

Beeldkwaliteitsplan herontwikkeling MOB-complex

Diesterbaan, Weert i.o.v. RvR Limburg C.V.



Titel rapport:	Beeldkwaliteitsplan herontwikkeling MOB-complex Diesterbaan, Weert
Datum:	03-07-2019
Projectnummer:	P00404
Opdrachtgever:	Ruimte voor Ruimte Limburg C.V.
Contactpersoon opdrachtgever:	René Steijvers
Projectleider BRO:	Drs. Bas Zonnenberg
Projectteam BRO:	ir. Marc Oosting, ir. Michel Nelissen ing. Sjef van der Sterren
Externe adviseur:	ir. Peter Hoesbergen (Hoesbergen Advies)
Bron kapt:	BRO

BRO Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	05
2.	Bestaande situatie	09
3.	Ambitie en plan	11
	Onderdeel 01: Openbare ruimte	17
	Onderdeel 02: Privé-erven	19
	Onderdeel 03: Bebouwing	21



perceel nummer 6325
102.622m²

1. Inleiding

Het terrein van het MOB-complex aan de Diesterbaan te Weert wordt door Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. herontwikkeld voor de realisatie van 43 kavels voor vrijstaande woningen. Vanwege de aanwezige natuurlijke kwaliteit van het groene gebied is voor de herontwikkeling het idee van het 'boswonen' geïntroduceerd en uitgewerkt. Het groene karakter zal de toon blijven zetten met veel vrijheid voor de realisatie van individuele panden met een eigen expressie.

Met het voorliggende beeldkwaliteitsplan wordt invulling gegeven aan de landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van het boswonen en wordt de samenhang tussen het openbaar gebied, de erven en de architectuur van uitgangspunten en richtlijnen voorzien. In dit beeldkwaliteitsplan worden uitspraken gedaan over de uitstraling, materialen en de stedenbouwkundige samenhang van de woningen en de openbare ruimte binnen het projectgebied. Dit zijn de kwalitatieve aspecten uit het stedenbouwkundig plan die in beelden en criteria leidend zijn voor de beoordeling door de supervisor. Tevens dienen de beelden en criteria ter referentie en inspiratie voor de ontwerpers.

Voor het gebied is een juridisch bindend bestemmingsplan opgesteld. In het bestemmingsplan worden onder andere de maatvoering en kwantitatieve elementen uit het stedenbouwkundig plan vastgelegd. Om discussie te voorkomen wordt in dit beeldkwaliteitsplan daarom geen uitspraak gedaan over maatvoering. Als er toch discussies optreden tussen beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan is het bestemmingsplan met de bijbehorende regels en verbeelding leidend.

Welstandtoetsing

Naast het bestemmingsplan, speelt het beeldkwaliteitskader zoals omschreven in dit document een belangrijke rol bij de welstandtoetsing. In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag dient ieder bouwplan namelijk te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Hierin wordt benoemd aan welke beeldeisen de supervisor de bouwplannen dient te toetsen. Dit beeldkwaliteitsplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de voornamelijk kwantitatieve toets uit het bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan een kwalitatieve toets aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 is het inleidende hoofdstuk waarin het gebruik van dit beeldkwaliteitsplan en de relatie met het bestemmingsplan worden beschreven. Hoofdstuk 2 beschijft de bestaande situatie, waarna in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het plan en het ambitieniveau.

In hoofdstuk 3 wordt de gewenste beeldkwaliteit omschreven en verbeeld middels referentiebeelden. Er wordt onderscheid gemaakt in drie onderdelen: de openbare ruimte, de erfinrichting en de bebouwing. Iedere van deze onderdelen bestaat uit een sfeerbeschrijving, referentiebeelden en de toetsingscriteria. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten en/of de beelden uitsluitend bieden.



2. | Bestaande situatie

Veel passanten kennen het gebied van het MOB-complex aan de Diesterbaan in het westen van Weert als een groene enclave, een groot bosperceel. De dichte bosrand maakt het gebied heel introvert, naar binnen gekeerd.

Tot voor kort was het MOB-complex in gebruik door Defensie voor opslag en stalling van militaire voertuigen en werkplaatsen: verscholen en ontoegankelijk. De twee ietwat verborgen entrees bevestigen het gesloten en besloten karakter van het gebied.

Iedereen die voor het eerst binnen de poorten het complex rond kan kijken is verrast en onder de indruk van de fantastische sfeer die in het gebied aanwezig is. In welk jaargetijde dan ook, die sfeer is indrukwekkend en geheel eigen. Moeilijk te vergelijken met een ander deel van Weert en ook elders in Nederland zijn vergelijkbare sferen in de stad niet makkelijk te vinden: Indrukwekkende bomen, maar ook dichte en minder dichte bospercelen, hier en daar ondoordringbaar met doorgeschoten bosschages en struiken, maar ook open delen met

een zekere zachtheid door de aanwezige natuurlijke bodembedekkers en de dikke laag bladeren. Bijzonder is dat de stoere en robuuste rijwegen in het gebied deel uit zijn gaan maken van het aanwezige bosgevoel. Immers hebben de toegepaste betonplaten door verweering een zachte en bosachtige uitstraling gekregen.

De huidige bebouwing op het terrein bestaat uit enkele lage, functionele bouwwerken. Deze gebouwen zijn in gebruik zijn geweest voor opslag en stalling van militaire voertuigen, explosieven, brandstof en werkplaatsen. De gebouwen hebben één bouwlaag met een flauwe kap. De uitstraling van de gebouwen is gesloten door pantsering, roldeuren of slechts enkele ramen. De bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde. De bestaande bebouwing in het gebied zal worden gesloopt.



Hoogteverschillen op het maaiveld (rood hoog/blauw laag)

Er zijn twee inritten aan de Diesterbaan naar het terrein. In verband met het gebruik door veel en zware voertuigen is de infrastructuur binnen het terrein ruim opgezet en voor een belangrijk deel van beton. Alle gebouwen liggen met hun lange zijde aan lusvormige rondwegen, vanwaar men de goederen kon in- en uitladen. Direct voor de voertuigloodsen tussen loods en rijbaan ligt een opstelstrook waarop voertuigen konden parkeren zonder de rondweg te blokkeren.

Er zijn op het gehele terrein, net zo als in de omgeving, veel loof- en dennenbomen aanwezig. De gebouwen liggen als het ware verscholen in een bosrijke omgeving. De bomen staan in bospercelen met struiken, onderbeplanting en bodembedekkers. Aan de zuidzijde zijn er enkele open structuren naast de bosrand. Op sommige plekken is de beplanting haast ondoordringbaar.

Er zijn sloten langs de wegen en achter de bebouwing aan de noordzijde van het terrein. Daarnaast zijn er sloten gelegen parallel aan de omliggende Dijkerstraat en Diesterbaan.

Het terrein kent een natuurlijk reliëf met enkele hoogteverschillen van 0,5 tot 1,5 meter.



Stedenbouwkundig plan Boswonen, Weert

3 Ambitie en plan

De centrale ambitie van het project is het behoud van de eigen charme en het op een goede wijze inzetten van die charme bij de realisatie van de nieuwe woonbuurt. De wens om de sfeer van het gebied te behouden is vanzelfsprekend, maar heeft heel wat voeten in de aarde.

Het wordt een bijzonder woonmilieu, waarbij nieuwe woningen ingepast worden in de lommerrijke omgeving, zonder dat de vele belangrijke bomen daarvoor moeten wijken en zonder dat de uitstraling van het besloten bos onderuit gaat. Geen gewone woonbuurt dus. Geen standaard kavels voor standaardwoningen en een geen standaard inrichting van het openbaar gebied, maar een uniek woonmilieu waarin echte liefhebbers van het wonen in een bossfeer hun droomwoning kunnen realiseren. Een nieuwe bijzondere woonbuurt omringd door mooie bestaande buurten, op fietsafstand van het centrum van Weert.

Plan

Het willen behouden van de sfeer in het gebied en de inzet van de bestaande kwaliteiten voor het realiseren van een bijzondere woonbuurt impliceert het kiezen voor de realiteit van de bestaande situatie en dus voor: niet teveel ingrijpen, eigenlijk niet teveel doen of beter: niet meer doen dan nodig is. Het bewaken van het introverte karakter, het behouden van de bomen en de bossfeer en het behoud van de wegen met de betonplaten, vanwege de uitstraling en de verwijzing naar het verleden, zijn de speerpunten van het plan.

Ingrijpen waar nodig: Nodig is het slopen van de gebouwen, het verwijderen van de grote hoeveelheid verharding rondom de gebouwen. Maar ook, vanzelfsprekend, het verwijderen van dode of anderszins onveilige bomen en het verwijderen van ondoordringbare struiken. Het moet immers wel een woongebied worden. De situatie die ontstaat, na het bij het amoveren van de bebouwing en de onbruikbare verharding en de te amoveren bomen en planten is het vertrekpunt voor de herontwikkeling.



In de planontwikkeling is gekozen is voor de realisatie van een bijzondere woonbuurt met een zeer lage dichtheid aan woningen: ca. 4 woningen per hectare.

De kavelgrootte zal grofweg variëren van circa 900 m² tot 3.500 m². De lage dichtheid maakt het mogelijk om de woningen als strooisel te verspreiden over het hele gebied. De ruimte tussen de woningen zal variëren van 10 tot 100 meter, waardoor het groene karakter de toon zal blijven zetten en er veel vrijheid ontstaat voor de realisatie van individuele panden met een eigen expressie.

De kavels zijn gesitueerd aan de te handhaven wegen. De vorm en grootte van de kavels zijn deels afgestemd op de bestaande bomen. Op alle kavels zijn voldoende bebouwingsmogelijkheden aanwezig om te kunnen voldoen aan de wensen van de nieuwe bewoners. Daarnaast is ervoor gezorgd dat tussen de nieuwe kavels onderling en tussen de nieuwe kavels en de buurkavels voldoende onbebouwde ruimte aanwezig is om de individualiteit van de woningen en de privacy van de bewoners te kunnen waarborgen. Deze ruimte is op de verbeelding van het bestemmingsplan herkenbaar .

Regels en afspraken

De opgave die in het voorliggende beeldkwaliteitsplan aan de orde is, is het opstellen van richtlijnen voor de realisatie en het behoud van de gewenste sfeer: het vertalen van de ambitie van dit specifieke en geheel eigen woonsfeer in uitgangspunten en randvoorwaarden voor de inrichting van het openbaar gebied, de kavelinrichting en het ontwerp van woningen.

De regels zijn niet gericht op het belemmeren van individuele wensen maar op het tot stand brengen van de gezamenlijke, overkoepelende kwaliteit van de directe omgeving van de woningen. De regels moeten vooral inspireren en het vertrouwen bieden dat het gemeenschappelijke ambitiebeeld ook gerealiseerd en beheerd wordt, zodat de dromen van de individuele bewoners: een fantastische, in eigen beheer gerealiseerde woning in deze karaktervolle omgeving bereikbaar wordt.



Openbaar gebied

Bij de ontwikkeling van het gebied als woongebied is gekozen voor het beperken van de hoeveelheid openbaar gebied en het optimaliseren van de hoeveelheid privé-gebied als kavels met een woonbestemming. Het openbaar gebied bestaat uit de ontsluitingswegen en een aantal bospercelen. Deze bospercelen zullen door de gemeente worden beheerd. De ontsluitingswegen voor het nieuwe woongebied zijn bestaande wegen aangevuld met een paar kleine stukken nieuwe weg. De bestaande wegen worden zeer gewaardeerd vanwege de cultuurhistorische verwijzing naar het verleden waarin de puur functionele wegen gebruikt werden voor de defensievoertuigen, maar zeker ook vanwege de terughoudende uitstraling van de verharding die in de loop van de tijd één geworden is met de bossfeer van de beplanting. De nieuwe openbare verharding dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij dit terughoudende beeld.

Kavelinrichting

Op het niveau van de inrichting van de kavels is het van belang dat een aantal basisuitgangspunten goed uit de verf komen in het toekomstige woongebied als geheel. De uitstraling van de kavels bepalen voor een groot deel de uitstraling van het 'woonbos'. De kavelinrichting en de inzet van bestaande en nieuwe bomen en struiken moeten bijdragen aan het totale bosgevoel.

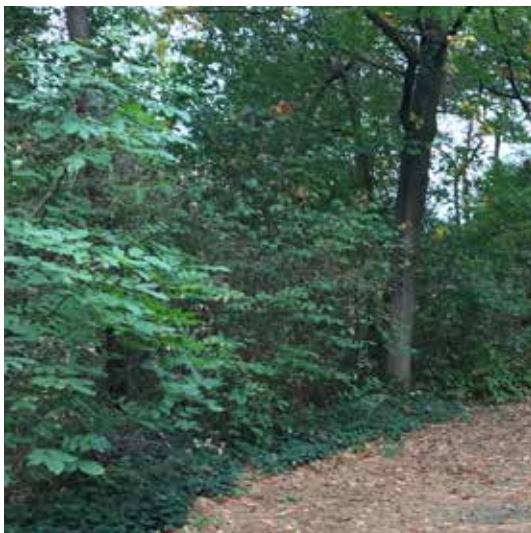
Het doel is dat de kavelinrichting zoveel mogelijk inspeelt op de bestaande kwaliteiten van de kavel en de kavelbeplanting en de bestaande kwaliteiten zoveel mogelijk opneemt in de nieuwe organisatie en inrichting van het kavel.

In de vorm van richtlijnen worden de bewoners verzocht bij te dragen aan het behoud van de bestaande boskwaliteit en de versterking van die kwaliteit waar door de sloop van de bestaande opstallen en verharde delen grote open plekken ontstaan in het gebied. Nieuwe bomen en nieuwe struiken in de vorm van inheemse soorten, passend bij het bestaande beplantingsprofiel zullen nodig zijn om de gewenste dichtheid van de bosstructuur op te bouwen en veilig te stellen.

Tegelijkertijd moeten de bewoners van het gebied binnen deze basisuitgangspunten de vrijheid voelen om de directe omgeving van hun nieuwe woning aan te passen aan de eigen woonwensen.

Bebouwing

Doordat het basisbeeld met name door bestaande en nieuwe bomen en andere bosbeplanting ingevuld wordt, ontstaat er een grote mate van vrijheid met betrekking tot de woningontwerpen. Passend bij het gezamenlijk bewonen van het bos en het gezamenlijk creëren van de gewenste bossfeer zijn afspraken over kleur en materiaalgebruik. De afspraken zijn gericht op het bereiken van een zekere terughoudendheid. De inzet van natuurlijke materialen en niet schreeuwende kleuren is het basisvertrekpunt waarbinnen een ruim areaal aan architectuurstijlen inzetbaar is. Inspirerend zijn de ontwerpvoorbeelden waarbij de bestaande bomen en zachte bosvloer onderdeel zijn van het woningontwerp. Daar waar bestaande bomen geïntegreerd zijn in de woning en het 'vloerkleed' van het bos overgaat in het interieur van de woningen ontstaan kwaliteiten die passen bij het unieke karakter van het gebied. Natuurlijke 'voortuinen' horen in het gebied. De erfscheidingen tussen de kavels wil je niet zien en kunnen fraai opgenomen worden in beplanting. Kale plekken in het bos vragen om nieuwe beplantingsontwerpen, opgetilde houten terrassen passen bijvoorbeeld beter dan grote verharde terrassen. En ook zijn de glooiingen in het terrein, hopelijk, welkome aanleidingen voor de bewoners en hun architecten voor het realiseren van bijzondere woonkwaliteiten.



bos grenst direct aan de weg



Openbare ruimte

beeldkwaliteitsplan MOB-complex

gemeente Weert



bestaande armaturen



natuurlijke voetpaden



bestaande verweerde betonnen weg

ONDERDEEL 01 'Openbare ruimte'

Algemeen beeld

In de inrichting van de openbare ruimte blijven huidige elementen behouden. Zowel de bestaande wegen als het bos blijven grotendeels behouden. Sfeerbepalend zijn de robuuste uitstraling van het verweerde beton en de verscholen ligging van de wegen onder de bomen. De weg grenst overal direct aan privé-terrein of openbaar bos, waarbij de zachte bosbodem met onderbeplanting doorloopt tot aan de weg.

Sfeerbeschrijving

Naast de bestaande wegen die blijven behouden, zijn er enkele nieuwe wegen. De nieuwe wegen krijgen dezelfde uitstraling door betonnen wegelementen die elders worden verwijderd te hergebruiken. Ook de dwarsverbindingen, verbredingen om te kunnen keren en de stukken weg die aangelegd worden om meerdere percelen vanuit één punt te kunnen bereiken, worden uitgevoerd in een ingetogen grijze betonsteen welke opgesloten wordt door een smalle betonnen band. Overige (voet)paden zijn onverhard.

De bestaande en nieuwe wegen hebben een eenvoudig profiel: één verharde strook zonder markeringen gezamenlijk in gebruik door fietsers, auto's en voetgangers. Inrichtingselementen zoals straatverlichting, speelelementen zijn van materialen zoals hout, touw en steen die opgaan in het bos.

Criteria

Openbare ruimte	Profiel	• Shared space in de vorm van één verharde strook zonder markeringen in gebruik door fietsers, auto's en voetgangers
	Verharding	• Behouden van bestaand materiaal: beton met naden • Bestaand materiaal hergebruiken voor de aanleg van nieuwe wegen • Waar nodig aanhelen met grijze betonstenen, keiformaat (o.a. cul de sacs, verbredingen, openbare inritten) met smalle betonnen opsluitbanden • Brede betonnen opsluitband ca. 30 cm • Halfverharding en onverharde voetpaden
	Kleur	• Bestrating: bestaand beton • Aanhelen: grijze betonsteen
	Beplanting	• Bosbermen direct grenzend aan de weg met bomen en onderbeplanting lopen over in privétuinen
	Verlichting	• ingetogen mast met armatuur passend bij of overeenkomstig met bestaande verlichting (zie beelden) • vleermuisvriendelijke LED verlichting
	Wateropvang	• Infiltratie op eigen terrein
	Ondergrond	• In stand houden van bosbodem en vegetatie
	Speelvoorziening	• Natuurlijk spelen, touwen, keien en houten speeltoestellen



beschut terras in bostuin



bestaande bomen geïntegreerd in tuinen



behoud van bestaande bomen



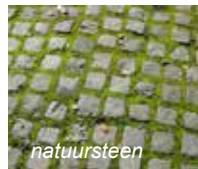
*gebakken
waalformaat*



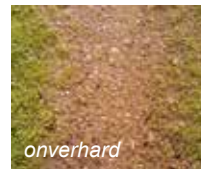
*parkeren
halfverharding*



kunststof graat



natuursteen



onverhard



Privé-erven

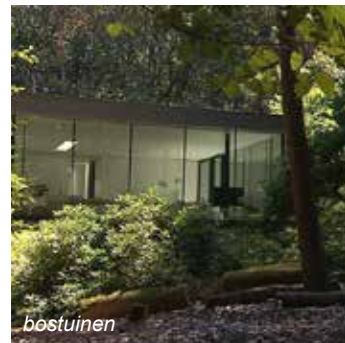
*beeldkwaliteitsplan MOB-complex
gemeente Weert*



minimale verharding op erf



*erfafscheidingen niet
goed zichtbaar*



bostuinen



ONDERDEEL 02 'Privé-erven'

Algemeen beeld

De kavelgrenzen en de overgangen van privé-terrein naar openbaar gebied zijn niet of nauwelijks zichtbaar. Het gehele terrein bestaat uit bos, openbaar gebied of privé-terrein, met bestaande en straks ook nieuwe bomen en struiken. Met open tuinen en terrassen in het decor van het hoge en het lage groen en de zachte bodem. Het bos en het bosgevoel worden zoveel mogelijk als een samenhangende eenheid in stand gehouden

Sfeerbeschrijving

De ruimte om de woningen heen bestaat uit natuurlijk bos. De aanwezige bomen en bosbodem dienen zo veel mogelijk behouden te blijven. Daarnaast worden gebiedseigen plantensoorten op een natuurlijke wijze aangeplant. De zichtbaarheid van erfafscheidingen is minimaal door beschutting van beplanting, of een grondwal.

De verharding is beperkt tot de noodzakelijke ruimte: de inrit, parkeerplaats, het terras en paden. Wenselijk is toepassing van halfverharding of het onverhard uitvoeren van paden, inritten en wegen.

Criteria

Inrichting	Tuin	- De ruimte om de woning heen bestaat zoveel mogelijk uit natuurlijk bos - Gebiedseigen plantsoorten: zoals de veldesdoorn, de zomer of wintereik, een hazelaar, gewone vlier of sleedoorn - Perceel vormen om bestaande bomen heen - Parkeren op perceel
	Verharding	- Minimaliseren van verharding heeft de voorkeur - Gebakken waalformaat in donkere aarde- of roodtinten - Natuursteen met open voeg - Halfverharding grind of gebroken natuursteen
	Erfafscheidingen	- Transparant hekwerk 2 meter - Opnemen in struweel, boomgroep, haag, houtwal - Laag hekwerk op grondwal



principes inpassing erfafscheiding in groen



Bebouwing

*beeldkwaliteitsplan MOB-complex
gemeente Weert*



ONDERDEEL 03 'Bebouwing'

Algemeen beeld

Het woonbos is één geheel met een robuuste groenstructuur. In deze robuuste groene ruimte zijn individuele kavels en huizen, op afstand van elkaar uitgespaard.

De woningen liggen verspreid over het gebied, waarbij sprake is van een zeer lage bebouwingsdichtheid. Het bos en het bosgevoel worden zoveel mogelijk als een samenhangende eenheid in stand gehouden. Door een op de situatie afgestemde inrichting en afspraken over de uitstraling van de woningen ontstaat het beeld van eenheid in verscheidenheid.

Sfeerbeschrijving

De bebouwing gaat op in de totale sfeer van het gebied. De woningen zijn gesitueerd tussen de bestaande bomen. Elke woning is een op zichzelf staande massa die verscholen is in het bos. Het kleur en materiaalgebruik is niet schreeuwend, maar passend in zijn omgeving. Er worden natuurlijke materialen bijvoorbeeld hout, natuursteen en riet toegepast. De woningen zijn per kavel uniek, zonder zichtbare repetitie. Er is eenheid in de verscheidenheid. Woningen hebben maximaal 2 bouwlagen en zijn uitgevoerd met een plat dak of een steile kap.

Criteria

Situering	Rooilijn	• Vrij
	Zijdelingse afstand	• Bebouwingsvrije zone aan de randen van het perceel (zie bestemmingsplan)
	Oriëntatie	• Naar binnen gericht met tuinen grenzend aan Diesterbaan, Dijkerstraat
Hoofdvorm	Bouwmassa	• Vrij
	Bouwhoogte	• Maximaal 2 bouwlagen, eventueel met kap
	Kapvorm	• Vrij
	Kaprichting	• Vrij
Gevelaan-zicht	Gevelopbouw	• Vrij
	Gevelgeleding	• Vrij
Detaillering	Materiaalkeuze	• Gevel: natuurlijke materialen incl. baksteen, geen kunststof plaatmaterialen
		• Dakbedekking: gebakken pannen, bitumineuze dakbedekking, riet en groene daken
		• Kozijnen: vrij
	Materiaalkleur	• Toepassen van zonnepanelen als onderdeel van het ontwerp
		• Gevel: ingetogen natuurlijke kleurstelling, waarvan maximaal 50% van de gevel wit gekeimd mag worden
		• Dak: bruin, zwart, grijs, groen (betekent: met beplanting)
	Detaillering	• Kozijnen: natuurlijk (on)behandeld hout (bijvoorbeeld beits, transparante lak of olie), grijstinten (wit tot zwart)
		• Kozijnen: felle, contrasterende en fluorescerende kleuren zijn niet toegestaan
		• Detaillering in overeenstemming met sfeerbeelden

