



INLEIDING



Planlocatie omlijnd in het rood.

De locatie Grotestraat 18 is sinds 1986 in eigendom van de familie van de initiatiefnemer. In 2004 heeft de initiatiefnemer het familiebedrijf overgenomen en voortgezet. Doordat de locatie is omringd door woningen is de bedrijfsfunctie thans niet meer passend in de omgeving. Initiatiefnemer is zodoende voornemens om de bedrijfsactiviteiten op betreffende locatie volledig te beëindigen, de bedrijfsbebouwing te slopen en de locatie te herontwikkelen voor woningbouw.

Ten zuiden van de locatie Grotestraat 18 is een stuk agrarische grond gelegen. Dit stuk agrarische grond is sinds 2000 in gebruik als trapveldje. Het voornemen bestaat dan ook om in het midden van de nieuwe woningbouwwijk een groenvoorziening te realiseren. De groenvoorziening heeft een dubbele functie doordat het enerzijds kan worden gebruikt als hemelwatervoorziening (wadi) en anderzijds kan worden gebruikt als trap c.q. speelveld.

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.

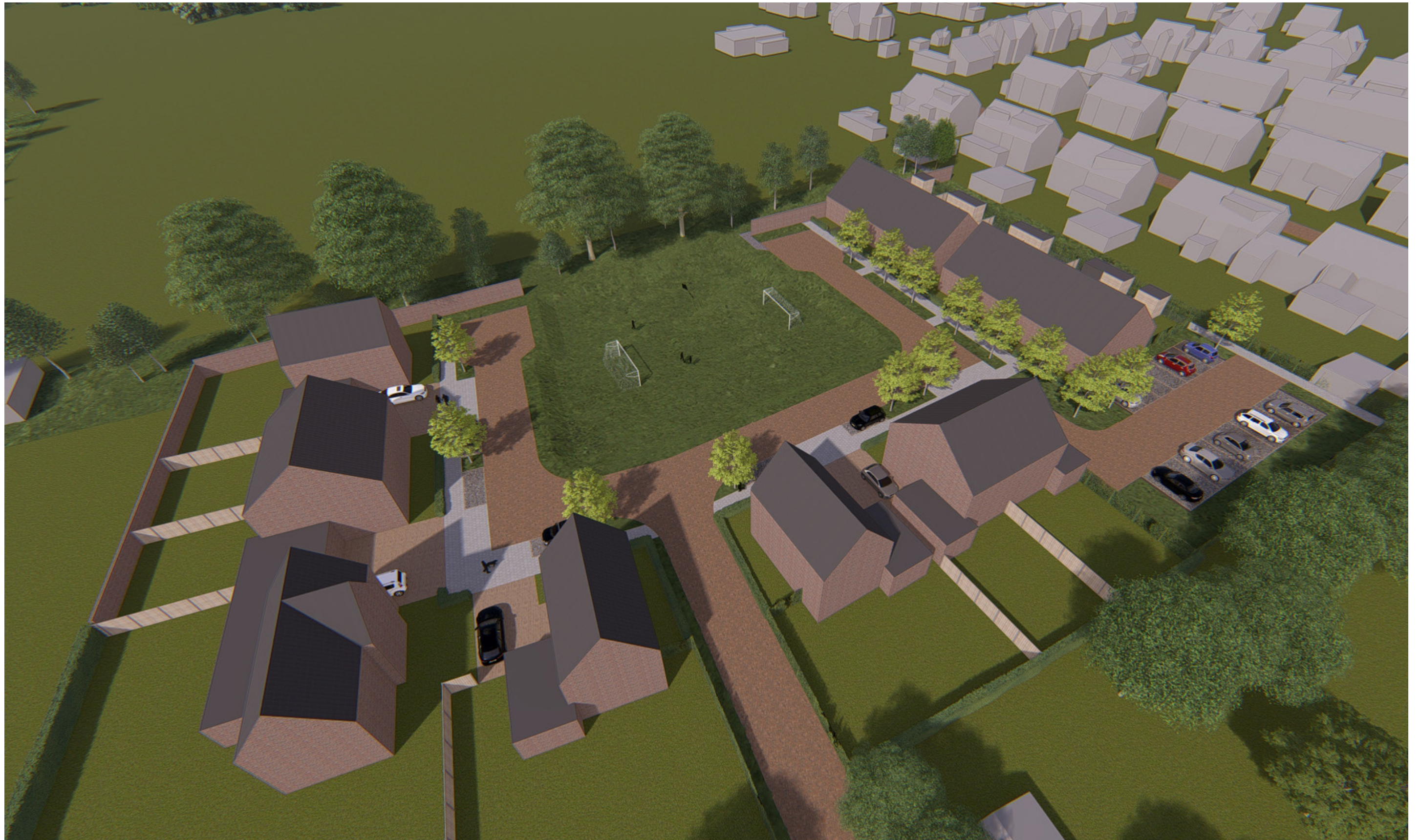
Dit beeldkwaliteit plan geeft in woord en beeld de uitgangspunten aan voor de te ontwikkelende architectuur. Beide vullen elkaar aan en beschrijven gezamenlijk de gewenste beeldkwaliteit, welke als minimum vereisten gelden.

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 beeldkwaliteit plan gaat in op zaken als sfeer en kleur- en materiaalgebruik. Het beeldkwaliteit plan 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. Achtereenvolgens vindt u een korte omschrijving van de huidige situatie, ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit.

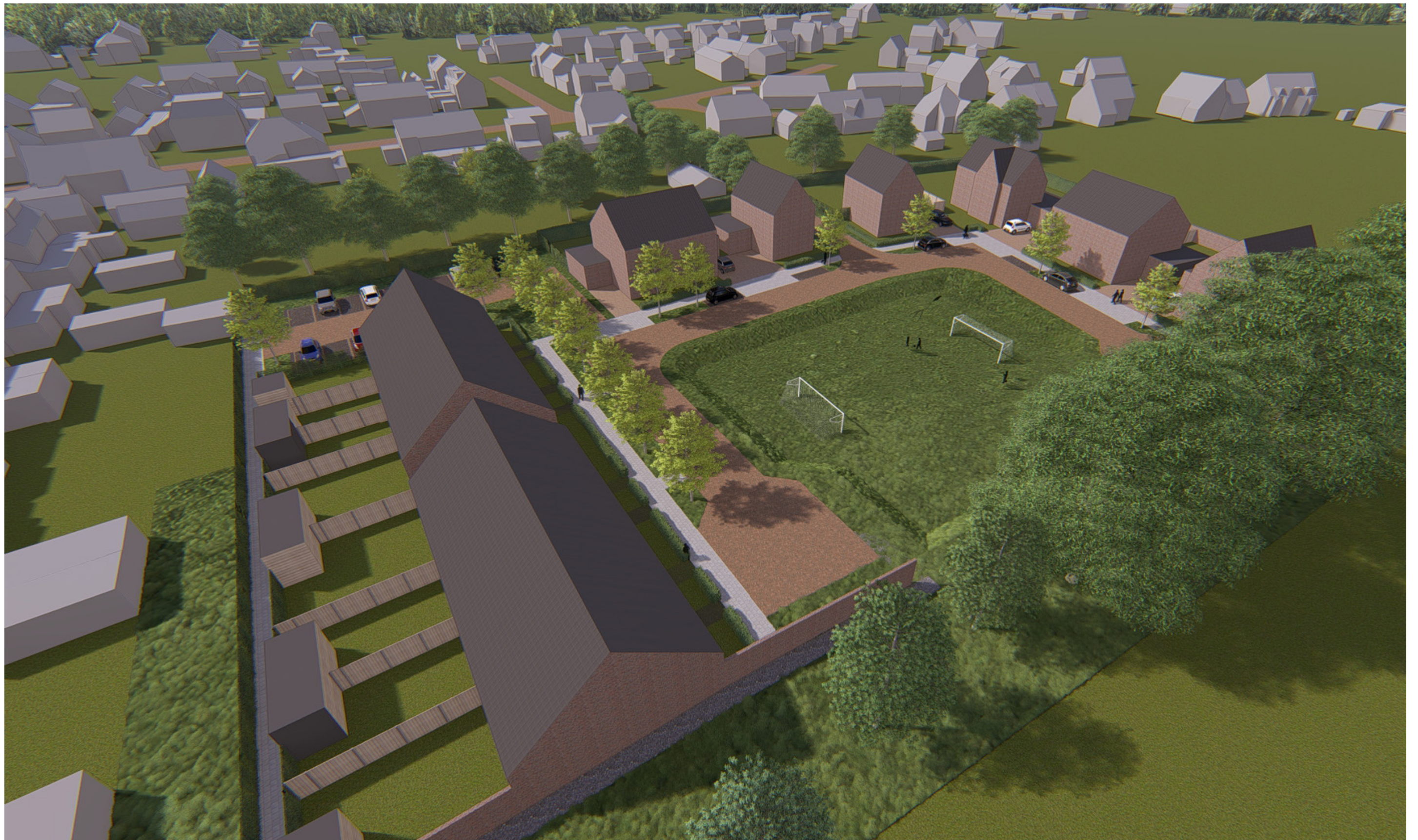


De locatie is gelegen aan de Grotestraat 18 in Sambeek. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Boxmeer, sectie K en perceelnummers 2264, 2483, 2597 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 9.300 m². Het plangebied omvat het perceel van de Grotestraat 18, het zuidelijk gelegen trapveldje en de oostelijk gelegen groenstrook.

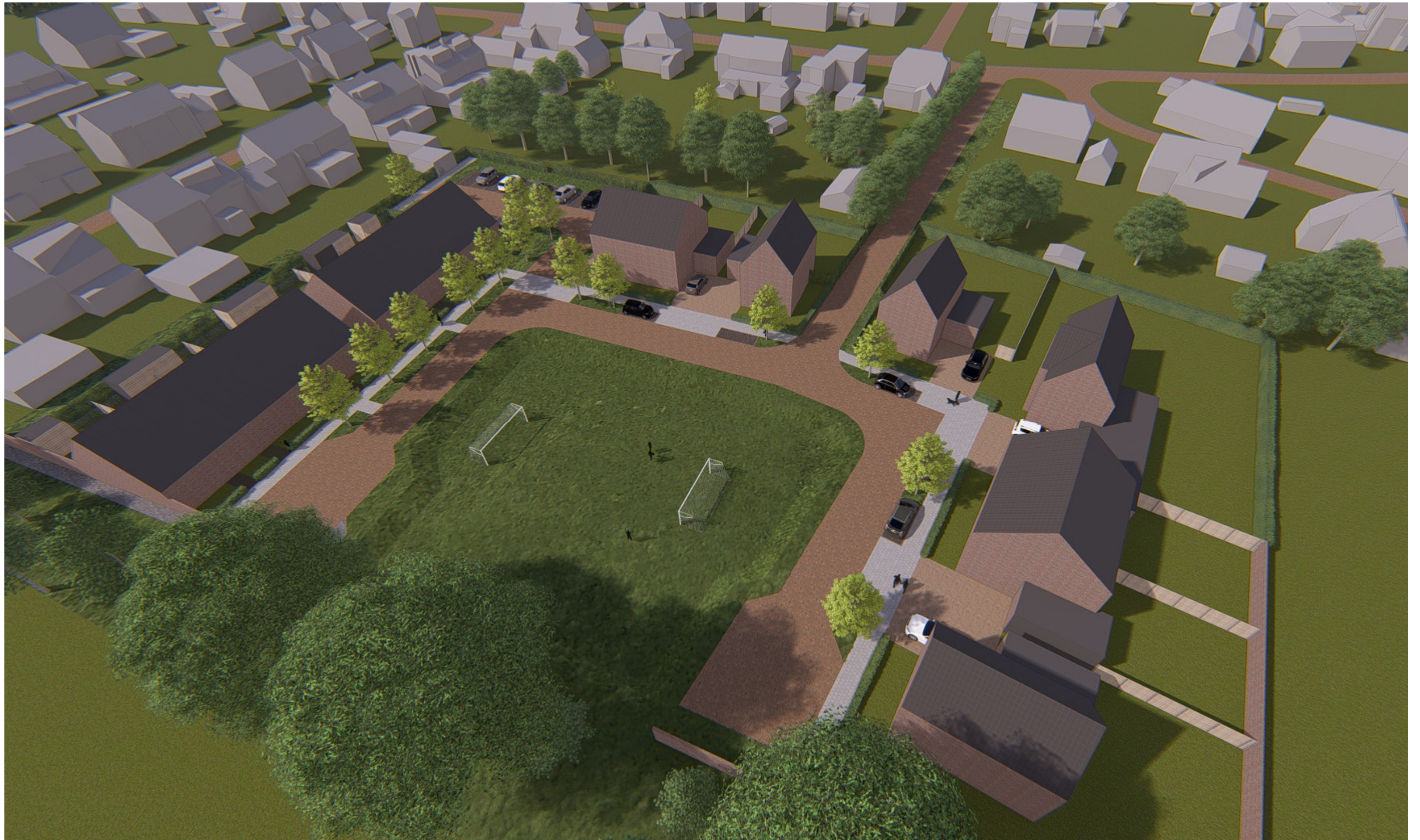
De locatie grenst in het westen en zuiden aan woningen welke zijn gelegen aan de Bergstraat, de Grotestraat en Den Urling. Aan de noordelijke zijde wordt het plangebied begrensd door weilanden en aan de oostelijke zijde wordt het plangebied begrensd door de plaatselijke voetbalvelden.



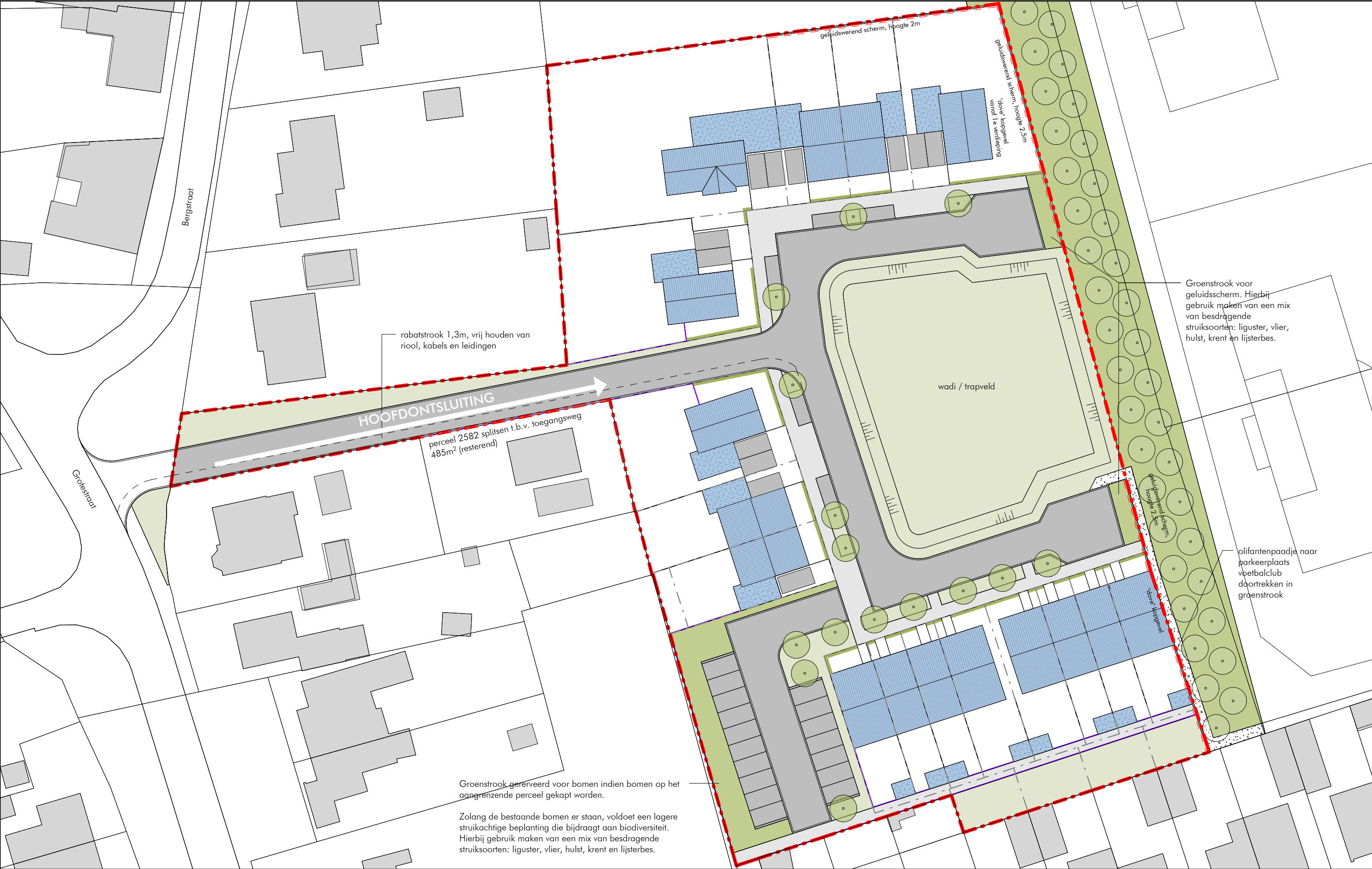
Conceptuele weergave plan, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Conceptuele weergave plan, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Conceptuele weergave plan, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLAN EN TYPOLOGIËN

Het plan voorziet in de realisatie van 4 vrijstaande woningen, 4 half-vrijstaande woningen, 4 tussenwoningen en 4 hoekwoningen. De woningen worden gesitueerd om een gezamenlijke openbare groen binnenruimte. Deze groen binnenruimte zal verlaagd worden aangelegd zodat de functie van het bergen van hemelwater en het gebruik als trapveld mogelijk gemaakt wordt. Vanuit de groene binnenruimte zal een olfianten-paadje naar de parkeerplaats van de voetbalclub worden gerealiseerd.



A = Tussenwoning
 B = Hoekwoning
 C = Half-vrijstaande woning
 D = Vrijstaande woning

ORIENTATIE WONINGEN

De woningen zijn gericht rondom de gezamenlijke groene binnenruimte. De 4 vrijstaande woningen die grenzen aan de openbare toegangsweg en zicht op het groen, dienen ontworpen te worden met een 2e voorgevel. Deze gevel die niet naar de oprit gericht is maar naar de ontsluitingsweg en de groenzone dient te worden voorzien van voldoende gevelopeningen. Een dichte of gesloten gevel is hier niet toegestaan. Deze woningen dienen met de gevel van het hoofdgebouw aan de ontsluitingsweg te staan en met het bijgebouw en oprit van de ontsluitingsweg af. Deze 2e voorgevel dient voorzien te zijn van meerdere gevelopeningen en is het toepassen van een erker of een hoekraam gewenst en voorstelbaar. Daarnaast kan er een verbijzondering in metselwerk plaatsvinden.



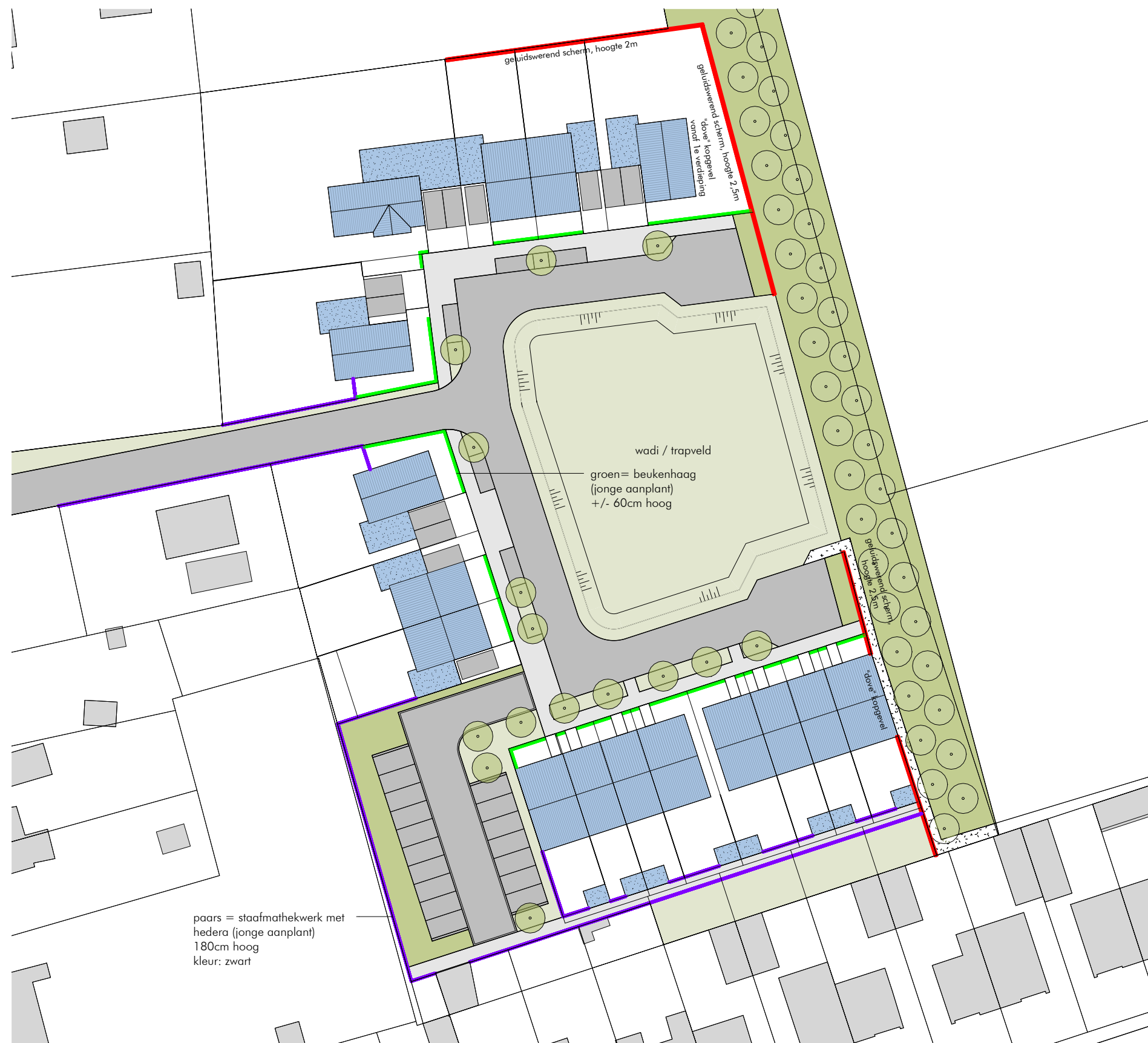
KAPRICHTINGEN

De hoofdgebouwen hebben een duidelijke hoofdmassa en zijn moeten voorzien van een kap. Bijbehorende bouwwerken zijn voorzien van een plat dak en dienen achter de voorgevel opgericht te worden. De hoofdgebouwen zijn familie van elkaar maar hebben een individueel karakter. Aan- en uitbouwen aan de voorgevel (erker, entreepartij, dakkapellen) zijn toegestaan en sluiten aan op de architectuur van de hoofdmassa. De kaprichting van de woningen zijn weergegeven op bijgevoegde tekening. Deze kaprichting zorgt voor een wisselend en speels kappenlandschap.



ERFAFSCHEIDINGEN

In het noordoosten van het gebied zal door middel van een geluidswand de benodigde geluidsvoorziening toegepast worden. Daarnaast komt voor het geluidsscherm een groenstrook met een mix van bes-dragende struiksoorten. Aan het openbaar gebied aan de achterzijde van het perceel, en aan de zijkant van het perceel van de twee woningen aan de toegangsweg, worden de woningen voorzien van een staafmathekwerk met heder (jonge aanplant) van circa 1,8m hoog. Aan de voorzijde worden de woningen voorzien van een beukenhaag (jonge aanplant) van circa 0,6m hoog. Erfafscheidingen tussen percelen dienen een voorziening te treffen voor een egel doorgang.



Referentiebeeld Staafmathekwerk met Hedera



Referentiebeeld beukenhaag



Lichte baksteenkleur sluit aan bij eigentijdse manier van bouwen en het thema klimaatadaptatie. In aanvulling op de smalle staande ramen zijn smalle liggende ramen, eventueel hoekramen, voor enige differentiatie en speelsheid in de gevelbeelden mogelijk.



Referentiebeeld stijl kozijnen, smalle staande ramen eventueel met toepassen van bovenlichten.



Hanenkammen en/of verbijzondering van metselwerk boven en rondom gevelopeningen als inspiratiebron, eigentijdse vertaling is ook voorstelbaar.



ARCHITECTUUR

Eigentijdse vertaling van dorpse architectuur met ingetogen vormgeving en materiaalgebruik, waarbij de vormgeving is afgestemd op de bestaande bebouwingskarakteristiek van de omgeving met een dorpse uitstraling. De bebouwing voorziet in een eenduidig ensemble als concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel. Overwegend gebruik van baksteen met daarbij aandacht voor baksteen detaillering en aansluiting boven kozijnen, onderkant van dakranden en gevelaccenten. Aansluiten bij krakterastieke van het dorp Sambeek; voormalig agrarisch, dorps, eenvoudig en sober.

BEELDKWALITEIT



Referentie openbaar gebied verlaagde wadi en trapveldje.



BOUWMASSA

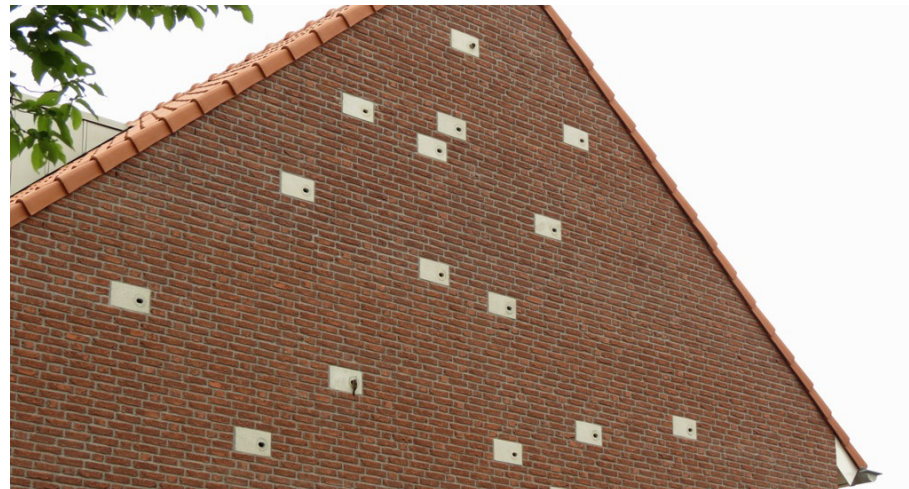
Bij de goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen is rekening gehouden met de goot- en bouwhoogte van de omliggende woningen. De woningen in de omgeving bestaan voornamelijk uit twee bouwlagen en zijn afgewerkt met een kap. De nieuwe woningen zullen of 2 bouwlagen met kap zijn of 1,5 bouwlaag met kap. De aan- en uitbouwen moeten voorzien worden van een plat dak. De hoofdvolumes hebben een dakhelling tussen de 30 en 60 graden.

PARKEREN

Bij de vrijstaande woningen dienen 2 auto's op eigen terrein geparkeerd te worden. Hiervoor dienen 2 parkeerplaatsen naast elkaar aangelegd te worden welke onafhankelijk van elkaar kunnen worden gebruikt. Bij de halfvrijstaande woningen is dat 1 auto op eigen terrein. Aanvullende benodigde parkeerplaatsen zijn in de vorm van langspaarkeerplaatsen langs de straat gelegd. Bij de hoek- en tussenwoningen is in het zuidwesten van het plangebied een kleinschalig parkeerkoffer gesitueerd zodat voor alle woningen voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

NATUURINCLUSIEF

Het plan zal natuur inclusief gebouwd gaan worden. Waarbij de flora en fauna mee genomen moeten worden bij de planontwikkeling. Hierbij zal rekening gehouden worden met het aan brengen van nestkasten voor huismussen en vleermuizen. Deze zullen opgenomen en geïntegreerd worden in het ontwerp. Daarnaast zal rekening gehouden worden met de positie van de zonnepanelen, en natuurlijk zonwering.

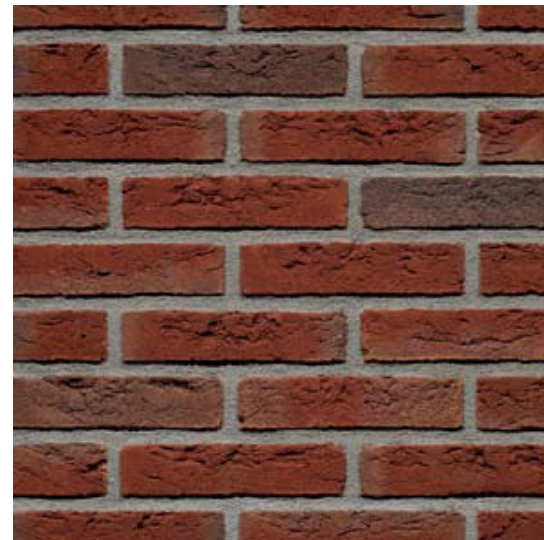
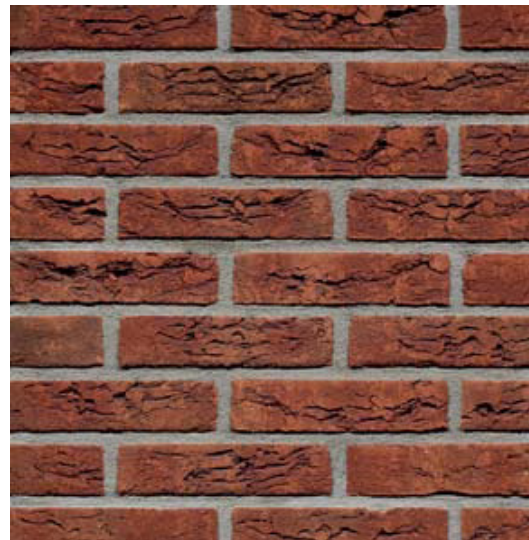
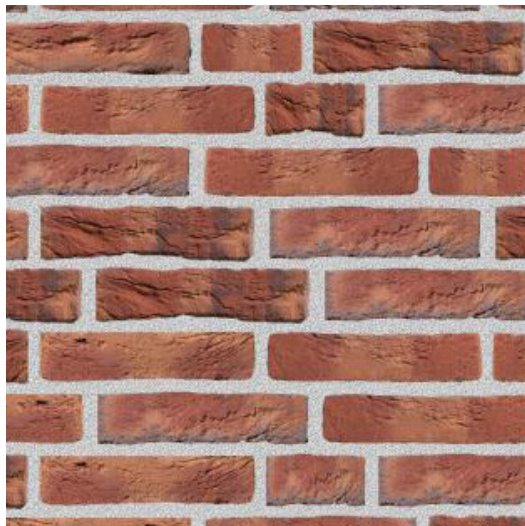
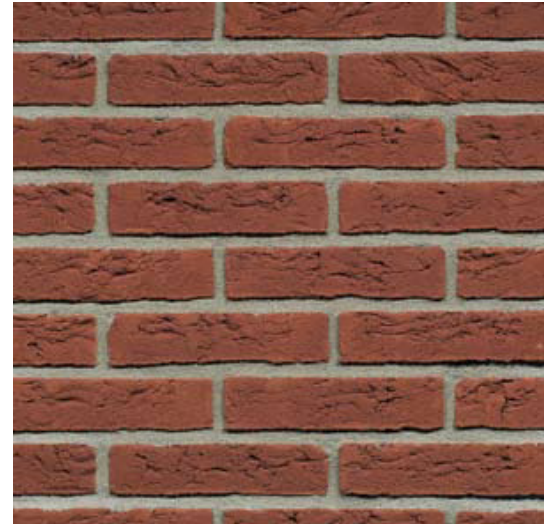
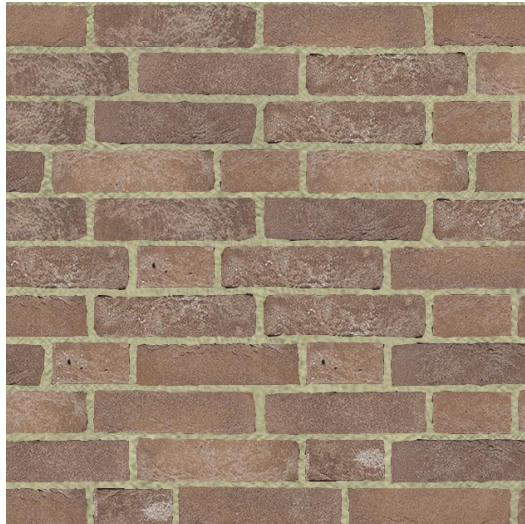


Groenstrook voor geluidsscherm. Hierbij gebruik maken van een mix van besdragende struiksoorten: liguster, vlier, hulst, krent en lijsterbes.



Referentiebeelden toepassen voorzieningen flora en fauna.





kleuren referentie metselwerk, lichtgrood tot rood.



kleur referentie hout.

KLEUREN EN MATERIALEN

- De gevels van de hoofdgebouwen hebben als basismateriaal baksteen.
- Hout of andere hoogwaardige duurzame materialen zijn ook toegestaan, maximaal 3 verschillende materialen toepassen in het gevelbeeld.
- Kleur van het gevelmetselwerk kan variëren van zandgeel tot rood.
- Kleuren van toegepast duurzaam hout naturel.
- De kapvorm is bestaat uit een zadeldak waarbij dwarskappen als onderschikt element zijn toegestaan.
- De dakbedekking is voorzien van keramische dakpannen met de kleuren blauwgrijs / antraciet (dorpse uitstraling).
- Toepassen van duurzame materialen voor kozijnen en deuren.
- Kleuren kozijnen afstemmen op het materiaal- en kleurgebruik van het hoofdvolume.
- Aan- en bijgebouwen zijn in materiaal en kleur afgestemd op de hoofdmassa.
- Dakkapellen mee ontwerpen en kleur en materiaal gebruik afstemmen op hoofdmassa.
- Zonwering bij voorkeur in de architectuur opnemen.
- De detaillering is zorgvuldig en passend bij de architectuur en het gekozen materiaal.