

Beeldkwaliteitsplan mill Noord, voormalig MOB-complex

gemeente Mill & Sint Hubert, i.o.v. Ruimte Voor Ruimte



Colofon

Titel: Beeldkwaliteitsplan Mill Noord,
voormalig MOB-complex

Projectnummer: 358263

Datum: juli 2021

Projectleider: Gerrit Kersten (RVR)

Projectteam: Michel Nelissen
Hyrum Boom
Edwin de Jong

Contact: Sweco Nederland B.V.
Zernikestraat 17
5612 HZ Eindhoven
+31 88 811 66 00
www.sweco.nl

Opdrachtgever: Ruimte Voor Ruimte

Bron referentiebeelden en teksten: Beeldkwaliteit “De Messemaker”
te Cuijk, Sweco en beeldkwaliteitsplan
Herontwikkeling MOB-complex Weert, BRO

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Bebouwing	7
3. Privé-erven & erfafscheiding	9
4. Openbare ruimte	11



Legenda

-  bouwkaavel (met woning indicatief)
-  perceelsgrens
-  entree tot kavel
-  uitbreiding bestaande kavels
-  bestaand bos
-  spontane bosopslag
-  bestaande en te behouden open plekken
-  rijweg
-  voetpaden (onverhard)
-  voetpaden (halfverharding)
-  trottoir (verhard)

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Het terrein van het voormalig MOB-complex aan de Graafseweg te Mill wordt door Ruimte voor Ruimte herontwikkeld. Het hele voormalige MOB-complex krijgt een kwaliteitsimpuls. Op een gedeelte van het voormalig MOB-complex worden 15 woningen gerealiseerd.

Vanwege de aanwezige natuurlijke kwaliteit van het groene gebied is voor de herontwikkeling het idee van het 'boswonen' geïntroduceerd en uitgewerkt.

In het boswonen zal het groene karakter van de plek de basis zijn, waarbinnen met veel vrijheid individuele panden kunnen worden ontwikkeld. Met het voorliggende beeldkwaliteitsplan wordt een inspiratiekader geschetst dat de landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van het boswonen weergeeft.

In dit beeldkwaliteitsplan worden uitspraken gedaan over de kwalitatieve aspecten van het plan; over de gewenste uitstraling, het materiaalgebruik en de stedenbouwkundige samenhang van de woningen en de openbare ruimte binnen het projectgebied.

Voor het gebied is een juridisch bindend bestemmingsplan opgesteld. In het bestemmingsplan worden onder andere de maatvoering en kwantitatieve elementen uit het stedenbouwkundig plan vastgelegd. Om discussie te voorkomen wordt in dit beeldkwaliteitsplan daarom geen uitspraak gedaan over maatvoering. Als er toch discussies optreden tussen beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan is het bestemmingsplan met de bijbehorende regels en verbeelding leidend.

1.2 Welstandstoetsing

Naast het bestemmingsplan, speelt het beeldkwaliteitskader zoals omschreven in dit document een belangrijke rol bij de welstandstoetsing. In het kader van de omgevingsvergunnings aanvraag dient ieder bouwplan te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader.

Hierin wordt benoemd aan welke beeldeisen de supervisor de bouwplannen dient te toetsen. Dit beeldkwaliteitsplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de voornamelijk kwantitatieve toets uit het bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan een kwalitatieve toets aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.

Mochten criteria in dit beeldkwaliteitsplan niet toerikend zijn voor de toetsing, dan kan altijd worden teruggegrepen op de algemene kwaliteitscriteria omschreven in de welstandsnota van Mill en Sint Hubert.

1.3 Visie op beeldkwaliteit

Het bos met zijn bomen en bestaande open ruimtes zijn de karakteristieke dragers van de plek. Woningen zijn in dit bos te gast en staan daarom vrij van elkaar op grote kavels. Ze zorgen met hun eigentijdse uitstraling en natuurlijke materialisatie voor een hoogwaardig en groen woonmilieu.

1.4 Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitsplan bestaat naast dit inleidende hoofdstuk nog uit drie hoofdstukken. Het eerste beschrijft en verbeeldt de eisen en wensen voor de architectuur van de woningen. Het tweede die van het erf en de erfafscheidingen. Het laatste beschrijft de eisen ten behoeve van de openbare ruimte. Samen vormen ze een inspiratiedocument voor het realiseren van een hoogwaardig woonmilieu in het bos.



2. Bebouwing

2.1 Oriëntatie en plaatsing

De woningen zijn gesitueerd binnen vastgestelde bouwvlakken die aan alle zijden vrij liggen van de randen van het kavel. De woningen zijn allemaal georiënteerd op de centraal gelegen ontsluitingsweg. Door de verspreid liggende bouwvlakken varieert de afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste kavelgrens per kavel. Hierdoor ontstaat een gevarieerd beeld, passend bij het boswonen. Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdbouw-massa. Zij zijn onderdeel van het bouwwerk of staan los achter de voorgevelrooilijn.

2.2 Veelvormigheid

Iedere woning is uniek ingepast op zijn plek. Dit komt tot uiting door vrijheid te geven in de keuze van een kap dan wel een plat dak toe te passen. De kapvorm en de nokrichting wordt hierin vrijgelaten. Voor woningen met een plat dak is de wens de tweede laag inventief op de eerste laag te plaatsen. Dit kan bijvoorbeeld door een set-back of (gedeeltelijke) overstek waardoor iedere verdieping als een losse laag zichtbaar is.

2.3 Architectuur en materiaal gebruik

Om tussen de individuele woningen een architectonische samenhang te bereiken, is het gewenst dat bij het ontwerp van de woning gestreefd wordt naar moderne eigentijds architectuur. Voor de vormgeving en het materiaalgebruik van de woningen wordt nadrukkelijk aansluiting gezocht op het bosmilieu, door middel van het gebruik van natuurlijke materialen zoals hout en steen. Zorgvuldig afgestemd op de architectuur en passend bij modern en eigentijds uitstraling kunnen moderne materialen zoals stucwerk, glas en roestvrij staal bijdragen aan de interactie met het bos.

Qua duurzaamheid en het woongenot is het toepassen van grote glasvlakken een pré. Er wordt zoveel mogelijk zon opgevangen en de interactie met het bos wordt hierbij optimaal beleefd. Dakoverstekken, brede raampartijen, het doorlopen van binnenmuren naar buiten: al deze elementen zorgen ervoor dat het gebouw reageert met zijn omgeving. De (bestaande) bomen kunnen als inspiratiebron dienen voor architectuur en de compositie van de gebouwonderdelen.

Inventiviteit speelt een belangrijke rol in de vormgeving van de woning en de toe te passen materialen. Ecologische en duurzaam gebouwde woningen in zowel vormgeving, uitstraling en compositie zijn welkome gasten in het bos. Voor meer inspiratie wordt hiervoor verwezen naar de 'handreiking duurzaam bouwen' van de gemeente.

2.4 Woningen met kap

De woningen met een kap zijn voorzien van donkere pannen of een ander materiaal in een donkere kleur-stelling en gebouwd met natuurlijke materialen zoals baksteen, natuursteen en hout of een combinatie hiervan. Het toepassen van grote glasvlakken heeft sterk de voorkeur. Grote traditionele bakstenen woningen met gatengevels zijn niet toegestaan. Hoogglanzende pannen zijn niet toegestaan. Eventuele dakkapellen moeten worden afgestemd op de architectuur van de woningen. De toe te passen kleuren zijn natuurlijke tinten die zijn afgestemd op het bosmilieu.

2.5 Woningen met een plat dak

De woningen met een plat dak contrasteren met het landschap. De architectuur is modern van karakter en wordt tot uitdrukking gebracht door het gebruik van materialen zoals stucwerk, roestvrij staal, glas etc.. Ook de toepassing van hout kan een bijdrage leveren aan het moderne karakter van de woning. Het toe te passen kleurenpalet loopt van natuurlijke tinten afgestemd op het bosmilieu tot meer moderne kleurschakeringen van wit tot oker.

POSITIONERING

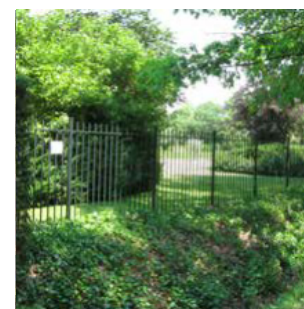
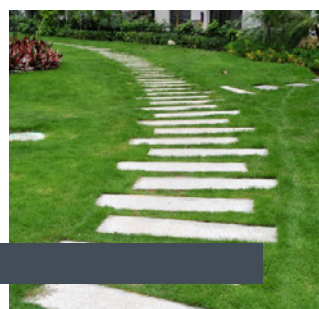
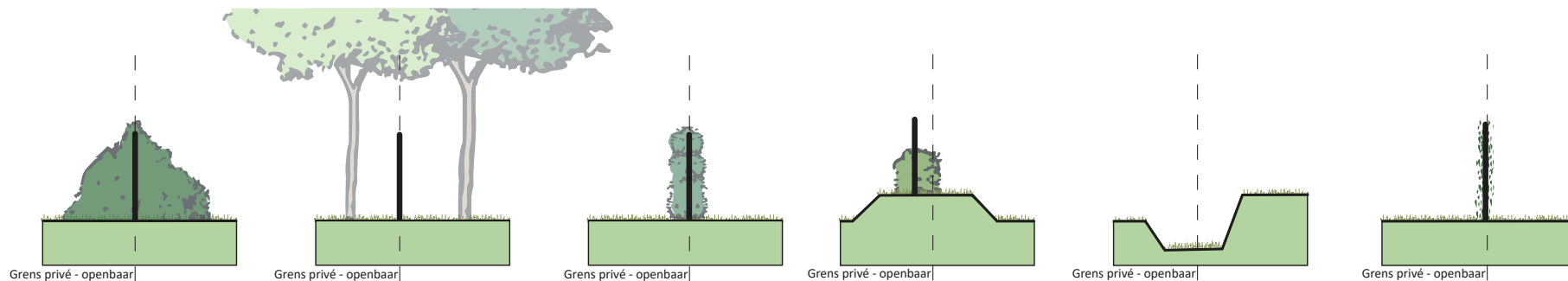
Rooilijn	In het bouwvlak met grote verspringingen onderling
Zijdelingse afstand	In het bouwvlak, vrij van elkaar
Oriëntatie	Op de ontsluitingsweg

HOOFDVORM

Bouwmassa	Vrij, bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan de hoofdbouw-massa.
Bouwhoogte	1 tot 2 bouwlagen eventueel met kap
Kapvorm / richting	Vrij

DETAILLERING

Detaillering	- Eigentijds moderne architectuur - Duurzaam en ecologisch bouwen is mogelijk. - Bijbehorende bouwwerken (ook vrijstaande bijgebouwen) zijn in architectuur, materiaalgebruik en detaillering groten-deels overeenkomstig aan de hoofdmassa. - Gevel: Natuurlijke materialen, zoals hout en baksteen. De-len mogen gekeimd worden. Geen kunststof plaatmateriaal. Kleurstelling ingetogen afge-stemd bij het bosmilieu, donkere tinten in combinatie met wit, bruin tot oker. - Dak: Gebakken (donkere) pan-nen, riet of groene daken - Kozijnen: behoudend hout, wit, grijs of zwarte tinten. Fel-le, contrasterende en fluores-cerende kleuren zijn niet toe-gestaan. - Ondergeschikte bouwdelen: glas, zink, staal, hout. Geen volkernplaat.
---------------------	---



3. Privé-erven & erfafscheiding

3.1. Erf

In het plan wordt zoveel mogelijk aangesloten op de karakteristieke eigenschappen van het bosmilieu. Het bouwkavel en de woning lopen op een natuurlijke wijze over in het bestaande bos. De verharding is beperkt tot de noodzakelijke ruimte: de inrit, parkeerplaats, het terras en paden. Wenselijk is het daarbij toepassen van halfverharding of het onverhard uitvoeren van paden, inritten en wegen. Het gebruik van asfalt is niet toegestaan.

Parkeerplaatsen worden bij voorkeur door groene planten omzoomd zodat auto's vanaf de openbare weg niet zichtbaar zijn.

3.2. Erfafscheidingen

In het plan wordt zoveel mogelijk aangesloten op de karakteristieke eigenschappen van het bosmilieu. Dichte (harde) erfafscheidingen komen van nature niet voor in het bosmilieu. Hoogstens is er sprake van grensaanduiding in de vorm van een transparant hekwerk of in de vorm van randbeplanting.

Het toepassen van traditionele erfafscheidingen in het nieuwe woongebied in de vorm van dichte wanden van hout en/of steen doet afbreuk aan de kwaliteit van het bosmilieu. Het toepassen van dergelijke erfafscheidingen wordt dan ook niet toegestaan.

Bij voorkeur worden er op de overgang van de kavels naar het aangrenzende groengebied groen ingepaste erfafscheidingen geplaatst. Door inventief om te gaan met het aanbrengen van boom- en struikbeplanting op de kavels kan de gewenste privacy worden bereikt, zonder afbreuk te doen aan het karakter van het bosmilieu.

Indien er toch behoefte bestaat om op de perceelsgrenzen een erfafscheiding aan te brengen gelden daarvoor de volgende restricties:

- De erfafscheiding bestaat uitsluitend uit beplanting waarvan de soortkeus is afgestemd op de natuurlijke beplanting van het bosmilieu of;
- Er wordt een zorgvuldig vormgegeven transparant erfafscheiding toegepast bestaande uit een zwart of donkergroen hekwerk in combinatie met beplanting.

Aan de voorzijde van de kavels zijn erfafscheidingen zeer bepalend voor het straatbeeld. Afgestemd op het bosmilieu van het woongebied, is het gewenst dat er inventief wordt omgegaan met de erfafscheiding aan de voorzijde, door bijvoorbeeld het groepsgewijs aanbrengen van beplanting.

De zichtbaarheid van erfafscheidingen is minimaal door beschutting van beplanting, of een grondwal.

ERF

Ruimte

De ruimte om de woning heen bestaat zoveel mogelijk uit natuurlijk bos. Minimaliseren van verharding heeft de voorkeur, paden zijn bij voorkeur uitgevoerd in halfverharding. Asfalt is niet toegestaan

Beplanting

Gebiedseigen plantensoorten: zoals de veldesdoorn, de zomer- of wintereik, een hazelaar, gewone vlier of sleedoorn

Parkeren

Parkeren, ook voor bezoekers, op eigen perceel. Bij voorkeur groen omzoomd en daarmee niet vanaf de weg zichtbaar. Parkeren vindt bij voorkeur plaats op halfverharding.

Infiltratie

Waterberging en infiltratie vinden volledig plaats op eigen terrein

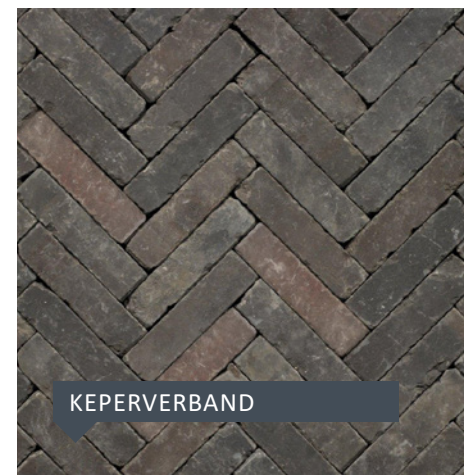
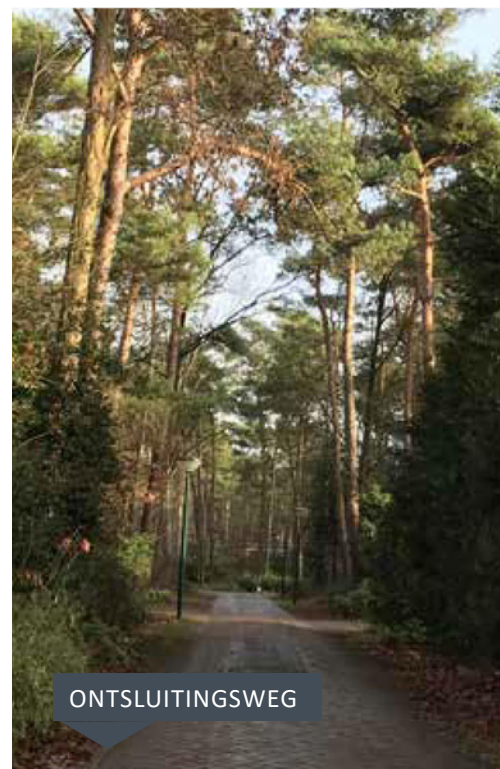
ERFAFSCHIEDINGEN

Hek

Transparant spijlen hekwerk van maximaal 2 meter hoog, uitgevoerd in zwarte of donkergroene kleur.

Natuurlijk afscheiding

Natuurlijke afscheidingen, zoals struweel, boomgroepen, haag en houtwal.



4. Openbare ruimte

De inrichting en het materiaalgebruik van de openbare ruimte dient evenals de woningen te zijn afgestemd op het karakter van het bosmilieu. De inrichting dient daarbij te voldoen aan het handboek 'inrichting openbare ruimte' van de gemeente Mill en Sint Hubert. In het onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de twee hoofdonderdelen van de openbare ruimte:

4.1 Ontsluitingsweg

De centrale ontsluitingsweg heeft een profiel van 5 meter breed met aan beide zijden een berm van 1,5 meter.

De verharding van de ontsluitingsweg dient te bestaan uit gebakken klinkers passend bij de hoogwaardige uitstraling van het boswonen. De breedte van de rijbaan wordt beperkt tot 5 meter. De toepassing van trottoirs en parkeervoorzieningen wordt uitgesloten omdat dit afbreuk doet aan het karakter van het bosmilieu. Smalle opsluitbanden dragen zorg dat de weg overloopt in de berm en het bos.

De bermen aan weerszijde van de weg dienen te worden uitgevoerd in een grasvegetatie, zodat de (bestaande) boombeplanting zo min mogelijk wordt beperkt in hun groeiomstandigheden. In de berm wordt het water van de verharding opgevangen door middel van een zaksloot of laagte.

Bij eventuele aanplant van nieuwe bomen of struiken dient de soortkeus te zijn afgestemd op de van nature in het bosmilieu voorkomende soorten.

4.2 Bospaden

Enkele bospaden liggen in het plangebied. De bospaden verbinden de open ruimtes (de plekken van de voormalige bebouwing) in het bos. De bospaden volgen het wegenpatroon dat in het bos nog zichtbaar is. De paden verbinden open en gesloten delen van het bos. Het zijn smalle paden, uitgesleten in het bos. De paden in het bos zijn onverhard. Intensiever gebruikte paden, de aanlooproutes, worden uitgevoerd in een halfverharding in het grijze tot gele kleurspectrum.

Straatmeubilair en eventuele bouwwerken dienen tot een minimum te worden beperkt. Indien er toch meubilair (lichtmasten, banken, prullenbakken etc.) of bouwwerken noodzakelijk zijn, dienen er kwalitatief hoogwaardige en natuurlijke materialen te worden toegepast. Materiaalgebruik, kleur en vormgeving dienen aan te sluiten op het informele karakter van het bosmilieu.

VERHARDING

Ontsluitingsweg

- Eenvoudige in keperverband gelegde klinkerweg van 5 meter breed.
- Gebakken klinkers of dikformaat stenen in donker bruine of donkerrode tinten. Afgezoomd met smalle opsluitband.

Bospaden

- Intensief gebruikte paden uitgevoerd in halfverharding zonder opsluitbanden. Uitgevoerd in het geel tot grijze kleurspectrum. Overige bospaden zijn onverhard.

STRAATMEUBILAIR

Materiaalgebruik

- Natuurlijke hoogwaardige materialen passend bij het boswonen, bijvoorbeeld houten of donkergekleurde objecten

