

OKKO

PROJECTONTWIKKELING
EN -MANAGEMENT



Beeldkwaliteitsplan

Herontwikkeling Dorpsstraat 11-13 Soerendonk
(Maoske en De Sport)





Inhoudsopgave

Inleiding	2
Huidige situatie	3
Het initiatief	4
Plangebied en omgeving	5
Appartementengebouw	6
Referentiekader kleur – en materiaalgebruik	7
Verharding en parkeren	8
Groene inpassing	9
Voortuin en Binnentuin	10
Natuurinclusiviteit	11
Waterberging	12

Inleiding

De kwaliteit van de gebouwde omgeving speelt een steeds belangrijkere rol. Die gebouwde omgeving is het geheel dat gevormd wordt door de openbare ruimte, de daaraan gelegen gronden en de daarop aanwezige bebouwing. Een beeldkwaliteitsplan is een instrument waarmee richting kan worden gegeven aan de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Het is een op de situatie ter plaatse afgestemd toetsingskader dat, bovenop de vastgelegde ruimtelijke kaders van het bestemmingsplan, richtlijnen geeft voor wat betreft de uiterlijke verschijningsvorm.

Op de locatie Dorpsstraat 11-13 (De Sport – Maoske) wordt een appartementengebouw met 18 appartementen ontwikkeld. Onderhavig beeldkwaliteitsplan maakt daarbij onderdeel uit van het bestemmingsplan en dient als uitgangspuntendocument en inspiratiebron te worden ingezet bij het verdere ontwerp van het gebouw en de landschappelijke inpassing van de locatie. Tevens dient het stuk als toetsingskader voor de welstandcommissie bij de beoordeling van de omgevingsvergunning. In onderhavig document komen stedenbouwkundige aspecten zoals situering, massa's, kapvormen en materiaal- en kleurgebruik aan bod. Tevens wordt aandacht besteed aan de landschappelijk inpassing van de locatie, verharding en de verbinding met het openbaar gebied.

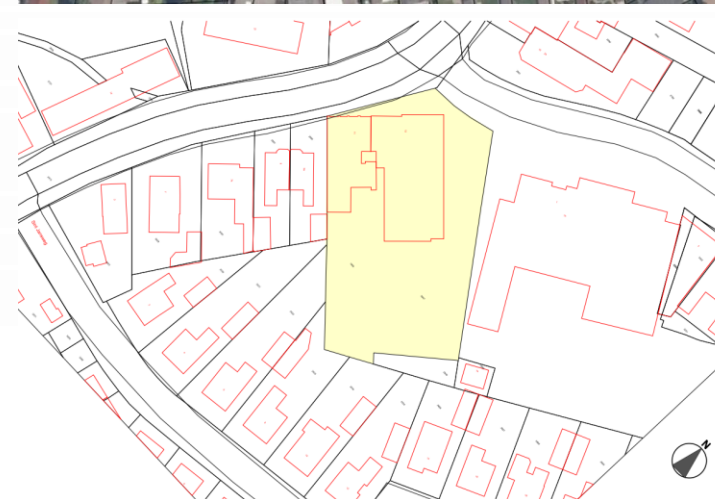


Huidige situatie

Adres Dorpsstraat 11-13
6027 PD Soerendonk

Kadastraal Gemeente Soerendonk,
sectie B,
nummers 1882 en 2847

Oppervlakte 2.695 m²

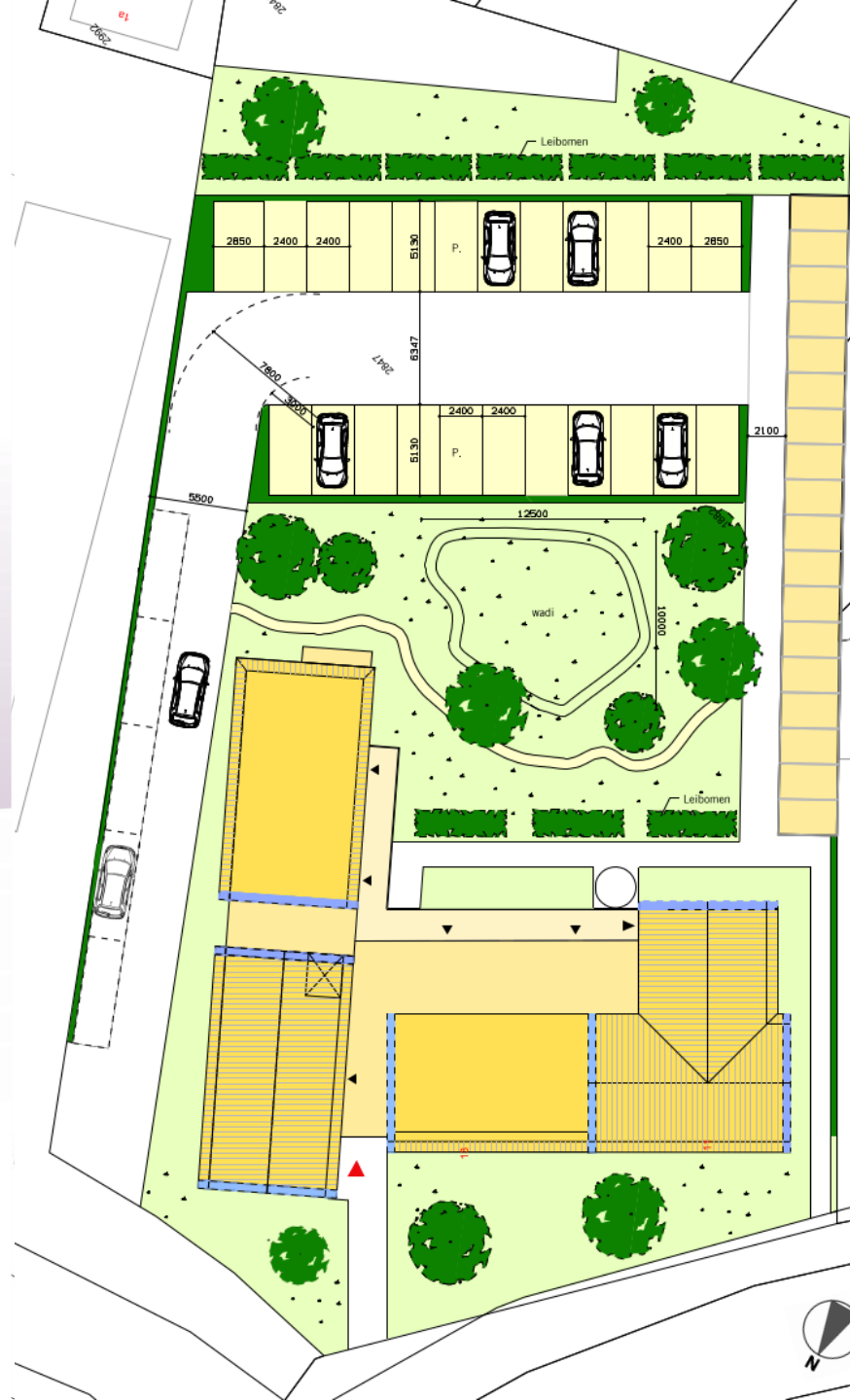


Het initiatief

Het initiatief bestaat uit de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van een gebouw met 18 appartementen en terreininrichting met parkeren, waterberging en landschappelijke inpassing.

De 18 appartementen variëren in oppervlakte van 50 m² tot ca. 85 m² en hebben elk een buitenruimte in de vorm van een balkon of loggia. Daarnaast is er een gemeenschappelijke tuin. Er zal een Vereniging van Eigenaren worden opgericht ten behoeve van het beheer en onderhoud van het gebouw en bijbehorende terrein. Het gehele plangebied komt in eigendom bij deze VvE en is enkel bestemd voor bewoners en bezoekers van het appartementengebouw.

Hiernaast is het stedenbouwkundig plan afgebeeld met daarop de positionering van de bouwmassa van het appartementengebouw en de bergingen, de verharding en de parkeervakken. De ruimte die overblijft is grofweg bestemd voor groene inpassing met als onderdeel daarvan de waterberging.





Plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat en kent een prominente ligging aan deze verkeersader, te midden van de kern Soerendonk. Het betreft een zichtlocatie vanuit zowel beide richtingen aan de Dorpsstraat, als vanuit de Van Schaijklaan. Tevens is de locatie gelegen nabij voorzieningen (zoals het medisch centrum Soerendonk, basisschool St. Joan, peuteropvang Brassertjes, slagerij Neeskens en restaurant en café De Bout).





Appartementengebouw

Uitgangspunt voor het appartementengebouw is een dorpse maat en uitstraling, passend in de omgeving van de locatie. De opzet en uitstraling van het gebouw, waarbij visueel sprake is van meerdere panden en zowel metselwerk als keimwerk wordt toegepast, refereren naar de huidige bebouwing (zie pagina 3). Het appartementengebouw dient te bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De appartementen en buitenruimten oriënteren zich aan de staatzijde en zijn via een galerijontsluiting aan de achterzijde verbonden met het trappenhuis en de lift. De hoofdentree moet worden gesitueerd aan de voorzijde van het gebouw. Verscheidenheid in maatvoering en uitstraling van de gevels, de toepassing van diverse raampartijen, materialen en kleuren dienen bij te dragen aan een ontwerp voor het appartementengebouw met de juiste 'maat en korrelgrootte'.

Het bovenstaande is verwerkt in het schetsontwerp van het gebouw. Op naastgelegen figuren is dit schetsontwerp van alle vier de gevels van het appartementengebouw afgebeeld. Dit dient als uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het ontwerp. Op navolgende pagina is een opsomming opgenomen van de uitgangspunten voor het ontwerp, aangevuld met referentiebeelden ten aanzien van kleur- en materiaalgebruik alsmede de ontwerpuitgangspunten.





Appartementengebouw – referentiekader kleur- en materiaalgebruik

Ter aanvulling op de vorige pagina zijn navolgend de ontwerpprincipes opgesomd en met voorbeelden verduidelijkt. De nummers in de afbeeldingen en hieronder corresponderen met elkaar.

- Appartementengebouw visueel bestaande uit meerdere panden (2 t/m 4)
- Meerdere kopgevels (2, 5)
- Galerijontsluiting (6)
- Wonen in de kap (1 t/m 6)
- Mansardekap (1 t/m 3)
- Buitenruimte in de vorm van loggia's (1 t/m 4) en balkons (3, 5)
- Glazen entree (4)
- Diversiteit aan raampartijen (1, 2, 4)
- Metselwerk in aardse tinten, gecombineerd met keimwerk (7 t/m 9)
- Vlakke dakpan (10)





Verharding en parkeren

Uitgangspunt is om de hoeveelheid verharding zoveel als mogelijk te beperken en de verharding die nodig is uit te voeren in de juiste materialen en kleuren. Daarmee wordt bedoeld dat afhankelijk van de functie van de verharding (zoals rijbaan, parkeervak, voetpad) wordt bekeken welke type geschikt is en bij welke functie een combinatie kan worden gemaakt met klimaat-adaptieve bestrating.

De parkeerplaatsen op het parkeerterrein aan de achterzijde worden uitgevoerd met open verharding. De voetpaden, rijbaan en langsparkeerplaatsen worden uitgevoerd met klinkerbestrating. Hier zal een diversiteit in worden aangebracht, zodat de verschillende (verkeers-)functies zichtbaar zijn. In de binnentuin wordt waar nodig halfverharding toegepast. Denk aan dolomiet, gralux, hansegrand en dergelijke.

Gezien de ontwikkeling mede is gericht op senioren geldt hierbij ook als uitgangspunt dat de typen verharding toegankelijk moeten zijn voor deze doelgroep. Verder geldt als uitgangspunt dat de materiaalkeuze en uitstraling dient te passen bij de omgeving en het appartementengebouw (architectuur, kleur- en materiaal).



Referentiekader parkeerterrein met klinkerbestrating, halfverharding en groene buffer (schaduwwerking + privacy omgeving), kleurenpalet, onderscheid type bestrating en functies, afscherming privé-parkeerterrein



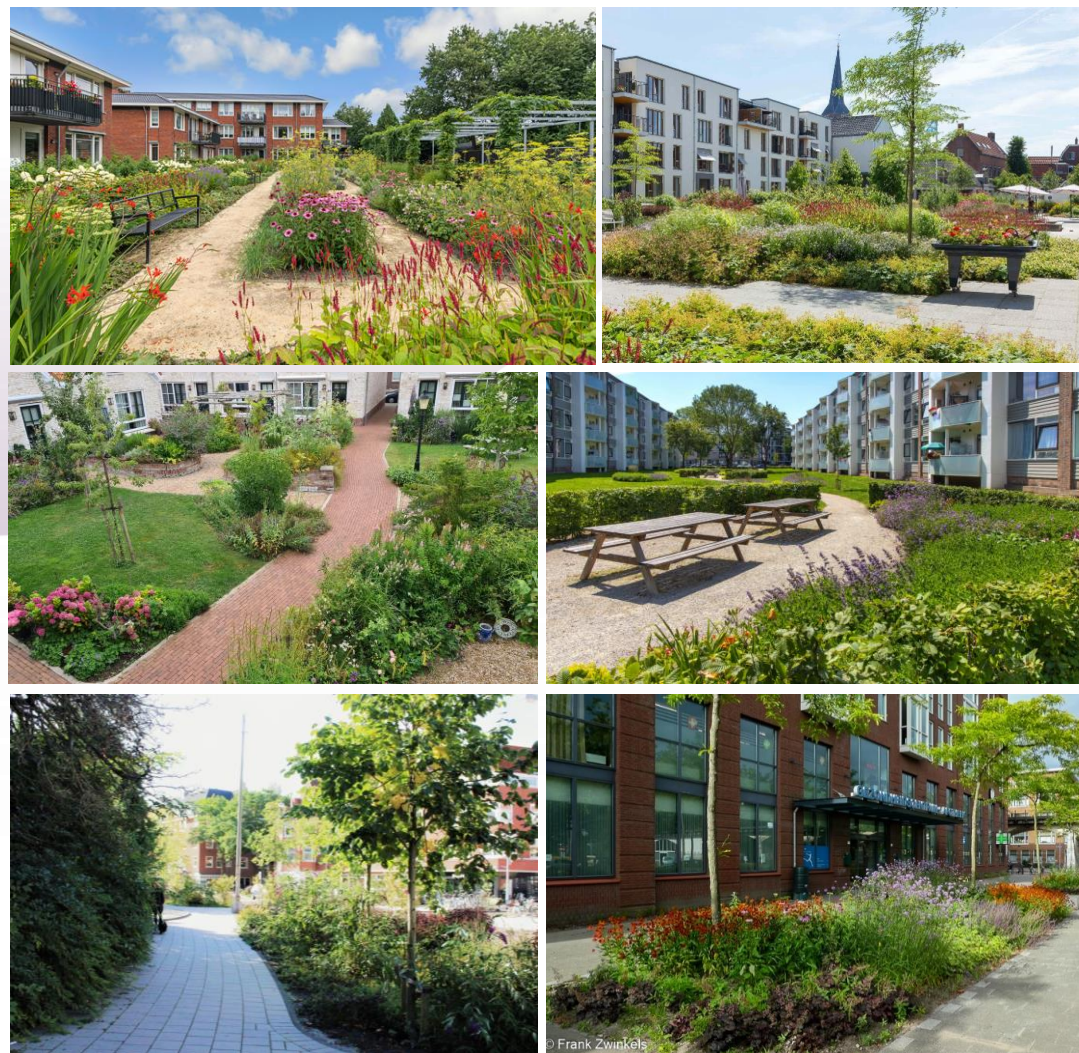
Groene inpassing – algemeen

Deze paragraaf over de groene inpassing dient, tezamen met de positionering van bebouwing en verharding, als uitgangspuntenkader voor het opstellen van een inrichtingsplan. Circa 40% van de ruimte binnen het plangebied is beschikbaar voor groen. Een goede basis voor een volwaardige binnentuin met meerdere functies en een mooie voortuin die het aanzicht op het appartementengebouw en het straatbeeld verfraaid. In dit beeldkwaliteitsplan zijn een aantal uitgangspunten, doelstellingen en/of kwaliteitsniveaus opgenomen die in ieder geval in het (nog op te stellen) inrichtingsplan opgenomen moeten worden. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de voortuin en de binnentuin aan de achterzijde van het gebouw. Zie pagina 10 en 11. De gewenste sfeer en uitstraling is op naastgelegen afbeeldingen weergegeven.

Demarcatie

Het gehele plangebied blijft in privé eigendom. Er zal een Vereniging van Eigenaren worden opgericht ten behoeve van het beheer en onderhoud van het gebouw en bijbehorende terrein. Het gehele plangebied komt in eigendom bij deze VvE en is enkel bestemd voor bewoners en bezoekers van het appartementengebouw. De toegang tot het parkeerterrein zal worden afgesloten middels een slagboom of poort.

De grens tussen openbaar gebied (gemeentelijk eigendom) en privé terrein zal worden geduïd middels de overgang naar andere bestrating en een groene erfafscheiding in de vorm van lage haagbeplanting (max. 1 meter). De erfafscheiding tussen het privé terrein en omwonenden wordt in overleg samen bepaald, waarbij de voorkeur uitgaat naar een groene afscherming, eventueel met hekwerk ertussen.





Groene inpassing – uitgangspunten voortuin

- De voortuin fungeert mede als natuurlijke overgang en bufferzone tussen het openbaar gebied en het gebouw. De voortuin heeft een esthetische functie en biedt daarnaast privacy voor de buitenruimtes van de aan deze zijde gelegen appartementen.
- Erfafscheiding in de vorm van lage haagbeplanting. Inheemse soorten, zoals liguster, veldesdoorn en beuk.
- Beplanting bij voorkeur bestaande uit inheemse soorten. Een mix van inheemse en uitheemse soorten is denkbaar, waarbij als eis geldt dat tenminste 50% inheems moet zijn.
- Beplanting in de vorm van (sier)grassen, planten en struiken in verschillende grootte en kleuren. Een mix aan soorten dient te zorgen voor een jaarrond groene voortuin. Als basis een zaadmengsel met inheemse bloemen en kruiden.
- Een inheemse boom, bij voorkeur een meerstammige boom. Zoals een krentenboom, sierkers of linde. Deze laatste komt meermaals voor in het dorpslint.

Groene inpassing – uitgangspunten binnentuin

- Een parkachtige sfeer, met voldoende (ruimte voor) bomen, groene en kleurrijke beplanting in afwisselende grootte. Een mix aan soorten dient te zorgen voor een jaarrond groene tuin.
- Beplanting bij voorkeur bestaande uit inheemse soorten. Een mix van inheemse en uitheemse soorten is denkbaar, waarbij als eis geldt dat tenminste 50% inheems moet zijn.
- Inheemse boomsoorten zijn het uitgangspunt, zoals de esdoorn, meidoorn, eik, linde en berk.
- Beplanting en bomen hebben mede als doel inkijk van en naar omwonenden te beperken en hittestress te voorkomen. Boomsoorten dienen (in potentie) een boomkroon van voldoende omvang te hebben om deze functie te bewerkstelligen.
- Auto's op het parkeerterrein dienen waar mogelijk aan het zicht te worden onttrokken middels haagbeplanting, zoals liguster, veldesdoorn en beuk.
- Kansen voor collectief groen ter bevordering van ontmoeting en groenbeleving door bewoners en bezoekers. Denk aan een zitvoorziening of moestuin(bakken).
- Opvang hemelwater in de vorm van een wadi (zie pagina 12).
- Bevorderen natuurinclusiviteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie (zie pagina 11).
- Bestaand groen indien mogelijk behouden, mits in goede staat en passend bij de gewenste uitstraling.
- Erfafscheiding in afstemming met omwonenden.



Natuurinclusiviteit

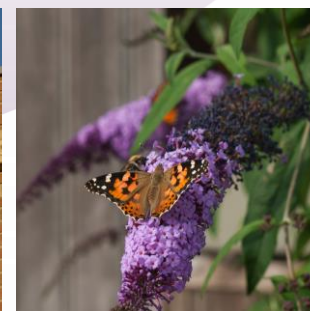
Er is veel ruimte voor groen in het plan. Dat zorgt niet alleen voor een aantrekkelijke, fijne leefomgeving, maar dit draagt ook bij aan biodiversiteit en klimaatadaptatie. Erg belangrijk, zeker in stedelijke gebieden. Zowel in het gebouwonwerp als bij de groene inpassing wordt hier aandacht aan besteed.

Natuurinclusief bouwen

Uit ecologisch onderzoek is gebleken dat in de te slopen bebouwing een gierzwaluwnest zit. Hier is reeds een ontheffing voor verleend. In de omgeving van de locatie zijn tijdelijke nestvoorzieningen gerealiseerd ter voorbereiding op de sloop. In het nieuwbouw appartementengebouw worden permanente voorzieningen voor de gierzwaluw gerealiseerd. Denk hierbij aan nestgelegenheden met steenachtige materialen die op een fraaie manier in het gebouw kunnen worden geïntegreerd.

Natuurinclusieve groene inpassing

Op pagina's 9-11 zijn de basis principes voor het groene inpassingsplan reeds beschreven. Natuurinclusiviteit is er daar een van. Door een goede mix aan verschillende planten en struiken en de toepassing van een inheems zaadmengsel/ bloemrijk grasland ontstaat een binnentuin die (ook) voor vogels, insecten en vlinders aantrekkelijk is. En behalve inrichtingselementen zoals een bankje voor bewoners/bezoekers wordt ook gedacht aan natuurinclusieve elementen zoals een bijen- en insectenhotel en nestkastjes.





Waterberging

Het realiseren van waterberging voor de opvang van hemelwater maakt onderdeel uit van de herontwikkeling. Dit zal worden gerealiseerd in de vorm van een wadi in de zone tussen het appartementengebouw en het parkeerterrein.

Deze wadi dient te worden geïntegreerd in het landschapsplan. Dat wil zeggen dat rondom de wadi beplanting dient te worden aangebracht. Op naastgelegen afbeeldingen is een referentiekader van de gewenste sfeer en beeldkwaliteit van de wadi weergegeven.



Referenties wadi als voorziening voor de opvang van hemelwater, ingepast tussen het groen als onderdeel van de terreininrichting/tuin.

