

BEELDKWALITEITPLAN *LOLLEBEEKWEG*



Castenray

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding

- 1.1 Doel
- 1.2 Reikwijdte
- 1.3 Wettelijk kader

2. Planopzet

- 2.1 Plangebied en analyse omgeving
- 2.2 Stedenbouwkundig plan

3. Inspiratie beeldkwaliteit

- 3.1 Inspiratiekader bebouwing
- 3.2 Inspiratiekader openbare ruimte
- 3.3 Toevoeging extra kavels

1. INLEIDING

1.1 Doel

Dit beeldkwaliteitplan vormt een belangrijk kaderdocument dat de gemeente in staat stelt om sturing te geven aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en dient tevens als inspiratiekader voor de ontwerpers en initiatiefnemers in dit gebied. Alle bouwinitiatieven in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitplan, waardoor er een gebied ontstaat met een hoge ruimtelijke kwaliteit.

1.2 Reikwijdte

Dit beeldkwaliteitplan is van toepassing op het plangebied van bestemmingsplan Lollebeekweg. Het geldt voor alle nieuw op te richten gebouwen alsmede voor het openbaar gebied met de daartoe behorende ontsluitingswegen.

1.3 Wettelijk kader

De woningwet geeft enkele kaders waarbinnen het welstandstoezicht dient plaats te vinden. Een van die kaders is de verplichting tot het opstellen van een welstandsnota met gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. Voor gebieden met een planmatige functieverandering kan voor de sturing van welstand beter een beeldkwaliteitplan worden opgesteld. Het beeldkwaliteitplan vormt de basis voor welstandstoetsing bij bouwaanvragen in het betreffende gebied. Een beeldkwaliteitplan treedt daarmee, nadat wordt voldaan aan de procedurele vereisten conform artikel 12a van de Woningwet, in de plaats van de welstandsnota en moet worden beschouwd als een zelfstandige nota.

In dit beeldkwaliteitplan gaat het om het vastleggen van een bepaald kwaliteitsniveau en samenhang tussen openbare ruimte en gebouwen. Dit is echter nog geen garantie voor architectonische kwaliteit. De creativiteit en vakmanschap, waarmee binnen de criteria en de gebiedsbeschrijvingen daadwerkelijk wordt ontworpen, bepalen de uiteindelijke kwaliteit van een gebouw en de gebouwde omgeving.

2. PLANOPZET

2.1 Plangebied en analyse omgeving

Het plangebied is gelegen op de voormalige locatie van loonwerkersbedrijf Hendriks-Smits, gelegen aan de Lollebeekweg. Het perceel grenst aan de bebouwde kom van Castenray. aan de zuidwestzijde van de kern Castenray. Aan de noordzijde wordt het gebied begrenst door de Lollebeekweg, aan de oostzijde door de laatste uitbreiding aan de Rietweg en het centraal gelegen speelterrein. De zuid- en westzijde van het plangebied grenst aan de Castenrayse Vennen, gelegen in het buitengebied van Castenray. Het gebied vormt de overgang van de kern Castenray richting het buitengebied.

De Lollebeekweg is een historisch lint met hoofdzakelijk woningen en agrarische functies. Het woonwijkje dat ten oosten van het plangebied is gelegen kent een sobere, dorpse uitstraling.

De bouwvolumes in de omgeving bestaan hoofdzakelijk uit één of twee bouwlagen met een kap. Deze massa bepaalt de korrel van de omgeving en zorgt voor een dorpse maat en uitstraling.

De woningen rondom het speelterrein zijn allen op dit centraal gelegen element georiënteerd. De woningen aan de Rietweg zijn allen gericht met de voorzijdes op beekdal van de Castenrayse Vennen.





2.2 Stedenbouwkundig plan

Aansluitend op de ruimtelijke visie is het logisch om de Rietweg als ontsluitingsstructuur op te pakken aan de buitenrand. De bestaande woningen aan de Rietweg liggen met hun voorzijde aan de weg en kijken uit over het aangrenzende landschap. Deze karakteristiek wordt opgepakt aan de buitenrand van de uitbreidingslocatie. Door een groene aankleding van de openbare ruimte vormt dit zo tezamen een goede overgang richting het buitengebied en de Castenrayse Vennen. Aan de binnenzijde wordt aangesloten op de Pastoor Verheggenstraat en de Gerrit Artsstraat. Het groenplein wordt behouden en rondom afgebouwd met woningen. Er wordt aangesloten op de bestaande ruimtelijke structuur. De zuidzijde van het groene plein wordt doorgetrokken naar het zuiden om zo een verbinding en zichtrelatie te leggen tussen het groen in het plan en het landelijke gebied ten zuiden van de locatie. Door deze openheid blijft de relatie met het dorp en de kerk vanuit hier voelbaar en zichtbaar.

Een gedifferentieerd woningbouwprogramma dient verdeeld te worden over de locatie, waarbij de kleinere, goedkope woningen aan de noordzijde van het plangebied worden geprojecteerd. Zo ontstaan binnenin een woonstraat en ontstaat aan het pleintje ruimte om de overgang naar de grotere woningen aan de zuidzijde te realiseren. Qua schaal en massavorming wordt aangesloten op de omgeving en de ruimtelijke karakteristiek.

Slechts een deel van het perceel van het loonbedrijf wordt benut voor woningbouw. Op deze manier wordt aangesloten bij de huidige ruimtelijke structuur en wordt een 'zachte' overgang richting het beekdal van de Castenrayse Vennen gecreëerd.



Door het zuidelijke deel van het perceel 'groen' te laten en te benutten voor natuurontwikkeling, wordt een ruimtelijk verantwoorde afronding van de dorpskern gemaakt. Ook het Waterschap heeft plannen om in het gebied van de Castenrayse Vennen natuurontwikkeling te realiseren. Dit zou elkaar kunnen versterken.

Hieronder is een conceptverkaveling uitgewerkt van het plangebied (inclusief een massastudie vanuit verschillende hoeken van het plangebied).



Beeld vanuit de Rietweg richting het dorp



Beeld vanuit de Pastoor Verheggenstraat naar de nieuwe woonstraat

3. INSPIRATIE BEELDKWALITEIT

3.1 Inspiratiekader bebouwing

Omschrijving bestaande situatie

Het plan vormt de afronding van de huidige bebouwing gelegen aan het pleintje en daarmee de afronding van de bebouwde kom in de zuidwesthoek van het dorp Castenray. De nieuw te realiseren bebouwing sluit dan ook aan bij het bestaande beeld in deze hoek van het dorp.

Het bestaande beeld wordt gevormd door een landelijke, dorpse architectuur met een vrij sobere, traditionele uitstraling. Karakteristieken van de bestaande bebouwing zijn als volgt te omschrijven:

- Bouwmassa's bestaan uit één of twee lagen met een kap;
- Toepassing van zadeldaken of een afgeleide vorm hiervan;
- Woningen staan haaks of evenwijdig op de straat georiënteerd;
- Toepassing van minimale dakoverstekken;
- Bijgebouwen voornamelijk voorzien van plat dak;
- Baksteenarchitectuur in het rode spectrum;
- Daken voorzien van antraciete dakpannen.



Uitgangspunten nieuwe bebouwing

De nieuwe bebouwing is op te delen in twee deelgebieden. Het eerste deel betreft de (nieuwe) woonstraat in het noordelijk deel van het plangebied. Deze nieuwe straat wordt aan weerszijden van woningen voorzien. De woningen zijn hier gelegen op de kleinere kavels binnen het plan en er is bij voorkeur ruimte voor goedkope huur- en koopwoningen en kleinere tweekappers. De uitstraling van deze woningen sluit aan bij het bestaande beeld in de omgeving. Een traditionele, sobere en dorpse architectuur.

Het andere deel van het plan bestaat uit de woningen die met de voorkanten zijn gelegen richting het groene pleintje en de Castenrayse Vennen. De woningen in dit deel van het gebied kunnen tevens worden uitgevoerd in een architectuur met een eigentijdse uitstraling, en dus afwijken van de in de tabel hiernaast beschreven detaillering.

Situering	Rooilijn	In of tot maximaal 2 meter achter de aangegeven rooilijn vanuit het BP
	Oriëntatie	Op de straat, evenwijdig en/of haaks
Hoofdvorm	Bouwhoogte -vorm	Maximaal 2 bouwlagen met kap. Woningen hebben eenduidige massa's.
	Kapvorm	Eenduidige vorm. Geen samengestelde kappen
	Kaprichting	Haaks of evenwijdig.
Detailering	Materiaalkeuze	Dak: gebakken pannen
	Materiaalkleur	Gevel: binnen het rode spectrum Dak: blauwgesmoord, antraciet Kozijnen: licht
	Overigen	Mogelijk toepassen schoorstenen Mogelijk toepassen gevelplint
Erfafscheidingen		Bij tweezijdig georiënteerde hoekwoningen pas achter de achtergevel een erfafscheiding hoger dan 0,6 mtr.



traditionele architectuur



erfafscheidingen



eigentijdse architectuur



3.2 Inspiratiekader openbare ruimte

Het nieuw te ontwikkelen plan sluit aan op het centrale groenplein in het dorp. Dit pleintje wordt behouden en verder doorgetrokken richting het buitengebied. Aan de rand van het plan wordt (aan de door te trekken Rietweg) een groene overgang richting de Castenrayse Vennen gecreëerd. Hiertoe wordt het huidige profiel van de Rietweg doorgetrokken. In de openbare ruimte is binnen het straatprofiel ruimte voor langsparkeren grenzend aan de rijbaan. Deze langsparkerstrook heeft een afwijkende kleur van de rijbaan. Slechts op enkele plekken in de omgeving is een trottoir aanwezig. De kavels in de meest noordelijke strook en ten zuiden van de Rietweg realiseren parkeren op eigen terrein.

Op het centrale groenplein is ruimte gereserveerd voor speelvoorzieningen voor de jeugd van Castenray. Naast de Rietweg en op het groene pleintje zijn diverse bomen aangeplant, die zorgen voor een groene uitstraling van de omgeving.

Uitgangspunten openbare ruimte		
Rijbaan	Straatverband	Keperverband
	Materiaalkeuze	Betonnen klinker
	Materiaalkleur	Zoals in bestaande situatie
Parkeren	Straatverband	Elleboogverband
	Materiaalkeuze	Betonnen klinker
	Materiaalkleur	Zoals in bestaande situatie
Bomen	Vorm/soort	Streekeigen / aansluiten bij bestaande soorten
	Centraal gelegen plein	boomgroepen
	Langs de Rietweg	bomenrij



Uitgangspunten openbare ruimte

Wegen en bestrating

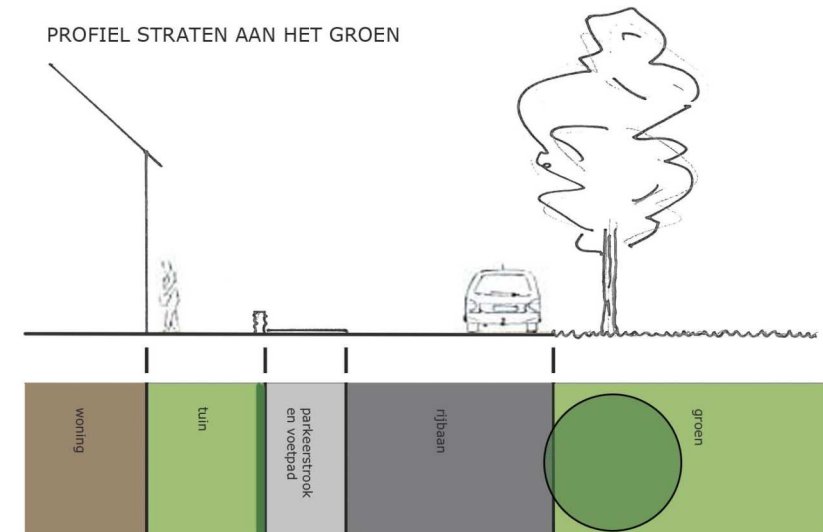
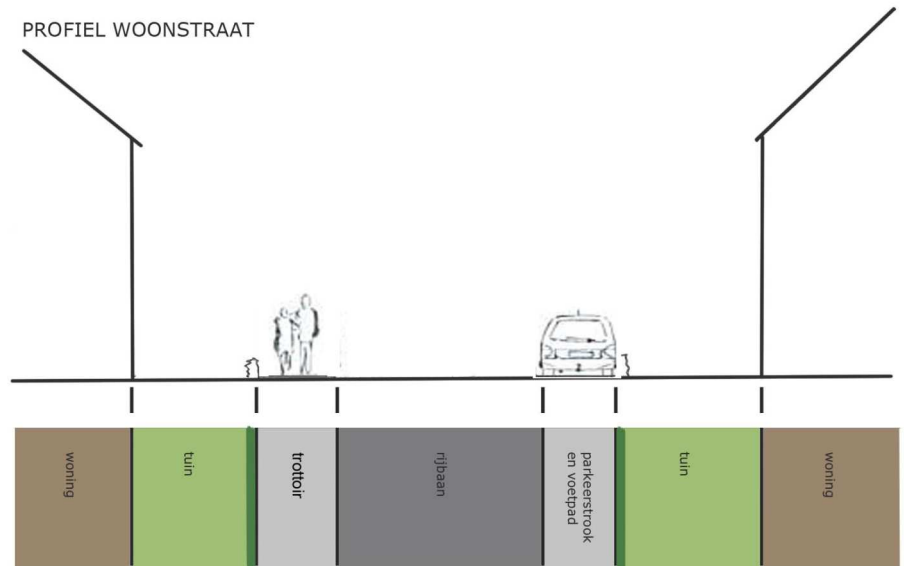
De nieuwe wegprofielen sluiten aan op de bestaande structuren van Castenray. Wegen en voetpaden worden zoveel mogelijk op één niveau aangelegd in dit woongebied. De straatprofielen bestaan uit een centrale rijbaan met in de woonstraat aan twee zijden langsparkeren op een rabatstrook, die tevens de functie van voetpad heeft. De straatprofielen die grenzen het groen hebben slechts aan de zijde van de woningen een rabatstrook liggen. De straten worden qua kleur en materiaal aangepast aan de omgeving.

Binnen het plan is voldoende parkeergelegenheid. In de openbare ruimte worden stroken aangelegd voor langsparkeren. Verder hebben alle woningen (met uitzondering van rijwoningen) ruimte voor minimaal één parkeerplaats op eigen terrein.

Groen

Het centrale groenplein wordt richting het zuiden doorgetrokken naar het aangrenzende buitengebied. Op deze manier blijft er een verbinding tussen de kern en het buitengebied en wordt er een stukje openheid gecreëerd tussen de nieuwe ontwikkeling en de bestaande bebouwing. De buitenrand aan de Rietweg kan worden begeleid met bomen, zoals ook in het bestaande wegprofiel is toegepast. Op het centrale groenplein is ruimte boomgroepen en speelvoorzieningen.

Het deel ten zuiden van de Rietweg wordt gebruikt voor natuurcompensatie en opvang van regenwater.



3.4 Toevoeging extra kavels

De planopzet zoals hierboven omschreven kampt met een fors negatief exploitatiesaldo. Om dit gat te dichten is vanuit financieel oogpunt besloten om extra kavels toe te voegen aan de buitenrand. Dit heeft als gevolg dat de ruimtelijke structuur zoals beschreven aan kwaliteit verliest. De overgang naar het buitengebied krijgt hierdoor een stendig karakter. Het gaat om maximaal 6 kavels met vrijstaande woningen aan de zuidkant van de doorgetrokken Rietweg. De afbeelding hiernaast toont de voorgestelde opzet.

Om de overgang naar het buitengebied toch ruimtelijk en groen van opzet te laten zijn worden voor deze 6 kavels de volgende uitgangspunten gehanteerd in het kader van het beeldkwaliteitplan. De woningen in dit deel van het gebied kunnen tevens worden uitgevoerd in een architectuur met een eigentijdse uitstraling, en dus afwijken van de in de tabel hiernaast beschreven detaillering (zie ook paragraaf 3.1)

Hoofdvorm	Bouwhoogte -vorm	Maximaal 1 bouwlaag met kap. Woningen hebben eenduidige massa's.
	Kapvorm	Eenduidige vorm. Geen samengestelde kappen.
	Afstand zijdelingse perceelsgrens	Minimaal 5 meter aan weerszijden van de hoofdmassa.
Detailering	Materiaalkeuze	Dak: gebakken pannen
	Overigen	Mogelijk toepassen schoorstenen Mogelijk toepassen gevelplint



