Gebiedsvisie Rustoord 2023

Reuver, gemeente Beesel i.o.v. Nester

Definitief



BRO

Ruimte | om *in* te leven

colofon

projectnaam
Gebiedsvisie Rustoord

datum
19 juli 2023

projectnummer
P04491

opdrachtgever
Nester
RL/EvK

BRO
projectleider
MO

projectteam
IB en CJa

bron kaft
BRO

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

BRO
Ruimte | om *in* te leven



Inhoudsopgave

1 Inleiding **4**
1.1 Aanleiding en initiatief 4
1.2 Advies 4
1.3 Vervolgstappen 4

2 Ruimtelijke analyse **5**
2.1 Plangebied 5
2.2 Landschapsanalyse 5
2.2.1 Landschapstypen 5
2.2.2 Geschiedenis en verschijningsvorm 5
2.2.3 Landschappelijke visie 7
2.2.4 Huidige landschappelijke situatie plangebied 8
2.2.5 Kloostertuinen en parken 9
2.2.6 Doorwerking analyse plangebied 10
2.3 Stedenbouwkundige analyse 11
2.3.1 Historische analyse 11
2.3.2 Huidige situatie 12
2.3.3 Doorwerking analyse plangebied 13

3 Planscenario 2023 **14**
3.1 Programma, parkeerbalans en oppervlaktes 15
3.2 Inrichting openbare ruimte 15
3.3 Doorsnedes 17

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Woningcorporatie Nester wil een aantal locaties langs Rustoord ontwikkelen voor woningbouw en heeft daarvoor recentelijk aan de westkant enkele woningen gesloopt. Aan de overzijde (oostkant) van Rustoord bevinden zich enkele percelen waarvan er nog één onbebouwd is.

Tenslotte heeft Nester de intentie om het Kloosterpark dat aan de achterzijde het historische klooster én de kantoren van Nester is gelegen weer nieuw leven in te blazen. In eerdere plannen was hier sprake van realisatie van een 'poortgebouw' langs de Parklaan. Het park zelf mag daarnaast eveneens een opknapbeurt gebruiken alsmede het gebruik en de toegankelijkheid daarvan.

Nester heeft BRO gevraagd een voorstel te doen voor het opstellen van een gebiedsvisie. Daarbij is het van belang dat hierover met zowel de corporatie als gemeente van gedachten gewisseld wordt zodat uiteindelijk een breed gedragen gebiedsvisie voor de verder ontwikkeling van het gebied ontstaat.

Aanvullend aan de oorspronkelijke visie is in 2023 het planscenario 2023 opgesteld dat uitgaat van herontwikkeling van de percelen langs de Rustoord en niet meer van een ontwikkeling in het kloosterpark.

Het doel van de opgave is het vervaardigen van een gebiedsvisie waarin de toekomstige invulling van het gebied Rustoord in samenhang is verbeeld en beschreven en op basis waarvan verdere deeluitwerkingen per projectlocatie of als één geheel mogelijk wordt gemaakt. De gebiedsvisie reikt daarvoor de ruimtelijke en functionele kaders aan.

1.2 Advies

Landschappelijk
Het gebied Rustoord zal in de toekomst een verbindende landschappelijke factor vormen voor grootschalige doelstellingen waar de gemeente Beesel mee kampt. Denk hierbij aan het versterken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) door onder andere het verbinden van bestaande groenstructuren en bosschages. Daarnaast zal het gebied aansluiten op aanwezige recreatieve routes, waarbij belangrijke landschappen en cultuurhistorisch waardevolle elementen onderdeel uit maken van dit netwerk.

De nieuwe woningbouwprojecten zorgen voor een kwaliteitsimpuls in het gebied. Nieuwe woonvormen krijgen de ruimte en worden middels een groene oase in het landschap ingepast.

Stedenbouwkundig
Reuver heeft een heldere stedenbouwkundige structuur dat door de jaren heen is ontstaan. Met de komst van de appartementencomplexen met een grote schaal in de jaren '90 is er een nieuw woningtype en gebiedstype aan het dorp toegevoegd. De scheidslijn tussen de grotere gestapelde bebouwing en de kleinschalige grondgebonden woningen dient ten aller tijden zorgvuldig te worden ingevuld. In Reuver werd dit voorheen aan Rustoord al gedaan door appartementencomplexen met een middelmatige schaal toe te voegen aan het weefsel. Dit faciliteert de overgang van groot ten noorden van de Parklaan naar klein ten zuiden van de Parklaan. Deze complexen dienen als schakel en scharnierpunt tussen de groot- en kleinschalige bebouwingskorrels.

Bij de nieuwe ontwikkelingen aan Rustoord wordt voorgesteld om grondgebonden woningen als enkele appartementencomplexen toe te voegen die uit een middelmatig schaalniveau bestaan. Het is van belang dat de nieuwe gebouwen op een juiste manier worden ingepast in het weefsel. Om dit te voorzien wordt geadviseerd om maat en schaal, samenhang tussen gebouwen, parcellering, zichtlijnen, rooilijnen, gebouworiëntaties en gevels op een bepaalde manier in te passen.

Belangrijk is dat de beoogde ontwikkelingen niet zomaar in het gebied kunnen landen. Duidelijke richtlijnen (zoals: groene buffers en afstanden tussen gebouwen) moeten voorkomen dat omwonenden hinder in de vorm van privacy aantasting of onwenselijke schaduwhinder ondervinden van de nieuwe ontwikkelingen.

Het stedenbouwkundig uitgangspunt gebruikt bij het opstellen van de visie richt zich op het verwezenlijken van bebouwing rondom het stratenpatroon. Hierdoor komt het Kloosterpark het best tot zijn recht als openbare groene oase te midden van de bebouwing.

Op de visiekaart op pagina 14 worden de voorgestelde landschappelijke en stedenbouwkundige adviezen grafisch weergegeven.

1.3 Vervolgstappen

Deze visie vormt onderdeel van de afweging tot (her)inrichting van dit gebied. Na overeenstemming over deze visie kan een vervolg worden ingezet met een formele aanvraag tot principemedewerking voor één of meerdere ontwikkellocaties.

2 Ruimtelijke analyse

2.1 Plangebied

De projectlocatie is gelegen aan de straat Rustoord en wordt grofweg ingekaderd door de aan de noordzijde gelegen maasduinen en aan het zuiden gelegen centrum van de kern Reuver. Het plangebied bevindt zich in een kwalitatief hoogwaardige omgeving van verschillende landschapstypen en cultuurhistorische elementen. Ten oosten wordt het gebied begrensd door een begraafplaats met aansluitend een Kloostertuin. Ten westen werd het gebied begrensd door grondgebonden woningen, deze zijn reeds gesloopt. In figuur 1 is het plangebied weergegeven, de gesloopte woningen in het westen zijn op deze kaart getoond via een stippellijn.



Figuur 1: Plangebied

2.2 Landschapsanalyse

2.2.1 Landschapstypen

De gemeente Beesel heeft een veelzijdig buitengebied, bestaande uit verschillende landschapstypen. Het landschap rond Reuver en Beesel kent een heldere, op de eigenschappen van de ondergrond geënte opbouw. Het landschap in de gemeente Beesel is voor een groot deel gevormd door de invloed van de Maas. De Maas heeft in miljoenen jaren tijd terrassen in het landschap uitgesneden. Dit leidde tot indrukwekkende steilranden, Maasdalbodems, laagterrassen, het middenterras en het hoogte terras. Daarnaast heeft de rivier oude zijarmen en droogdalen gevormd.

Het natuurlijk fundament van de gemeente Beesel kenmerkt zich kortom door een noordoost – zuidwest gericht patroon van terrassen met scherpe terrasranden en, vooral op het middenterras, twee langgerekte ruggen. Terrasranden en ruggen zorgen voor een uitgesproken afwisseling tussen nat en droog.

2.2.2 Geschiedenis en verschijningsvorm

Het huidige cultuurlandschap is voornamelijk ontstaan door menselijk handelen. Het gebied werd ontgonnen en ingericht naar de behoefte van de mens. Hierbij werd er oorspronkelijk gebruik gemaakt van de geologische samenstelling van de bodem. Later toen deze eigenschappen door technische middelen minder belangrijk werden, werd de afhankelijkheid van de ondergrond ook minder. De geschiedenis van het landschap heeft geresulteerd in een zestal verschillende landschapstypes in de gemeente Beesel namelijk:

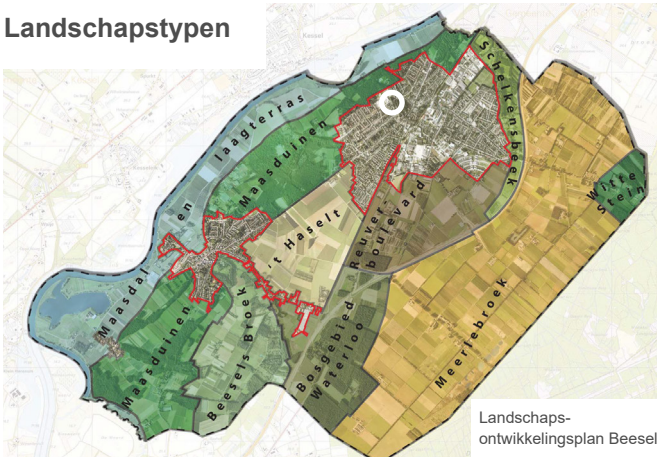
- het Maasdal, met een sterk open karakter en een afwisseling tussen agrarisch grondgebruik en natuurontwikkeling;
- een besloten boszone op de Maasduinen;
- Een groen-rode zone rond de oude rijksweg (N271), die uiteenvalt in een stedelijk noordelijk deel rond Reuver en een extensiever zuidelijk deel rond kasteel Waterloo;
- de jonge ontginning van het Meerlebroek;
- Het Brachterwald;
- tussen de boszone en de groen-rode zone ligt het open, grootschalige hart van de gemeente genaamd ‘t Haselt.

De oude hoofdinfrastructuur liep van dorp naar dorp (N271) en volgde daarbij de hogere rug op het middenterras. Ook de spoorlijn volgt deze rug.

In het landschap komen een aantal gebieden met hoge (potentiële) natuurwaarden voor. In het oosten het Meerlebroek en in het westen het dal van de Maas waarvan vooral de Rijkelse Bemden interessant zijn. Daartussen ligt het Beesels Broek. De kracht van deze natuurgebieden is dat ze aansluiten op veel grotere gebieden die zich tot ver buiten de gemeentegrenzen uitstrekken, zoals Brachterwald.

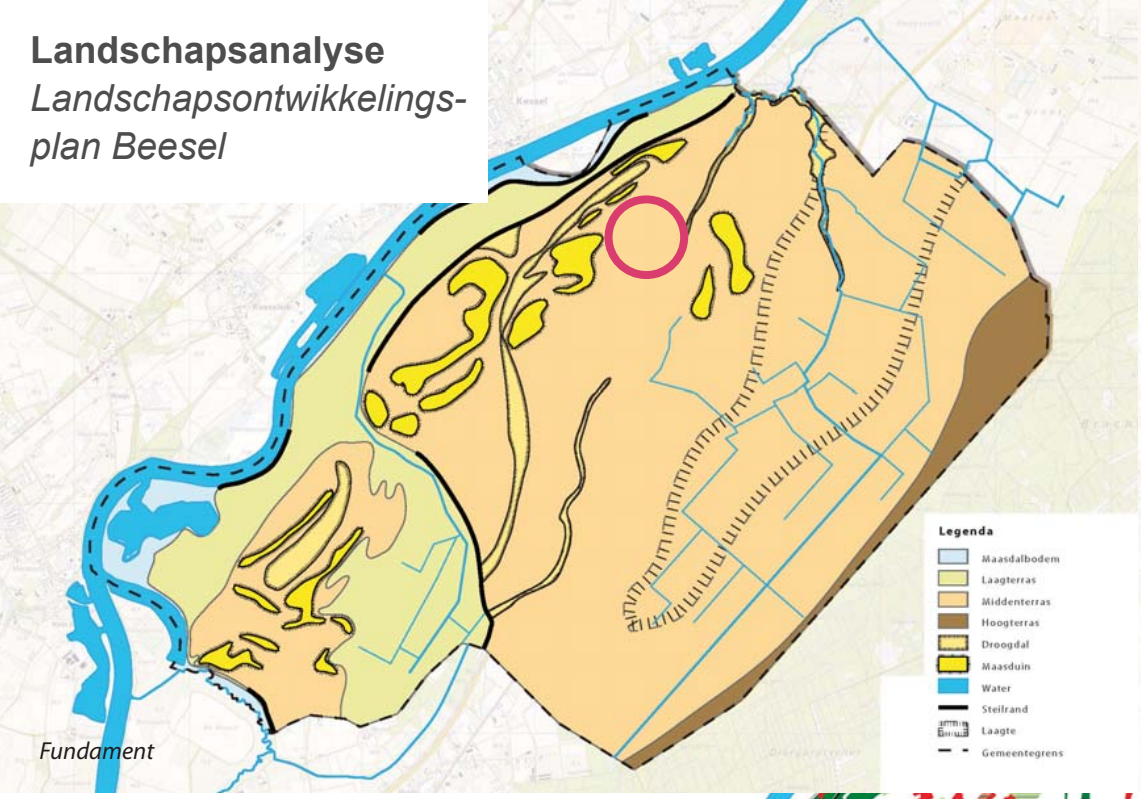
Het landschap kenmerkt zich daarnaast door enorme boscomplexen, vaak op hooggelegen gronden, maar ook door het kleinschalig landschap op de laaggelegen gronden. Dit door middel van kleine kamers gevormd door houtwallen en -singels, bomenrijen en kleinschalige bosschages. In contrast staan de grootschalige open landbouwgebieden. Hier worden ruimtes gescheiden door houtwallen en statige bomenrijen. Op de volgende pagina worden enkele analyse kaartjes getoond vanuit het Landschapsontwikkelingsplan Beesel.

Landschapstypen



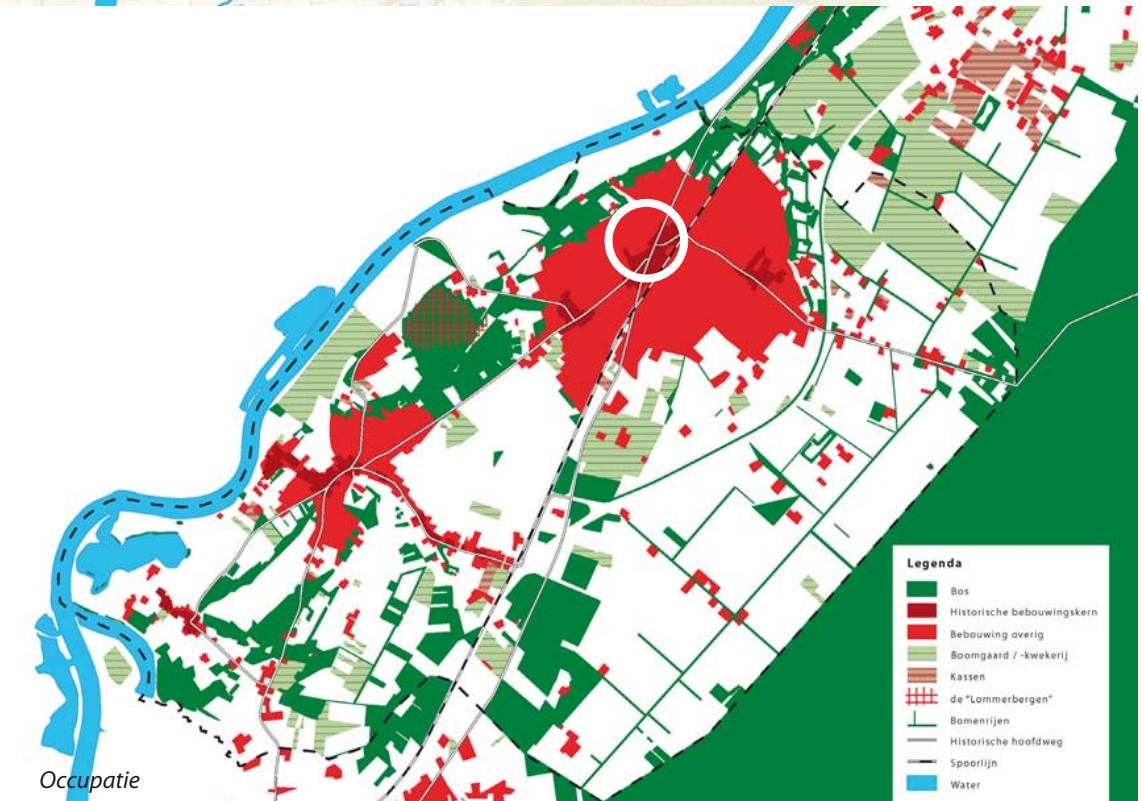
Figuur 2: Landschapstypen (bron: Landschapsontwikkelingsplan Beesel)

Landschapsanalyse
Landschapsontwikkelings-plan Beesel

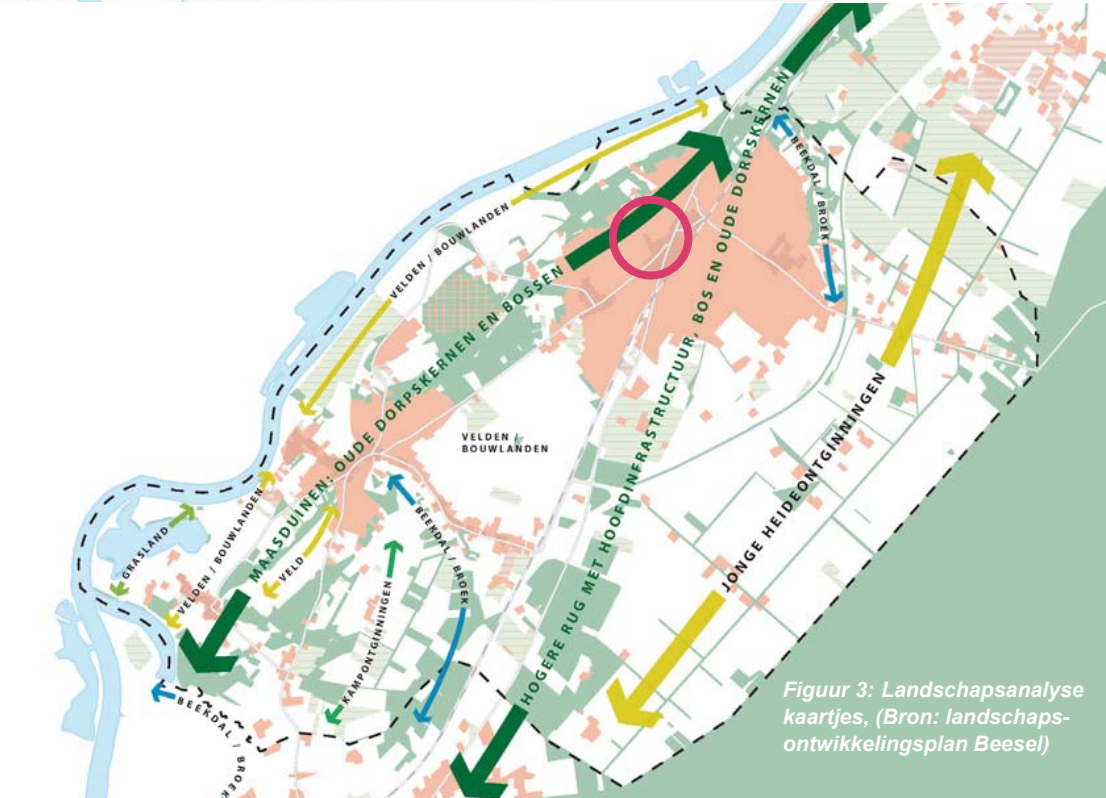


Fundament





Occupatie



Figuur 3: Landschapsanalyse kaartjes, (Bron: landschaps-ontwikkelingsplan Beesel)

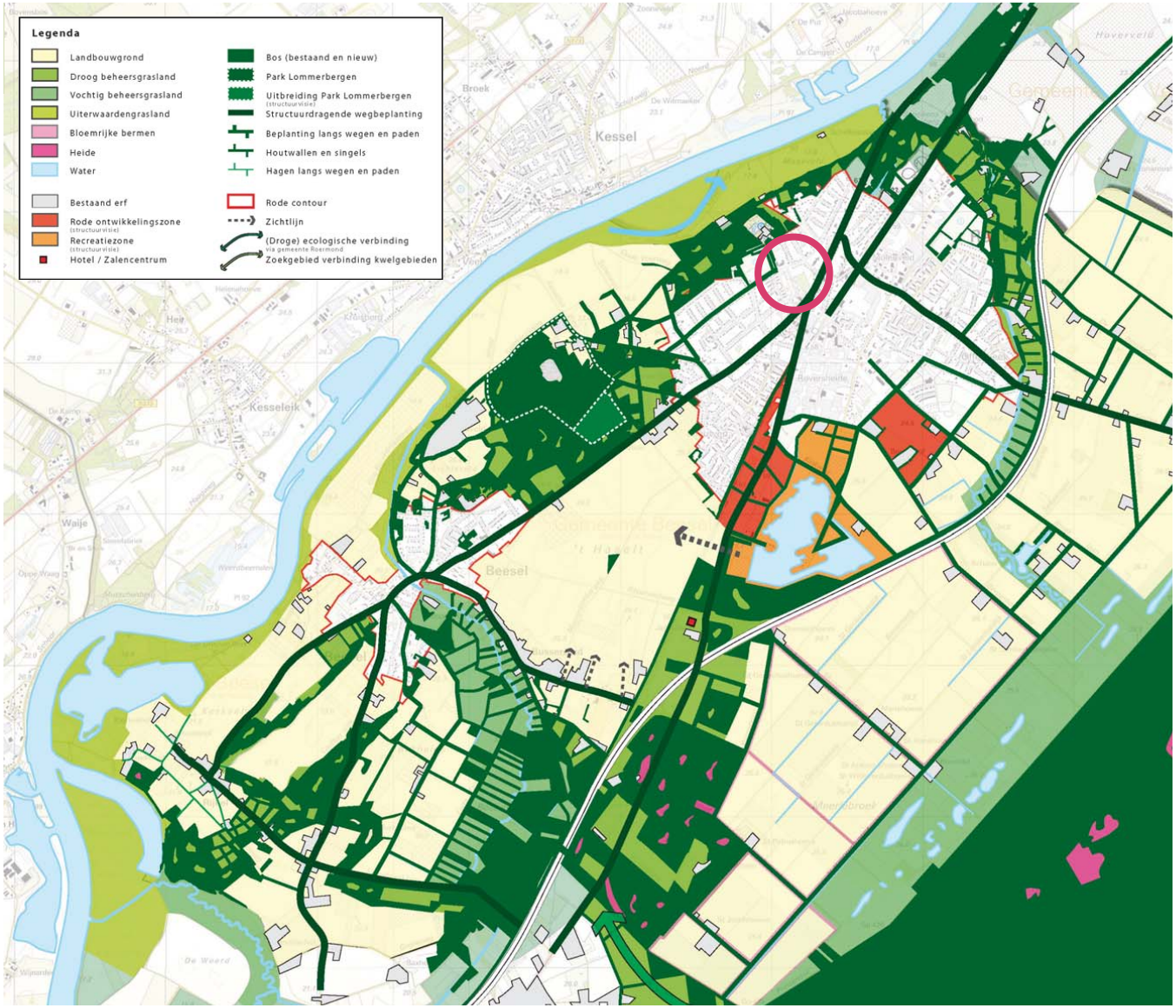
2.2.3 Landschappelijke visie

Op basis van de verschillende landschapstypes zijn er deelgebieden binnen de gemeente Beesel ontstaan. Elk deelgebied heeft zijn eigen kwaliteiten. In het Landschaps-ontwikkelingsplan is voor de gehele gemeente een visiekaart opgesteld. Voor het plangebied gelden de volgende uitgangs-punten:

1. Het herkenbaar houden van de verschillende landschap-pen + overgangen daartussen;
2. De regie en het ontwerp van het gebied tussen het spoor, de dorpsrand van Reuver en de A73;
3. Het verknopen van de diverse recreatieve voorzienin-gen in combinatie met het aantrekkelijk houden van het landschap en het gericht (zonering) ontsluiten voor recreanten en bewoners. Een en ander via bestaande wegen en paden;
4. Het beleefbaar maken van de geschiedenis van het gebied (cultuurhistorie en archeologie);
5. Versterking van de kleinschaligheid door middel van het onderling verbinden van de afzonderlijke boscomplexen tot een eenduidige rand langs het Maasdal.

Maatregelen die hiervoor kunnen worden ingezet:

- Het consequent beplanten van de (historische) hoofdwe-gen met laanbeplanting (cat. 1).
- Ontwikkeling van een intergemeentelijk langeafstands-fietspad langs de Maas (planproces inclusief onder-zoek). Geen rechte lijn, maar de diverse highlights en grenzen opzoeken.
- Versterken ecologische verbinding door middel van het verbinden van de bosstructuren (verbinden NNB gebie-den).



Figuur 4: Visiekaart gemeente Beesel, (Bron: Landschapsontwikkelingsplan Beesel)

2.2.4 Huidige landschappelijke situatie plangebied

Het gebied rondom Rustoord ligt als het ware tussen de Maasduinen en het centrum van Reuver in. In het centrum van Reuver bevindt zich de kerk en het klooster met daarachter het Kloosterpark. Vanaf het centrum is het mogelijk middels een toegang aan de west- en oostzijde het Kloosterpark te betreden.

Het Kloosterpark, ontstaan uit de oude Kloostertuin, staat in verbinding met de begraafplaats in Reuver, gesitueerd aan de westzijde van het park. In de noordwestelijke hoek van het Kloosterpark bevindt zich tevens een nonnenbegraafplaats. Deze intiem ingerichte plek met oude graven en een hoge en dichte groene zoom geeft een natuurlijke en belangrijke cultuurhistorische waarde.

De oostzijde van het park heeft een duidelijk ander karakter. Hier is het park juist dichtbegroeid met hoge bomen. Dit zorgt voor een bosachtig karakter.

Het open parkgedeelte van het Kloosterpark ligt tussen het bosrijke deel en de begraafplaatsen. Dit park verbindt het historische klooster met de noordzijde door één rechtlijnig pad met zigzaggende aftakkingen. Verder is het open gedeelte hoofdzakelijk ingericht met gras, solitaire bomen en enkele boomgroepen.

Ter hoogte van de Parklaan bevonden zich recentelijk nog enkele grondgebonden (senioren)woningen. Deze woningen zijn reeds gesloopt. Als scheidslijn tussen de bestaande grondgebonden woningen en de vrijgemaakte gronden staat een stevig aangezette en brede haag.

Al met al, heeft het huidige gebied sterke aanknopingspunten om nieuwe woonontwikkelingen te koppelen aan de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische elementen.



Figuur 5: Nonnen graven met cultuurhistorische waarde, omkaderd door hoogopgaand en dicht groen



Figuur 6: Oostelijk dichtbegroeid en bosrijk deel van het Kloosterpark



Figuur 7: Sfeer en cultuurhistorische elementen Kloosterpark, met zitplekken en op de achtergrond het oude mortuarium gebouw



Figuur 8: Scheiding tussen bosgebied en parkgedeelte in het Kloosterpark



Figuur 9: Noordelijke entree van het Kloosterpark met zicht op de kerk



Figuur 10: Hagen op de grens van het ontwikkelingsgebied en de naastgelegen grondgebonden woningen

2.2.5 Kloostertuinen en parken

Geschiedenis
Kloostertuinen zijn tuinen om of in het klooster. In de middeleeuwen waren ze meestal centraal gelegen rondom de kloostergebouwen. Deze tuinen hebben historisch gezien verschillende bestaansredenen.

De kruidentuin (herbularius) had vooral een geneeskundige functie. Teksten uit de Romeinse en Griekse tijd werden vooral in kloosters bewaard. Hierdoor was er binnen velen kloosters een redelijke geneeskundige kennis aanwezig. Planten met een geneeskrachtige werking werden in de kruidentuinen van de kloosters gekweekt. De medicijnen uit deze planten waren voor de lokale bevolking belangrijk. Daarnaast bestonden kloostertuinen ook vaak uit een moestuin (hortus) en een boomgaard. Deze tuinen hadden vooral een nuttigheidsfunctie.

Opbouw
De kloostertuin bestaat dan ook uit verschillende tuinen. De structuur is eenvoudig en gericht op effectief gebruik. Een van dezen tuinen kent een effectieve kruisgang. Deze tuin is vooral ter meditatie en qua vorm formeel van aard, met als heilig middelpunt ‘een bron’. Deze bron is een verwijzing naar de herkomst van het leven of wel naar de maagd Maria. Rondom deze ‘bron’ komen vier plantvakken voor. Dit is weer een verwijzing, maar nu naar de elementen van het leven: water, vuur, aarde en lucht. Naast de kruisgang komen er ook andere tuinen voor qua vorm en schaal. Zo komen er ook parkachtige tuinen voor en grote waterpartijen.

In de hiernaast weergegeven afbeeldingen worden enkele sfeer impressies gegeven van de opbouw en elementen binnen een kloostertuin.

Kloostertuin Rustoord
Het huidige Kloosterpark in Rustoord kent momenteel enkel de functie als doorsteek route en een minimaal gebruik. Toch biedt deze oase in Reuver een groot potentieel tot opwaardering. Door de traditionele indeling/opbouw van een kloostertuin terug te brengen worden de entrees en het kloostergebouw gekoppeld middels een hoofdas. Daarnaast vormt de verschijningsvorm van een herbularius en of hortus een goede basis voor de indeling van het park. Het bosrijke gedeelte aan de oostzijde biedt mogelijkheden tot de ontwikkeling van een natuur-/parkbos. Een traditionele inrichting van een kloostertuin zorgt niet alleen voor een goede inrichting, maar biedt samen met de functies in het park omwonende en recreanten de mogelijkheid daadwerkelijk deze tuin te ervaren. Dit door bijvoorbeeld het toepassen van een kruiden/bloemen pluktuin, maar ook door het tentoonstellen van kunst en beelden.


Figuur 11: Voorbeeld van een besloten en ommuurde tuin, met de sfeer van een herbularius/hortus en een kruiden-/moestuin


Figuur 12: plantvakken met hoge sierwaarden

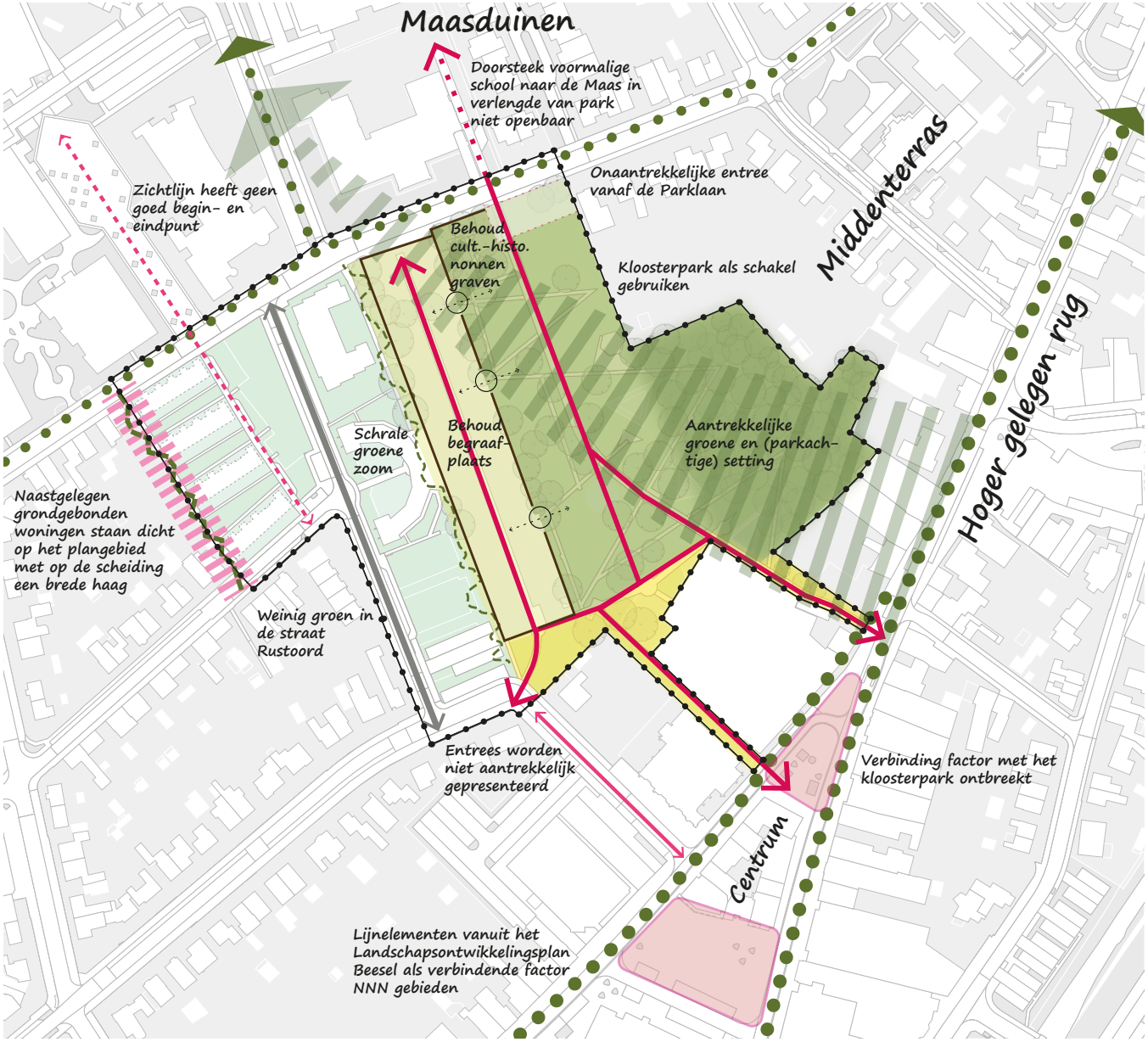

Figuur 13: lange zichtlijnen met plantvakken en bosschages te Steyl

2.2.6 Doorwerking analyse plangebied

Reuver heeft een veelzijdig buitengebied met verschillende landschapstypen. Het landschap rond Reuver heeft een heldere opbouw. Het plangebied ligt als het ware tussen twee landschappelijke ruggen in. Aan de zuidzijde vormt deze rug een belangrijke bebouwingsstructuur langs de N271 en aan de noordzijde begrenzen de Maasduinen het plangebied. Deze aantrekkelijke en herkenbare landschappelijke verschijningsvormen hebben echter onderling weinig verbinding. Vanaf het centrum is tot op heden geen (recreatieve) koppeling gemaakt met de Maasduinen. Deze noord-zuidverbinding brengt juist deze verschillende landschappen in beeld en wordt versterkt door de aanwezige cultuurhistorische elementen zoals, de kerk, het klooster, de begraafplaats en het Kloosterpark. Het Kloosterpark kan hierin een belangrijk schakel vormen. De huidige entrees van het gebied zijn daarentegen niet optimaal en verdienen in de visie aandacht. Tevens zijn er vanuit het landschapsontwikkelingsplan Beesel (historische) wegen aangewezen, welke beplant dienen te worden ter versterking van het Natuurnetwerk. Deze wegen begrenzen zowel de noord- als de zuidzijde van het plangebied. Tot slot dient er voor woningbouwontwikkeling rekening te worden gehouden met de aangrenzende grondgebonden woningen. Voor woningen die kort op het plangebied staan zal een goede (groen)buffer noodzakelijk zijn.



Figuur 14: Uitgangspuntenkaart landschapsanalyse dorpsniveau



Figuur 15: Uitgangspuntenkaart landschapsanalyse niveau plangebied

2.3 Stedenbouwkundige analyse

2.3.1 Historische analyse

Door historische kaarten te bekijken is de oorsprong en het ontstaan van een plaats terug te vinden. Het bestuderen van historische hoofdstructuren kan hierdoor een grote bijdrage leveren aan nieuwe ontwikkelingen.

Op de kaart van 1900 is te zien dat Reuver is opgebouwd uit hoofdwegen met lintbebouwing die elkaar kruisen in het centrum. Rond 1880 werd in Reuver de huidige kerk gebouwd. Enkele jaren later kwam er een spoorlijn door Reuver met een station dichtbij het centrum. Niet veel later, in 1890, begon de bouw van het klooster met kloostertuin.

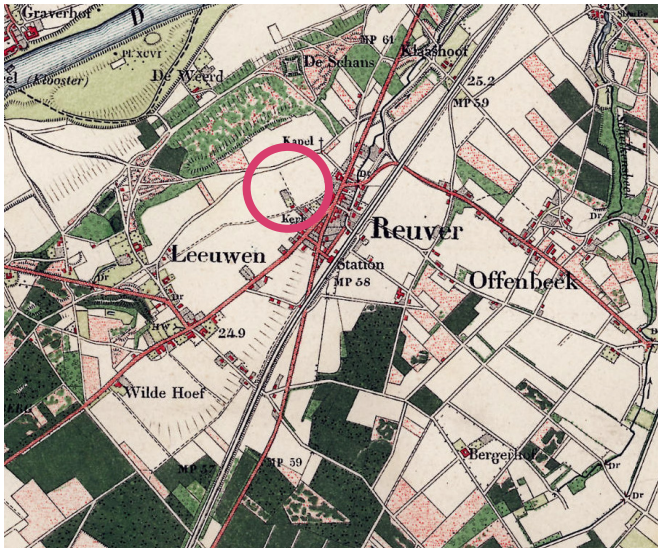
De eerste industrieën bloeien op in Reuver rond 1925 in de vorm van pannenfabrieken.

Tot het einde van de jaren ‘40 blijft de opzet van het dorp nagenoeg hetzelfde en zijn enkel de lintwegen verder geïntensifieerd met bebouwing.

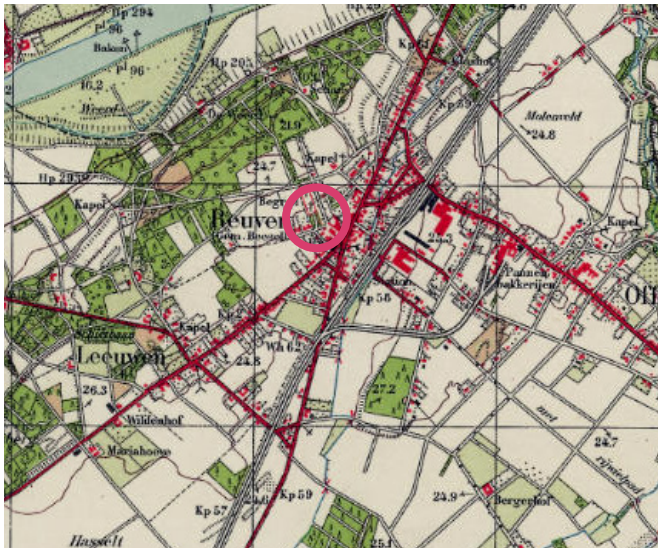
In de jaren ‘50 begint Reuver zich verder uit te deinen naar het westen door het ontstaan van de naoorlogse wijken.

In de jaren ‘90 vervolgen de uitbreidingen zich naar het zuiden en oosten. De voormalige gehuchten Leeuwen en Offenbeek vinden hierdoor aansluiting aan de bebouwingsmassa van Reuver. Opvallend is dat het bedrijventerrein, ontstaan vanuit de oude pannenfabrieken, centraal tussen de woonwijken ligt met een noordelijk en een zuidelijk deel.

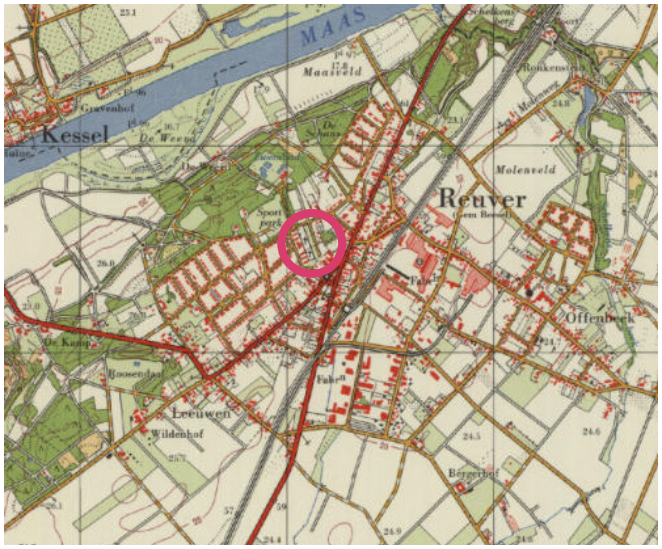
Rond 2010 komen de sportvelden in het noordwestelijke deel van Reuver te vervallen en komt hiervoor een wijk in de plaats met solitaire gebouwen met een grove schaal. Zijnde appartementencomplexen, schoolgebouwen en een sporthal.



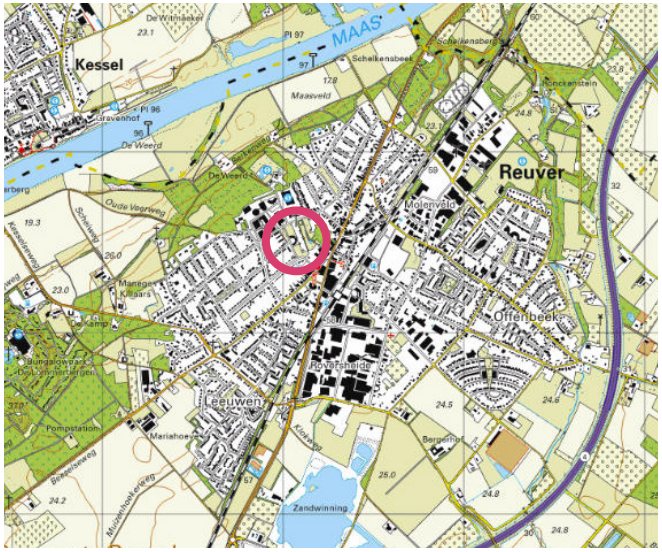
Figuur 16: 1900 (bron: topotijdreis)



Figuur 17: 1940 (bron: topotijdreis)



Figuur 18: 1950 (bron: topotijdreis)



Figuur 19: 2020 (bron: topotijdreis)

2.3.2 Huidige situatie

Het gebied waar Rustoord in gelegen is heeft verschillende waardes op het gebied cultuurhistorie. Zo wordt het gebied vanaf het centrum vormgegeven door de aanwezigheid van een klooster en een kerk. Beide elementen zorgen voor een imposante uitstraling vanaf de Pastoor Vranckenlaan. Het historische klooster heeft aan de achterzijde juist een moderne uitstraling. Vandaag de dag bevinden er zich in het klooster appartementen en kantoren.

Op Rustoord zelf bevinden zich voornamelijk appartementencomplexen die vaak 2 en af en toe 3 bouwlagen bestrijken. Verder liggen aan Rustoord enkele grondgebonden woningen in de vorm van tweekappers of vrijstaande woningen.

Door de sloop van de grondgebonden (senioren)woningen is er een gebied vrijgekomen dat zowel dichtbij grondgebonden woningen is gesitueerd als bij gestapelde woningen (zie figuur 24). Een inpassing op maat dient hier te worden voorzien om de mix van typen aan elkaar te koppelen.

De andere beoogde woningbouwlocatie bevindt zich meer zuidelijker op Rustoord (figuur 25). Deze locatie ligt in een zone tussen een appartementencomplex (links op de foto), parkeerplaats (rechts op de foto) en begraafplaats (achter de bomen op foto).

De laatste beoogde woningbouwlocatie (figuur 26) is gesitueerd in het Kloosterpark. De entree van en de verbinding met het Kloosterpark staan centraal voor deze locatie. Tevens is de interactie met de aangrenzende woningen van belang om hinder te voorkomen.



Figuur 20: Historisch klooster vooraanzicht



Figuur 21: Bestaande appartementen aan Rustoord



Figuur 22: Bestaande appartementen aan Rustoord



Figuur 23: Bestaande contrast op een beoogde woningbouwlocatie tussen gestapelde en grondgebonden woningen



Figuur 24: Een beoogde woningbouwlocatie gelegen tussen een appartementencomplex, parkeerplaats en begraafplaats



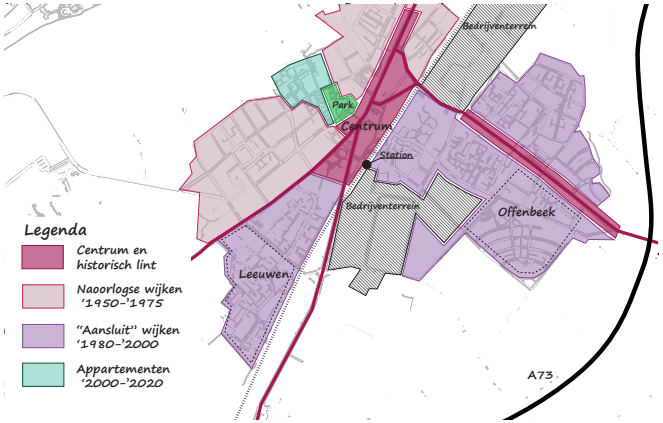
Figuur 25: Een beoogde woningbouwlocatie gelegen in het Kloosterpark

2.3.3 Doorwerking analyse plangebied

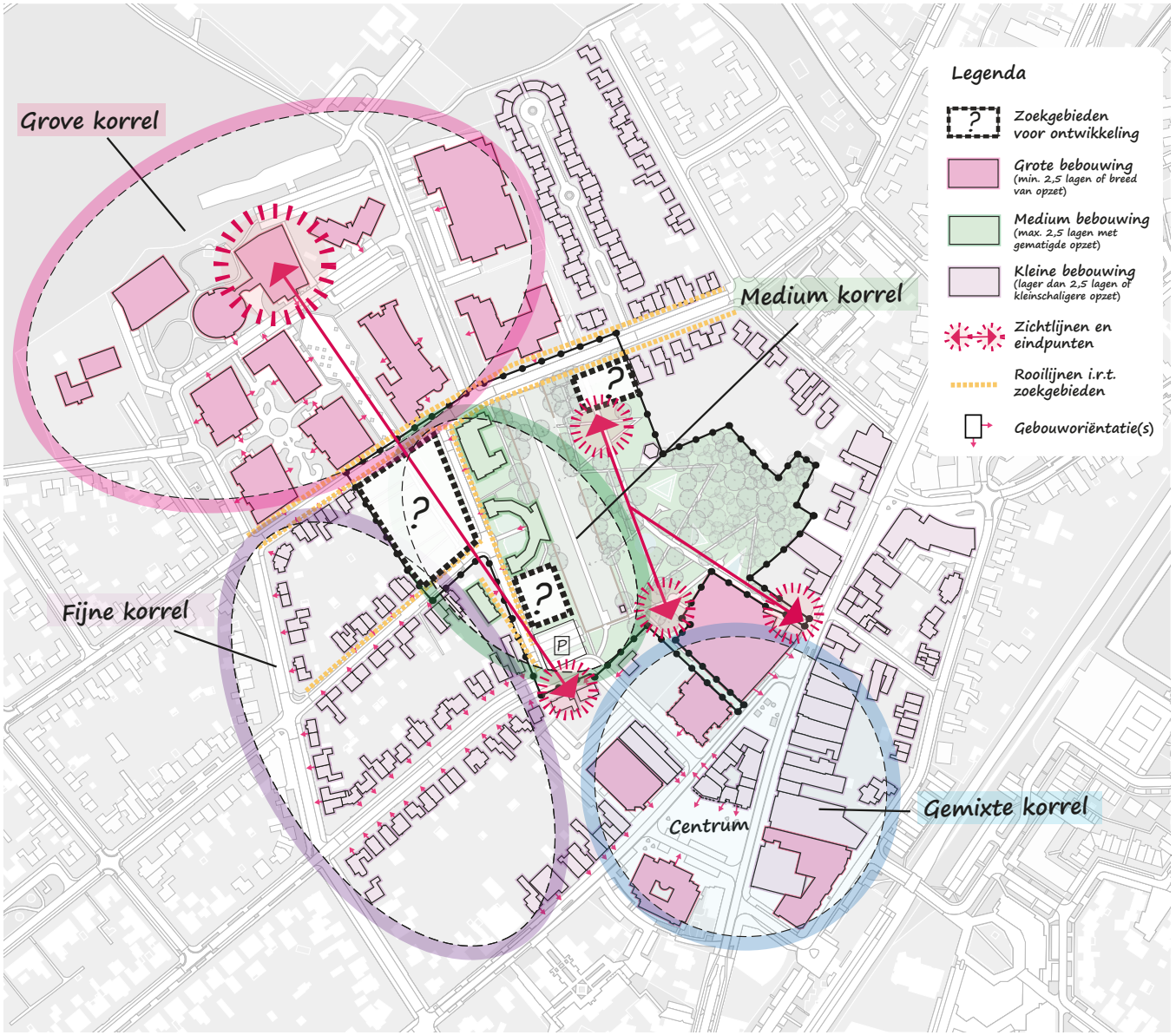
Reuver bezit vanuit een historisch-stedenbouwkundig perspectief een duidelijk verloop. Figuur 27 vertoont een doorvertaling van dit verloop. Naar aanleiding van de huidige stedenbouwkundige opzet dient de vraag zich aan welke soort woningbouwontwikkelingen zich lenen voor de zoekgebieden binnen het plangebied (zie figuur 28). Gekeken naar de morfologie van de bebouwing rondom het plangebied zijn duidelijk drie verschillende korrelgroottes te ontdekken (groot, middelmaat en klein). Ingezoomd op Rustoord valt het op dat hier voornamelijk appartementenbebouwing is gesitueerd op schaalniveau middelmaat (groen op figuur 28). De middelmaat betekent hier dat de gebouwen uit 2 tot 3 bouwlagen bestaan met een gematigde footprint tegenover de overige bebouwing in de omgeving (zijnde groot en klein).

Tussen de gebouwen door vallen verder twee zichtlijnen op. Om de zichtlijnen te laten werken dienen ze te vertrekken/eindigen op duidelijke punten. Nu werken de zichtlijnen maar deels doordat beide lijnen maar één duidelijk eind/beginpunt bezitten.

De relatie van de bestaande gebouwen aan de Rustoord met de openbare ruimte wordt aangezet door de straatgerichte oriëntaties en representatieve gevels van de bebouwing.



Figuur 26: Uitgangspuntenkaart stedenbouwkundige analyse dorpsniveau



Figuur 27: Uitgangspuntenkaart stedenbouwkundige analyse niveau plangebied

3 Planscenario 2023

Tussen de gemeente Beesel en Woningstichting Nester zijn nieuwe afspraken gemaakt over het gewenste woonprogramma gestoeld op een ruime diversiteit aan doelgroepen. Ook bestaat de wens om de straat Rustoord beter in te richten voor alle doelgroepen en bewoners in de directe omgeving met extra aandacht voor scholieren en ouderen en te voorzien in duurzame en klimaatadaptieve maatregelen.

Op het perceel van Nester is een woonprogramma van gestapelde en grondgebonden woningen in de sociale en middenhuur samengesteld. De grondgebonden woningen worden levensloopbestendig. Daarnaast wordt voorzien in een uniek concept van huurappartementen voor jongeren. Concreet zal binnen het gebied Rustoord worden voorzien in:

- Sociale huurappartementen voor jongeren in 3 bouwlagen en 15 appartementen (2)
- Een appartementencomplex voor de middenhuur in maximaal 3 bouwlagen met eventueel een setback (1)
- Grondgebonden levensloopbestendige sociale huurwoningen voor de doelgroep met een sociaal inkomen en in aanmerking komt voor huurtoeslag (in roze).
- Grondgebonden levensloopbestendige sociale huurwoningen voor doelgroep met een midden inkomen die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag (in geel).

Voor het openbaar gebied wordt een beter ingerichte omgeving voor de alle doelgroepen met extra aandacht voor scholieren en ouderen gerealiseerd. Hierbij gaat de aandacht uit naar veilige verbindingen door het creëren van een autoluwe zone. Het realiseren van ontmoetingsplaats(en) door de aanleg van groen en bankjes, waarbij rust, groen en water de ruimte krijgen. De huurappartementen voor jongeren zijn gesitueerd in de noordelijke punt van het plan. De positie van het gebouw ligt in dezelfde richting als het appartemen-



tencomplex zuid. In de beoogde woningbouwlocatie zuid komen de appartementen voor de middenhuur. Dit gebouw wordt gedraaid voor het open stellen van de straat richting het centrum. Daarnaast vormt het gebouw een accent vanuit het centrum gezien. Dit wordt versterkt door het gebouw te plaatsen in een L-vorm, waardoor ook richting het zuiden een representatieve gevel ontstaat. Daarnaast wordt een luwe binnenzijde gecreëerd, wat als collectieve binnentuin gaat fungeren. De grondgebonden woningen zijn gesitueerd op de beoogde woningbouwlocatie (noordwest). Er is ruimte voor 16 grondgebonden woningen en een appartementencomplex met circa 15 appartementen voor jongeren met als uitgangspunt een concept waar ontmoeting een belangrijk aspect is. Er loopt een langzaamverkeersroute door het gebied. Deze verbindt het Bosmanshof met het centrum. De schuine positionering en de L-vorm van het gebouw met de middenhuur appartementen en de bestaande bouw aan Rustoord versterken deze zichtlijn.

De langzaamverkeersroute maakt daarnaast woningbouw binnenin mogelijk. Hierdoor zijn er meer voorgevels, waardoor de beeldkwaliteit ter plaatse wordt verhoogd. Bovendien krijgt de voetganger haar eigen domein. Door deze zone in samenhang te ontwikkelen, wordt een aantrekkelijke ruimte gecreëerd. Hierbij zijn klimaatadaptieve maatregelen een must, zoals het aanplanten van groen, het toepassen van waterdoorlatende bestrating en het creëren van waterbuffers door de aanleg van wadi's.

3.1 Programma, parkeerbalans en oppervlaktes

Programma en oppervlaktes

De 16 grondgebonden woningen bestaan uit 10 rijwoningen en 6 patiowoningen. De rijwoningen worden ingezet als grondgebonden levensloopbestendige woningen voor sociale huur en doelgroep die aanmerking komt voor huurtoeslag.

Verdeling woonprogramma en aantallen

Woningtype	Aantal	categorie	oppervlakte kavel	
Rijwoningen	10	Sociale huur	110 m2	
Patiowoningen	6	Sociale huur	105 m2	
Appartementen (1)	13	Middenhuur	80 m2	①
Appartementen (2)	15	Jongeren concept	45-50 m2	②

16 grondgebonden
13 appartementen (1)
15 appartementen (2)

Totaal woningen: 44

Deze rijwoningen worden uitgevoerd in één laag met kap. De patiowoningen zijn tweelaags en worden ingezet voor de doelgroep met een middeninkomen. Deze opzet sluit aan op de voorkomende typologie en bouwhoogte van de aangrenzende wijk (westzijde).

Het appartementencomplex (zuid) zal bestaan uit 3 lagen en bevat 13 appartementen van ca. 80 m^2 voor middenhuur en toekomstige huurders met een middeninkomen. Het complex sluit in maat en schaal aan op de reeds aanwezige appartementencomplexen aan de oostzijde van Rustoord. Het appartementencomplex aan de noordzijde heeft 3 bouwlagen, waarbinnen 15 appartementen voor jongeren worden gerealiseerd. De appartementenkamers hebben een oppervlak van ca. 45-50 m^2. Voor het bepalen van het aantal woningen is er rekening gehouden met een gezamenlijke ruimte en of trappenhuis van ca. 150 m^2.

3.2 Inrichting openbare ruimte

Het planscenario 2023 speelt in op een nieuwe en verbeterde afronding van de naastgelegen wijk (grondgebonden woningen). Door nieuwe grondgebonden woningen te oriënteren op de Prinses Irenelaan, de Parklaan en haaks daarop vormen deze laatsten samen met de huurappartementen voor jongeren en de middenhuur een sterke zichtlijn èn looplijn door het gehele plangebied. Hiermee wordt het voor voetgangers en fietsers comfortabel zich van de Meester Bosmanshof naar het centrum en vice versa te verplaatsen. In combinatie met verblijfsruimte, rust en groen wordt deze autoluwe zone een aantrekkelijke ontmoetingsruimte voor meerdere doelgroepen in dit gebied.

Aan Rustoord zelf ontstaat door de stedenbouwkundige opzet een driehoekige ruimte die wordt ingezet voor groen, klimaatadaptieve maatregelen (wadi's) en verblijfsruimte (paden & bankjes). Door het groen van de gebouwen aan de overzijde van de straat hier zoveel mogelijk bij te betrekken in dezelfde parkachtige aanleg en de aanleg van slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen in de straat wordt Rustoord verder vergroend. Aan de achterzijde van de grondgebonden woningen komt eveneens een parkeerplaats, deze is vanaf de Parklaan met de auto te bereiken. Aan de oostzijde zorgen doorsteekjes voor enkele langzaam verkeersroutes.

Alle woningen, zowel appartementen als grondgebonden worden uitgerust met representatieve gevels en een straatgerichte oriëntatie. Hiermee wordt de beeldkwaliteit van Rustoord versterkt. Daarnaast is parcel¬lering in de bebouwing door verschil in architectuurtype, gevelopbouw, materialisatie, hoogtes, gevelsprongen en/of verticale gevelgeleding een eis. Zie op de volgende pagina's twee principeprofielen die de bouwvolumes en de ruimtes inzichtelijk maken. Op de laatste pagina zijn ter inspiratie enkele referenties afgebeeld.

Parkeren

Voor de sloop waren er 44 grondgebonden woningen in het plangebied aanwezig. Vier woningrijen van 5 woningen en 3 blokken met elk 4 duplexwoningen lagen in het noordelijke plandeel en 3 woningrijen met elk 4 woningen in het zuidelijke plandeel. Hoewel destijds andere parkeernormen werden gehanteerd parkeerden deze bewoners voornamelijk op de koppen van de rijen, langs de Rustoord en aan de Prinses Irenelaan en waren er geen parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig.

Voor het nieuwe plan wordt voornamelijk voorzien in parkeren in parkeerkoffers die voornamelijk achter en tussen de gebouwen zijn gelegen. Er zijn slechts 10 parkeerplaatsen langs de Rustoord voorzien waarvan er reeds 5 aanwezig zijn.

Parkeerberekening

Voor grondgebonden woningen geldt een parkeernorm van 1,6 per woning. Voor appartementen bedraagt dit 1,4 per woning en voor de huurappartementen voor jongeren 0,7 per woning. De parkeernormen zijn conform CROW doorgevoerd in het plan.

In het zuidelijke deel van het plangebied zijn 44 parkeerplaatsen aanwezig. Deze worden op werkdagen voornamelijk door werknemers (winkels en kantoren) en bezoekers in het centrum gebruikt en in het weekeinde voornamelijk door centrumbezoekers. In het weekeinde is de parkeerdruk hier het hoogst en maatgevend. Op dat moment kunnen 36 parkeer¬plaatsen worden toegerekend aan centrumbezoekers.

Op basis van de berekening (onderstaande tabel) zijn in totaal 90 parkeerplaatsen benodigd. In verband met dubbelgebruik over de dag en tussen functies kan op basis van aanwezigheidspercentages bepaald worden hoeveel parkeerplaatsen in werkelijkheid noodzakelijk zijn. Uit deze berekening blijkt dat de koopavond en zaterdagmiddag maatgevend zijn en dat op die momenten minimaal 70 parkeerplaatsen nodig zijn.

In het beoogde plan zijn 70 parkeerplaatsen opgenomen in openbaar gebied. Hieruit kan worden geconcludeerd dat ter plaatse wordt voldaan aan de gestelde kaders.

Parkeerbalans na toepassing aanwezigheidspercentages:

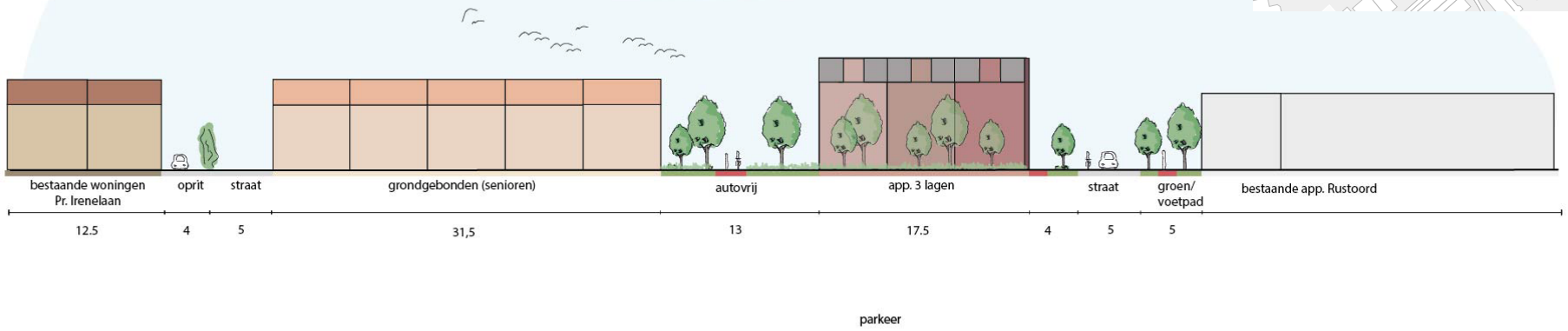
Plancapaciteit:	70
Behoefte:	70
Overschot/tekort	**0**

		aantal	norm	per	ehd	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koopavond	nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag	eis 100%	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koopavond	nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	
	Parkeer behoefte																					
Functie	Sociale huur	16	1,3	1	won	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	20,8	10,4	10,4	18,7	16,6	20,8	12,5	16,6	14,6
	Appartementen	13	1,1	1	won	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	14,3	7,2	7,2	12,9	11,4	14,3	8,6	11,4	10,0
	Studenten/jongeren	15	0,4	1	won	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	6	3,0	3,0	5,4	4,8	6,0	3,6	4,8	4,2
	detailhandel centrum (vast aantal)	36	1	1		30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	40%	36	10,8	21,6	3,6	27,0	0,0	36,0	0,0	14,4
	Bezoekers wonen	44	0,3	1	won	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	13,2	1,3	2,6	10,6	9,2	0,0	7,9	13,2	9,2
													Totaal	90,3	32,7	44,79	51,2	69,1	41,1	68,6	46,1	52,4
						Totaal benodigd afgerond								**90**	Op basis van aanwezigheid (worst case) :						**70**	

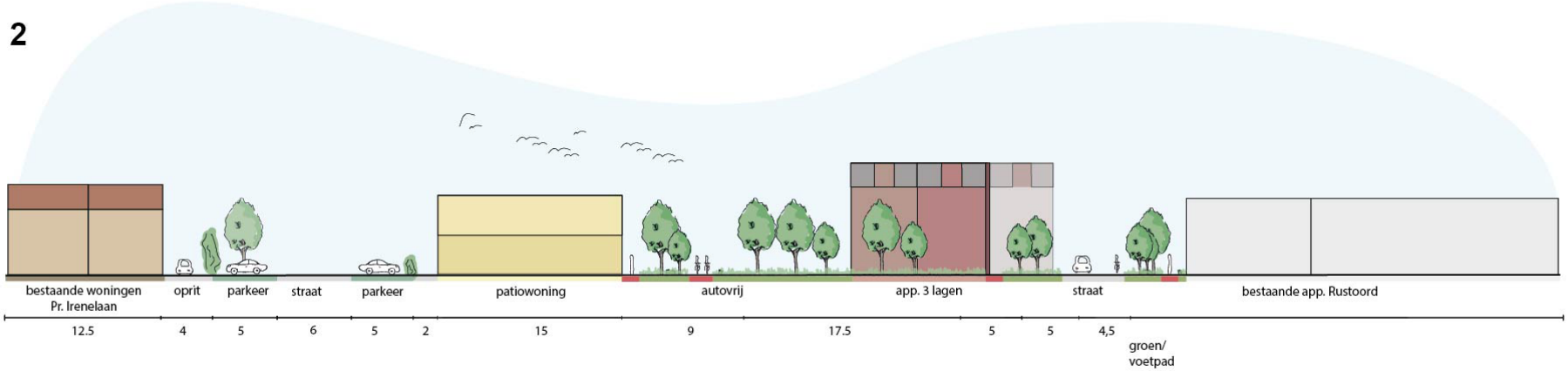
3.3 Doorsnedes



1



2




Drie laags appartementen in het groen

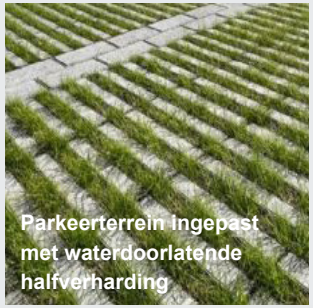

Patiowoningen twee laags


Grondgebonden levensloopbestendige woningen


Gevelsprongen

Referentiebeelden

Gebiedsvisie Rustoord te Reuver
P04491
mei 2023


Parkeerterrein ingepast met waterdoorlatende halfverharding


Gevelgeleding




Groene openbare ruimte met een wadi en zitgelegenheid


Groene autoluwe zone

Hoofdvestiging Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

www.bro.nl | info@bro.nl