



Beeldkwaliteitsplan

Molengaerde Schijfweg-Zuid
Gemeente Peel & Maas

8 Levensloopbestendige
mediorenwoningen

MOLEN
GAERDE

Project	Molengaerde – Levensloopbestendige mediorenwoningen Schijfweg-Zuid
Opdrachtgever	Kuypers Kessel Projectontwikkeling B.V.
Opsteller	K. Jeurissen
Datum	15 december 2020

Inleiding	03
Omgeving	04
Stedenbouwkundige opzet	08
Woningontwerp	11
Materialisatie	13
3D Visuals	14

Met de realisatie van 8 levensloopbestendige medioren woningen aan de Schijfweg-Zuid te Kessel wordt afgeweken van het oorspronkelijke verkavelingsvoorsel voor plan Molengaerde.

Aan de Schijfweg-Zuid was in het oorspronkelijke plan voorzien in drie vrijstaande woningen op ruime kavels. Naar dit soort kavels is echter steeds minder vraag en in overleg met de gemeente Peel en Maas is gekeken naar een alternatieve invulling waarbij ook woningbouw in een ander segment kan plaatsvinden. Door de grote kavels op te splitsen en daarvoor in de plaats levensloopbestendige woningen te realiseren vindt er een afronding plaats van het plan Molengaerde.

Plan Molengaerde bevindt zich deels in het

beeldbepalend dorpsgezicht van de kern Kessel. Middels onderhavig beeldkwaliteitsplan wordt daarom gestuurd op een gewenste uitstraling van het gewijzigde plan.

De beeldkwaliteitseisen zijn spelregels, die naast de bestemmingsplanregels, zorgen voor samenhang en herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur binnen plan Molengaerde en zijn omgeving. In dit beeldkwaliteitsplan wordt om die reden nader ingegaan op de relatie tussen het (aangepaste) plan en de omgeving, de stedenbouwkundige opzet, het ontwerp van de woningen en de materialisatie.

Het plangebied is gelegen in de kern Kessel. Kessel is een van de elf dorpen binnen de gemeente Peel en Maas en gelegen aan de zuidoostzijde van deze gemeente tussen de Napoleonsbaan (N273) en de rivier de Maas.

De planlocatie waar deze ontwikkeling op ziet is specifiek gelegen op de hoek van de Baarskampstraat en Schijfweg-Zuid. Schijfweg-Zuid maakt onderdeel uit van een doorgaande verbinding vanuit Kessel-Eik in noordoostelijke richting. Het betreft hier overwegend een woongebied met enkele lichte bedrijfsmatige functies. De Baarskampstraat fungeert als belangrijkste ontsluitingsweg van de kern Kessel en er bevindt zich naast woningbouw ook enkele dienstverlenende

instellingen zoals een bank, kapsalon en postkantoor en detailhandel zoals een supermarkt en een bakker. De nabijheid van al deze functies maakt de locatie, voor de 8 levensloopbestendige woningen, uitermate geschikt voor de beoogde doelgroep.



De Baarskampstraat kent een tweeledig gezicht. Aan de westzijde wordt het straatbeeld hoofdzakelijk bepaald door vrijstaande woningen en tweekappers die allemaal rond 2004 zijn gebouwd. Er is sprake van een strakke gevellijn die richting de rotonde verspringt naar de wegzijde. Alle woningen, behoudens de hoekwoning zijn uitgevoerd met twee lagen en een kap. De woningen zijn familie van elkaar, er zijn



verschillen in daktype (zadeldak of schilddak) en verschil in kleuren steen en dakpan, maar kennen ook samenhang door hetzelfde materiaalgebruik en uitvoering met een erker aan de voorzijde.

Aan de oostzijde van de Baarskampstraat, aan zijde plan Molengaerde, is sprake van een verspringende



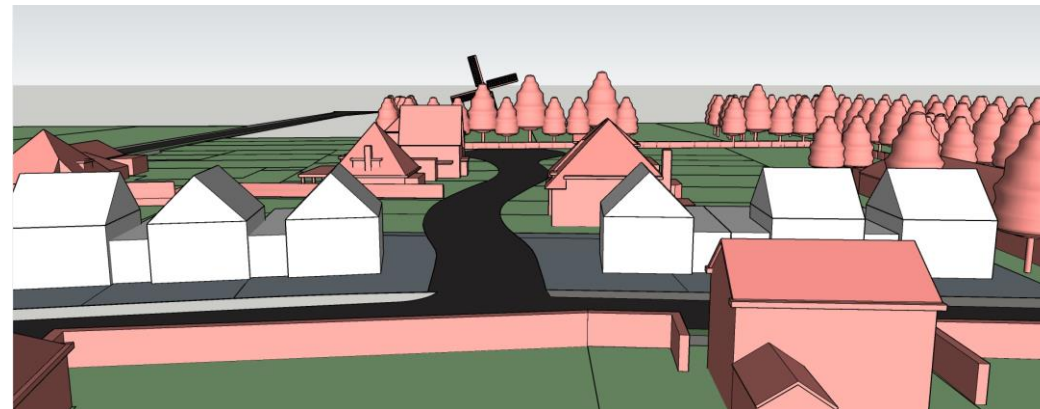
bebouwing. Hier is geen sprake van een strakke voorgevelrooilijn en bevinden zich diverse loodsen en schuren op het achtererf die zichtbaar zijn vanaf de straat. Er zijn groen stroken en parkeer vakken aan deze zijde van de straat.



De eerste woning van Molengaerde geeft hier de aanzet voor een nieuwe voorgevel lijn richting rotonde en markeert het begin van een eenduidige bouwstijl.



Van de oorspronkelijke typologieën zijn naast de woning aan de Baarskampstraat ook een aantal gebouwd aan Aan de Hagendoorn. Vanaf 2015 zijn de kavels hier ook als vrije kavels uitgegeven. Het plan is inmiddels nagenoeg volgebouwd, waarbij het gros van de vrij ontworpen woningen toch zijn aansluiting vinden bij de jaren '30 stijl van de oorspronkelijke typologieën.

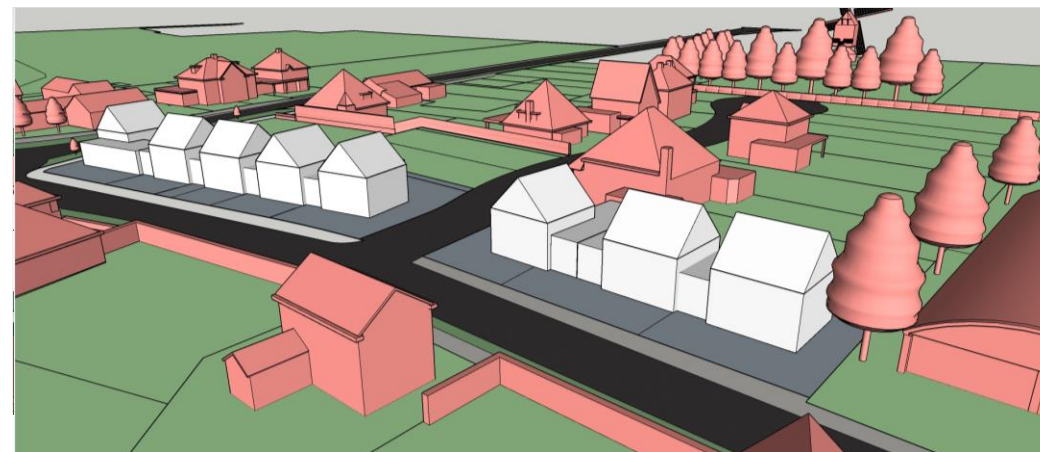


Het parkeren aan Aan de Hagendoorn gebeurt op eigen terrein of in de parkeervakken aan de westzijde van de weg. Het trottoir loopt aan de oostzijde van de weg.

De Schijfweg-Zuid ter hoogte van de nieuwe ontwikkeling heeft aan de zuidkant een drietal vrijstaande woningen, waarbij beide hoekwoningen diepe tuinen met als erfafscheiding (hoge) hagen hebben. Alle drie de woningen zijn uitgevoerd met twee

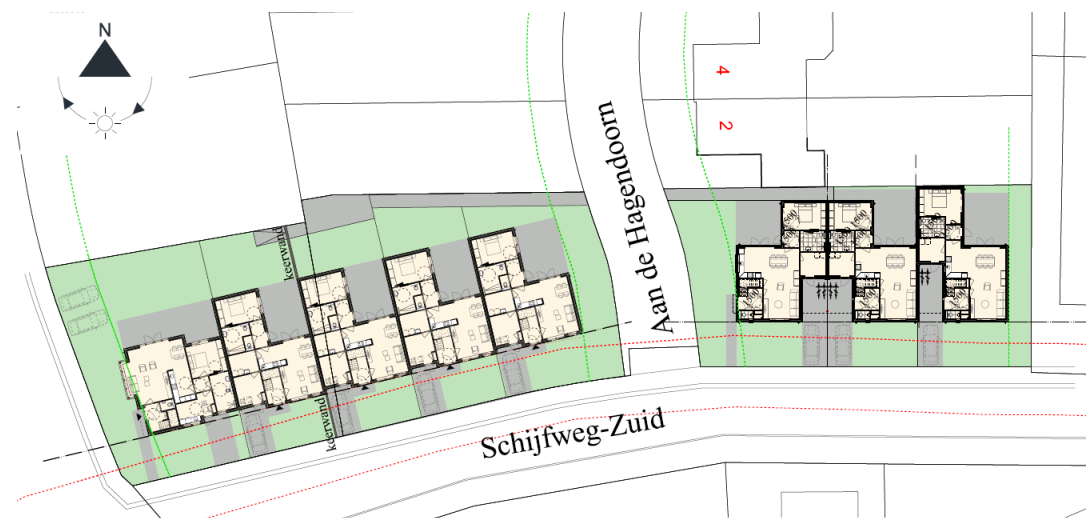


bouwlagen en een kap, de woning aan de rotonde is een vrijstaande villa, in klassieke stijl. De andere twee woningen zijn in de jaren '60 gebouwd, met rode baksteen en hebben een zadeldak. Het trottoir loopt aan deze zijde van de weg, aan de zijde van de nieuwe ontwikkeling is een parkeerstrook.



In het oorspronkelijke plan waren op deze locatie drie vrijstaande woningen voorzien op grote kavels. Het nieuwe verkavelingsplan voorziet in de bouw van 8 levensloopbestendige mediorenwoningen die allen conform de (beeldbepalende) regels uit het vigerende bestemmingsplan worden gebouwd. Zo wordt vastgehouden aan de reeds geldende (voor)gevelrooilijnen, wordt er gebouwd binnen de marges voor de inhoud van het hoofdgebouw, wordt de maximale goot- en bouwhoogte niet overschreden en wordt elke woning met een kap afgedekt waarvan de dakhelling minimaal 20 en maximaal 60 bedraagt. Op deze manier is er geen sprake van een trendbreuk maar wordt juist vastgehouden aan de morfologie van het oorspronkelijke plan van Molengaerde.

Met uitzondering van de beide hoekwoningen op de uitersten van het plan wordt de achterom van de woning bereikt via een mandelig pad aan de achterzijde van de woningen die uitkomt op de Aan de Hagendoorn.

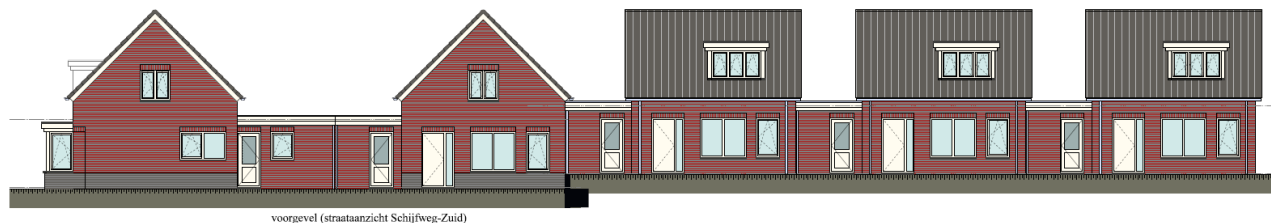


In samenspraak met de ARK-adviseur is besloten in fase II van het plan (richting Baarskampstraat) in twee typologieën te werken omdat er anders een te lange repetitie van dezelfde woningen ontstaat.

Op de hoek van de Schijfweg-Zuid en Baarskampstraat krijgt de woning een verbijzondering doordat deze een grote erker aan de voorzijde (Baarskampstraat) van de woning krijgt. Op deze manier wordt een relatie gelegd met de andere woning van plan Molengaerde aan de Baarskampstraat (eveneens een laag en een kap, met

een verspringende voorgevel) en de woningen aan de overzijde van de straat die allemaal met een erker aan de voorzijde zijn gebouwd. De woning is 0,6 mrt hoger dan de woningen met de voorgevel aan zijde Schijfweg-Zuid

Fase II van het plan (zuidzijde) heeft een maaiveldhoogte verspringing. Om dit verschil te overbruggen is er voor gekozen om het verspringen van de kap op deze locatie te gebeuren.



Stedenbouwkundige opzet

MOLEN
GAERDE

Het parkeren bij de woningen gebeurt op eigen terrein. Het bezoekers parkeren wordt opgevangen in de Aan de Hagendoorn. Vanwege de over dimensionering van het aantal parkeerplaatsen hoeft het profiel van de inrichting hier niet aangepast te worden. De woning



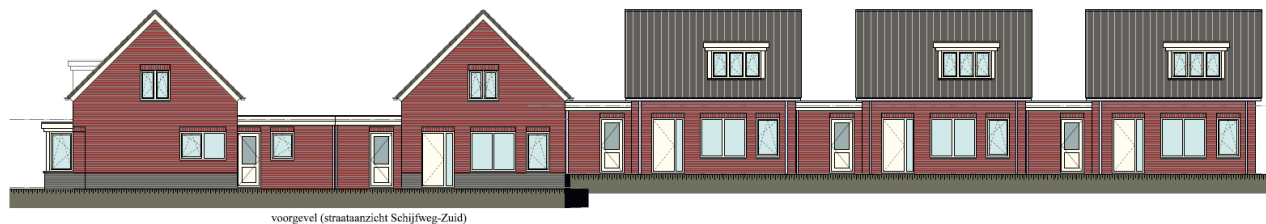
aan de Baarskampstraat heeft twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Bij de erfafscheidingen aan de voorzijde wordt er vanuit gegaan dat deze in de vorm van lage beplanting wordt uitgevoerd. Gezien alle woningen op de voorgevelrooilijn worden gebouwd krijgen de voortuinen allemaal eenzelfde afmeting en ontstaat hier een eenheid.



In het plan is sprake van drie typologieën woningen. Fase I betreft drie woningen die allen de voordeur aan de zijkant van de woning hebben. Om het repeterende karakter van de geschakelde woningen te doorbreken zijn twee woningen met het bijgebouw aan elkaar gesloten. Daarnaast wordt de gevel uitgevoerd in een rode kleur baksteen en voorzien van een zwart metselwerk speklaag aan de onderzijde.

Deze speklaag komt terug bij de twee woningen richting Baarskampstraat, waarbij de kap gedraaid is. De



speklaag wordt opgetrokken tot de maaiveld verspringing. De kleur van de rode baksteen loopt op deze manier door zodat er wel een samenhang blijft met de drie woningen richting Aan de Hagendoorn.

Fase I en II hebben beide drie aaneengesloten woningen met dezelfde kaprichting. In samenspraak met de ARK adviseur is er voor gekozen om de voor-gevel niet te repeteren. Doordat de rode steen en de dakpankleur wel overeenkomst met elkaar ontstaat een eenheid.



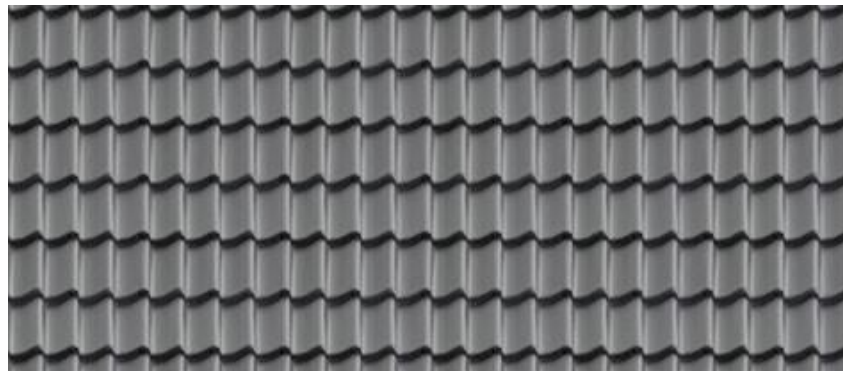
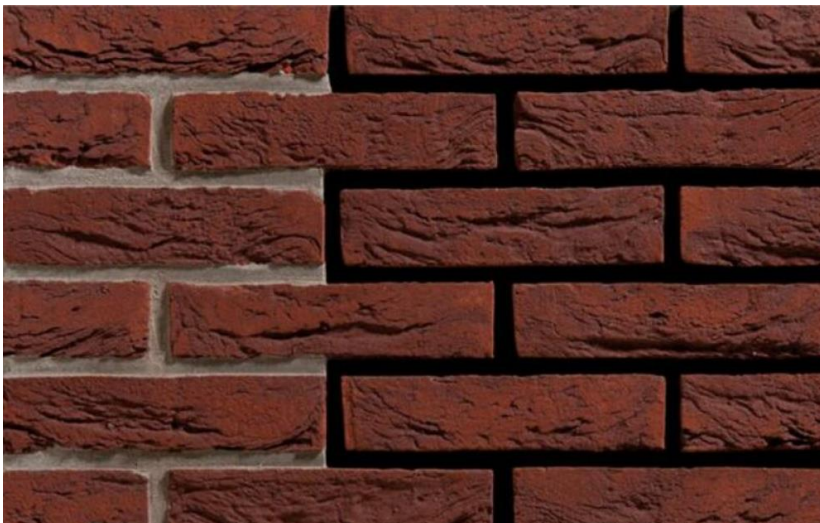
De eerste drie woningen worden uitgevoerd met speklaag metselwerk aan de onderzijde. De raampartijen aan de voorzijde lopen door tot aan de grond, de voordeur is aan de zijkant van de woning gesitueerd.



Dit in tegenstelling tot de drie woningen met dezelfde kaprichting aan de overzijde van de Aan de Hagendoorn in fase II van het plan. Hier is gekozen om de voordeur op te nemen in de voorgevel en krijgt het twee grote raampartijen.

Elke woning, behoudens de woning met de gedraaide kaprichting aan de Schijfweg-Zuid wordt uitgevoerd met een dakkapel aan de voorzijde. Ook hier is, net als de woningbouwontwikkeling aan de Baarskampstraat van 2004 sprake van één familie: er zijn verschillen in dakrichting en ontwerp, maar ook overeenkomsten in materiaalgebruik en terugkerende elementen zoals de dakkapel en het spekmetselwerk.

1 3



Materialisatie

MOLEN
GAERDE

14



3D impressie

MOLEN
GAERDE