Kleine Solberg | te Beesel

Beeldkwaliteitsplan

B2 architecten bna

Project

Inspiratiekader

Kleine Solberg

Gemeente Beesel

Projectnummer: 2022-54

Opdrachtgever

Zuidvast Projecten B.V.

Sint Genovestraat 41 - A

5694 AE Son en Breugel

Opsteller

B2 Architecten bna

Hoeveveld 2

6584 GG Molenhoek

Datum

9 januari 2024

Inhoud

1. Inleiding 4

1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Ligging plangebied 5

2. De opgave en stedenbouwkundige ontwerp 6

3. Beeldkwaliteit bebouwing 8

3.1 Onderverdeling deelgebieden 8
3.2 Inspiratiekader Deelgebied A 10
3.3 Inspiratiekader Deelgebied B 12
3.4 Inspiratiekader Deelgebied C 14

4. Beeldkwaliteit openbaar gebied 16

4.1 Erfafscheidingen 17
4.2 Algemeen 17
4.3 Inpassingsplan 17

Juffrouw Hensenlaan
Heldens van Mortellaan
Sint Antoniusstraat
Zandkuilweg

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voor de realisatie van nieuwe woningen op 'Kleine Solberg' in Beesel wordt een bestemmingsplan in procedure gebracht. Een eerste stedenbouwkundig plan is gemaakt. Onderdeel van de bestemmingswijziging is voorliggend beeldkwaliteitsplan. Dit plan zal als bijlage bij de welstandsnota worden vastgesteld en dient als een toetsingskader voor de welstandscommissie bij de verdere uitwerking van de bouwplannen. Het is dus een nadere omschrijving van de in het bestemmingsplan opgenomen regels en dient als inspiratiekader voor de verdere uitwerking van het openbaar gebied en de woningen. Het geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de overgang openbaar - privé in het plangebied. Er zijn verschillende afbeeldingen opgenomen die een beeld geven voor de toekomstige sfeer van het plan.

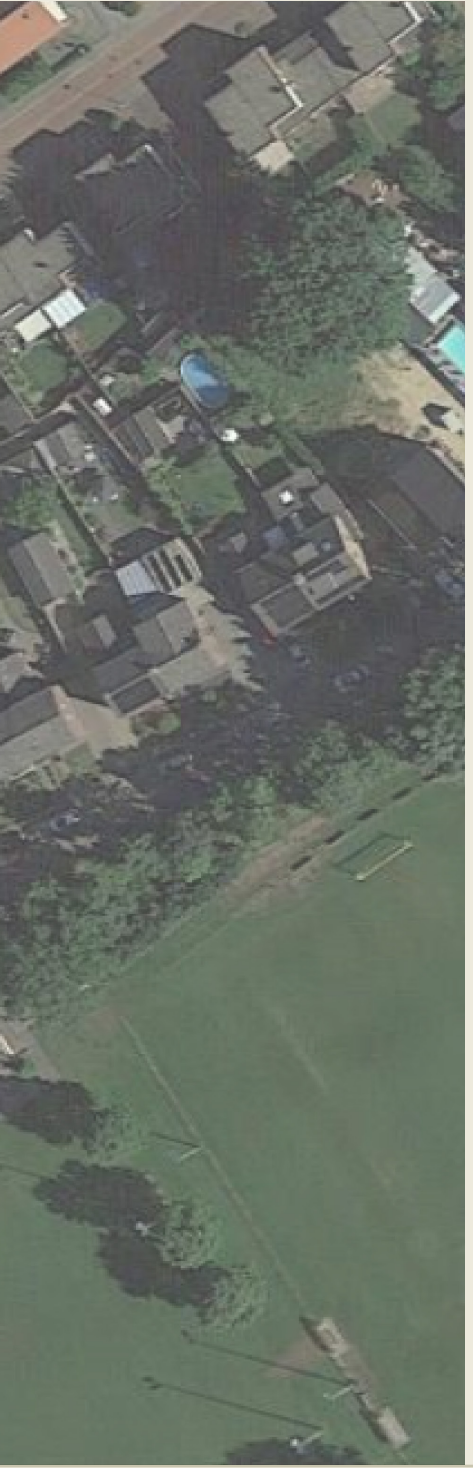
De invulling van het gebied 'Kleine Solberg' vraagt om ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldigheid, maar ook aansluiting bij heet karakter van de aangrenzende bebouwing, het naastgelegen buitengebied en de aanwezige en toekomstige structuren tussen dorp en buitengebied. Op deze wijze wordt 'Kleine Solberg' een aantrekkelijk nieuw woongebied dat past in haar omgeving. Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing, aantallen en ontsluiting zijn geregeld in het nieuwe bestemmingsplan. Onderhavig beeldkwaliteitsplan doet daarin geen (juridische) uitspraken over maatvoering en situering van woningen. Het beeldkwaliteitsplan is een inspiratiedocument voor de ontwerpers van de bebouwing.

1.2 Ligging plangebied

Het gebied van 'Kleine Solberg' ligt aan de zuidoostelijke zijde van de kern van Beesel. Het gebied ligt in het verlengde van de Juffrouw Hensenlaan / Heldens van de Mortellaan en ten noorden van de Sint Antoniusstraat. Het gebied wordt momenteel gebruikt als (moes)tuin en voor het houden van dieren. Ten zuiden van het plangebied, aan de andere zijde van de Sint Antoniusstraat, ligt het sport- en spelcentrum 'De Solberg'. Mogelijk dat dit centrum wordt uitgebreid met een multifunctionele accommodatie voor het dorp. Aan de noordzijde liggen diverse agrarische percelen die nu vallen in het waterbergingsgebied van de Maas.

De omliggende woongebieden bestaan uit twee delen; de lintbebouwing aan de Sint Antoniusstraat en de uitbreiding aan de Juffrouw Hensenlaan / Heldens van de Mortellaan. De Sint Antoniusstraat is een straat met na-oorlogse (jaren '50) bebouwing met rijwoningen, geschakelde woningen en vrijstaande woningen. Kenmerkend voor de betreffende bouwperiode zijn de rode bakstenen en de morfologie van twee woonlagen met kap. Her en der zijn afgelopen jaren nieuwe woningen toegevoegd. Ook deze nieuwe woningen zijn gebouwd met rode bakstenen en bestaan uit twee woonlagen met kap. Deze nieuwste woningen zijn gebouwd met een referentie naar de jaren '30 van de vorige eeuw. De bebouwing aan de Juffrouw Hensenlaan / Heldens van de Mortellaan bestaat uit een grote diversiteit aan vrijstaande en geschakelde woningen uit de jaren negentig en tweeduizend. De beeld- kwaliteitverhouding is individualistisch evenals de bouwhoogte. De woningen bestaan vooral uit metselwerk maar zijn divers wat betreft kleurgebruik en dakvorm (zadeldak, schilddak en platte daken).

361m2
292m2
292m2
292m2
292m2
292m2
292m2
585m2
610m2
19
20
21
22
23
24
25
18
17
16
15
14
13
12
11
10
09
08
07
06
05
04
03
02
01
264m2
160m2
159m2
156m2
161m2
161m2
151m2
147m2
146m2
140m2
130m2
127m2
125m2
138m2
284m2
310m2
318m2
1p
2p
3p
4p



2. De opgave en stedenbouwkundig ontwerp

Het woningbouwplan aan ‘Kleine Solberg’ voorziet naast de bouw van nieuwe woningen ook in zogenaamde ‘koppelkansen’. Zo wordt er een nieuwe ontsluiting van de bestaande wijk gerealiseerd waardoor de bereikbaarheid wordt verbeterd. Daarnaast wordt een deel van het agrarische gebied omgezet naar een kwalitatieve groene zone (landschapsinpassing).

De woningbouwopgave is divers en bestaat uit rijwoningen, twee-onder-een kapwoningen, geschakelde woningen, levensloopbestendige en vrijstaande woningen. Tijdens het ontwerptraject wordt gekeken naar wat de vraag van de markt exact is en daar worden de woningen (wat betreft types, plattegronden en het ontwerp) op afgestemd.

Voor wat betreft de sfeer van het plan is het van belang dat de woningen aansluiting vinden op de omgeving. Dit betekent het aansluiten op de structuur van de Sint Antoniusstraat en de Juffrouw Hensenlaan / Heldens van de Mortellaan. Met het plan voor ‘Kleine Solberg’ wordt ook de kern Beesel afgerond.

3. Beeldkwaliteit bebouwing

3.1 Onderverdeling deelgebieden

Het plan kent de volgende drie deelgebieden:

A. Het meeste noordelijke deelgebied bevat woningen die met de achtertuinen grenzen aan het buitengebied.

B. Het middelste deelgebied bestaat uit woningen die met de achtertuin grenzen aan de (achtertuinen) van de woningen aan de Sint Antoniusstraat.

C. Het meest zuidelijke deelgebied bevat woningen die direct aan de Sint Antoniusstraat grenzen.

Onderverdeling deelgebieden

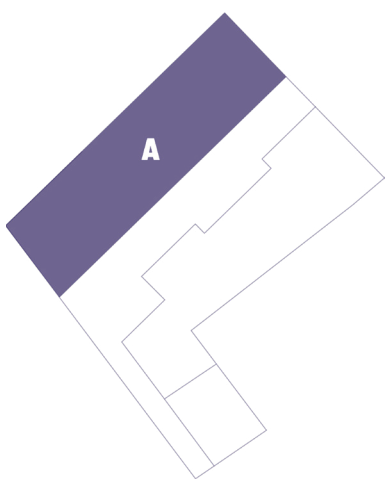
3.2 Inspiratiekader Deelgebied A

Stedenbouw

- In deelgebied A kunnen planologisch gezien minder woningen worden gemaakt dan in plangebied B. Dit plangebied heeft 'meer lucht en ruimte' richting het buitengebied.
- De woningen zijn georiënteerd op de nieuwe straat. Wanneer de woning is gesitueerd op een openbare hoek, dan is er extra aandacht voor de zijgevel die aan het openbare gebied grenst.
- Groene voor- en zijtuinen als overgang naar het openbare gebied. In de voortuinen wordt een (beuken)haag gepland en de zijtuinen krijgen een hekwerk voorzien met groen.
- De afstand van de naar de straat gekeerde gevels tot aan de openbare ruimte bedraagt minimaal 2 meter.
- De massa van de woningen bestaat uit minimaal 1 woonlaag en maximaal 2 woonlagen met kap.
- Een variantie in types; dus vrijstaand, geschakeld en rijbebouwing is gewenst.

Architectuur

- Uitgangspunt van de architectuur is een traditionele uitstraling maar waarbij een eentonig straatbeeld moet worden voorkomen.
- De bebouwing kent een representatieve voorgevel en een verbijzondering van de zijgevel als deze op de openbare ruimte is gericht.
- Woningen worden voorzien van een zadeldak (langs of dwars), maar andere dakvormen zijn ook mogelijk, denk aan schilddak, piramidedak en al dan niet met overstek of doorgestoken kap.
- Materiaalgebruik van de gevels van de woningen bestaat hoofdzakelijk uit baksteen in rode c.q. donkere kleuren. Afwisseling met gekeimde of gestucte woningen is toegestaan. Bij de toepassing van kappen dan gelden antracietkleurige/zwartkleurige dakpannen als uitgangspunt. Ook verschillende typen goten zijn mogelijk (mast/bakgoten).



Referentie deelgebied A: Geschakelde woningen

Referentie deelgebied A: Vrijstaande woning

Referentie deelgebied A: Afwisseling met gekkeimde of gestucte woningen

Referentie deelgebied A: Variatie in dakvormen

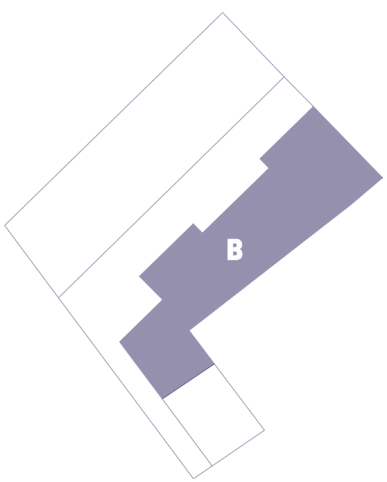
3.3 Inspiratiekader Deelgebied B

Stedenbouw

- Deelgebied B geeft samen met deelgebied C ruimte voor de bouw van 18 woningen.
- De bebouwing in deelgebied B is meer gesloten.
- Wisselende rooilijnen tussen de verschillende bouwblokken zorgt voor afwisseling.
- Groene voor- en zijtuinen als overgang naar het openbare gebied. In de voortuinen wordt een (beuken)haag gepland en de zijtuinen krijgen een hekwerk voorzien met groen.
- De woningen zijn georiënteerd op de nieuwe straat. Wanneer de woning is gesitueerd op een openbare hoek, dan is er extra aandacht voor de zijgevel die aan het openbare gebied grenst.
- De afstand van de naar de weg gekeerde gevels tot aan de openbare ruimte bedraagt minimaal 2 meter.
- De massa van de woningen bestaat uit minimaal 1 woonlaag en maximaal 2 woonlagen met kap.

Architectuur

- Uitgangspunt van de architectuur is een traditionele uitstraling, In dit deelgebied wordt meer aaneengesloten bebouwing toegestaan.
- De bebouwing kent een representatieve voorgevel en een verbijzondering van de zijgevel als deze op de openbare ruimte is gericht. Dit kan door o.a. een extra raam in de zijgevel of een accent in het (metsel)werk.
- Woningen worden voorzien van een zadeldak (langs of dwars), maar andere dakvormen zijn ook mogelijk, denk aan schilddak, piramidedak en al dan niet met overstek of doorgestoken kap.
- Materiaalgebruik van de gevels van de woningen bestaat hoofdzakelijk uit baksteen in rode, oranje genuanceerd c.q. donkere kleuren. Afwisseling met gekeimde of gestucte woningen is toegestaan. Bij de toepassing van dakpannen zijn antracietkleurige pannen uitgangspunt. Ook verschillende typen goten zijn mogelijk (mast/bakgoten).



Referentie deelgebied B: Rijwoningen één bouwlaag met kap

Referentie deelgebied B: Rijwoningen twee bouwlagen met kap

Referentie deelgebied B: Meer gesloten bebouwing

Referentie deelgebied B: Variatie in dakvormen / toepassing dakkapel

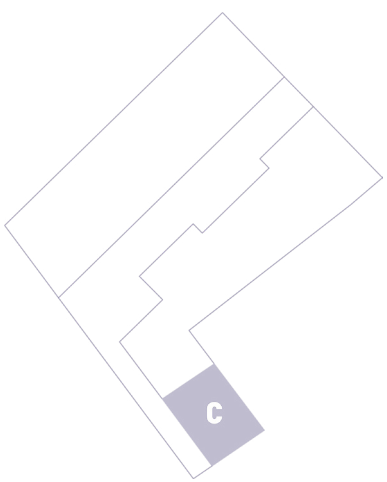
3.4 Inspiratiekader Deelgebied C

Stedenbouw

- Dit deelgebied geeft samen met deelgebied B ruimte voor de bouw van 18 woningen. Deelgebied C is een voortzetting van de woningbouw aan de Antoniusstraat zelf.
- De woningen zijn georiënteerd op de St. Antoniusstraat. Wanneer de woning is gesitueerd op een openbare hoek, dan is er extra aandacht voor de zijgevel die aan het openbare gebied grenst.
- De afstand van de naar de weg gekeerde gevels tot aan de openbare ruimte bedraagt minimaal 2 meter.
- De massa van de woningen bestaat uit minimaal 1 woonlaag en maximaal 2 woonlagen met kap.

Architectuur

- Uitgangspunt van de architectuur is een traditionele uitstraling en zal de entree naar het nieuwe woongebied begeleiden.
- De bebouwing kent een representatieve voorgevel en een verbijzondering van de zijgevel en/of dak als deze op de openbare ruimte is gericht.
- Woningen worden voorzien van een zadeldak (langs of dwars), maar andere dakvormen zijn ook mogelijk, denk aan schilddak, piramidedak en al dan niet met overstek of doorgestoken kap.
- Materiaalgebruik van de gevels van de woningen bestaat hoofdzakelijk uit baksteen in rode, oranje genuanceerd c.q. donkere kleuren. De dakpannen hebben een antraciet/zwartachtige kleur. Ook verschillende typen goten zijn mogelijk (mast/bakgoten).



Referentie deelgebied C: Vrijstaande woningen

Referentie deelgebied C: Representatieve voorgevel

Referentie deelgebied C: Variatie in dakvormen

Referentie openbaar gebied: Beukenhaag voortuin

Referentie openbaar gebied: Beukenhaag

Referentie openbaar gebied: Hekwerk Hedera helix

4. Beeldkwaliteit openbaar gebied

4.1 Erfafscheidingen

De nadruk ligt bij erfafscheidingen op het groen. Meer concreet;

- Aan de voorzijde van de woningen en aan de zijkant van het gedeelte voor de voorgevel van de woning (wanneer de woning grenst aan het openbare gebied), wordt de overgang tussen privé en openbaar gebied door middel van een groene haag aangeduid.
- Aan de zijgevel van een woning (achter de voor- en achtergevel), voor zover deze gevels aan de openbare ruimte grenzen, worden hagen of beplanting toegepast eventueel aangevuld met gaashekwerken met groen of gemetselde muren (eventueel i.c.m. groen) als voortzetting van de woning.
- Volledige houten schuttingen en/of betonschuttingen zijn niet toegestaan als afscherming tussen privé en openbaar.
- De toepassing van inheemse hagen wordt aanbevolen (haagbeuk, beukenhaag, liguster, taxus e.d.), maar gemengde hagen zijn ook mogelijk.

4.2 Algemeen

De nieuwe openbare ruimte zal voor wat betreft de sfeer een voortzetting zijn van de Juffrouw Hensenlaan / Heldens van Mortellaan, versterkt met ruimte voor nieuwe (informele) stoepen, parkeerplaatsen en groen. Het materiaalgebruik bestaat uit klinkers in een roodachtige kleur.

De overgang tussen privé en openbaar vindt plaats met voornamelijk groene hagen (zie hiervoor). Daarnaast worden in het nieuwe openbaar gebied nieuwe bomen en hagen geplaatst om de dorpse sfeer van de nieuwe buurt te benadrukken.

Het openbaar gebied moet in ieder geval voldoen aan de technische inrichtingeisen van de gemeente.

4.3 Inpassingsplan

Voor het gebied dat aan de noordelijke zijde van deelgebied A grenst, wordt een apart inpassingsplan gemaakt. Dit inpassingsplan wordt ter goedkeuring aan de de gemeente aangeboden. Het voor te leggen plan versterkt de natuurwaarden die voor het gebied (‘bronsgroene landschapszone’) gelden.