

Centrumplan Schinveld

BEEKDAELEN

Plangebied :

Locatie II deelgebied Beekstraat Noord - Locatie III deelgebied aan de Platz



Bestaande toestand Locaties II en III : situatie na sloop beschikbare ruimte

BEEKDAELEN

Doorontwikkeling Masterplan 2.0 centrum Schinveld :
deelgebied II en III

Vertrekpunt:
Masterplan 2.0
centrum Schinveld - **september 2023**

Colofon

MASTERPLAN 2.0
CENTRUM SCHINVELD
BEEKDAELEN

September 2023

Auteurs:
Gemeente Beekdaelen
Mevr. E. Knibbeler, projectleider ruimte, afdeling ruimte
Dhr. M. Wierts, extern co-projectleider

BEEKDAELEN

Dit betreft een informatief document, bestemd voor intern gebruik. Aan zowel inhoud als gebruik van afbeeldingen zijn geen rechten verbonden.



Planpresentatie Masterplan 2.0 in juli 2024

Plan doorontwikkeling gestart vanaf november 2024:
Gemeente Beekdaelen in samenwerking met Expertteam stedenbouw, architectuur en erfgoed:
ir Jules Beckers en ir Ingrid Beckers

Thematafel Wonen voorjaar 2025
Input burgers verwerkt in planopzet

Stappen ontwerpend onderzoek gereed juli 2025:
- Analyse uitgangspunten Masterplan 2.0;
- Concretiseren inpassingen qua massa en aantallen woningen;
- Vormgeven openbare ruimte met doelstelling vergroenen (biodiversiteit), optimaliseren waterhuishouding, voorkomen hittestress en creëren ruimtelijke kwaliteit;
- Voor totale opzet is stikstofproblematiek een aandachtspunt.

BEEKDAELEN

Analyse uitgangspunten Masterplan 2.0

Stedenbouwkundige opzet deelgebied II Beekstraat Noord

Deelgebied Beekstraat Noord

Dit betreft het gebied ter plaatse van Beekstraat 1 t/m 7, aansluitend aan appartementencomplex Scoop. De transformatie gaat uit van de sloop van de huidige bebouwing. De locatie kan heringevuld worden met appartementen; al dan niet in combinatie met een nieuwe gemeenschapsvoorziening (niet onze eerste voorkeurslocatie). Het binnenterrein wordt samengevoegd met het ernaast gelegen complex zodat er naast voldoende parkeergelegenheid en stallingen er ook ruimte ontstaat voor een groene binnenplaats en een ontsluiting naar de Beekstraat voor voetgangers. Mocht dit de locatie worden voor het nieuwe gemeenschapshuis in combinatie met (dag-)horeca, dan is er ook ruimte voor een terras aan de zijkant van het gebouw.





Noties en constateringen bij analyse Voorstudie 2023:

- Binnengebied plannen bedacht waar de bergingen van Weller zijn en garages die afzonderlijk eigendom zijn. Moeilijk te verwerven qua tijdspad en te hoge kosten.
- De geschetste dubbele oriëntatie van de appartementen maakt dat helft appartementen op Noord liggen. Daarnaast is er geen kwaliteit op het binnenterrein, dit bestaat uit parkeren en bergingen. Niet verkoopbaar.
- Onder mom van afbouwen lint een Fremdkörper in het gebied. Deze volgt alleen gevelrooilijn verder op geen enkele wijze qua volume en oriëntatie afgestemd op zijn omgeving. Door het direct aanhechten aan de bestaande lint-bebouwing ontstaat een niet wenselijke vreemde schaalsprong.

BEEKDAELEN

Analyse uitgangspunten Masterplan 2.0

Stedenbouwkundige opzet deelgebied III Deelgebied aan de Platz

Deelgebied Aan de Platz (rondom de kerk)

Door transformatie van het huidige cafépand naar wonen en de sloop van een aantal bestaande panden ontstaat er op Aan de Platz ruimte. Ruimte voor een groene invulling rondom de kerk; hierdoor wordt de kerk beter zichtbaar vanuit de Beekstraat. Voor de gesloopte bebouwing komt er minder nieuwe bebouwing in de plaats. In de nieuwe bebouwing is ruimte voor wonen maar ook voor (dag-)horeca. Op het terras aan de zij- of achterkant is het rustig zitten met zicht op de rijks monumentale kerk. De ontsluiting van het binnenterrein en de parkeerplaats bij het appartementencomplex wordt verlegd naar de Beekstraat zodat Aan de Platz een verblijfsgebied wordt. Omwonenden vragen aandacht voor het beperken van geluidsoverlast.





Noties en constateringen bij analyse Voorstudie 2023:

- Het binnengebied is in dit plan een restruimte. Achterkant van het nieuwe woonblok geeft geen antwoord of verbetering aan kwaliteit rondom en achter de kerk. Het gebouw dient meerdere voorkanten te hebben.
- Vergroening is arbitrair toegepast geen aanvullende routing of andere kwaliteit die gebied een opwaardering geeft voor verblijf.
- Kleine aantallen woningen in blok waarbi het ontsluitingsprincipe onduidelijk is. Dit zal een soort galerij een achterzijde zijn die te weinig kwaliteit genereert.
- Door direct aanhechten aan de bestaande bebouwing ontstaat een noodzakelijke schaalsprong indien grotere aantallen nodi zijn.

BEEKDAELEN

Analyse uitgangspunten Masterplan 2.0

De plannen voor deelgebied II en III uit de voorstudie 2023 zijn als incidenten vormgegeven. Ze zijn niet op elkaar afgestemd en hebben geen ruimtelijke samenhang door bijvoorbeeld de openbare ruimte te verbinden. Juist het grotere geheel is van belang en biedt kansen voor opwaardering van het hele gebied.

Daarom nogmaals zorgvuldige de exercitie te doen van; nagaan wat hebben we voorhanden stedenbouwkundig en de vraag te stellen van wat zijn de kwaliteiten in het gebied en hoe kunnen we de bestaande typologieën gebruiken voor inpassing langs het LINT!



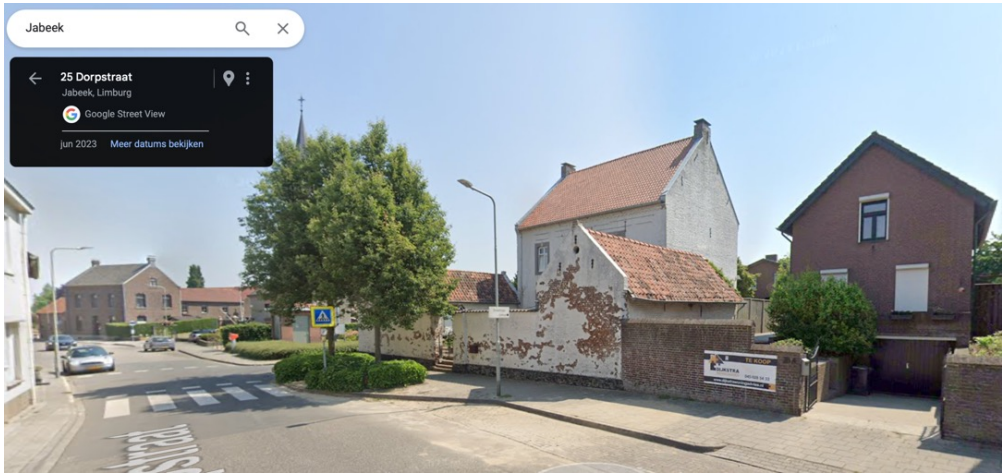
Bestaande toestand Locaties II en III : situatie na sloop beschikbare ruimte

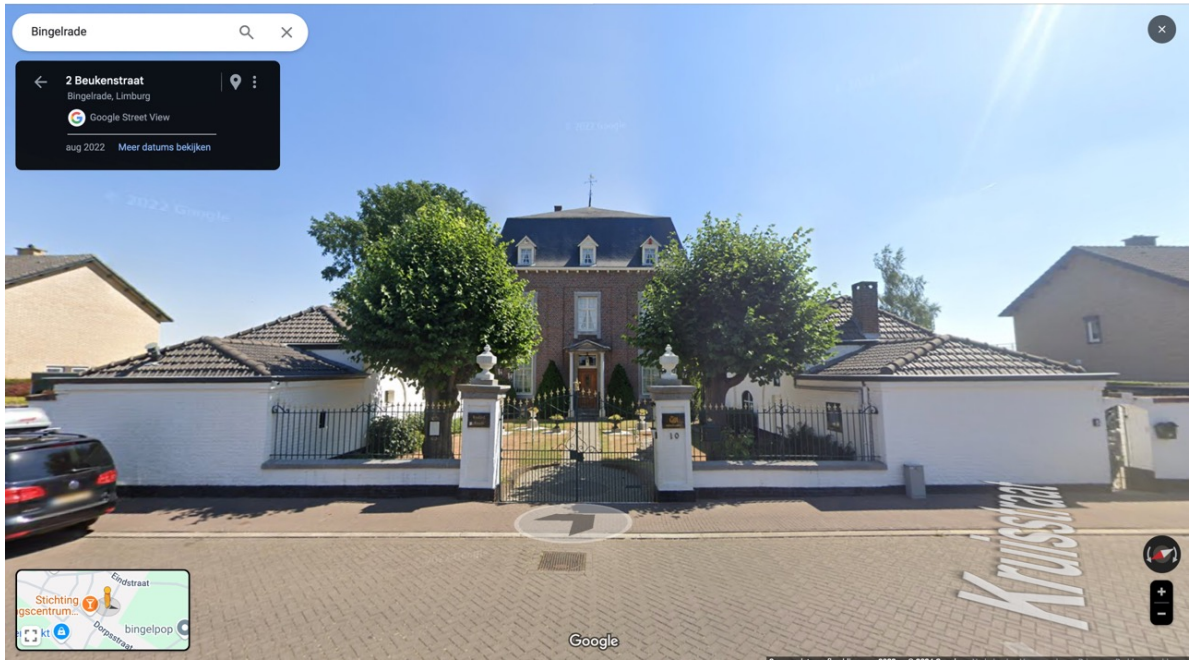
BEEKDAELEN

Doorontwikkeling stedenbouwkundige opzet :

Concretiseren inpassingen qua massa en aantallen woningen

Jabeek







Bingelrade

Nuth

Wanneer we binnen Beekdaelen bij de verschillende dorpen kijken zien we de volgende Dorpse typologie prominent aanwezig zijn. De ene keer als pastorie, als statig herenhuis of als boerenhoeve.
Deze organisatie van gebouwen rond een voorhof, waarbij de hoofdbouw terug ligt, lijkt ons zeer erg geschikt voor Deelgebied II met een optimaal vergroende en ommuurde voorhof.

BEEKDAELEN

Doorontwikkeling stedenbouwkundige opzet :

Concretiseren inpassingen qua massa en aantallen woningen



Stedenbouwkundig plan
December 2024 is het voorkeursmodel vastgesteld dat verder is uitgewerkt.

Bij deelgebied II Beekstraat passen we de volgende uitgangspunten toe om een optimaal woonklimaat te kunnen bereiken:
Typologie met voorhof:
We creëren een gelijkmatige overgang van de lintbebouwing aan de Beekstraat naar het witte afwijkende bouwblok aan het Wilhelminaplein door het drie daagse hoofdvolume met appartementen terug te leggen en een gemeenschappelijke privétuin aan de Beekstraat, het oude LINT, te leggen afgeschermd door een mooi vormgegeven hekwerk met muur.
Aan weerszijden van de privé tuin ter introductie van het hoofdvolume twee 2 laagse gebouwtjes. Zowel de appartementen van het hoofdblok ls de twee gebouwtjes zijn georiënteerd op de voorhof aan de Beekstraat.
Aan de achterzijde van het appartementenblok een mooi vorm gegeven galerij met de entrees van de appartementen app de verdiepingen.die op parkeerplaats uitkijkt.
Het parkeren kwalitatief aan de achterzijde voorzien van pergola's met groen en zonnepanelen.
Het parkeerterrein is afgesloten middels een poort.
Een veilige markante doorgang door het hoofdblok met appartementen van de Beekstraat naar het achterterrein toe.
Vanaf het Wilhelminaplein is de voorhof met groen zichtbaar en draagt bij aan een kwalitatieve entree van de Beekstraat

Bouwblokken deelgebied II (11 appartementen en 4 woningen) langs oude lint , de Beekstraat, gesitueerd rond voorhof.

BEEKDAELEN

Doorontwikkeling stedenbouwkundige opzet :

Concretiseren inpassingen qua massa en aantallen woningen

Uitwerking van een mogelijk woonprogramma:



Begane grond



1e verdieping



2e verdieping

Deelgebied II bestaande uit :
Separate 2 laagse bouwblokjes aan weerszijde van gemeenschappelijke privé tuin:
Totaal 4 grondgebonden woningen met voortuintje circa 80 m2 BVO
(wonen over 2 lagen)

Appartementen blok bestaande uit 3 lagen:
3 appartementen op begane grond met voortuintje circa 72 m2 BVO
4 appartementen op 1e verdieping circa 72 m2 BVO
4 appartementen op 2e verdieping circa 72 m2 BVO
Totaal 11 appartementen

BEEKDAELEN

Referentiebeeld:

Architectuur





We denken bij de gewenste architectonische uitstraling aan een richting die niet historiserend, nostalgisch is. Maar noodzakelijker wijze wel een vormentaal die op een subtiele manier verwijst naar het verleden. Dit om juist de gekozen typologie kracht bij te zetten.

BEEKDAELEN

Doorontwikkeling stedenbouwkundige opzet :

Concretiseren inpassingen qua massa en aantallen woningen



Bij deelgebied III aan de Platz passen we de volgende uitgangspunten toe om een optimaal woonklimaat te kunnen bereiken:

We haken het nieuwe bouwvolume aan aan het bestaande pand aan de Beekstraat met een hoogte van twee bouwlagen. Vervolgens wordt het volume verhoogd tot 3 bouwlagen. Het volume draait qua oriëntatie van de woningen van de Beekstraat naar de nieuw gecreëerde groene open ruimte.

Deze open ruimte is cruciaal voor de noodzakelijke opwaardering van deze plek.

De linker zijbeuk van de kerk krijgt een prominente ligging aan het groen en krijgt een voorruimte die kan worden ingezet voor een aantrekkende functie (terras) op deze plek van nadere bestemming.

Het appartementenblok van Weller krijgt nu een ruimte die groen, lucht en kwaliteit geeft aan het complex dat nu rondom geen verblijfskwaliteit heeft.

Het groengebied wordt autovrij. Dit is mogelijk door de entree van het Weller complex te verleggen naar de Beekstraat.

Scootmobiel gebruikers kunnen wel via de oude toegang naar hun stalling.

De bewoners van het nieuwe appartementenblok parkeren achter de kerk en hebben een toegang aan de Beekstraat via een poort.

De groenplek is van de Beekstraat afgeschermd door een lage muur met een hekwerk er op. Qua vormgeving sluit dit aan bij de terreinafscheiding van deelgebied II. De groenen ruimte is bij deelgebied III openbaar en des gemeente. Bij Deelgebied II is het eigendom van de vereniging van eigenaren en dus privé.

De voorhof en deze groenplaats geven verruiming van perspectief en verblijfs-kwaliteit aan het straatprofiel van de Beekstraat.

Bouwblok deelgebied III (9 appartementen) langs oude lint , de Beekstraat, gesitueerd aan groenplaats voor kerk.

BEEKDAELEN

Doorontwikkeling stedenbouwkundige opzet :

Concretiseren inpassingen qua massa en aantallen woningen

Uitwerking van een mogelijk woonprogramma:



Begane grond | 1e verdieping | 2e verdieping

Deelgebied III bestaande uit :

Appartementenblok:

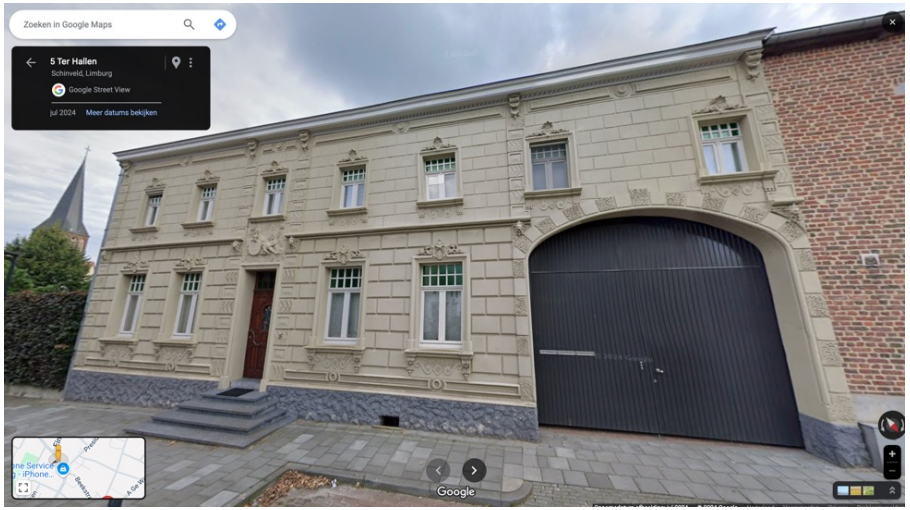
2 appartementen op begane grond met voortuintje	van 64 en 75 m2 BVO
4 appartementen op 1e verdieping	van 70,74,50 en 50 m2 BVO
3 appartementen op 2e verdieping	van 70, 74 en 80m2 BVO

Totaal 9 appartementen

BEEKDAELEN

Karakteristiek straatbeeld beekstraat

Poorten in gevels







Poorten bieden toegang tot het erf en geven indien zij open staan een nieuw perspectief in het straatbeeld.
We passen bij het appartementenblok een poort toe die toegang verschaft voor het autoparkeren en die tevens de toegang tot het appartementencomplex vormt.

BEEKDAELEN

Stedenbouwkundige structuur :

Steenachtige omgeving - beperkte infiltratiemogelijkheid

Vormgeven openbare ruimte met doelstelling vergroenen (biodiversiteit), optimaliseren waterhuishouding, voorkomen hittestress en creëren ruimtelijke kwaliteit ;





Wateroverlast Beekstraat + 1930

De overwegend steenachtige openbare ruimte veroorzaakt hittestress in het huidige klimaat.
Bij sterke regenval treedt wateroverlast op zoals reeds op oude beelden te zien is.
De infiltratie mogelijkheid is beperkt tot de weinige groene binnengebieden.

BEEKDAELEN

Stedenbouwkundige structuur :

Vergroenen openbare ruimte - creëren infiltratiemogelijkheid

Vormgeven openbare ruimte met doelstelling vergroenen (biodiversiteit), optimaliseren waterhuishouding, voorkomen hittestress en creëren ruimtelijke kwaliteit ;





Toepassen van halfverhardingen, grasstenen op parkeervakken. Voorhof en groenplaats voorzien van gras en plantvakken met ee alitei

BEEKDAELEN



Beekstraat – doorzetten van het lint op eigen wijze

BEEKDAELEN



Poort ontsluit toegang en parkeren aan achterzijde - thema langs lint

BEEKDAELEN



De groenplaats wordt aan Beekstraat door lage muur met hekwerk begrensd.

BEEKDAELEN



Het bouwvolume gaat qua oriëntatie van de woningen de hoek om met ook voorkanten aan de groenplaats.

BEEKDAELEN



Vergroende binnenhof met zicht op zijbeuk kerk - met mogelijkheid van terras voor een toekomstige functie

BEEKDAELEN



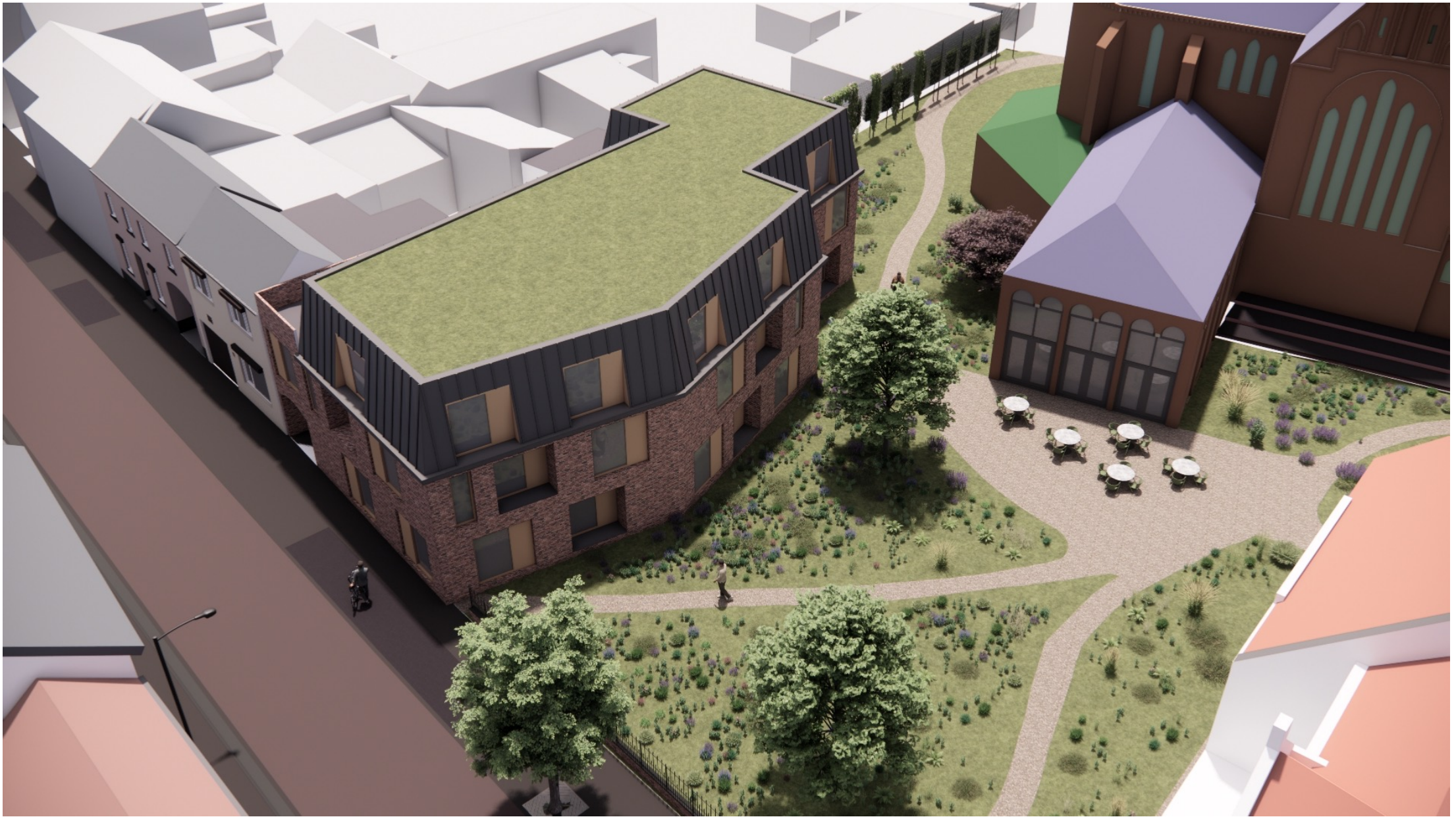
Hoogwaardig groen in het openbare gebied dat goed te onderhouden is door gemeente Beekdaelen

BEEKDAELEN



Vergroende binnenhof met appartementenblok Deelgebied III

BEEKDAELEN



De stedenbouwkundige aanhaking van het nieuwe bouwblok aan het bestaande naastgelegen pand

BEEKDAELEN



Aantal parkeerplaatsen realiseren volgens de gemeentelijke normen.
Voor het nieuwe bouwblok van 9 appartementen zijn achter het gebouw een totaal van circa 7 parkeerplaatsen beschikbaar in Deelgebied III. Overige noodzakelijke parkeerplaatsen te realiseren in deelgebied II

BEEKDAELEN



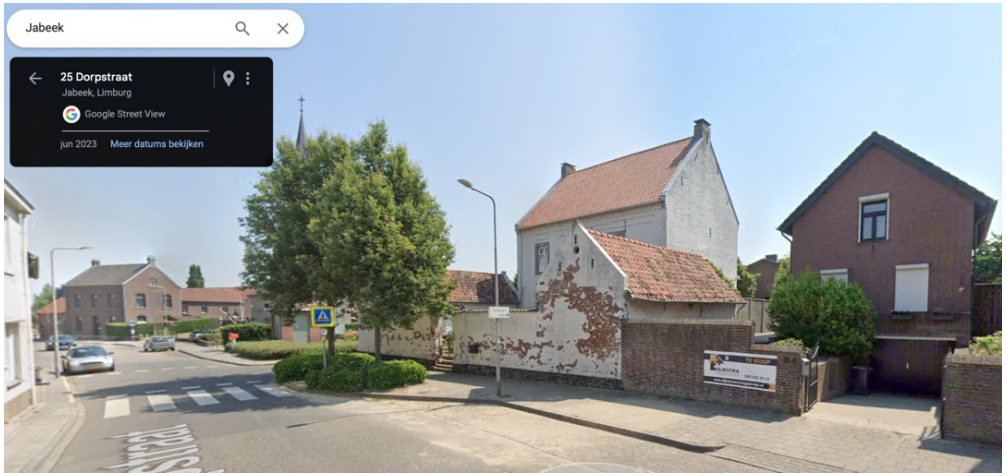
Zicht op bouwblokken Deelgebied II

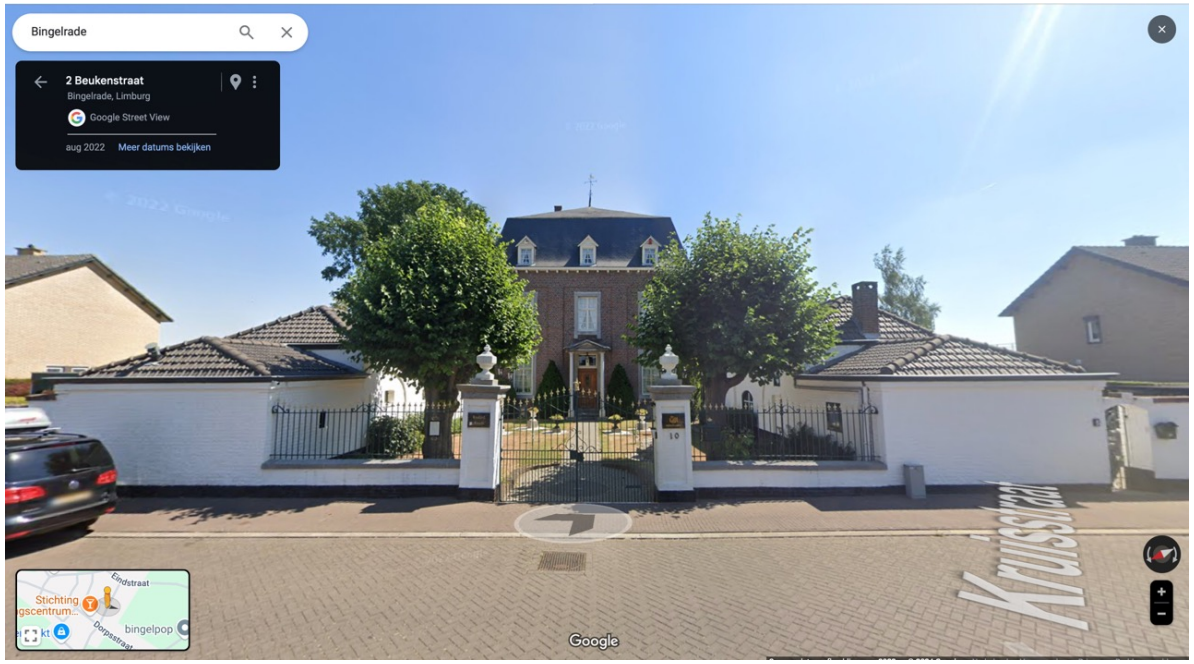
BEEKDAELEN

Toepassen Dorpse typologie :

Inpassen qua massa en aantallen woningen op Deelgebied II Beekstraat

Jabeek





Bingelrade



Nuth

BEEKDAELEN



Vergroende gemeenschappelijke voorhof met infiltratiemogelijkheid

BEEKDAELEN



Parkeren op achterterrein, met een mogelijke inrichting die overdekt is met pergola's met groen (blauwe regen) en zonnepanelen.

BEEKDAELEN



Aantal te realiseren parkeerplaatsen volgens de gemeentelijke normen.
Parkeerterrein afgesloten met poort - mogelijkheid van circa 27 parkeerplaatsen te realiseren op Deelgebied II

BEEKDAELEN



Subtiele doorzetting lint met typologie muur met besloten voorhof en flankerende bouwblokjes

BEEKDAELEN



De overgang van de lintbebouwing aan de Beekstraat naar het grotere bouwblok aan het Wilhelminaplein

BEEKDAELEN



Parkeren achter hoofdgebouw bereikbaar via monumentale doorsteek c.q. ingang

BEEKDAELEN



Groene voorhof privé terrein van vereniging van eigenaren

BEEKDAELEN



Visuele relatie met Wilhelminaplein

BEEKDAELEN



Subtiele doorzetting lint met typologie muur met besloten voorhof en geflankeerde bouwblokjes

BEEKDAELEN



Ingang Beekstraat met zicht op groen voorhof Deelgebied II Beekstraat

BEEKDAELEN



Totaalplan ingebed in vergroend centrum

BEEKDAELEN

Stedenbouwkundige opzet doorontwikkeling : deelgebied II en III

Resumé

- ✓ We creëren een hoogwaardige woonomgeving in een deels monumentale context
- ✓ We zorgen voor vergroening van het centrum van Schinveld en leveren daarmee bijdrage aan biodiversiteit en gaan daarmee hittestress tegen
- ✓ Circulariteit is van belang bij sloop en nieuwbouw en wordt vol op ingezet in de materiaalkeuzes
- ✓ We bouwen waar mogelijk in hout, seriematig met prefabricage hetgeen een positieve invloed heeft op de stikstof balans (problematiek)
- ✓ We bouwen woningen voor verschillende doelgroepen waaronder starters
- ✓ We maken plekken in de openbare ruimte met verblijfskwaliteit die aansluiten bij een dorpse sfeer

BEEKDAELEN

CRITERIA BEELDKWALITEIT NIEUWE SITUATIE

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Architectuur en oriëntatie	• Alzijdige kwaliteit en voorkanten. • Verwijzing naar oude typologie en aansluiting op bebouwing langs lint. • Eigentijdse architectuur interpretaties zijn mogelijk. • De woningen zijn qua oriëntatie rondom gericht, geen gesloten voorgevels • Bij straathoeken de gevels een tweezijdige oriëntatie meegeven
Bouwmassa, kapvorm	• De woonblokken hebben een duidelijke hoofdmassa met een zinken mansarde kap • Twee laagse bouwblokken bestaan uit één gemetselde bouwlaag met daarop mansarde kap • Drie laagse bouwblokken bestaan uit twee gemetselde bouwlagen met daarop mansarde kap • Gevels met heldere perforaties en diepe negge • Eenheid in uitvoering ramen, deuren en puien • Heldere vormen • Hoge kwaliteit van vormgeving passend bij identiteit Schinveld
Bouwhoogte hoofdmassa	• Maximaal drie bouwlagen en twee bouwlagen • Goot- en nokhoogte: zie bestemmingsplan • Dakrand voldoende hoogte boven daks om installaties af te schermen incl. zonnepanelen
Bergingen en containers	• Berging in bouwblok opnemen – geen losse buitenbergingen • Ruimte voor afvalcontainers opnemen in gebouw
Buitenterrassen	• Materiaal en kleur als gevels uitgevoerd in gebakken klinkers

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Materialisatie en kleurgebruik gevels/daken	• Hoofdmassa wordt igelijkend op VELDBRAND baksteen uitgevoerd, terugliggende voeg met voegkleur antraciet/bruin • Hardstenen kaders rondom ramen en deuren of accenten in metselwerk zijn gewenst • Verrijking van de gevels kan plaatsvinden door toepassing van vlakken in hout, zink en natuursteen delen. Bouwblok moet zich als geheel manifesteren niet te gefragmenteerd • Groene daken waar mogelijk indien hier geen zonnepanelen komen • Zinken HWA's en zinken noodoverlopen • Diepe negge bij de ramen en deuren • Screens toepassen met screenbak in de negge
Geveldetaillering	• Ingetogen sfeer accenten etc. worden aangemoedigd. De poort / opening onder het grote blok door consequent vormgeven. Galerijen achter veldbrand metselwerk gevel
Erfafscheidingen	• De overgang van privé-tuinen naar de openbare ruimte / weg dient in het ontwerp en realisatie te worden meegenomen als gemetselde veldbrand muren gecombineerd met hekwerken en poorten • De erfafscheidingen bij de terrassen op begane grond worden als opgaande hagen gerealiseerd. Bij voorkeur gemengde beukenhagen. Geen terrasafscheidingen verder toegestaan • Schuttingen en tuinmuren zijn in zijn geheel niet toegestaan. De voorhof en groenplaats tussen woning door laten meanderen • Parkeren overkappen met pergola met groen en zonne-panelen Erfafscheidingen dikke beukenhaag 2m hoog. • Afsluiten met poort
Tuinaanleg	• Groenplan met hoogwaardige tuinaanleg voor openbare ruimte met voldoende grote bomen voor schaduwplekken tegen hittestress. Weinig onderhoud • Hoogwaardig assortiment hele jaar door bloei en groen • Hekwerken op muurtjes met poorten horen bij de aanleg.



Wonen in het groen in dorpse deels monumentale omgeving

BEEKDAELEN

Doorontwikkeling Masterplan 2.0 centrum Schinveld :
deelgebied II en III

Colofon

Stedenbouwkundig plan deelgebied II en III
Centrum Schinveld
Beekdaelen

Augustus 2025

Auteurs:
Gemeente Beekdaelen
Ellen Knibbeler, projectleider ruimte, afdeling ruimte
Miel Wierts, extern co-projectleider

Expertteam stedenbouw, architectuur en erfgoed:
Ir Jules Beckers
Ir Ingrid Beckers

Dit betreft een informatief document, bestemd voor intern gebruik.
Aan zowel inhoud als gebruik van afbeeldingen zijn geen rechten verbonden.

BEEKDAELEN