

BEELDKWALITEITSPLAN ASENRAY - OOST

BEELDKWALITEITSPLAN
ASENRAY - OOST

IN OPDRACHT VAN **Ruimte voor Ruimte, Limburg**

DOOR **Hoesbergen Stedenbouw**

April 2023


LIGGING PLANGEBIED

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING
BESTAANDE SITUATIE
STEDENBOUWKUNDIG PLAN
SFEREN EN KARAKTERISTIEKEN GEINTEGREERD
REGELS OPENBAAR GEBIED
REGELS INRICHTING KAVELS
REGELS GEBOUWEN
MATERIAAL EN KLEURGEBRUIK


LIGGING PLANGEBIED

Opgave

In het gebied ten oosten van de kern van Asenray wordt door Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. een nieuwe woonbuurt ontwikkeld. Het plangebied ligt tussen de weilanden en maakt onderdeel uit van het gebied tussen Asenray en de Duitse grens.

Programma

In het plan is plaats voor 40 grondgebonden woningen in een gemêleerd woonmilieu. Het programma betreft een mix van kleinere woningen in de rij, tweekappers, kleinere en grotere vrijstaande woningen en levensloopbestendige woningen. De woningen zullen gedeeltelijk projectmatig gerealiseerd worden en gedeeltelijk door zelfbouwers. De dichtheid van de nieuwe buurt past bij het wonen in de dorpsrand.

Het stedenbouwkundige plan is gebaseerd op een studie van Buro Verbeek uit 2016.
Vanaf 2020 is de studie geactualiseerd door Hoesbergen Stedenbouw en met betrekking tot het programma en de ruimtelijke opzet opnieuw besproken met de gemeente Roermond. In december 2021 heeft de participatie van de bevolking van Asenray plaatsgevonden.

INLEIDING

Beeldkwaliteitsplan

Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan is een specifiek voor deze ontwikkeling opgesteld planinstrument en is gericht op het realiseren van een samenhangende karaktervolle woonbuurt, passend in de omgeving.

Met het beeldkwaliteitsplan wordt invulling gegeven aan de landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische ambities voor het nieuwe woongebied. In dit beeldkwaliteitsplan worden uitspraken gedaan over de uitstraling, het materiaalgebruik en de stedenbouwkundige samenhang van de woningen en hun omgeving. Deze kwalitatieve uitgangspunten, in woord en beeld, zijn straks leidend bij het toetsen van de bouwplannen. Daarnaast dienen de referentiebeelden en ontwerp-criteria ter verduidelijking en ter inspiratie voor de ontwerpers die het plan verder gaan uitwerken. Met betrekking tot de openbare ruimte zal in de volgende stap een gedetailleerde technische uitwerking worden opgesteld waarin de TIR zal worden gehanteerd.
Voor het gebied is een juridisch bindend bestemmingsplan opgesteld. In het bestemmingsplan worden onder andere de maatvoering en de kwantitatieve aspecten uit het stedenbouwkundig plan vastgelegd. Als er discussies optreden vanwege discrepanties tussen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan is het bestemmingsplan met de bijbehorende regels en verbeelding leidend.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 is een inleidend hoofdstuk waarin de rol van het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven.
Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie, waarna in hoofdstuk 3 het stedenbouwkundig plan wordt toegelicht. In hoofdstuk 4 worden, met betrekking tot de aspecten openbare ruimte, kavelindeling en gebouwen, de uitgangspunten en spelregels voor de ontwikkeling beschreven.



1



2



3



4



5



6



7



8



9

Foto’s bestaande situatie





Standpunten foto's

BESTAANDE SITUATIE

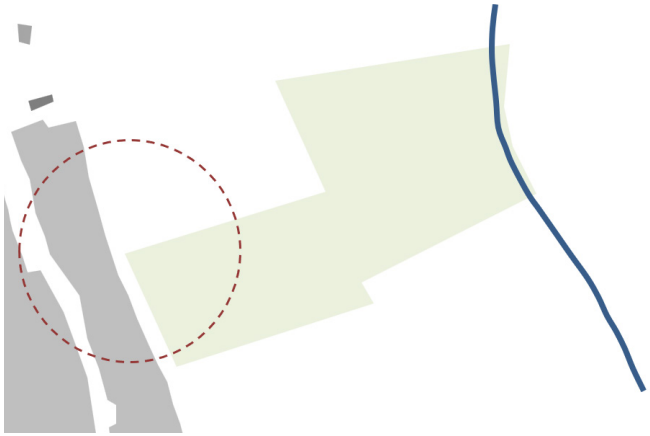
Gebiedsanalyse

Het plangebied ligt tussen twee parallelle structuren: lintdorp Asenray en de Maasnielderbeek.
Het dorp Asenray wordt van oudsher gekenmerkt door lintbebouwing met een dorpshart dat geconcentreerd is rond de kruising Dorpstraat-Duiperweg-Kerkstraat.

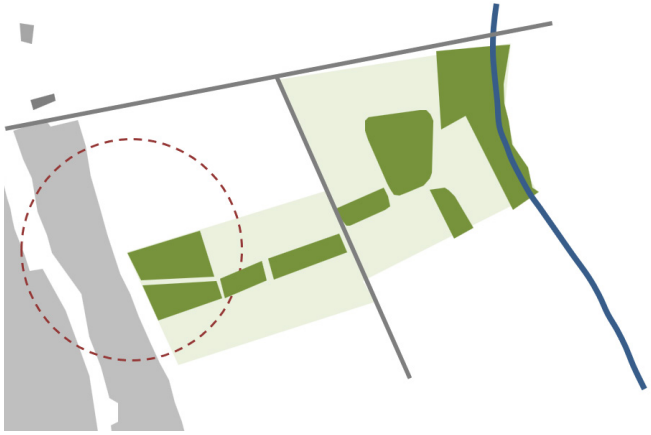
Langs de oostgrens van het plangebied ligt de Maasnielderbeek. Deze beek wordt begeleid door onderhoudspaden en houtsingels. De beek heeft het karakter van een gegraven watergang. Verder naar het oosten ligt een groot landbouwgebied dat via de wegen naast het plangebied is ontsloten.

Het plangebied zelf bestaat uit twee agrarische percelen ten oosten van het dorp Asenray. De percelen maken deel uit van een betrekkelijk open landbouwgebied. Het betreft grotendeels akkerland waarop maïs geteeld wordt. Met name in de omgeving van bebouwing zijn ook enkele grotere graslandpercelen aanwezig.
Het open agrarisch gebied wordt doorsneden door een aantal oude veldwegen en paden. De bermbegroeiing is veelal soortenarm. Wel is langs enkele wegen een bomenrij en of een ondiepe greppel aanwezig. Vooral nabij de bebouwing van Asenray en rond de Dorpstraat en de Duiperweg heeft het landschap een kleinschalig karakter met tuinen, paardenweitjes en huisweides, merendeels omzoomd door opgaande beplanting. Een bomenrij aan de Maalderstraat schermt de weg af van het plangebied.


Hinderzone
Weilanden
Woonkavels
Natuurontwikkeling
Straat
Voetpad
Woningen gericht op de onsluitingsroute
Woning markeert de entree van de buurt



Plangebied, dorp, beek en milieucirkel



Aaneenschakeling van kleine weides



Ontsluiting voor voetgangers en auto’s

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Door de ligging van de beschikbare gronden en de aanwezige hindercirkel is het voortbouwen op de bestaande dorpsstructuur niet logisch. De lintbebouwde hoofdstructuur van het dorp heeft een N-Z gerichte opbouw. De voor de nieuwe uitbreiding beschikbare gronden zijn twee agrarische percelen aan weerskanten van een landweg. De hindercirkel belemmert de mogelijkheid om de nieuwbouw aan te sluiten op de bebouwing van de dorpskern. Bovendien is het om markttechnische reden ook gewenst om het dorp te verrijken met complementaire woonkwaliteiten. Gewenst is een nieuw woonmilieu dat aanvullend onderscheidend is op het bestaande woonmilieu van Asenray.

Het stedenbouwkundige plan laat een eigen bebouwingsstructuur zien. Als het ware een aparte buurt, aan weerszijden van de oude landweg. Een buurt met een eigen karakteristiek van wonen in het landschap met zicht op het omringende groen. In deze kwaliteit passen gebiedseigen elementen als huisweiden, bomenrijen en hagen tussen kavels en het landschap.

In het westelijke deel ligt een deel van de gronden binnen de milieucirkel. Binnen deze cirkel van 100 meter mag niet gewoond worden.
In het plan zijn deze gronden voor een groot deel uitgegeven als weide of boomgaard al dan niet gekoppeld aan de aangrenzende woningen.
Het landschap met kleine weiden wordt vanuit de dorpsrand doorgezet naar de Maasnielderbeek.
In het oostelijke deel zijn de nieuwe kavels geordend rondom een, met ruig, kruidenrijk gras ingevulde openbare tuin. De gronden zijn hier iets opgehoogd. De voorkanten van de woningen zijn georiënteerd op dit centrale groene thema.

De weilandjes zijn multifunctioneel inzetbaar als privé-weides of als openbaar groen voor ontmoeten of spelen. Het in het westelijk gelegen weiland zal ‘das-vriendelijk’ worden ingericht.

Centraal door het plangebied loopt een wandelroute van het onverharde pad achter de oostrand van het dorp, naar het te realiseren landschapsparkje aan de Maasnielderbeek in het oosten. Dit landschapsparkje zal ingericht worden ten behoeve van de das, waarbij de nadruk ligt op rust en fourageren.



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Door aan de oostkant de openingen naar de beek en naar het zuidelijke landschap een flinke breedte te geven zullen het beekparkje en het zicht op het landschap onderdeel gaan worden van de buurtsfeer.
De Maasnielderbeek heeft een ecologische betekenis, mede vanwege de aanwezigheid van de das. Uitgangspunt is dat een afstand van 25 meter tussen bebouwing en beek gewaarborgd moet blijven, ten behoeve van de toekomstige inrichting van de beek en haar oevers.

Verkaveling

De verkaveling van de nieuwe woonbuurt is eenvoudig van opzet. Alle woningen zijn in principe gericht op het openbaar gebied. De kavels hebben een diepte waarbij kan worden voorzien in een voortuin en achtertuin.

In het plan komen een aantal bijzondere kavels en panden voor die worden ingezet om de leesbaarheid van het plan en de inpassing in het landschap te vergroten: Het pand in de noordwestelijke punt van het oostelijke plandeel is gericht op de hoek en de toegangsroute, zodat een herkenbaar entreepunt van de buurt ontstaat. Via de afslag hier zullen de auto’s en fietsers de nieuwe woonbuurt binnenrijden. In de hoeken van het plan liggen grotere kavels waarop woningen kunnen komen met een ruimere relatie met het landschap.

Ontsluiting

De auto-ontsluiting vindt plaats vanuit het noorden. Het aanwezige landschapspad tussen de twee delen van het plangebied krijgt een nieuwe inrichting als straat met grotere bomen.

Ter hoogte van het plangebied krijgen het westelijke en het oostelijke deel van de nieuwe buurt een eigen ontsluitingslus, de profielen zijn smal zodat de rijpaden opgaan in de landelijke omgeving.
De entreestraat vanuit het noorden zal doorgetrokken worden als meanderende weg tot aan de Maalbroek naast de N280.


















Landschap en bebouwing rondom de dorpskern.

SFEREN EN KARAKTERISTIEKEN GEINTEGREERD

Uitstraling bebouwing

Gekozen is om aan te sluiten bij de sfeer en de karakteristiek van het landschap en de bebouwing rondom de kern van Asenray. We vinden hier eenvoudige panden, vaak met oorspronkelijk een agrarische functie, eenvoudige langgevelboerderijen en schuren. De karakteristiek van het landschap rondom Asenray, met individuele en geclusterde bebouwing, biedt een aantrekkelijke referentie voor de beoogde zachte en een beetje idyllische sfeer van de nieuwe buurt. Tegelijkertijd is het gewenst om de nieuwe buurt een eigen kwaliteit mee te geven waarmee de buurt zich straks kan onderscheiden van andere buurten.
Wat betreft de bebouwing is ervoor gekozen om de sobere uitstraling van de gebiedseigen architectuur met de vlakke bakstenen gevels en de vaak kleine gevelopeningen, aan te vullen met de toepassing van grote glasoppervlakten en veel lichttoetreding. Op deze wijze kan een samenspel ontstaan van gebiedseigen en buurteigen kwaliteiten en duurzaamheidsaspecten.

Uitstraling woonlandschap

Ook voor de inrichting van het openbaar gebied biedt de zachte informele sfeer in de omgeving een goede referentie en een aantal concrete handvaten. Met name daar waar in het weidse, open landschap clusters van bebouwing te vinden zijn, met hagen omrande tuinen en kleinschalige weilandjes, schaapsweiden en boomgaarden is het landschappelijke beeld inspirerend. Het is daarbij de bedoeling dat er een doorwaadbaar landschappelijk cluster ontstaat, waarbij flora en fauna kunnen profiteren van de transparantie. De nieuwe buurt krijgt nadrukkelijk een groene uitstraling. Dit groene karakter vindt haar basis in een aantal kleine weilanden, die de woningen van een zacht decor voorzien. Weilanden en bermen zijn voorzien van kruidenrijk gras. De idyllische sfeer wordt verder georganiseerd met eenvoudige middelen zoals hagen, hekwerken en inheemse bomen. Een doorlopend wandelpad langs en tussen weilanden, hagen en hekwerken verbindt de weilanden en integreert de landschappelijke kwaliteit en de woonkwaliteit.

Biodiversiteit

Biodiversiteit staat steeds meer in de belangstelling. Met veel planten- en diersoorten gaat het in Nederland niet goed. Ook in Asenray Oost liggen er kansen voor het bevorderen van de biodiversiteit. Overheid en particulieren kunnen met een beperkte extra inspanning de biodiversiteit helpen. Denk aan vleermuis- en nestkasten in en om gebouwen, bijenhotels en de inzet van, voor de biodiversiteit, waardevolle bomen, struiken en bloemrijke grassen. In de geplande boomgaarden met hagen en ondergroei van bloeiende kruiden komen bijvoorbeeld veel vogels en insecten voor. De huismus, de vleermuis, de zwaluw en wilde bijen zullen de groene buurt waarderen. Het voornemen bestaat om de ambitite met betrekking tot de biodiversiteit straks te bespreken met de nieuwe bewoners.

























Referentiebeelden inrichting openbaar gebied: groene landelijke sfeer met kleine weilanden, hagen, boomgaarden, hekwerken, solitaire bomen en smalle profielen.

REGELS OPENBAAR GEBIED

In de bestaande situatie bestaat het plangebied uit twee maisvelden, van elkaar gescheiden door een agrarisch pad. Geen beplanting, geen bomen, geen bebouwing. Het behoud van bestaande elementen of het voorborduren op het bestaande karakter is dan ook niet het uitgangspunt.
Gekozen is voor het realiseren van een nieuwe, robuuste landschappelijke basis met een terughoudende vanzelfsprekende uitstraling en een verzorgde sfeer die past bij een vriendelijke nieuwe buurt in het landschap rondom de kern Asenray.
Sfeerbepalend is de doorgaande reeks van weilandjes als een centrale zone in het woonlandschap. De weilandjes zijn aan elkaar gekoppeld met een doorgaand pad voor langzaam verkeer en de vrij in het landschap geplaatste verzameling van bomen.
Het inrichtingsplan is nog ‘under construction’. De civieltechnische detaillering van het plan zal in een separaat inrichtingsplan worden gedefinieerd. Bij de technische uitwerking zal de gemeentelijke TIR leidend zijn. Daarbij gelden de onderstaande ontwerpuitgangspunten.

Informeel groen
De ambitie is om het informele groen in te zetten als sfeerbepalend voor het rustige beeld van de nieuwe woonbuurt. Door het groen van de weilandjes, de bomen en de hagen het beeld te laten domineren ontstaat vrijheid voor een zekere individuele expressie van de woningen. De combinatie van de groenelementen vormt een aangename en ontspannen landelijke sfeer.

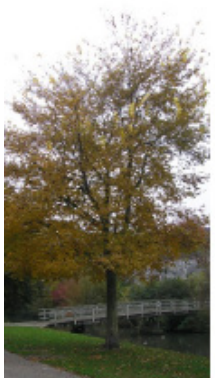
Weilandjes
De reeks van weilandjes krijgen een eigen gebruik en onderhoudsniveau, waardoor de ene wei anders zal zijn dan de andere. De gemene deler is de toepassing van kruidenrijk grasland. Bij voorkeur met de inzet van een inheems mengsel van kruiden die de bijenstand bevorderen.
Rondom de kleine weilanden staan lage of middelhoge hagen of eenvoudige, lage hekwerken van ongekleurde houten latten.

Weilandjes Landschapsparkje
Het landschapsparkje aan de Maasnielderbeek in het oosten wordt ingezaaid met een gras-klavermengsel, ter bevordering van het regenwormen bestand in de bodem. Regenwormen vormen een belangrijk deel van het voer voor de das.









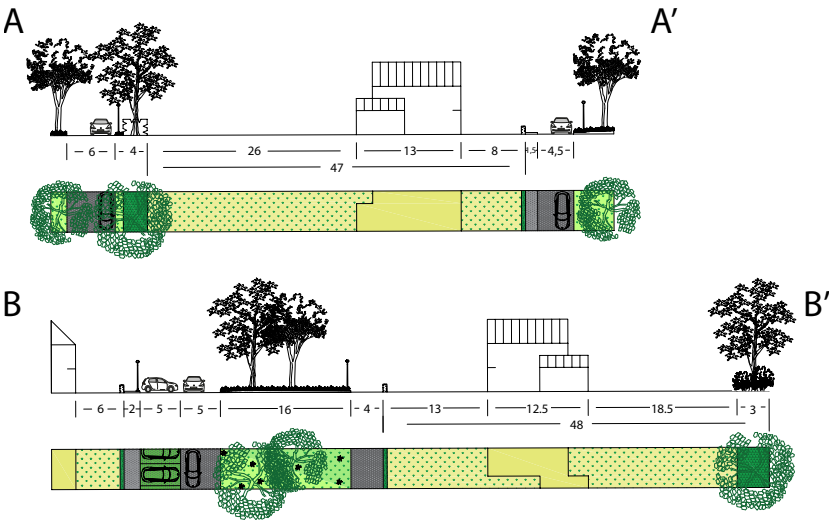



Referentiebeelden openbaar groen: weilanden, kruidenrijk gras, hagen en inheemse bomen en in het landschap te integreren voorzieningen voor insecten, vogels en vleermuizen.



Bomen

De losse ontspannen sfeer rondom de weilanden wordt doorsneden door een statige eikenlaan die de oude landweg begeleidt.
In de weilanden staan straks op ogenschijnlijk willekeurige plaatsen markante individuele bomen. We kiezen voor inheemse soorten, zoals de gewone beuk, de rode beuk en de honingboom.
Varianten met een brede kroon zijn gewenst. Ze dragen met hun schaduw bij aan het terugdringen van hittestress.



Hagen en struiken

Hagen en struiken maken deel uit van het openbaar gebied.
In te zetten soort is met name de Meidoorn, maar ook:
Inheemse soort zoals Groene beuk, Veldesdoorn, Kleinbladige Linde en Steeliep. Diversiteit is gewenst.

Wegen

De opbouw van de wegen is functioneel en rustig. Tussen de rijbaan en het voetpad worden ietwat verhoogde banden toegepast om het informele karakter van de rijloper te accentueren en zo de rijsnelheid in te perken.
De auto is ondergeschikt in het straatbeeld. Parkeerplaatsen voor bezoekers zijn incidenteel aangelegd met grasstenen in de bermen of in de randen van de weilandjes.
De rijbaan krijgt een constant profiel van 4,5 tot 5 meter en een eenzijdig trottoir van 1,5 of 2 meter.
Verharding: Rijbaan donkerbruine klinkers
Parkeervakken in graskeien
Voetpad: lichtere klinkers
Banden: Grijs beton met uitstraling van natuursteen.
Verlichtingsarmaturen: eenvoudig, nader te bepalen

Water

In het plan worden de bermen en de weilandjes iets lager dan de weg aangelegd en ingezet voor zichtbare bovengrondse afwatering en infiltratie.

Natuur

In het plan is natuurinclusief bouwen een belangrijk aspect. Daar waar mogelijk worden voorzieningen voor dieren en planten aangebracht. Te denken aan zwaluwvriendelijke dakgoten en vogelkastjes.
In het landschapsparkje en het westelijke weiland worden soorten toegepast die voedsel bieden voor de das.
Voorbeelden: Lijsterbos, Hazelaar, Sleedoorn, Meidoorn, Hondsroos, Beuk, Mispel, Vogelkers.

















Referentiebeelden kavelinrichting: met name de hogere en lagere hagen spelen een grote rol in het afwisselend open en gesloten beeld naar de buurt en het omringende landschap. Ook op de privé kavels zijn voorzieningen voor insecten, vogels en vleermuizen welkom.

REGELS INRICHTING KAVELS

In het algemeen geldt dat de regels met betrekking tot inrichting van de kavels zijn gericht op het realiseren van een rustig en samenhangend beeld.
De invulling van de kavelgrenzen tussen belendende percelen en in de overgang van privéterrein naar openbaar gebied onderscheiden het privédomein en het openbaar domein en zijn ook belangrijk voor de beleving van het gebied van buitenaf en van binnenuit.

Gekozen is om de erfgrenzen in te zetten om het samenhangende groene beeld van de buurt verder te versterken. Door de inzet van regels en afspraken over soorten ontstaat een samenhangend beeld zonder dat de vrijheid van de bewoners met betrekking tot de uitstraling van de woning beknot wordt. De vrijheid in de kleurstelling en de architectuur wordt op deze wijze zelfs groter omdat de woningen opgaan in een aaneengesloten groen decor.

De woningen zijn met hun entrees gericht op de openbare ruimte en de straat. De kavels zijn zo groen mogelijk. De verharding op het kavel is zo veel mogelijk beperkt tot de noodzakelijke functies: de inrit, parkeerplaats, een terras en de tuinpaden. Parkeren voor de bewoners vindt plaats op eigen perceel. Uitgezonderd de woningen in de rij, waar parkeren op eigen perceel niet mogelijk is.

Als scheiding tussen openbaar en priveterrein aan de voorkant van de woningen worden hagen toegepast met een hoogte van 60 tot 150 cm. Keuze uit: Groene beuk, Veldesdoorn, Meidoorn, Haagbeuk en Liguster.
Aan de achterkant een hoge haag. Keuze uit: Groene beuk, Meidoorn, Haagbeuk en Liguster of een hekwerk gecombineerd met klimop. Daar waar aan de achterkant van de woningen het open landschap ligt, zal afwisselend een lage en hoge scheiding gerealiseerd worden, met hagen, struiken en individuele bomen. Voor de das is de inzet van vruchtdragende soorten aan te bevelen. De erfscheidingen zijn daarnaast ook bedoeld om een open, onbelemmerd zicht op de woningen vanuit het landschap tegen te gaan. Tegelijkertijd blijft een weliswaar beperkt zicht vanuit de woningen op het landschap overeind. Met name aan de zuid- en oostkant kunnen de hagen ook vervangen worden door zones met struiken en bomen.

Voor de inrichting van de privékavels geldt de aanbeveling om, aansluitend op het openbaar gebied, ook gebiedseigen plant- en boomsoorten toe te passen.

De verkaveling is ruim van opzet. De kavels in het plan zijn over het algemeen ruim en diep. Hier en daar zijn de kavels zo groot dat het goed is om afspraken te maken over afstand van de woningen tot de zijdelingse perceelgrenzen, de achtergrens van het kavel en de diepte van de voortuin. Deze regels komen de individualiteit van het wonen ten goede. Een onderscheid wordt gemaakt tussen het hoofdgebouw dat meestal groter en hoger is en het bijgebouw.

Voortuindiepte: minimaal 4 meter.
Achtertuindiepte: minimaal 10 meter
Zijdelingse erfgrenzen: Hoofdgebouw op minimaal 2,5 meter.











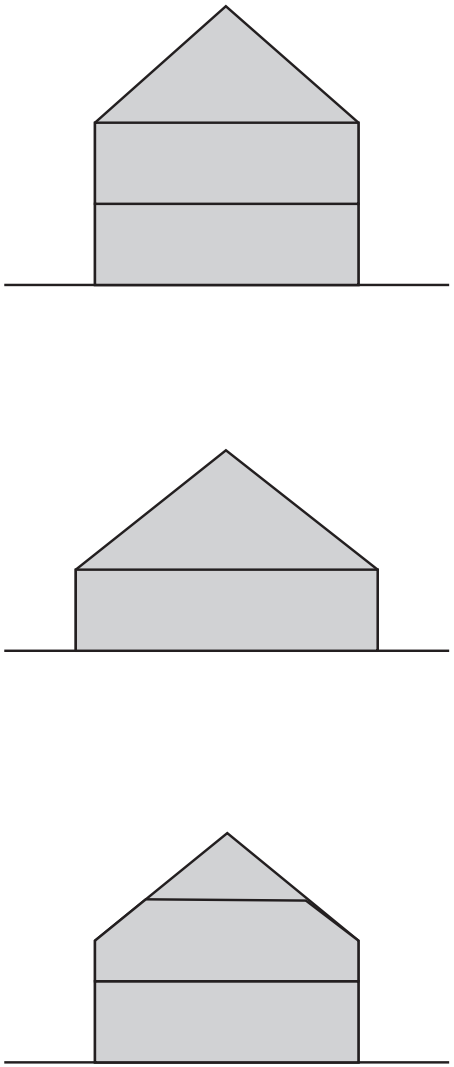








Referentiebeelden bebouwing: verschillende woningtypen passen bij de verschillende programma's en specifieke stedenbouwkundige situatie: de formele bouwmassa met de hoge goot voor de entreewoning aan de noordkant, de vriendelijke heldere bouwmassa voor de grotere woningen en de twee-kappers, de langgevel boerderij en de schuur voor de woningen in de rij. Anders dan op de refertentiebeelden zullen de woningen niet of nauwelijks voorzien worden van schoorstenen omdat de buurt gasloos zal zijn.



Toe te passen doorsnedes hoofdgebouw.

REGELS GEBOUWEN

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de toe te passen bouwstijl, met als doel een mooi en samenhangend woonmilieu. De keuze voor robuuste uitgangspunten hangt samen met het feit dat in deze buurt een grote mate van differentiatie zal ontstaan vanwege de mix van zelfbouwers en projectmatige bouw. In het gebied zullen dus veel verschillende architecten aan het werk gaan, die allemaal rekening gaan houden met de specifieke wensen van hun opdrachtgevers.

Met betrekking tot de architectonische expressie van de woningen is gekozen om voort te borduren op het basisbeeld in het landelijk gebied rondom de kern van Arsenay, maar wel ruimte te geven voor de inpassing van moderne architectonische elementen, zoals met name grote glaspuien. Het idee hierachter is dat het gebied weliswaar deel gaat uitmaken van het grotere gebied, maar tegelijkertijd ook een eigen karakter mag krijgen.
Voor de rijwoningen wordt daarnaast ook verwezen naar de eenvoudige stijl van de langgevelboerderij en de boerenschuur.

De beeldambitie heeft geleid tot de onderstaande richtlijnen:

De woningen bestaan uit een hoofdgebouw van één, anderhalf of twee lagen met kap. Bijgebouwen zijn ondergeschikt en kennen een hoogte van één laag, waarbij een kap gewenst is.
De bebouwing is een gesloten massa met gaten en een forse kap die bijdraagt aan de landelijke uitstraling.
De gevels zijn vlak. Dakkapellen zijn met name aan de kant van het openbaar gebied minder opvallend, waarbij een risaliet nadrukkelijk niet is toegstaan.
De dakgoten zijn niet geprononceerd. Getimmerde gootbakken komen niet voor.
Bij woningen in twee lagen met kap is de nokrichting in verband met de hoogte parallel aan het openbaar gebied met uitzondering van de vrijstaande woningen waarbij de kap dwars op het openbaar gebied ook mogelijk is.









Vlakke gevels met grote glaspuien en onopvallende goten.







MATERIAAL EN KLEURGEBRUIK

Gevels
De gevels zijn uitgevoerd in baksteen in warme zachte tinten. Keimen is toegestaan en de toepassing van houten gevelvlakken ook, mits voorbehandeld en passend bij de warme sobere kleuren. De gevels zijn vlak, de metselvlakken relatief gesloten, maar de toepassing van grote glazen puien en serres is toegestaan.

Detaillering
Materialen en kleuren dienen te harmoniëren en de karakteristiek van de woning te ondersteunen.

Dak
Bekleed met natuurlijke of gebakken materialen. Dakpannen zijn antraciet in verband met de gewenst toepassing van zonnepanelen.
Puntdaken zijn tot in de nok doorgemetseld, dus geen rondlopende dakvorm.

Kozijnen
Kozijnen worden uitgevoerd in wit, lichtgrijs, donkergrijs of in voorbehandeld hout.

HOESBERGEN STEDENBOUW

concept & ontwerp voor dorp en stad