsteen keiformaat met kleurvaste toplaag (andere tint of legverband dan rijweg) - achterpaden grenzend aan private ruimte is uitgevoerd in grijze betontegels (30x30cm) - stoepen voor de voorgevel zijn uitgevoerd in beton of gebakken materiaal in een bij de woning passende kleur die het private karakter benadrukt
	Detaillering	- overgang tussen de rijbaan en parkeervakken wordt gemarkeerd door middel van één of meerdere strekken - stoepen liggen enkele cm's hoger dan de straat - stoepen zijn beloop- en berijdbaar door ouderen d.m.v. niveau-aanpassingen
Afwatering	Hemelwaterafvoer	hemelwaterafvoer is zichtbaar door een molgoot centraal in de weg. Deze molgoot is in kleur en materiaal overeenkomstig met de rijweg
Erfafscheiding	Voorzijde	lage bladhoudende haag, max. 1 meter hoog
	Zij- of achterkant grenzend aan openbaar gebied	gemetselde erfafscheiding, bladhoudende haag, hekwerk met klimplanten, max. 2 meter hoog; streven naar uniformiteit in erfafscheidingen aan zij- of achterkanten grenzend aan openbaar gebied (niet zijnde achterpaden)



roodbruin betonstraatsteen van kelformaat



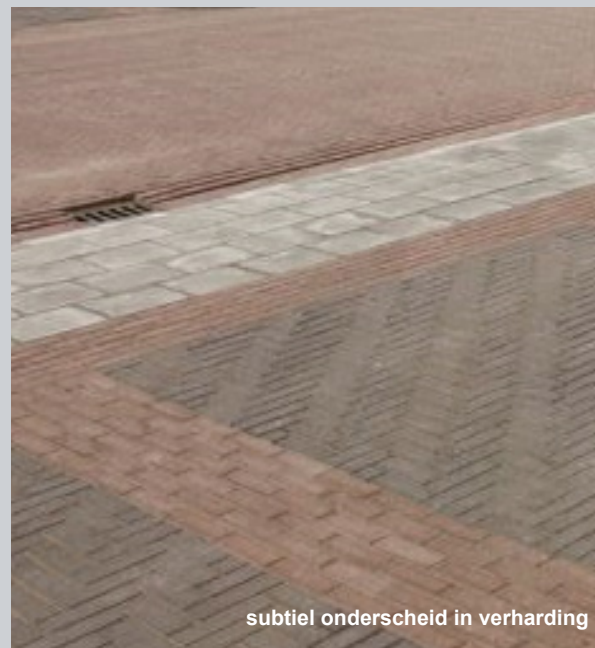
grijze betontegels 30x30



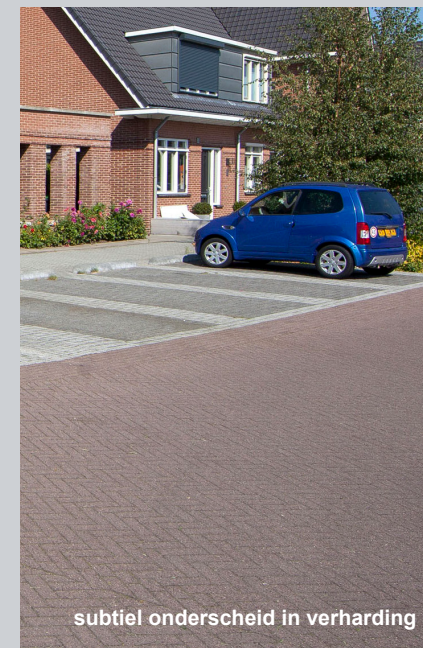
roodbruin betonstraatsteen van kelformaat



centrale molgoot uitgevoerd in zelfde kleur en materiaal van rijweg



subtiel onderscheid in verharding



subtiel onderscheid in verharding



Openbaar gebied

BRO

Ruimte | om in te leven

Beeldkwaliteitsplan 'Mill, Stationsstraat 21, Concertzaal'

Projectnummer P01374

4 april 2019

gemeente Mill en Sint Hubert



privé stoep aan de voorkant



lage bladhoudende haag aan voorzijde



lage bladhoudende haag aan voorzijde



gelijkvloerse, eenduidige, informele verharding



hekwerk met klimplant

Erfafscheiding

De overgang van privé naar openbaar dient een eenduidig groen beeld te krijgen om het dorpse karakter te waarborgen. De voorzijde van de seniorenwoningen (grenzend aan de rijweg) wordt daarom aangeplant met een lage bladhoudende haag van max. 1 meter hoog. Bij zij- en achterkanten die grenzen aan de openbare ruimte wordt een gemetselde erfafscheiding die onderdeel uitmaakt van het architectonisch geheel, een bladhoudende haag of een hekwerk met klimplanten (groene uitstraling) toegepast (m.u.v. van de 'poortwoningen'), van maximaal 2 meter hoog.

Indien aan de zijde van de poortwoningen, grenzend aan de Stationsstraat, (in het verlengde van de voorgevelrooilijn) een afscherming wordt gerealiseerd van de achtertuin ten opzichte van de voortuin, dan dient deze een groene uitstraling te krijgen.

