

Woningbouw Meuleveld Maasbree

Landschappelijk-stedenbouwkundig plan

Juli 2026

bureau VERBEEK landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

Woningbouw Meuleveld Maasbree

Landschappelijk-stedenbouwkundig plan

21 juli 2026

Gemeente Peel en Maas
Wilhelminastraat 1
5981 CC Panningen

telefoon: +31 (0)77 306 66 66
e-mail: info@peelenmaas.nl

bureau VERBEEK landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp
Cabergerweg 47
6219 PE Maastricht

telefoon: +31 (0)43 450 30 45
e-mail: info@bureauverbeek.nl

Inhoud

Inleiding **4**

1. Kaders overheid **6**
1.1 Provincie & Waterschap 6
1.2 Gemeente (omgevingsplan) 7
1.3 Landschapskader Noord- en Midden Limburg 8
1.4 Omgevingsvisies 9
1.5 Input vakdisciplines 10

2. Ruimtelijke Inventarisatie & Analyse **11**
2.1 Abiotisch 11
2.2 Biotisch 12
2.3 Antropogeen 13
2.4 Veldverkenning 15

3. Conceptvorming **17**
3.1 Hoofdontwerpprincipes 17
3.2 Stedenbouwkundig raamwerk 18

4. Landschappelijk-stedenbouwkundig plan **19**
4.1 Landschappelijk-stedenbouwkundig plan 20
4.2 Deelgebieden 23

Bijlage A Bomenwaardering Meuleveld 28

Inleiding

Situatie:
- Ligging plangebied: overgang dorpskern ↔ open agrarisch gebied
- Doel: ontwikkeling van een toekomstbestendige woonwijk
- Proces: samenwerking gemeente, Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK), bewonerssessies en klankbordgroep

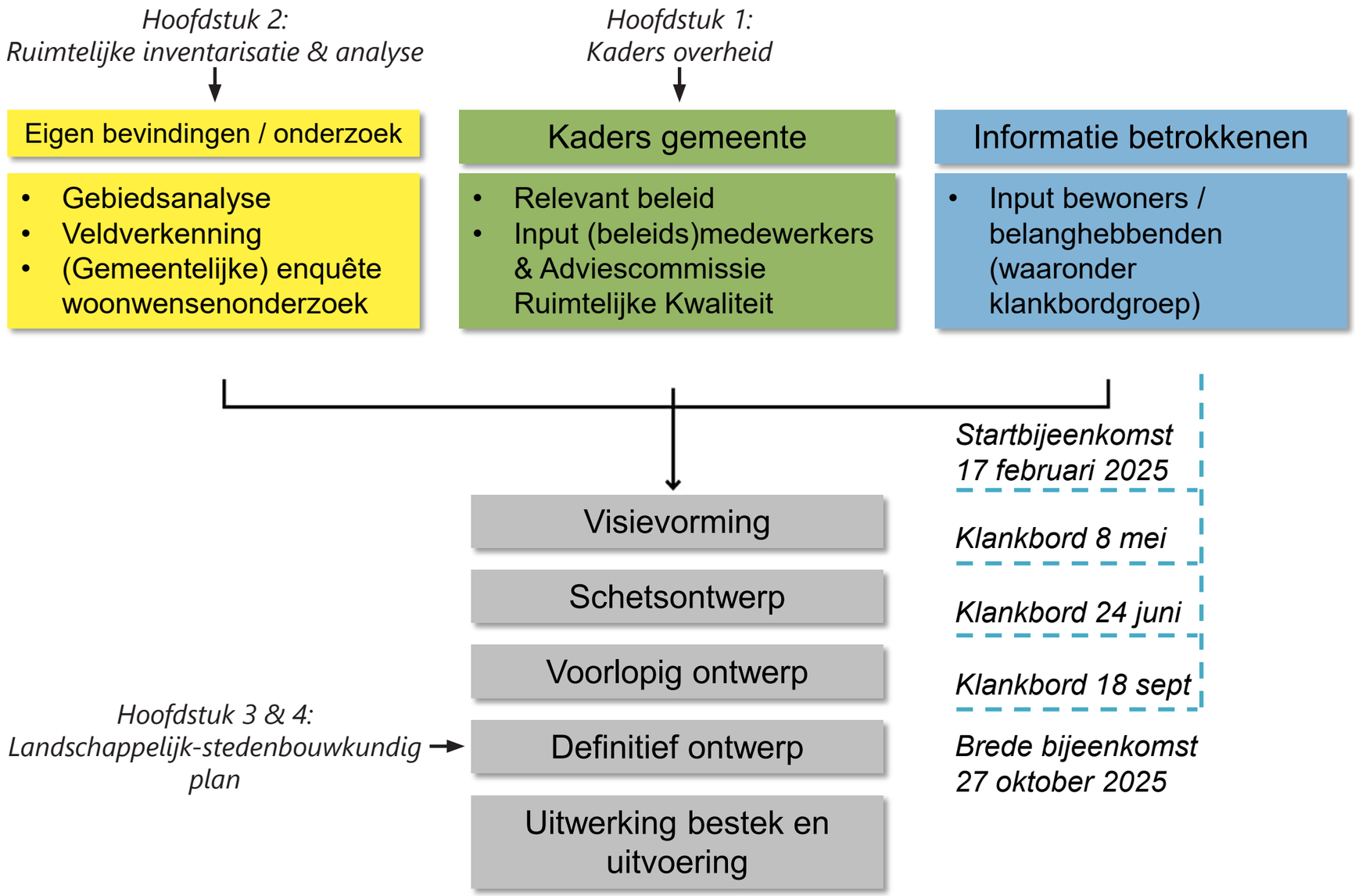
bureau VERBEEK is gevraagd om een visie voor het gebied op te stellen en deze uit te werken naar een landschappelijk-stedenbouwkundig plan.

Resultaat:
landschappelijk-stedenbouwkundig plan, welke doorontwikkeld kan worden in een Beeldkwaliteitsplan en besteksontwerp.



Situering plangebied Meuleveld binnen Maasbree, met kadastrale lijnen & eigendommen

Hoe is het ontwerp tot stand gekomen?



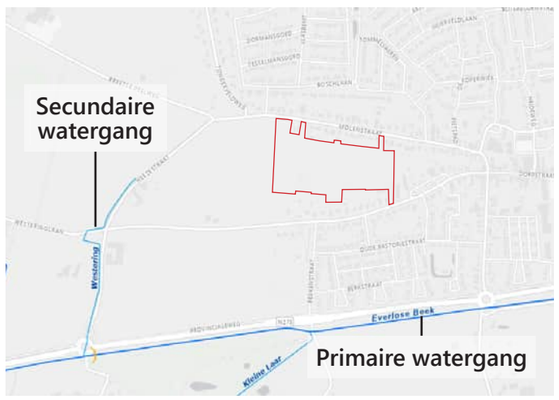
1. Kaders overheid

1.1 Provincie & waterschap

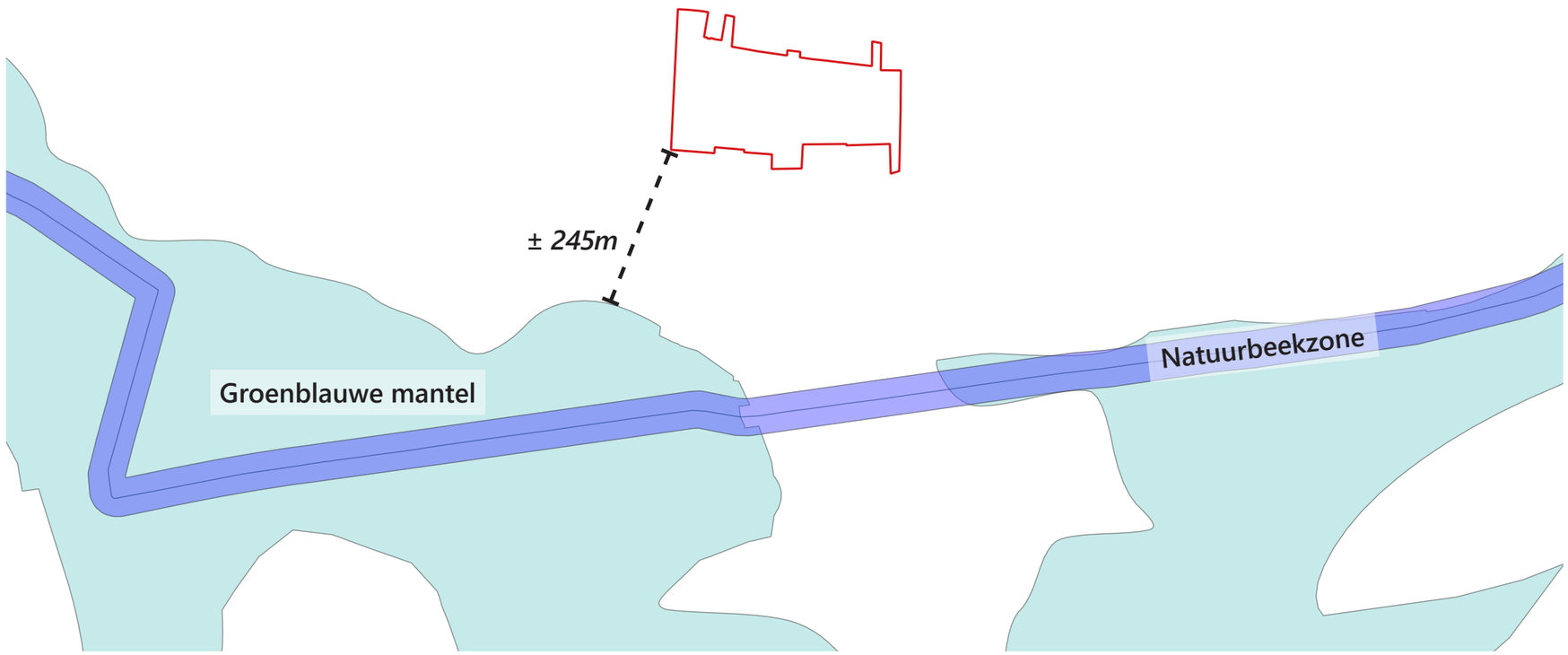
Groenblauwe mantel
- Ecologische verbindingszone
- Plangebied valt niet in mantel

Natuurbeekzone
- Natuurbeekzone rondom Everlose beek. Niet bouwen
- Plangebeid valt niet in deze zone

Primaire en secundaire watergang
- Primaire (Everlose Beek): voert grote hoeveelheden water af
- Secundaire (Westering): kleinere watergang (greppel). Stopt langs Heezestraat
- (Uiteindelijke) koppeling maken op secundaire watergang Westering?



Leggerkaart Waterschap



Beleid provincie

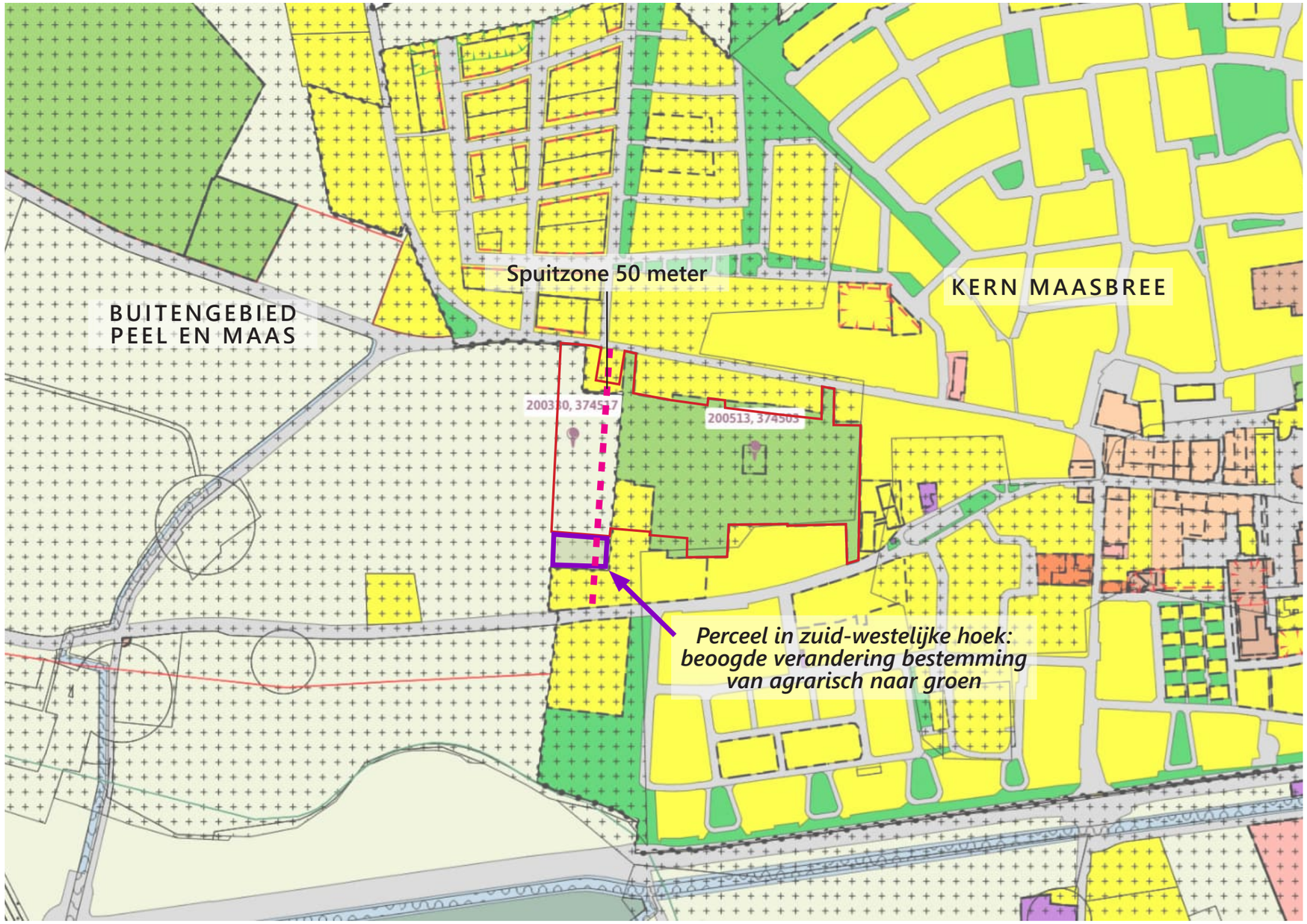
1.2 Gemeente (omgevingsplan)

Omgevingsplan

Kern Maasbree
- Oostelijk (grootste) deel valt onder dit plan
- Gebaseerd op voormalig sportcomplex
- Grootste deel bestemd als sportveld
- Bouwvlak aanwezig in midden sportveld (voorheen kantine)
- Omgevingsplan herzien voor woningbouwontwikkeling

Buitengebied Peel en Maas
- Westelijk deel plangebied valt onder dit plan
- Bestemd als agrarisch land + archeologische waarde
- Gebiedsaanduidingen:
  - WRO-zone: behoud halfopen ontginninglandschap
  - Kernrandzone: buffer tussen kern en buitengebied. Bescherming woon- en leefklimaat
  - Reconstructiewetzone - verwevingsgebied: mix van landbouw en natuurkansen

- **Spuitzone**: nieuwe woningen op minimaal 50 meter afstand van perceel met agrarische bestemming waar gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast. Inpassen van groen en infra in deze zone is wel mogelijk.



Omgevingsplan Gemeente Peel en Maas

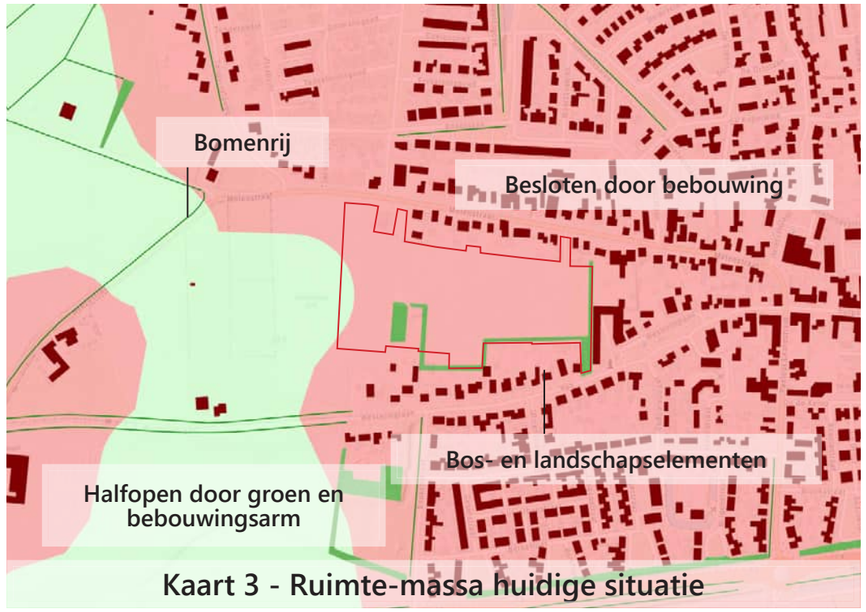
1.3 Landschapskader Noord- en Midden Limburg

Relevante landschapskenmerken voor het plangebied zijn uitgelicht.

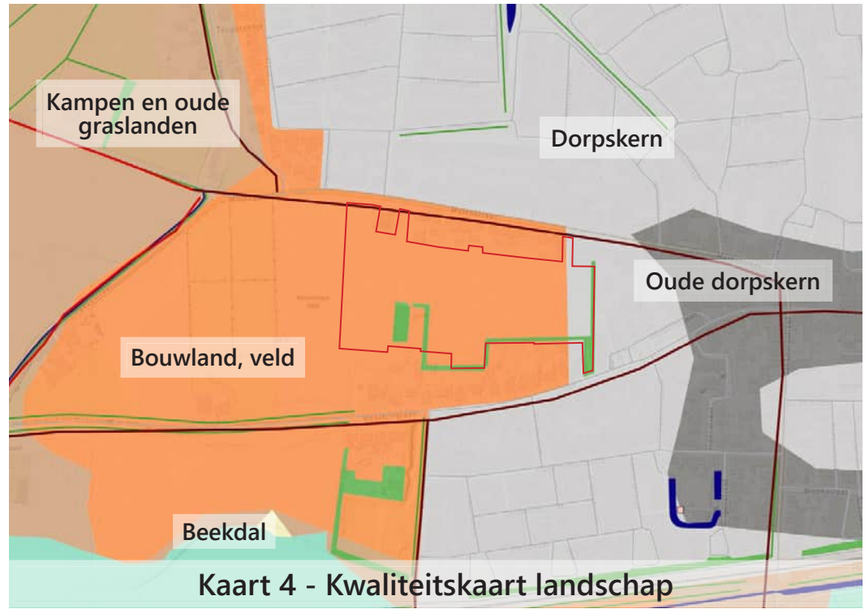
Kaart 3: Ruimte-massa huidige situatie
- Plangebied ligt tussen halfopen (groen) en besloten (rood) zones
- Houtopstelling aan zuidzijde erkend als belangrijk bos- en landschapselement
- Beide aspecten zijn richtinggevend voor de planvorming

Kaart 4: Kwaliteitskaart Landschap
- Plangebied valt binnen 'bouwland, veld'
- Vormt een enclave binnen de dorpskern
- Nieuwe bebouwing krijgt daardoor andere karakteristieken dan de kern

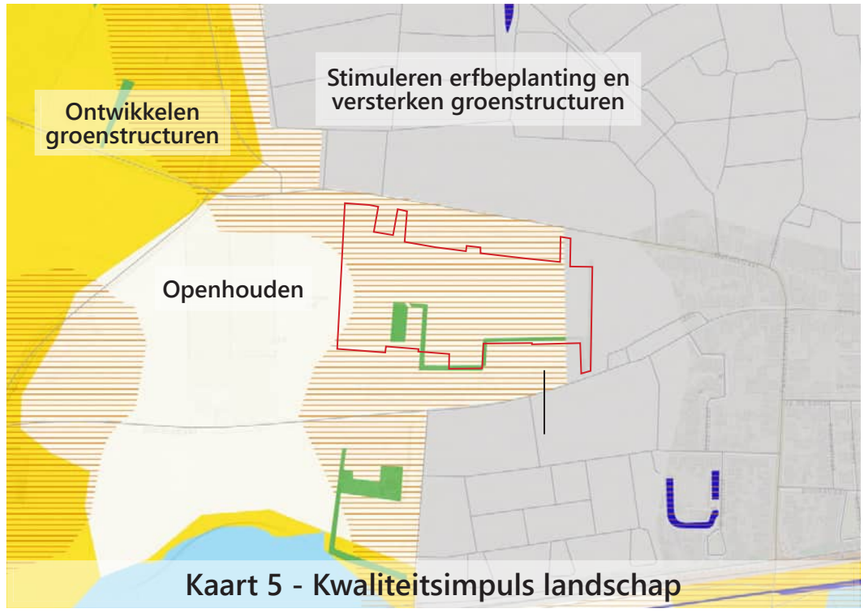
Kaart 5: Kwaliteitsimpuls Landschap
- Erfbeplanting stimuleren en groenstructuren versterken in het hele plangebied
- Bos in mozaïeklandschap (zuidzijde) behouden
- Open te houden gebied sluit aan op halfopen zone uit *Kaart 3*.



Kaart 3 - Ruimte-massa huidige situatie



Kaart 4 - Kwaliteitskaart landschap



Kaart 5 - Kwaliteitsimpuls landschap

(deel van de) kaarten Landschapskader Noord- en Midden Limburg

1.4 Omgevingsvisies

Relevante landschapskenmerken voor het plangebied zijn uitgelicht.

Kaderstelling Ruimte – Doelen vitale leefomgeving
- Ruimtelijke kwaliteit versterken, incl. natuurinclusiviteit
- Vitale gemeenschappen centraal in fysieke ontwikkelingen
- Economie ondersteunt leefkwaliteit en gezonde arbeidsmarkt
- Klimaatadaptieve, gezonde leefomgeving
- Energieneutraal Peel en Maas in 2050
- Gezonde, veilige en toegankelijke mobiliteit
- Voldoende betaalbare, duurzame woningen per doelgroep

Beheer fysieke leefomgeving
- Duurzaam ingerichte openbare ruimte met lokale identiteit
- Veilig, toegankelijk en uitnodigend om te ontmoeten en bewegen
- Klimaatbestendig ingericht
- Afval gezien als grondstof

Klimaatmeetlat – Ruimtelijke doelen
- Versterking beleving & biodiversiteit
- Openbare ruimte stimuleert wandelen, fietsen, spelen en ontmoeten
- Inrichting voorkomt hittestress
- Bodem–watersysteem bepaalt ruimtelijke keuzes
- Alleen verharding waar noodzakelijk

Omgevingsvisie Peel en Maas – Kleinschalige halfopen ontginning
- Ontwikkel en versterk zandpaden- en fietspadennetwerk
- Versterk diversiteit in beplanting (bos, houtwallen, singels, solitaire bomen)
- Natte plekken behouden of versterken
- Ecologische oevers realiseren
- Waardevolle doorzichten en open velden behouden
- Sluit aan op Landschapskader Noord- & Midden-Limburg

Leidraad Water

Ambities
- Gezonde, veilige en klimaatbestendige bodem & leefomgeving
- Klimaatadaptatie via schaduw, droogtetolerante beplanting, biodivers wadi's
- Infiltratievoorzieningen volgens eisen Waterschap Limburg
- Voorkeur voor bovengrondse wateroplossingen i.v.m. biodiversiteit & beheer
- Overloop zichtbaar, zonder schade aan omgeving

Waterkwantiteit
- Voorkeursvolgorde: gebruiken → vasthouden → bovengronds bergen → infiltreren → vertraagd afvoeren
- Groene klimaatmaatregelen voor biodiversiteit, bewegen en gezondheid
- Ontwerp anticipeert op klimaatextremen – geen afwenteling

Infiltratievoorzieningen in openbare ruimte
- Bij voorkeur bovengrondse infiltratie in stedenbouwkundig plan
- Hemelwater bovengronds afvoeren; ondergronds alleen indien nodig
- Ondergrondse systemen vrijhouden van boomkroonprojecties
- Waterdoorlatende verharding alleen met kolken die lozen op waterbergend pakket
- Bij combinatie-oplossing: eerst bovengronds vullen → dan overstorten naar ondergronds

Randvoorwaarden ontwerp bovengrondse infiltratievoorzieningen
- Waterberging natuurlijk vormgegeven en landschappelijk ingepast
- Ontwerp houdt rekening met toekomstig beheer
- Biodiversiteit versterken via passende beplanting en ontwerp
- Waterberging kindvriendelijk en veilig bij mogelijkheden voor medegebruik

Netbewuste Nieuwbouw
- Warmtevraag minimaliseren (passieve bouw)
- Warmtevoorziening efficiënt ontwerpen en functioneren
- Piekbelasting beperken door sturen buiten spitstijden (bij elektrisch verwarmen)
- Lokale duurzame opwek stimuleren en lokaal gebruiken/opslagen
- Voorzieningen voor opwek, opslag en toekomstige infrastructuur integreren

1.5 Input vakdisciplines

Relevante punten zijn uitgelicht.

Water & klimaatadaptatie
- Wateropgave: 100 mm bergen, particulier en ontwikkelaars 50 mm op eigen kavel
- Inzet op robuuste groenstroken en wadi's (water als speelelement; balans tussen droog/nat)
- Toepassen Handboek Openbare Ruimte, Leidraad Water, Klimaatmeetlat (richtinggevend, niet bindend)
- Bovengrondse oplossingen waar mogelijk; natuurlijke inrichting waterberging

Infrastructuur & netwerken
- Voldoende profielruimte reserveren voor leidingen, trafo's en netcapaciteit
- Werk maatvast, ontwerpfase: hand → AutoCAD (geen PDF-ontwerp)
- In later stadium afstemming met Enexis over benodigde voorzieningen
- Verbeteren langzaamverkeersroutes: zuid–noord koppeling richting sporthal en voetbalvelden

Onroerend goed & perceelsstructuur
- Rekening houden met gewijzigde perceelsgrenzen en toegangswegen
- Ontsluiting flexibel: bestaande route is geen must; aandacht voor verkeersveiligheid

Duurzaamheid & energie
- Gebied wekt zoveel mogelijk eigen energie op (collectief of individueel)
- Collectieve systemen kunnen piekverbruik beperken (relevant voor netcongestie)
- Voorbereiden op lokale opwek, opslag en toekomstige infrastructuur

Stedenbouwkundige uitgangspunten
- Aansluiten op schaal en dorpse uitstraling van Maasbree
- Kansen voor langzaamverkeersverbindingen en wijkverbindingen (gemeenschapsvorming)
- Relatie met appartementencomplex De Wissel (met zorgcluster Proteion); veel ouderen in omgeving
- Doelgroep: meer nadruk op kleine huishoudens
- Gebruikte woonmaat: 6×10 m (geschikt voor gezins- én levensloopbestendige woningen)

Wonen & doelgroepen
- Programma: 2/3 betaalbaar, en 30% sociale huur.
- Differentiatie binnen betaalbare categorie waar mogelijk
- Draagvlak dorp: vraag naar betaalbare koop onder jongeren
- Wonen Limburg doet mee via Bouwstroom → snel & efficiënt, maatvoering vooraf afstemmen
- Mix van woningtypes: kleine units (60–110 m^2), levensloopbestendig, eengezinswoningen; appartementen optioneel
- Parkeren in clusters

Zorg & collectieve woonvormen
- Levensloopbestendige woningen in hofvorm/samenwoonvorm (20–30 eenheden); mix van huur/koop, niet uitsluitend voor ouderen

Gebiedsontwikkeling & verbindingen
- Zichtlijn naar de kerk als ontwerpmogelijkheid
- Kans om zuid/noord-zoneringsknip te verbinden via langzaamverkeerroutes → ommetje creëren
- Westzijde twee "armen"; koppelkansen tussen oude wijk (60/70) en moderne wijk
- Spuitzone agrarisch: 50 meter aanhouden (groen/water/parkeren wel mogelijk)
- Ruimte houden voor omgevingsdialoog en maatwerk voor bewoners.

Planeconomie & eigendom
- Gemeente bezit kavel voor eerdere ontsluitingsweg → flexibel inzetbaar
- Enkele percelen (incl. Molenstraat) in gemeentelijk bezit of erfpacht → kansen voor planlogica
- Ontwerp moet doorkijk bieden naar toekomstige fasering westelijk van Meuleveld

Parkeerbalans
- De te hanteren parkeernorm is een parkeernorm die overeenkomt met zowel de norm van de gemeente en als die van *CROW 744 Parkeerkencijfers 2024*. Deze parkeercijfers zijn (exclusief bezoekersparkeren 0,2 per woning):
- Levensloopbest./senioren - 1,5
- Rijwoning - 1,8
- Halfvrijstaand - 1,9
- Vrijstaand - 2,0
- Appartement sociaal - 1,0

2. Ruimtelijke inventarisatie & analyse

2.1 Abiotische structuren

Geomorfologie
- Plangebied ligt deels op een dekzandrug
- → Hogere ligging dan omgeving
- → Lagere grondwaterstand
- → Invloed op droog/nat-profiel

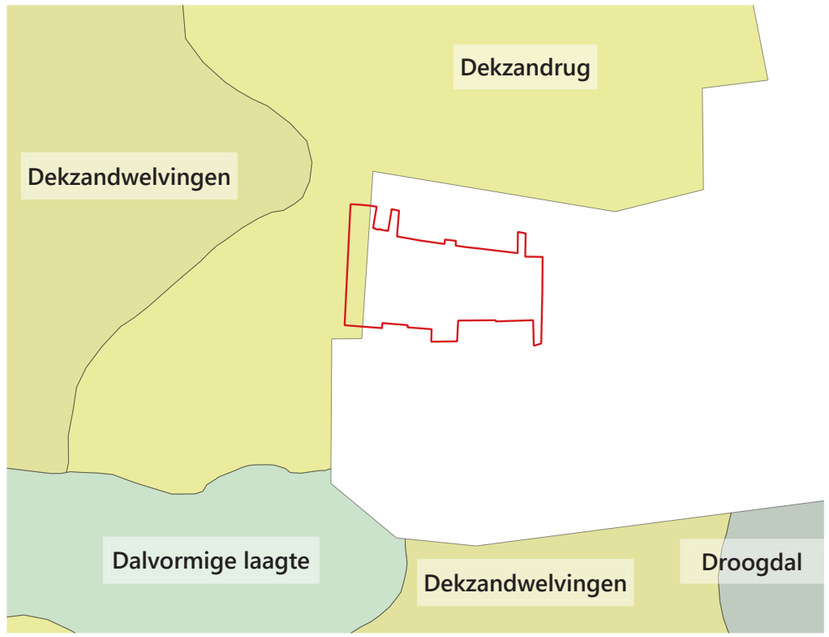
Hoogte (AHN)
- Terrein heeft een lichte glooiing
- Bescheiden hoogteverschillen langs bosranden
- → Kansen voor zichtlijnen en subtiele modellering

Bodemkaart
- Aanwezigheid van zwarte enkeerdgrond (lemig zand)
- Vruchtbare bodem → geschikt voor tuinen
- Goede basis voor groenontwikkeling

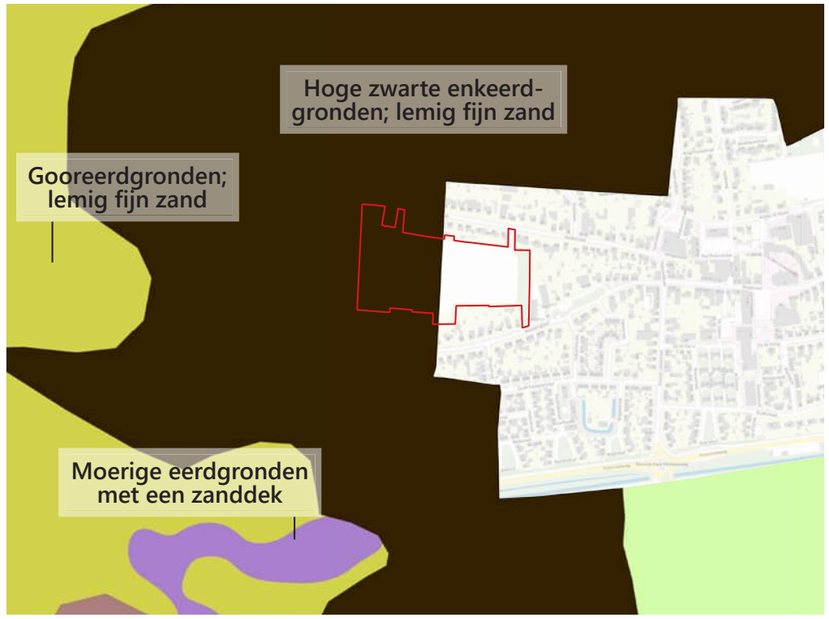
Grondwatertrap
- Plangebied valt in GT VII
- → Weinig risico op wateroverlast
- → Wel droogtegevoelig
- → Noodzaak tot infiltratie, wadi's en meer groenmassa

Klimaat stresstest





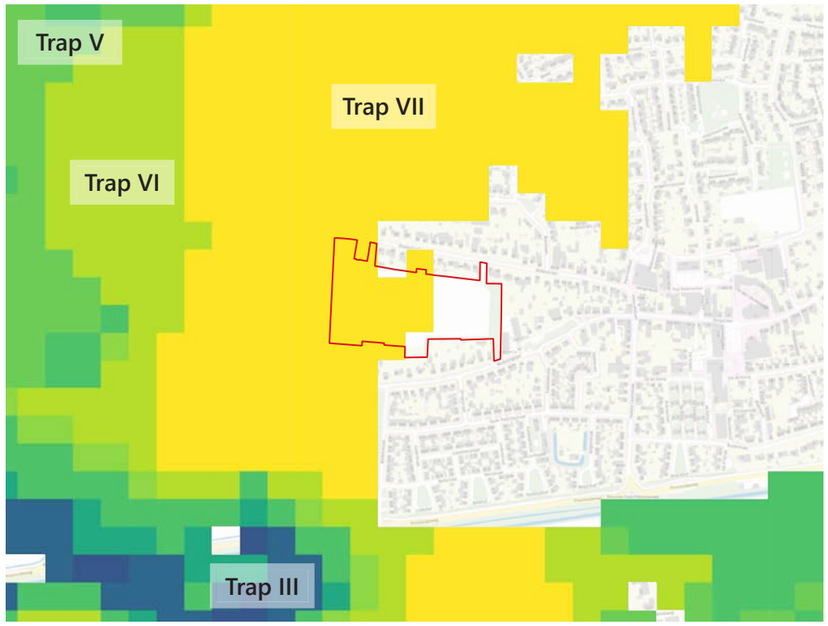
Geomorfologische kaart



Bodemkaart



Hoogtekaart / reliëf



Grondwatertrap

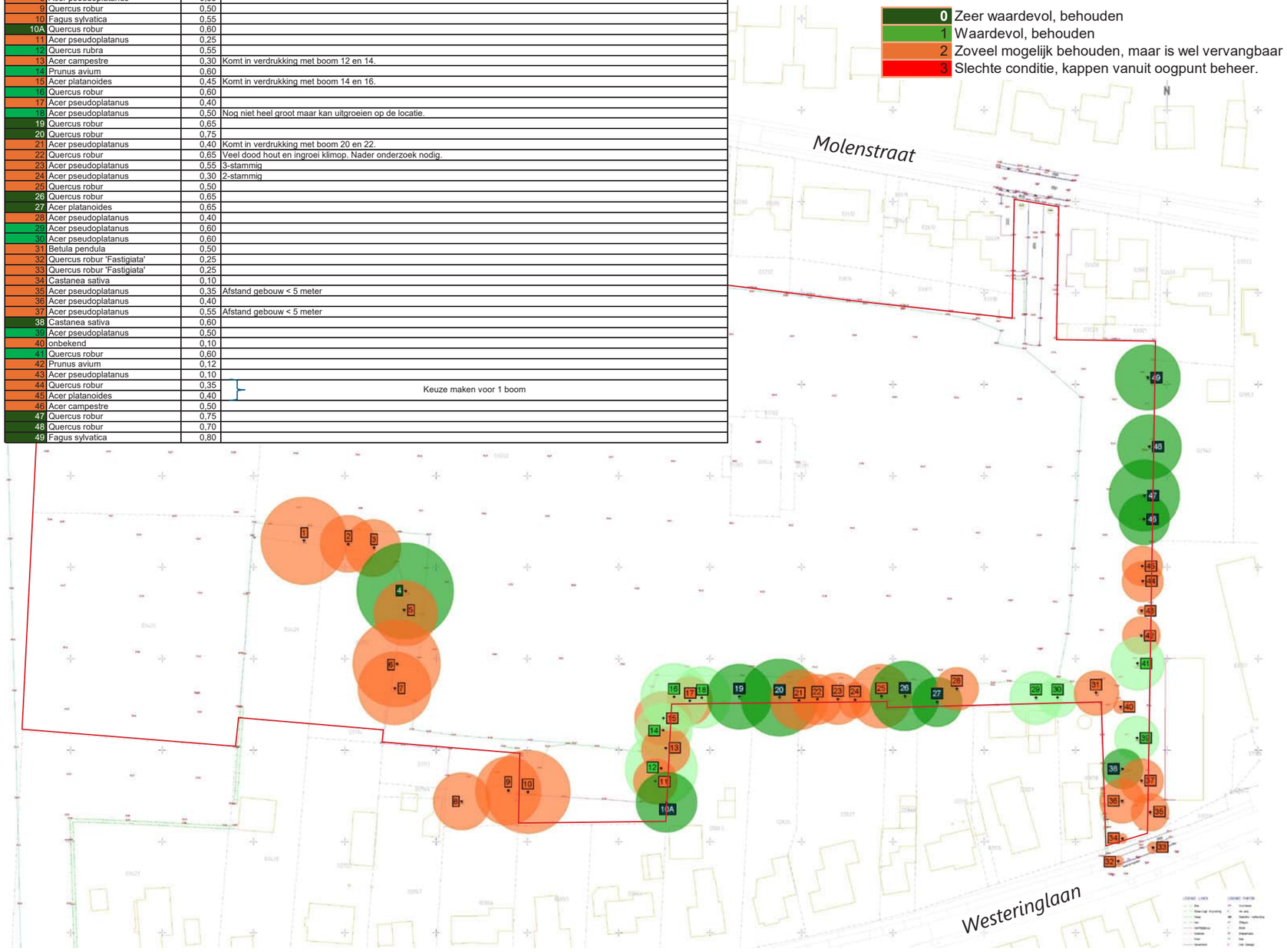
2.2 Biotische structuren

Waardering van bomen

- Bomenrij zuid = belangrijk ruimtelijk kwaliteitselement
- Hoog potentieel voor ruimtelijke kwaliteit:
  - Rode beuk (nr. 4)
  - Zuidas: bomen nr. 10–30
  - Oostrang: bomen nr. 46–49
- Ontwerpprincipe:
  - Bestaande bomen integraal onderdeel van openbare ruimte
  - Geen ontwikkeling onder de boomkroon → behoud vitaliteit

Beter leesbare variant in bijlage A.

Boom nr	Boom soort	Diameter	Toelichting
1	Fagus sylvatica	0,65	Matige conditie en verschijningsvorm. Behoud in de nieuwe situatie is niet optimaal. Boom kappen en elders compenseren.
2	Acer pseudoplatanus	0,40	Matige conditie en verschijningsvorm. Behoud in de nieuwe situatie is niet optimaal. Boom kappen en elders compenseren.
3	Acer pseudoplatanus	0,55	Matige conditie en verschijningsvorm. Behoud in de nieuwe situatie is niet optimaal. Boom kappen en elders compenseren.
4	Fagus sylvatica 'Atropunicea'	1,00	Goede conditie en verschijningsvorm. Beeldbepalend t.o.v. andere bomen in de omgeving. Door deze boom vrij te zetten, komt hij nog meer tot zijn recht.
5	Quercus rubra	0,50	Matige conditie en selchte verschijningsvorm. Concurreert met boom 4. Boom kappen en elders compenseren.
6	Quercus rubra	0,80	Goede conditie en matige verschijningsvorm. Quercus rubra vormt veel dood hout op latere leeftijd. Pad is in kroonprojectie van deze boom gesitueerd. Geen veilige en duurzame situatie. Boom kappen en elders compenseren.
7	Acer pseudoplatanus	0,80	
8	Acer pseudoplatanus	0,55	
9	Quercus robur	0,50	
10	Fagus sylvatica	0,55	
10A	Quercus robur	0,60	
11	Acer pseudoplatanus	0,25	
12	Quercus rubra	0,55	
13	Acer campestre	0,30	Komt in verdrukking met boom 12 en 14.
14	Prunus avium	0,60	
15	Acer platanoides	0,45	Komt in verdrukking met boom 14 en 16.
16	Quercus robur	0,60	
17	Acer pseudoplatanus	0,40	
18	Acer pseudoplatanus	0,50	Nog niet heel groot maar kan uitgroeien op de locatie.
19	Quercus robur	0,65	
20	Quercus robur	0,75	
21	Acer pseudoplatanus	0,40	Komt in verdrukking met boom 20 en 22.
22	Quercus robur	0,65	Veel dood hout en ingroei klimop. Nader onderzoek nodig.
23	Acer pseudoplatanus	0,55	3-stammig
24	Acer pseudoplatanus	0,30	2-stammig
25	Quercus robur	0,50	
26	Quercus robur	0,65	
27	Acer platanoides	0,65	
28	Acer pseudoplatanus	0,40	
29	Acer pseudoplatanus	0,60	
30	Acer pseudoplatanus	0,60	
31	Betula pendula	0,50	
32	Quercus robur 'Fastigiata'	0,25	
33	Quercus robur 'Fastigiata'	0,25	
34	Castanea sativa	0,10	
35	Acer pseudoplatanus	0,35	Afstand gebouw < 5 meter
36	Acer pseudoplatanus	0,40	
37	Acer pseudoplatanus	0,55	Afstand gebouw < 5 meter
38	Castanea sativa	0,60	
39	Acer pseudoplatanus	0,50	
40	onbekend	0,10	
41	Quercus robur	0,60	
42	Prunus avium	0,12	
43	Acer pseudoplatanus	0,10	
44	Quercus robur	0,35	Keuze maken voor 1 boom
45	Acer platanoides	0,40	
46	Acer campestre	0,50	
47	Quercus robur	0,75	
48	Quercus robur	0,70	
49	Fagus sylvatica	0,80	



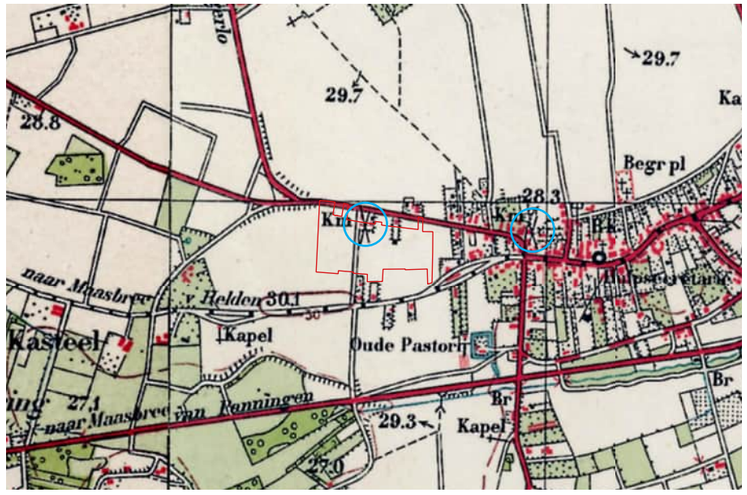
Waardering van bomen - intern uitgevoerd door gemeente Peel en Maas

2.3 Antropogene structuren

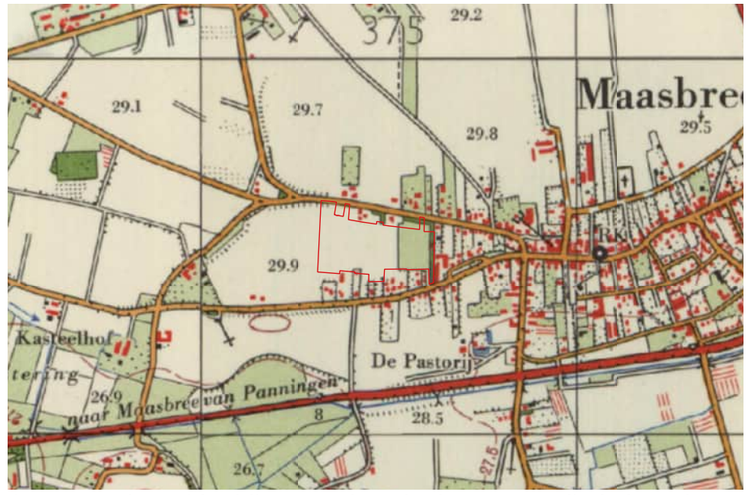
Historisch kaartmateriaal



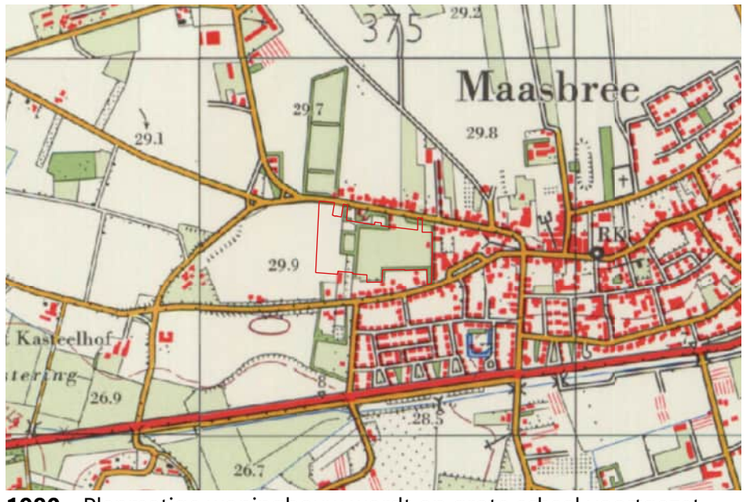
1804 - Aanwezig rondom het plangebied zijn:
- Kern van (Maas)Bree ligt in het oosten;
- Wegen richting Kasteel Westering en de Peel.



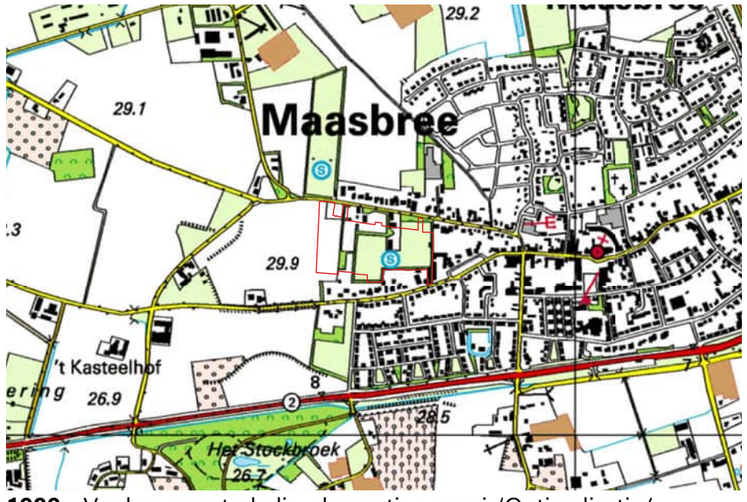
1937 - Aan de zuidkant komst "Provincialeweg" en verlegging Everlose Beek. Vorming van lintbebouwing aan beide kanten van het plangebied. Komst van twee korenmolens (blauwe cirkels), welke werden opgeblazen in 1944. Naast de westerse korenmolen is een weg aangelegd die het plangebied doorkruist.



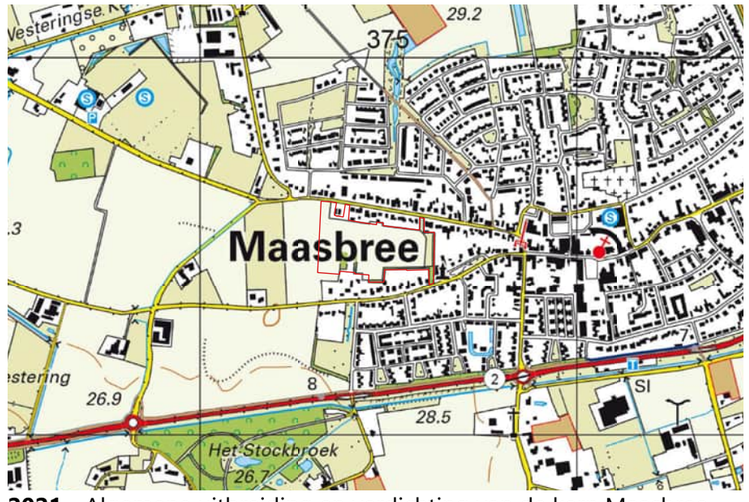
1970 - Verdere uitbreiding Maasbree in de vorm van lintbebouwing en planmatige woningbouw. Plangebied lijkt voorzien van één sportveld. De verbinding die het plangebied doorkruiste is weg.



1980 - Planmatige woningbouw wordt op grote schaal voortgezet. Plangebied is voorzien van nog een sportveld.



1999 - Verdere grootschalig planmatige groei. 'Optimalisatie/ commercialisatie' buitengebied door schaalvergroting agrariërs.



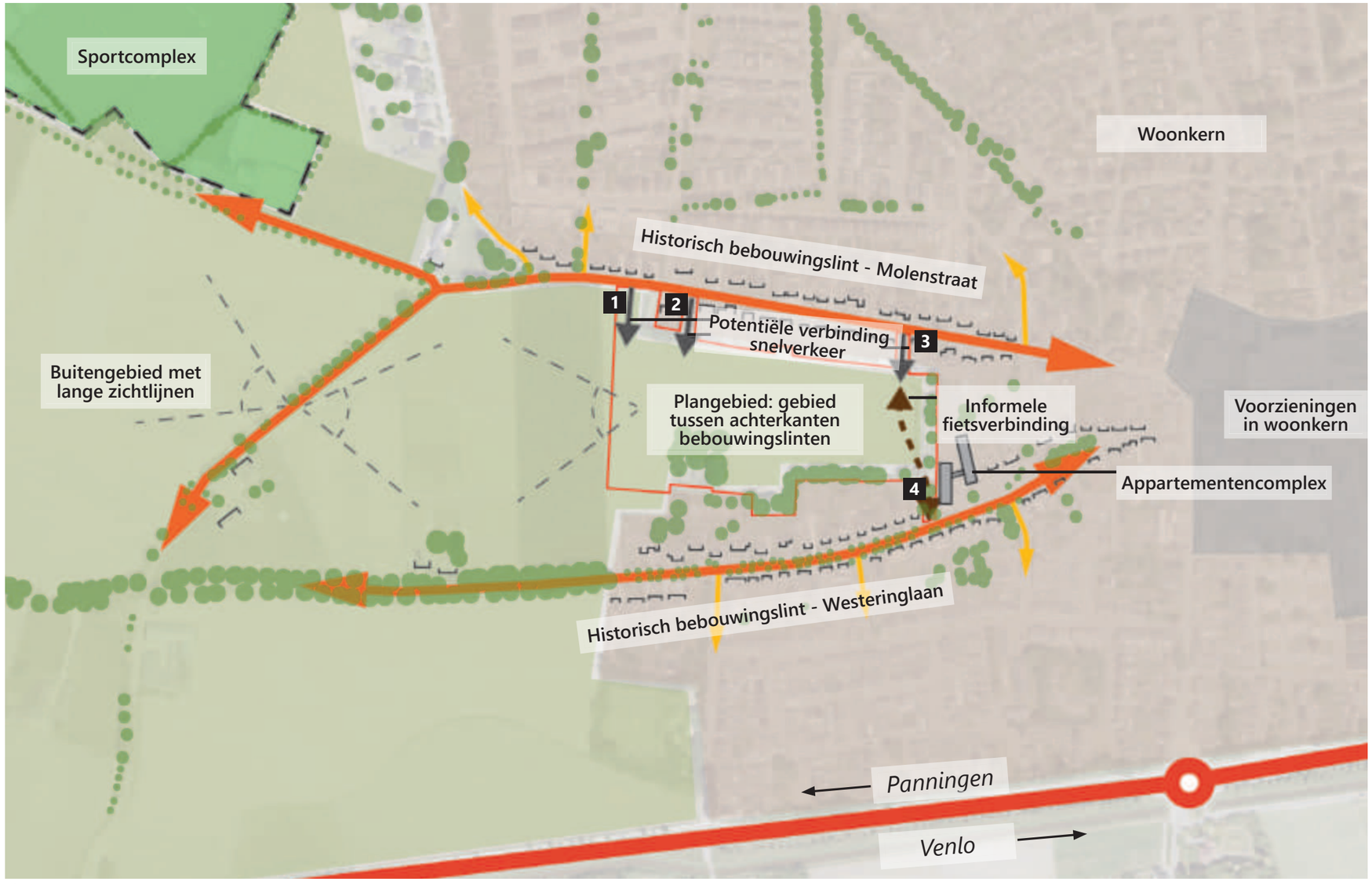
2021 - Algemene uitbreiding en verdichting van de kern Maasbree. De sportvelden zijn weg en het plangebied wordt weer gebruikt als akker.

Huidige situatie

Infrastructuur & ligging
- Plangebied tussen twee historische linten
- Nabij voorzieningen van Maasbree en provinciale weg richting Panningen/ Venlo
- Ligt in overgangszone: dorp ↔ open agrarisch landschap
- Kansen om beide ruimtelijke structuren te verweven in de toekomstige inrichting

Ontsluitingen
- Gemotoriseerd verkeer: drie opties aan noordzijde.
  - Twee oostelijke opties (2&3): smal, nabij woningen → minder geschikt
  - Westelijke optie (1): meeste ruimte, beste verkeersafwikkeling
- Langzaam verkeer (4): bestaande informele fietsverbinding Zuid(oost) → Noord(west) behouden/versterken

Bouwstijlen & omgeving
- Historische lintbebouwing:
  - Vrijstaande woningen, variatie in bouwperioden
  - 1 laag + kap of 2 lagen + steile kap
- Zuidoosten: Appartementencomplex van Wonen Limburg
  - Twee gebouwen, 2–3 bouwlagen



Antropogene structuren

2.4 Veldverkenning

LINT - MOLENSTRAAT



Molenstraat (lint) met kerk als zichtlijn. Bouwjaar panden (vrijstaand) tussen 1900 en 2008



Achter Molenstraat ligt nieuwbouwwijk In Den Bosch (bouwjaar 2003 - 2023)

LINT - WESTERINGLAAN



Wijk Westeringlaan met bomenlaan. Bouwjaar panden (vrijstaand en tweekap) tussen 1850 en 2003



Achter Westeringlaan ligt wijk ‘Oude Pastoriestraat’, bouwjaar jaren ‘70

SERVICEWONINGEN



Entree van De Wissel (i.s.m. Proteion). Brug met lage doorrijdmogelijkheid. Drie bouwlagen hoog



Zicht op achterkant servicewoningen vanuit plangebied. Bomen tussen plangebied en gebouw

BUITENGEBIED



Kijkend naar de Leef en Groei Hoeve. Open agrarisch land met verre doorkijken en grote bomenlanen



Kijkende vanuit buitengebied, richting plangebied. Kerk, bomen en appartementen duidelijk herkenbaar

PLANGEBIED



Zicht plangebied vanuit westen richting oosten. Oostelijke bomenrij te zien in de achtergrond



Zicht op zuidelijke bomenrij



Potentiële ontsluiting 1 - Grasveld aan de rechterkant, langs de woonwagens Molenstraat 53



Potentiële ontsluiting 3 - tussen de woningen Molenstraat 31 en 33



Zicht plangebied vanuit oosten richting westen (ander jaargetij). Zuidelijke bomenrij te zien aan de linkerzijde



Zicht op zuidelijke bomengroep. Sommige bomen zijn niet meer gezond



Potentiële ontsluiting 2 - langs de woning Molenstraat 51



Potentiële ontsluiting 4 - informeel pad langs appartementen De Wissel wordt nu gebruikt als langzaamverkeersverbinding

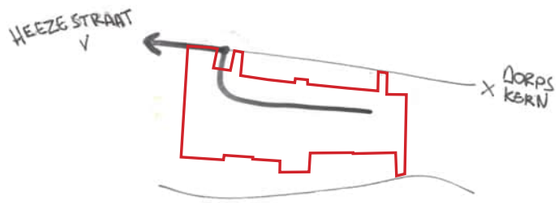
3. Conceptvorming

3.1 Hoofdontwerpprincipes

De hoofdontwerpprincipes vormen de basis van het stedenbouwkundig plan. Ze zijn tot stand gekomen op basis van de inbreng van de gemeente, het advies van de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit, de input van bewoners via de klankbordgroep en de eigen visie van Bureau Verbeek.

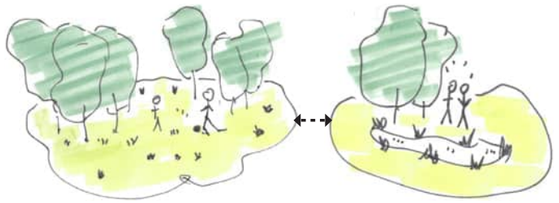
Richtlijnen woningtypes:

- **Levensloopbestendig**: 7,5 x 11 m.
- **Rijwoningen**: 4,5–5,4 × 10 m.
- **Halfvrijstaande woningen**: 5,7 × 10 m + bijgebouw (~3 × 6 m)
- **Vrijstaande woningen**: 6 × 10 m + bijgebouw (~3 × 6 m)
- **Appartement**: 8,45 × 9,2 m (conform Wonen Limburg-concept).



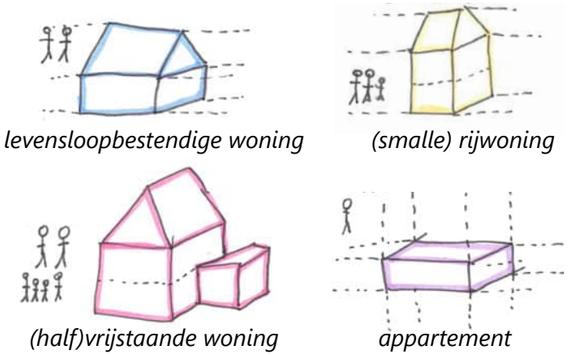
Verkeersafwikkeling richting Heezestraat

Het autoverkeer wordt zoveel mogelijk afgewikkeld richting de Heezestraat, om de verkeersdruk op de Molenstraat en in de dorpskern te beperken.



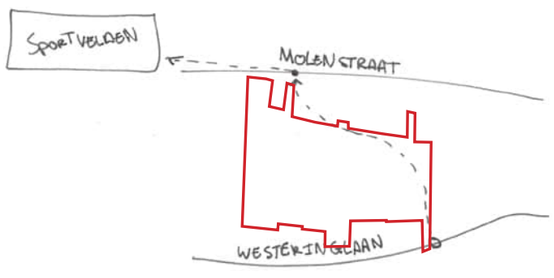
Parkachtige ruimte met meervoudig gebruik

Het gebied krijgt een parkachtig en speels karakter dat uitnodigt tot informeel gebruik door bewoners. De groene ruimte vervult meerdere functies: naast een verblijfsfunctie, bijvoorbeeld als speelplek of ontmoetingsruimte, wordt zij ook ingezet als waterbergingsgebied bij hevige regenval.



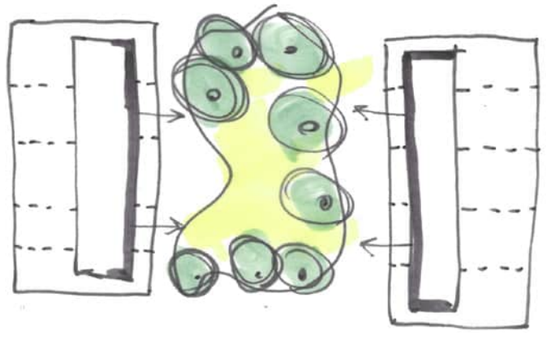
De juiste woning voor de juiste doelgroep

De woningtypologieën worden afgestemd op de lokale woonbehoefte en de uitgangspunten van de Woondeal. De te hanteren richtafmetingen staan vermeld in de linkerkolom op deze pagina.



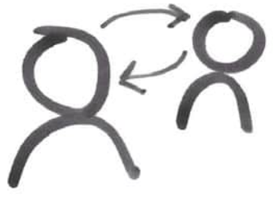
Behouden doorwaadbaarheid van het gebied

De bestaande informele verbinding tussen de Westeringlaan en de Molenstraat blijft behouden als route voor voetgangers en fietsers. Zo blijft langzaam verkeer aantrekkelijk, met name voor de verbinding tussen de woonwijk en de sportvelden.



Uitzicht over en toegang tot groen

Om een veilige en goed gebruikte openbare ruimte te creëren, worden de gebouwen georiënteerd op het openbaar groen. Door zichtrelaties te versterken en fysieke barrières te beperken, ontstaat een directe relatie tussen woning en landschap.



Omkijken naar elkaar

Omkijken naar elkaar betekent dat bewoners zich met elkaar verbonden voelen, oog hebben voor elkaars welzijn en elkaar actief ondersteunen. In het ontwerp wordt dit bevorderd door ontmoetingsplekken, overzichtelijke openbare ruimtes en zichtrelaties tussen woningen te creëren, zodat een veilige, sociale en betrokken buurt ontstaat.

3.2 Stedenbouwkundig raamwerk

1 Behouden en versterken bomenrand zuidkant
- Waardevol landschapselement
- Blijft behouden + wordt aangevuld
- Zorgt voor groene begrenzing van het gebied

2 Gespiegelde vrijstaande opzet Molenstraat
- Aansluiting op karakter bestaande lint
- Vrijstaande woningen spiegelen ritme Molenstraat
- Vloeiende overgang oud ↔ nieuw

3 Structuur ‘park - woonblok - park’
- Afwisseling van bouwblokken en groene zones
- Luchtig en open woonmilieu
- Groen als verblijf, infiltratie en ecologische verbinding

4 Prioriteit voor langzaam verkeer
- Fijnmazig netwerk voor fietsers en voetgangers
- Verbindt wijk met sportvelden en voorzieningen
- Stimuleert duurzame mobiliteit & ontmoeting

5 Verschil bouwhoogtes dorpszijde - buitengebied
- 4 bouwlagen aan dorpszijde
- Doorgaans lagere bebouwing richting buitengebied
- Zorgt voor logische schaalopbouw



Landschappelijk-stedenbouwkundig raamwerk

6 50 m onbebouwde zone westzijde
- Geen woningen binnen agrarische hindercirkel
- Landschappelijke en ecologische buffer
- Onderdeel van waterberging & recreatief groen

7 Flexibel toekomstbestendig ontwerp
- Robuust groen- & verkeersraamwerk
- Samenhang blijft behouden bij toekomstige ontwikkelingen; doorzetten ritmiek woonblok-park-woonblok-park

Woningen	**Aantal**		**P.norm**		**P.vraag**
Vrijstaand	6	x	2,0	=	12
Halfvrijstaand	10	x	1,9	=	19
Levensloop hofwoning	25	x	1,5	=	38
Tussen- en hoekwoning	20	x	1,8	=	36
Appartement (sociaal)	25	x	1,0	=	25
Bezoekersparkeren	*86*	*x*	*0,2*	=	*17* +
					147

Parkeerplaatsen	**Aantal**
Op eigen terrein	18
In openbaar gebied	131 +
	149

Landschappelijk-stedenbouwkundige plankaart. Schaal 1:1000

4. Landschappelijk-stedenbouwkundig plan

4.1 Landschappelijk-stedenbouwkundig plan

Waar dorp en landschap natuurlijk samenkomen

Het landschappelijk-stedenbouwkundig plan voor Meuleveld vormt een groene en samenhangende woonomgeving op de overgang tussen Maasbree en het open agrarische landschap. De locatie, voorheen in gebruik als sportpark, wordt gekenmerkt door haar open karakter, de nabijheid van het dorpscentrum en waardevolle groene structuren, waaronder een bestaande houtwal aan de zuidzijde.

De nieuwe wijk sluit aan op de bestaande structuur van de Molenstraat en Westeringlaan en vormt een zorgvuldige overgang tussen dorpsrand en buitengebied. De opzet is gebaseerd op een afwisseling van compacte woonblokken en parkachtige ruimtes, waardoor een open en luchtige wijk ontstaat met sterke zichtlijnen en een vanzelfsprekende relatie tussen woning en landschap.

De groene zones fungeren als verblijfsplek, speelruimte en waterberging en vormen samen een samenhangend netwerk met het bestaande groen. Een langzaam-verkeernetwerk loopt langs de zuidelijke bomenrij en verbindt de woonbuurten met het dorp en de sportvelden.



Artist impression vogelvlucht stedenbouwkundig plan (dakvormen nader te bepalen in beeldkwaliteitplan)

De bebouwing sluit aan op de dorpse schaal, met een differentiatie in woningtypen die voorziet in de lokale woonbehoefte en bijdraagt aan een divers woonmilieu. De heldere structuur van woonblokken en groenzones biedt bovendien een robuust raamwerk voor toekomstige uitbreidingen, waarbij samenhang en identiteit behouden blijven.

In eventuele toekomstige ontwikkelingen kan de opzet van woonblokken (park-woonblok-park), met aan de zuidkant de grote groene ader, aangehouden worden.

Groenstructuur
- Groen zichtbaar vanuit iedere woning (bomen, parkzones)
- Afwisseling compacte woonblokken ↔ groene ruimtes
- Compacte bouw → meer ruimte voor groen & infiltratie
- Bestaande bomenrij zuid krijgt voldoende wortel- en groeiruimte
- Aanvullend groen tussen/ ín bouwblokken, incl. levensloopbestendige hofwoningen

Gradaties van groen:
- Bestaand volwassen groen (randen, grote bomen)
- Grote nieuwe bomen in parkzones
- Kleinere bomen & groen langs wegen en parkeerplaatsen.







Water en klimaatadaptatie
Een hoog aandeel groen betekent niet automatisch dat het gebied klimaatadaptief is. Dit wordt bereikt door een samenhang van meerdere maatregelen:
- Groenzones met veel infiltratiemogelijkheid
- Variatie aan bomen → wortelstelsel houdt water vast, stabiliseert bodem
- Wadi's in parkzones → verdiept terrein als tijdelijk retentiebekken bij piekbuien

Resultaat:
- Water wordt lokaal vastgehouden
- Minder belasting op riool
- Minder risico op wateroverlast in straten en openbare ruimte.





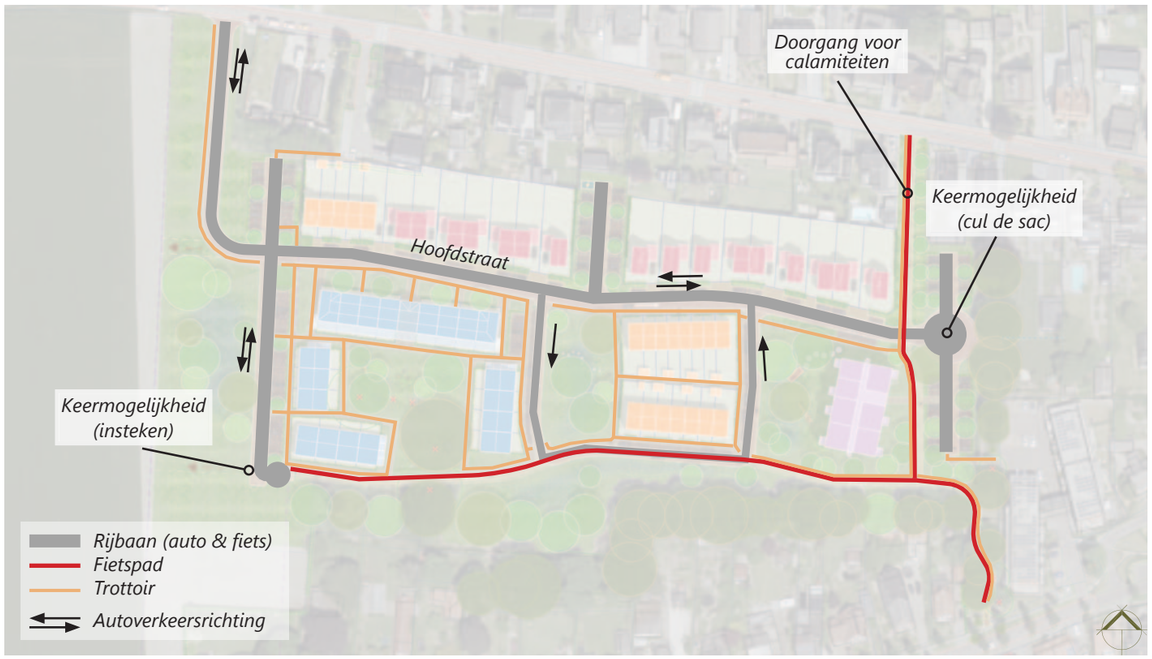


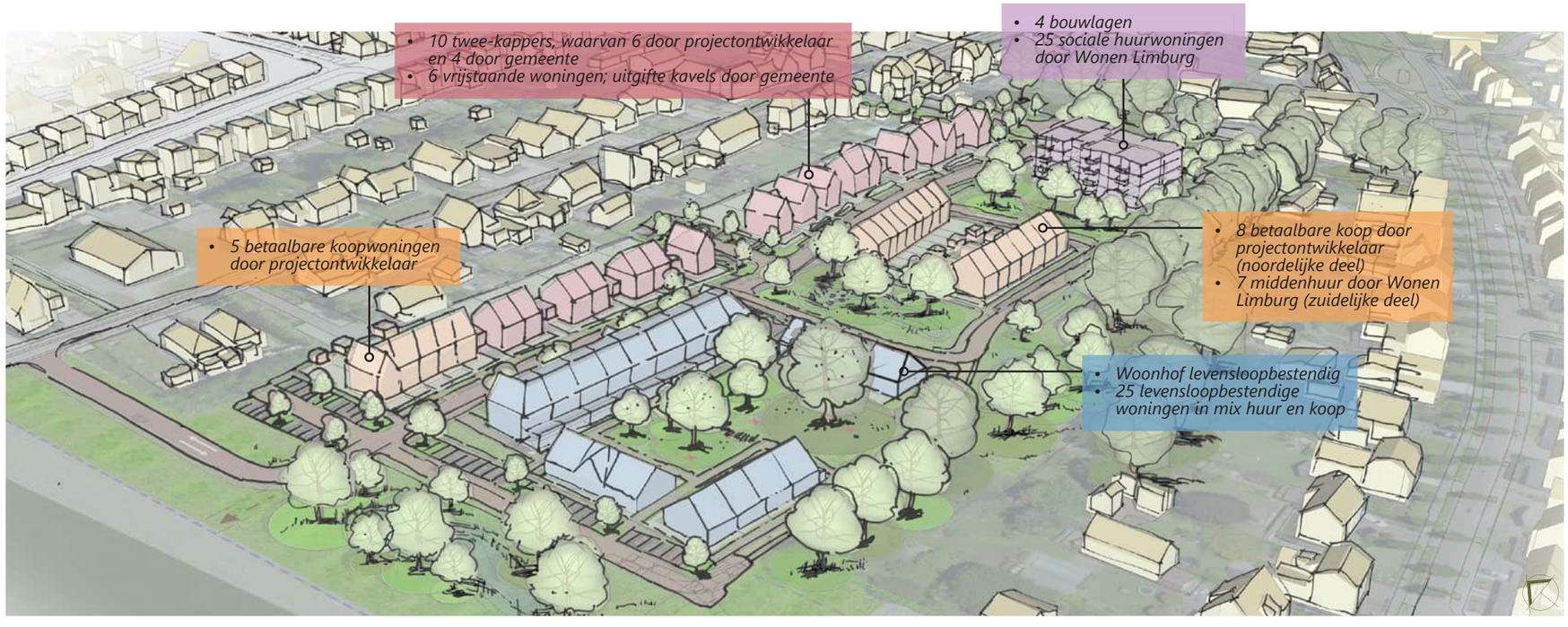
Verkeersstructuur
- Structuur volgt stedenbouwkundig raamwerk
- Een 'hoofdstraat' waaraan de rest van de straten aan verbonden zijn
- Fiets & voetganger centraal → twee doorsteken (zuidoosten en noordoosten)
- Autoverkeer alleen via noordwestelijke hoek ontsloten
- Lusstructuur met eenrichtingswegen rond centraal woonblok
- Ruime keermogelijkheden voor vuilnis- en brandweerwagens;
  - Aan oostelijke rand, een cul-de-sac aan het einde van de hoofdstraat
  - In zuid-westelijke hoek, een insteekmogelijkheid nabij het levensloopbestendige woonhof
- Extra noodontsluiting via wandel-/ fietsroute in noord-oostelijke hoek.

Programmatische structuur
- Programma sluit aan op bebouwingskarakter omgeving
- 4 lagen nabij bestaand appartementen-complex + dorpskern (hogere dichtheid)
- Doorgaans tweelaags + kap voor meeste grondgebonden woningen
- Afbouw naar buitengebied → woonhof (o.a. 1 laag + kap) als zachte overgang
- Woningtypen & categorieën weergegeven in vogelvlucht-afbeelding hiernaast.









4.2 Deelgebieden

Deelgebied 1: Wonen aan de hoofdstraat
Langs de hoofdstraat van het nieuwe gebied wordt aangesloten op de bestaande beeldkwaliteit van de Molenstraat. Nieuwe woningen worden gespiegeld ten opzichte van de bestaande bebouwing, waardoor een vanzelfsprekende ritmiek ontstaat.

De opzet bestaat uit (half)vrijstaande woningen en een klein blok rijwoningen. De tussenruimte tussen bestaande en nieuwe woningen blijft herkenbaar en draagt bij aan een luchtige, groene straatwand.

Elke (half)vrijstaande woning (roodgekleurd) beschikt over minimaal één parkeerplaats op eigen terrein; bijgebouwen kunnen worden ingezet als garage of extra leefruimte. Aanvullend worden parkeerkoffers voorzien om de rest van de parkeernorm (bijvoorbeeld tweede auto & bezoekersparkeren) op een zorgvuldige manier in te passen.



Weerspiegeling van (half)vrijstaande opzet Molenstraat



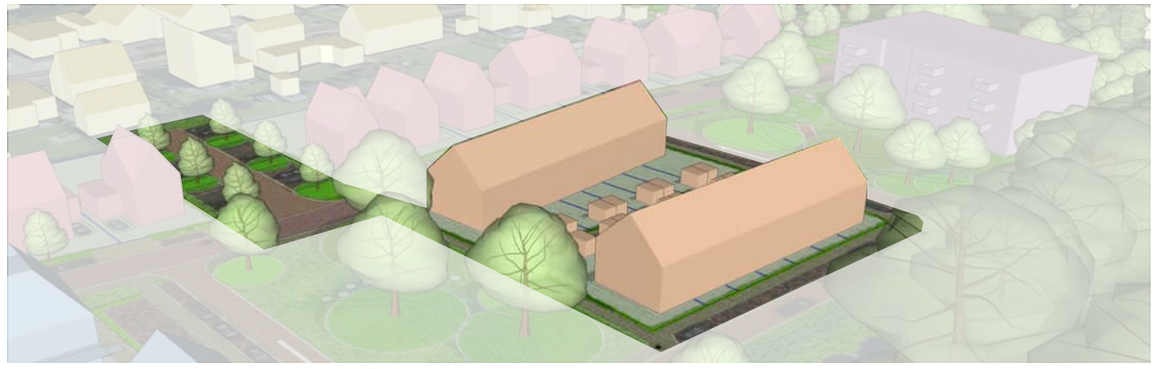
Aan de ene kant van de weg langsparkeer-plaatsen, aan de andere kant van de weg bomen



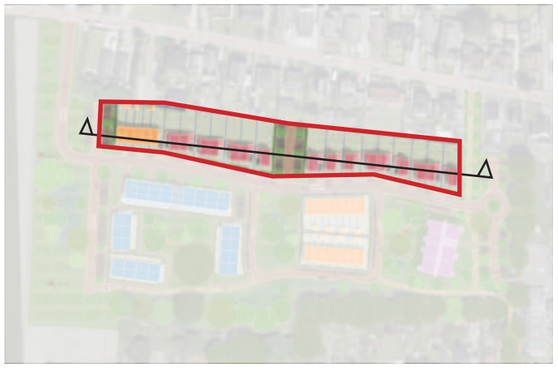
Referentiebeeld halfvrijstaande woningen met dwarskap

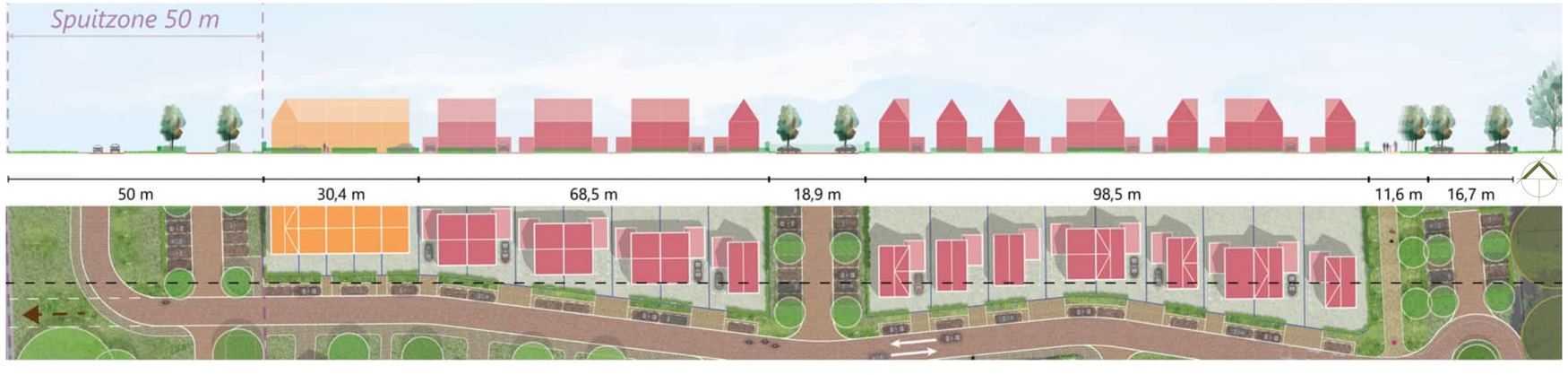


Overeenkomende massa & hoogte bij gebiedsentree



Geclusterd parkeren (parkeerkoffer) tussen de vrijstaande woningen, (grotendeels) ten behoeve van rijwoningen (oranje blok)





Deelgebied 2: Wonen in het levensloopbestendige woonhof
Aan de oostzijde wordt een woonhof gerealiseerd, met 25 levensloopbestendige woningen rondom een gedeelde binnentuin. De bestaande bomenrij vormt een belangrijk structuurelement en wordt integraal onderdeel van het hof. Langs de hoofdstraat van het plan staat het hoofdgebouw van het hof, welke bestaat uit twee bouwlagen (inclusief lift i.v.m. levensloopbestendigheid).

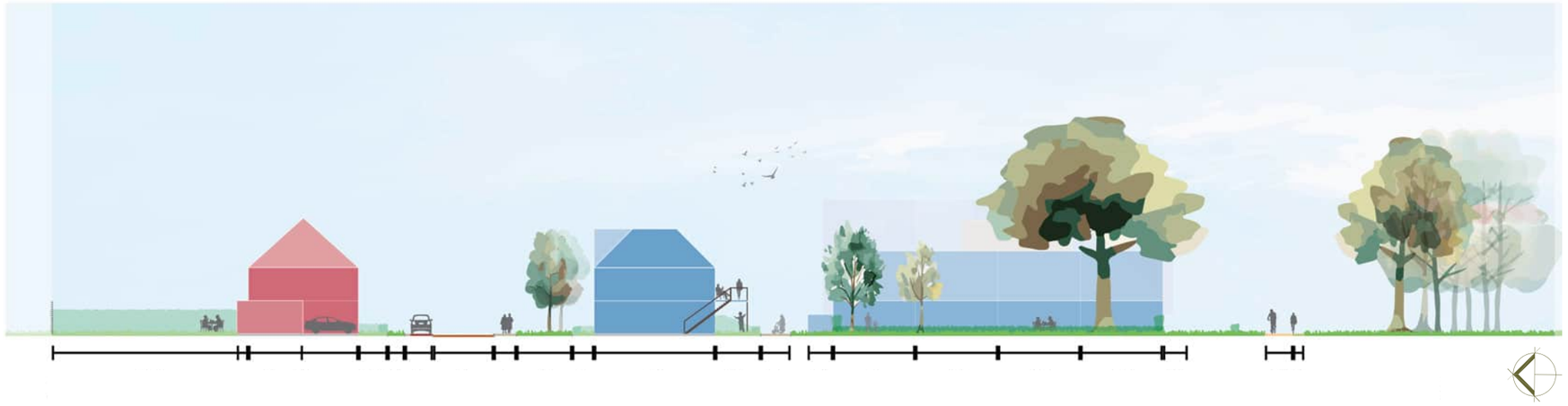
Het woonmilieu staat in het teken van ‘omkijken naar elkaar’: een kleinschalige, sociaal hechte setting ondersteund door een gezamenlijke tuin met lage erfafscheidingen tussen privé en gezamenlijk om ontmoeten te stimuleren. Het Hofhuys - de collectieve woonkamer van het hof - en parkeergelegenheid is in de directe nabijheid.


3D-vogelvlucht Woonhof Meuleveld

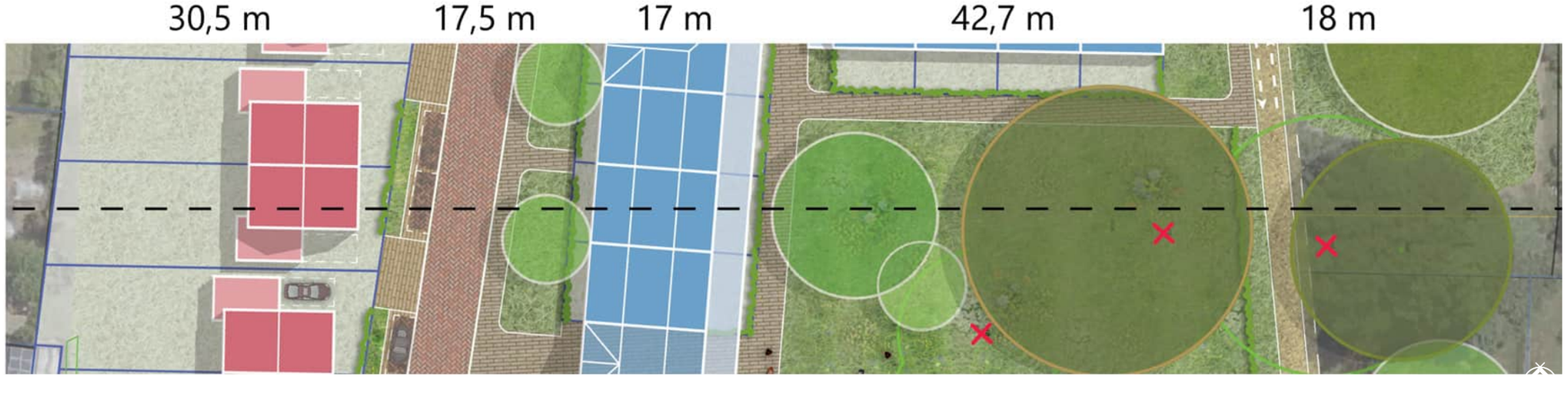

Collectieve binnentuin


Groene voortuintjes


Dubbellaags wonen, onderdoorgang







Deelgebied 3: Wonen in het park
Centraal in het gebied komt een reeks rijwoningen, in het segment betaalbare koopwoningen en middenhuur.

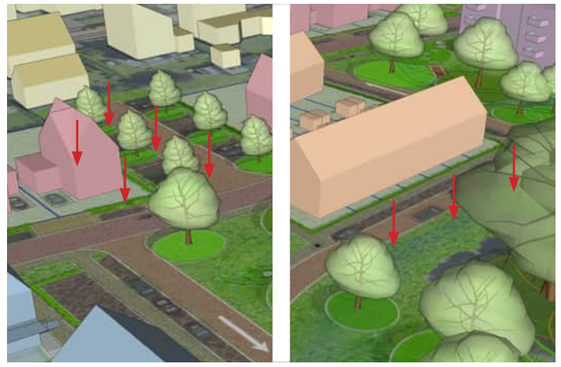
De woningen hebben parkeren dichtbij en grenzen aan openbaar groen, met mogelijkheden voor ontmoeting en spelen in de directe nabijheid. Dit deelgebied vormt een toegankelijk en gezinsvriendelijk woonmilieu.



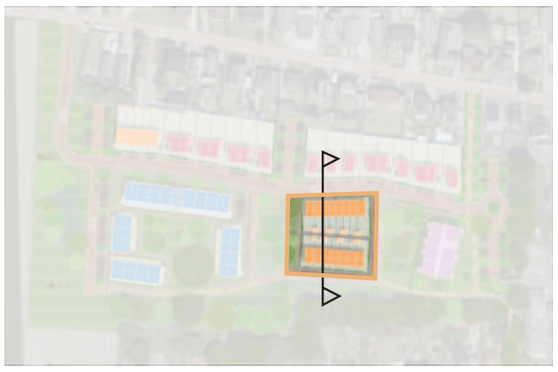
3D-vogelvlucht rijwoningen Meuleveld

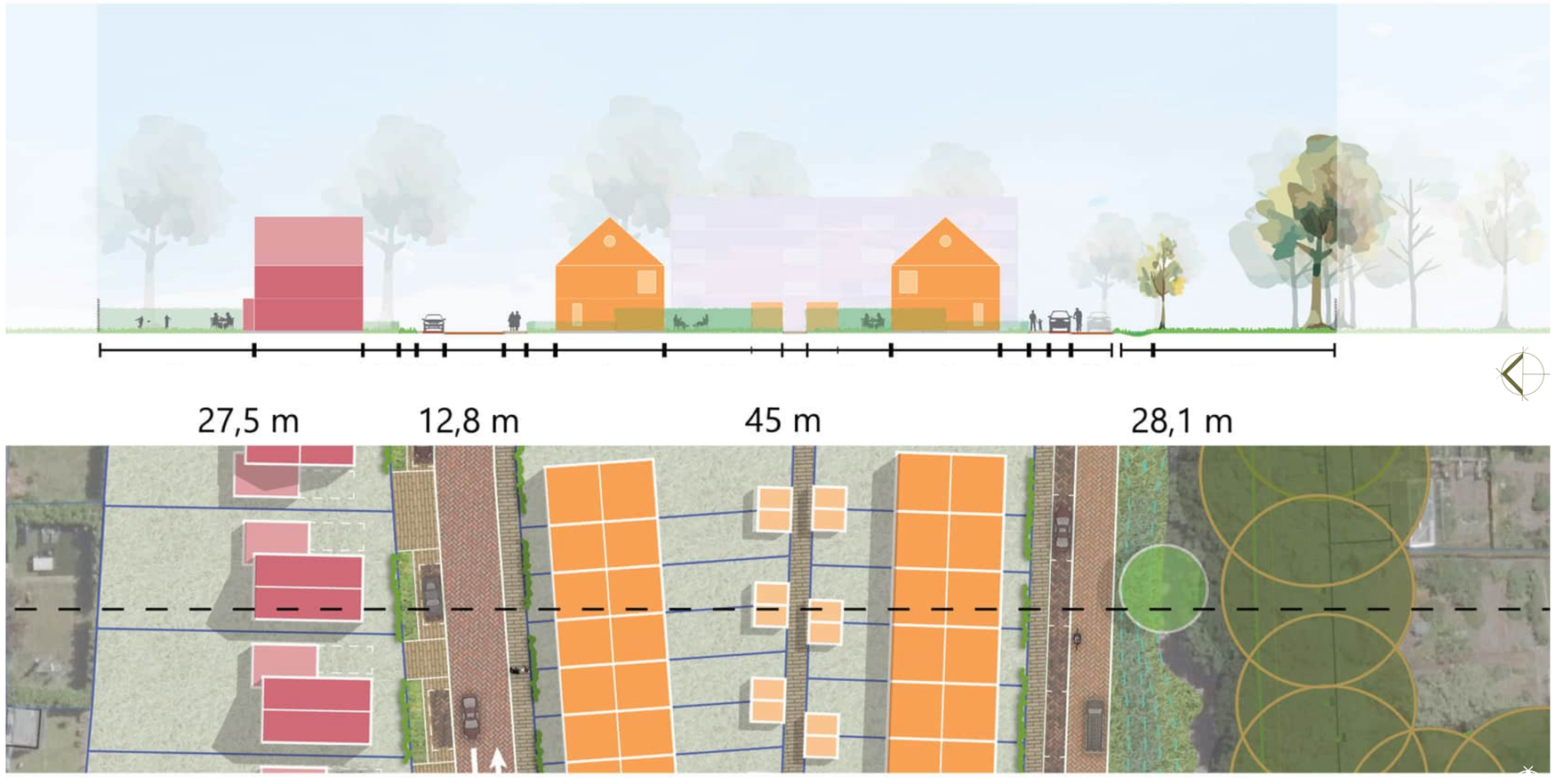


Ruimte voor spelen en infiltratie in parkzone



Haaksparkeren in het nabijgelegen parkeerkoffer en langsparkeren aan de rand van de straat





Deelgebied 4: Gestapeld wonen
Dit deelgebied bevindt zich nabij de dorpskern en sluit aan op het appartementencomplex De Wissel van Wonen Limburg.

Midden in het groen wordt een appartementencomplex van vier bouwlagen gerealiseerd, met in totaal 25 appartementen. Het gebouw ligt in een parkachtige setting en sluit via een wandel- en fietsverbinding aan op zowel de Westeringlaan als de Molenstraat.

Er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte en een keermogelijkheid voor onder andere vuilniswagens en brandweer. Daarnaast wordt een functionele relatie gelegd met het appartementencomplex De Wissel, wat kansen biedt voor zorgnabijheid en sociale verbinding.







Parkeren in een groene omgeving





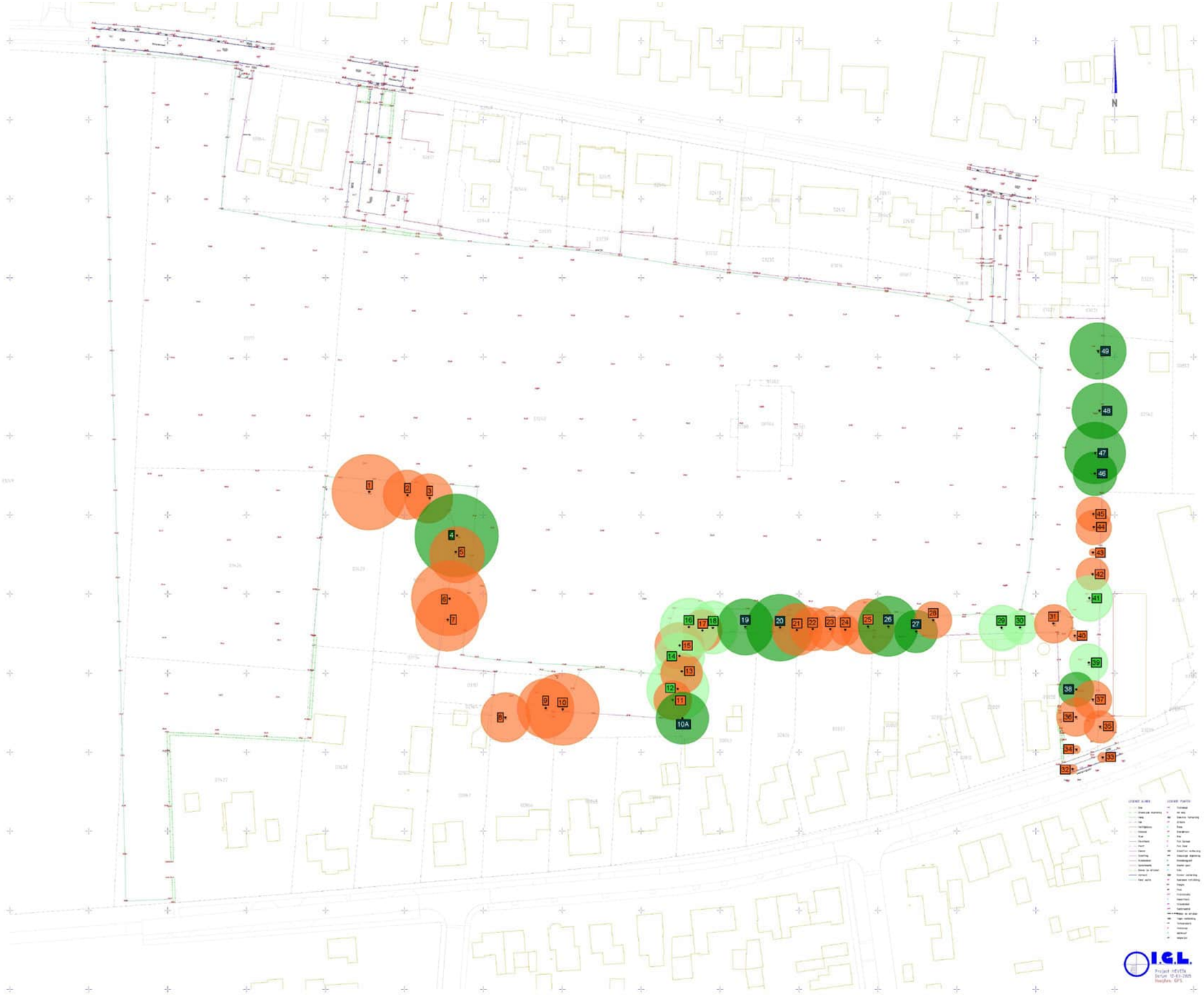


Woningbouw Meuleveld Maasbree

Landschappelijk-stedenbouwkundig plan

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

BIJLAGE A. BOMENWAARDERING MEULEVELD



0	Zeer waardevol, behouden
1	Waardevol, behouden
2	Zoveel mogelijk behouden, maar is wel vervangbaar
3	Slechte conditie, kappen vanuit oogpunt beheer.

Bron Pim Hillen, gemeente Peel en Maas

BIJLAGE A. BOMENWAARDERING MEULEVELD

Boom nr	Boom soort	Diameter	Toelichting
1	Fagus sylvatica	0,65	Matige conditie en verschijningsvorm. Behoud in de nieuwe situatie is niet optimaal. Boom kappen en elders compenseren.
2	Acer pseudoplatanus	0,40	Matige conditie en verschijningsvorm. Behoud in de nieuwe situatie is niet optimaal. Boom kappen en elders compenseren.
3	Acer pseudoplatanus	0,55	Matige conditie en verschijningsvorm. Behoud in de nieuwe situatie is niet optimaal. Boom kappen en elders compenseren.
4	Fagus sylvatica 'Atropunicea'	1,00	Goede conditie en verschijningsvorm. Beeldbepalend t.o.v. andere bomen in de omgeving. Door deze boom vrij te zetten, komt hij nog meer tot zijn recht.
5	Quercus rubra	0,50	Matige conditie en selchte verschijningsvorm. Concurreert met boom 4. Boom kappen en elders compenseren.
6	Quercus rubra	0,80	Goede conditie en matige verschijningsvorm. Quercus rubra vormt veel dood hout op latere leeftijd. Pad is in kroonprojectie van deze boom gesitueerd. Geen veilige en duurzame situatie. Boom kappen en elders compenseren.
7	Acer pseudoplatanus	0,80	
8	Acer pseudoplatanus	0,55	
9	Quercus robur	0,50	
10	Fagus sylvatica	0,55	
10A	Quercus robur	0,60	
11	Acer pseudoplatanus	0,25	
12	Quercus rubra	0,55	
13	Acer campestre	0,30	Komt in verdrukking met boom 12 en 14.
14	Prunus avium	0,60	
15	Acer platanoides	0,45	Komt in verdrukking met boom 14 en 16.
16	Quercus robur	0,60	
17	Acer pseudoplatanus	0,40	
18	Acer pseudoplatanus	0,50	Nog niet heel groot maar kan uitgroeien op de locatie.
19	Quercus robur	0,65	
20	Quercus robur	0,75	
21	Acer pseudoplatanus	0,40	Komt in verdrukking met boom 20 en 22.
22	Quercus robur	0,65	Veel dood hout en ingroei klimop. Nader onderzoek nodig.
23	Acer pseudoplatanus	0,55	3-stammig
24	Acer pseudoplatanus	0,30	2-stammig
25	Quercus robur	0,50	
26	Quercus robur	0,65	
27	Acer platanoides	0,65	
28	Acer pseudoplatanus	0,40	
29	Acer pseudoplatanus	0,60	
30	Acer pseudoplatanus	0,60	
31	Betula pendula	0,50	
32	Quercus robur 'Fastigiata'	0,25	
33	Quercus robur 'Fastigiata'	0,25	
34	Castanea sativa	0,10	
35	Acer pseudoplatanus	0,35	Afstand gebouw < 5 meter
36	Acer pseudoplatanus	0,40	
37	Acer pseudoplatanus	0,55	Afstand gebouw < 5 meter
38	Castanea sativa	0,60	
39	Acer pseudoplatanus	0,50	
40	onbekend	0,10	
41	Quercus robur	0,60	
42	Prunus avium	0,12	
43	Acer pseudoplatanus	0,10	
44	Quercus robur	0,35	Keuze maken voor 1 boom
45	Acer platanoides	0,40	
46	Acer campestre	0,50	
47	Quercus robur	0,75	
48	Quercus robur	0,70	
49	Fagus sylvatica	0,80	

0	Zeer waardevol, behouden
1	Waardevol, behouden
2	Zoveel mogelijk behouden, maar is wel vervangbaar
3	Slechte conditie, kappen vanuit oogpunt beheer.

Bron Pim Hillen, gemeente Peel en Maas