

Beeldkwaliteitsplan

Bestemmingsplan

“Mill, Stationsstraat 40”

INHOUDSOPGAVE

BEELDKWALITEITSPLAN

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: Huidige situatie

Hoofdstuk 3: Ruimtelijke inpassing

3.1: Inrichtingsvoorstel

3.2: Poortfunctie

Hoofdstuk 4: Beeldkwaliteit

4.1: Verkaveling en massa

4.2: Beeldkwaliteit bebouwing

4.3: Materiaal- en kleurgebruik

Hoofdstuk 1 Inleiding

Inleiding

Onderhavige ontwikkeling is een initiatief van H3D Vastgoed B.V. Op de hoek van Spoorstraat / Stationsstraat te Mill is reeds een horecapand gelegen. Deze wordt geamoveerd en er komt één grondgebonden tweekapper en 16 appartementen voor in de plaats.

De ontwikkeling heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend, gemeente Mill, sectie G, nummer 2534 en 2535 en kent een totaaloppervlakte van circa 2.140 m².

Naast dit inrichtingsvoorstel en de ruimtelijke onderbouwing is voorliggende beeldkwaliteit opgesteld om deze inpassing van voldoende harmonieuze kwaliteit te kunnen garanderen.

In het beeldkwaliteitsplan wordt het gewenste ruimtelijke streefbeeld weergegeven. Het doel is door middel van het geven van richtingen, sferen en beelden een samenhang in de gebouwde en onbebouwde omgeving te krijgen, passend in het karakter van de omgeving.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten aan voor de te ontwikkelende architectuur. Beide vullen elkaar aan en beschrijven gezamenlijk de gewenste beeldkwaliteit, welke als minimum vereisten gelden.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte, situering van de bebouwing, de ontsluitingen en groen zijn geregeld in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteit richt zich op aspecten, die niet in de bestemmingsplan te regelen zijn en geeft de kaders voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing in het plangebied. Het beeldkwaliteitplan gaat in op zaken als sfeer en kleur- en materiaalgebruik. Het beeldkwaliteitplan is bedoeld als inspiratiekader om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen. Door de welstandcommissie kan het worden gebruikt als toetsingskader bij de beoordeling van de bouwplannen.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

Huidige situatie

De locatie van het plan gebied is gesitueerd in het zuidelijke deel van Mill in de voormalige gemeente Mill en St. Hubert (nu Land van Cuijk). Het plan gebied wordt omsloten door de Stationsstraat en Spoorstraat. Kenmerkend voor de omgeving zijn dorpse uitstraling, afwisselend met wat gedetailleerde panden die dateren uit de tijd toen er een treinstation gelegen was aan de Spoorstraat, ten zuiden van het plangebied.

De bebouwing op het kavel werd voorheen gebruikt als horecagelegenheid. Dit pand is niet meer in gebruik en zal daarom gesloopt en gesaneerd worden. Ten zuiden van het plangebied is een bushalte gelegen. Deze zal verplaatst worden.



Luchtfoto van het projectgebied

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke inpassing

Inrichtingsvoorstel

Onderhavig plangebied is onderverdeeld in twee kavels voor een twee-onder-een kap woning en een kavel voor het realiseren van een appartementengebouw met 16 appartementen. Ditzelfde perceel is ook voorzien van parkeergelegenheid, groen inpassing en bergingen.

Het gaat om betaalbare appartementen in de categorie koop en/of huur blijvend geschikt voor senioren, starters of kleine huishoudens. De tweekapper wordt voor seniorenbewoning geschikt gemaakt. Gekozen is voor een massa die qua maat en schaal aansluiting vindt bij de bebouwing in de omgeving.



Inrichtingsvoorstel van het projectgebied

Poortfunctie

Het appartementengebouw vervult een belangrijk stedenbouwkundig aspect, tezamen met de naastgelegen woning aan Spoorstraat 30a ontstaat er een poortfunctie. Hiermee vormen ze samen een “entree” naar het woongebied in de Stationsstraat toe. De verspringing van de rooilijn aan de Spoorstraat versterkt de karakteristiek van de poort naar het centrum. Kenmerkend voor de percelen aan de Stationsstraat is dat ze een grote voortuin hebben, door de grondgebonden tweekapper wordt ingespeeld op de veranderende rooilijn.

Qua massa heeft het appartementengebouw een opbouwende hoogte vanuit Spoorstraat (2 laags) richting de hoek Spoorstraat-Stationstraat (3 laags), waarna het appartementengebouw in de

Stationstraat welleswaar 3 lagen heeft, maar de 3e laag zich geheel in het dak bevind. Hierdoor wordt een goede overgang gewaarborgd naar de tweekapper daarnaast gepositioneerd wordt. De tweekapper levert op zijn beurt weer een goede overgang naar de woonstraat.



Poortfunctie vanuit Spoorstraat



Concept poortfunctie vanuit Stationsstraat



Concept hoogteverloop Spoorstraat – Stationsstraat



Concept vogelvluchtperspectief onderhavige ontwikkeling



Concept vogelvluchtperspectief onderhavige ontwikkeling

Hoofdstuk 4 Beeldkwaliteit

Verkaveling en massa

In het bestemmingsplan zijn de bebouwingsmogelijkheden vastgelegd door middel van bestemmingen, bouwvlakken en maatvoeringsaanduidingen. De belangrijkste zijn in onderstaande opsomming opgenomen.

- Hoofdgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd
- Bij de aanduiding [tae] mag uitsluitend één tweekapper worden gebouwd
- Bij de aanduiding [gs] mogen uitsluitend appartementen worden gebouwd, totaal 16 appartementen
- De maximale goot- en bouwhoogte van de tweekapper bedraagt respectievelijk 3,7 meter en 8 meter.
- De maximale goot- en bouwhoogte van het appartementengebouw is variërend. Bij het deel bestaande uit 2 bouwlagen en een kap, respectievelijk 4,5 meter en 6,5 meter. Het deel bestaande uit 3 bouwlagen en een kap, heeft een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 9 meter.
- Het hoofdgebouw moet voorzien zijn van een kap met een helling tussen 20 en 65 graden
- Op de kavels van de tweekappers mag maximaal tot 75m² aan bij- en aanbouwen worden gebouwd. Aan- en bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak worden opgericht; 1 meter achter de voorgevel rooilijn van het hoofdgebouw
- Bij de appartementen mogen alleen daar waar aangeduid, bijgebouwen worden geplaatst in de vorm van berg ruimtes behorende bij de appartementen.

Beeldkwaliteit bebouwing

- Eigentijdse vertaling van jaren'30 architectuur met ingetogen vormgeving en materiaalgebruik, waarbij de vormgeving is afgestemd op de bestaande bebouwingskarakteristiek van de omgeving met een dorpse uitstraling.
- Een eenduidig ensemble als concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel.
- De hoofdgebouwen zijn familie van elkaar maar hebben een individueel karakter. Voor het appartementengebouw houdt dit in dat er een duidelijke parcelering plaats vindt.
- De hoofdgebouwen hebben een duidelijke hoofdmassa voorzien van kap met een helling tussen 20 en 65 graden.
- Aan- en uitbouwen aan de voorzijde (zoals erker, entreepartij, dakkapellen) zijn toegestaan onder voorwaarde dat ze de architectuur van de hoofdmassa niet domineren.
- Vrijstaande bijgebouwen zijn qua maat schaal en expressie ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- De materialen en kleuren en details van de bijgebouwen zijn terughoudend ten opzichte van de hoofdgebouwen.
- De tweekapper bestaat uit 1 bouwlaag met kap. De richting van de kap staat parallel aan de Stationsstraat. Het appartementengebouw bestaat voor een deel uit 1 bouwlaag met kap en voor een deel 2 bouwlagen met kap. De kaprichting staat tevens parallel aan de Spoorstraat en Stationsstraat.



Referentie beelden architectuur, massa en materiaalgebruik appartementengebouw



Referentie beelden architectuur, massa en materiaalgebruik tweekapper

Materiaal- en kleurgebruik

- De gevels van de hoofdgebouwen hebben als basismateriaal baksteen.
- Hout of andere hoogwaardige duurzame materialen zijn ook toegestaan op bergingen en losstaande bijgebouwen.
- Kleur van het gevelmetselwerk kan variëren van roodbruin tot donkerbruin.
- Kleuren van toegepast duurzaam hout naturel vergrijsd of dezelfde kleur als de kozijnen
- De dakbedekking is voorzien van keramische dakpannen en worden gesmoord of mat in de kleuren grijs of zwart toegepast.
- Platte dakbedekking voorzien van duurzame folie/pvc/o.g., alle platte daken worden voorzien van een groen/sedum dak, met uitzondering van het dak van de dakkapellen en het dak van het appartementengebouw.
- Toepassen van hout of kunststof met haakse verbindingen en blokprofielen voor kozijnen en deuren.
- Boeiboorden, boeidelen en overstekken worden in een lichte kleur uitgevoerd.
- Dakkapellen en dakopbouwen worden in kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de hoofdmassa.
- Erfafscheidingen en overige perceelsgrenzen bij voorkeur natuurlijke begroeiing welke tegen een vaste constructie groeit (bijvoorbeeld draadstaalmatten met hедера beplanting).



Kleurenpalet metselwerk



Houten bekleding bergingen en groen/sedum dak



Keramische dakpannen, en overstekken