

Quicksan woningbouw

Eigendomslocatie gemeente Beek



Definitieve versie 25-01-2022

Inhoudsopgave

Inleiding	5
1 Eigendommen van gemeente Beek in beeld	7
2 Geschikte locaties voor woningbouw	11
2.1 Inleiding	13
2.2 Toetsing eigendomslocaties aan provinciale contour bebouwd gebied	15
2.3 Nadere selectie op basis van thematische filters	17
2.3.1 Bijzondere, maatschappelijke functies of voorzieningen	19
2.3.2 Milieuaspecten	23
2.3.3 Provinciaal en intergemeentelijk beleid	25
3 Ruimtelijke kenschets eigendomslocaties	33
3.1 Gebiedspaspoort locatie A – Neerbeek	35
3.2 Gebiedspaspoort locatie B – Beek	37
3.3 Gebiedspaspoort locatie C – Beek	39
3.4 Gebiedspaspoort locatie D – Beek	41
3.5 Gebiedspaspoort locatie E – Beek	43
3.6 Gebiedspaspoort locatie F – Spaubeek	45
3.7 Gebiedspaspoort locatie G – Spaubeek	47
3.8 Gebiedspaspoort locatie H – Spaubeek	49
4. Ruimtelijke kenschets extra eigendomslocaties	53
4.1 Gebiedspaspoort locatie I – Beek	55
4.2 Gebiedspaspoort locatie J – Beek	57
4.3 Gebiedspaspoort locatie K – Genhout	59
4.4 Gebiedspaspoort locatie L – Spaubeek	61
4.5 Gebiedspaspoort locatie M – Spaubeek	63
Bijlage	66

Inleiding

Aanleiding

In de gemeente Beek is sprake van krapte op de woningmarkt. Het huidige provinciale beleid staat uitbreiding van het bebouwde gebied niet toe. Dat heeft de gemeente doen besluiten om een verkenning uit te voeren naar de mogelijkheden van woningbouw op bestaand gemeentelijk eigendom binnen de bebouwde kom.

Doelstelling

De verkenning heeft tot doel locaties aan te wijzen op gemeentelijk eigendom die in potentie in aanmerking komen voor woningbouw. Het gaat daarbij niet alleen om locaties waar in potentie meerdere woningen gebouwd kunnen worden, het gaat ook om locaties waar een enkele woning gebouwd kan worden. Hierbij wordt integraal afgewogen of een locatie in aanmerking komt. Dat wil zeggen dat nagegaan wordt of de huidige functie en het huidige gebruik van de locatie woningbouw mogelijk maken en bijzondere planologische beperkingen ontbreken. Per locatie wordt vervolgens nader bepaald hoe realistisch woningbouw ter plekke is. Zo worden tevens ‘quickwins’ gedefinieerd, plekken waar woningbouw zonder al te veel randvoorwaarden mogelijk zou moeten zijn. Van de verschillende kernen binnen de gemeente Beek vallen Geverik en Kelmond op voorhand af, omdat daar al eerder is geconstateerd dat daar geschikte locaties ontbreken.

Opbouw verkenning

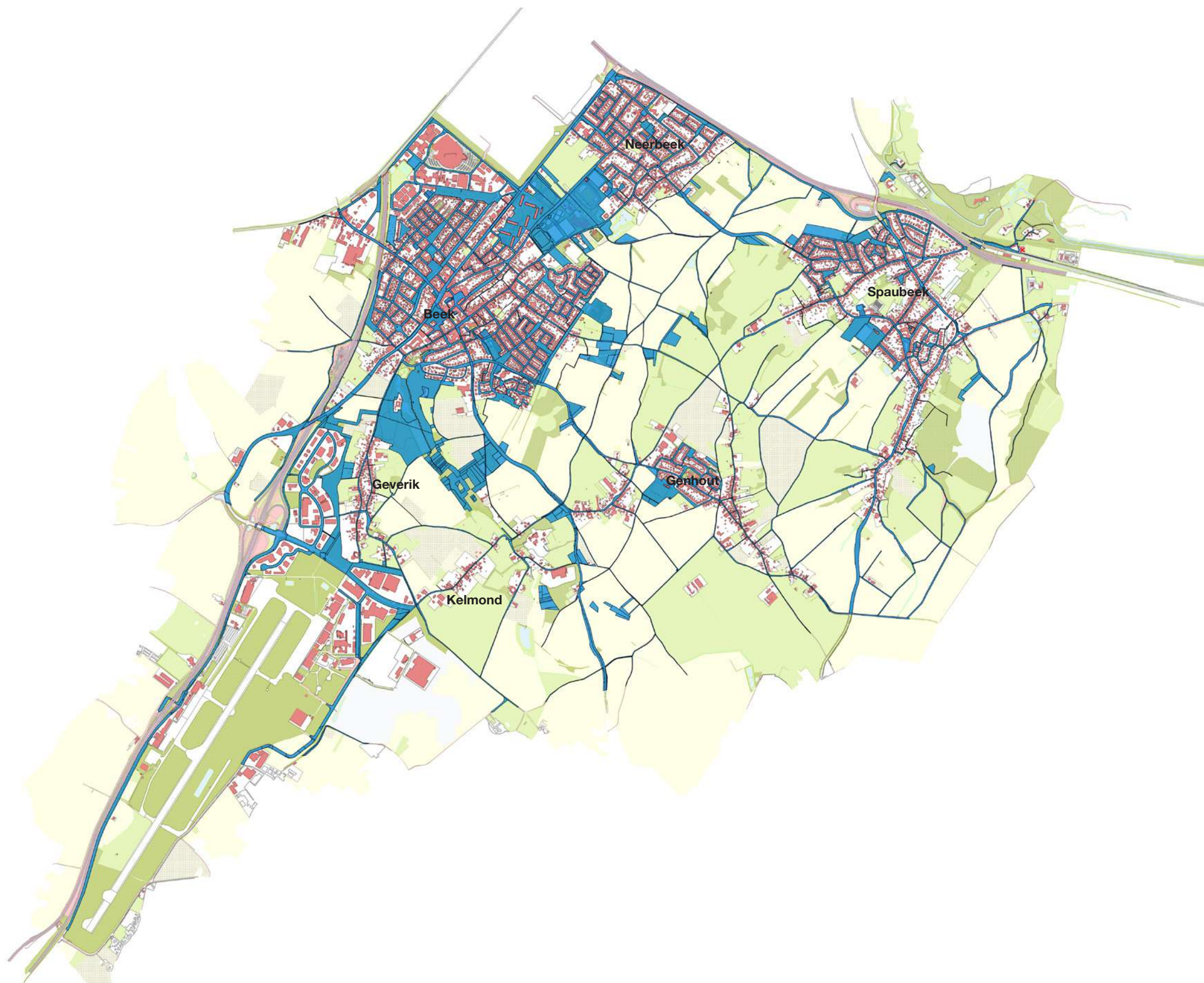
- Hoofdstuk 1. In dit hoofdstuk zijn de eigendomslocaties van gemeente Beek in kaart gebracht.
- Hoofdstuk 2. Allereerst zijn de diverse eigendomslocaties van de gemeente Beek gefilterd op de geschiktheid voor woningbouw op basis van het provinciale beleid, waarin de contour bebouwd gebied is vastgelegd. Vervolgens zijn de overgebleven locaties nader bekeken aan de hand van drie ‘filters’, te weten:
 1. Filter op basis van bestaande vitale, al dan niet in het bestemmingsplan verankerde gebruiksfuncties als wegen, sportvelden, begraafplaatsen, volkstuinen, scholen, sociaalmaatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen, openbare gebouwen, parkeervoorzieningen, waterberging en milieupark.
 2. Filter op basis van milieuaspecten, beschermings- en reserveringszones. Dit betreft locaties die om veiligheidsredenen, of om redenen van toekomstige ruimtelijke inrichting niet in aanmerking komen voor woningbouw.
 3. Filter op basis van de ‘waarde voor groen en rood’. Na toepassing van de voorgaande filters blijven meerdere binnen het bebouwde gebieden gelegen groene locaties over. De groene waarde van deze plekken is in beeld gebracht op basis van aspecten als ‘volwaardige groenstructuur’ en de ‘positie in het stedelijke weefsel’. Deze locaties zijn niet geschikt voor woningbouw.
- Hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk zijn de eigendomslocaties die overblijven na het doorlopen van de voorgaande stappen nader bekeken, waarbij een eindoordeel is geveld over de kansrijkheid voor woningbouw. Om tot dit eindoordeel te komen is voor elke locatie een gebiedspaspoort opgesteld, waarbij wordt ingegaan op aspecten uit het bestemmingsplan, de belangrijkste ruimtelijke kenschetsen en aspecten als duurzaamheid en verkeer & parkeren. Op basis hiervan wordt duidelijk welke locaties ‘quickwins’ zijn als het gaat om woningbouw. Ter illustratie is elk gebiedspaspoort voorzien van schetsen.
- Hoofdstuk 4. In dit hoofdstuk zijn eigendomslocaties belicht, die niet uit de gevolgd hierboven toegelichte methodiek vallen, maar die voortkomen uit een bestuurlijke wens om deze locaties te bekijken. Iedere locatie is ook voorzien van een gebiedspaspoort.

1

Eigendommen van de gemeente Beek in beeld

Eigendommen gemeente Beek

Op de kaart hiernaast zijn in blauw de gebieden aangeduid die in eigendom zijn van de gemeente Beek.



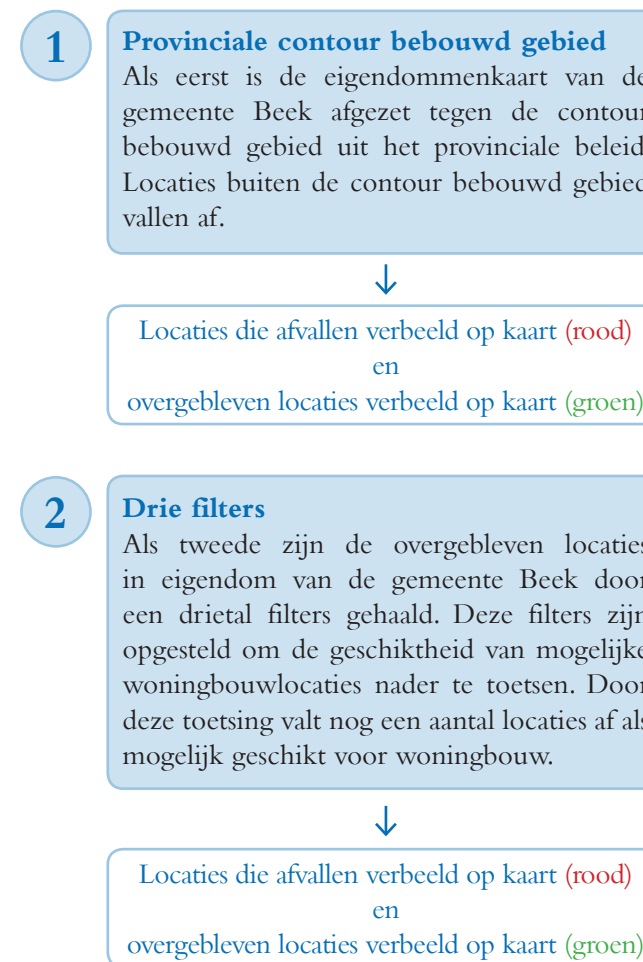


2

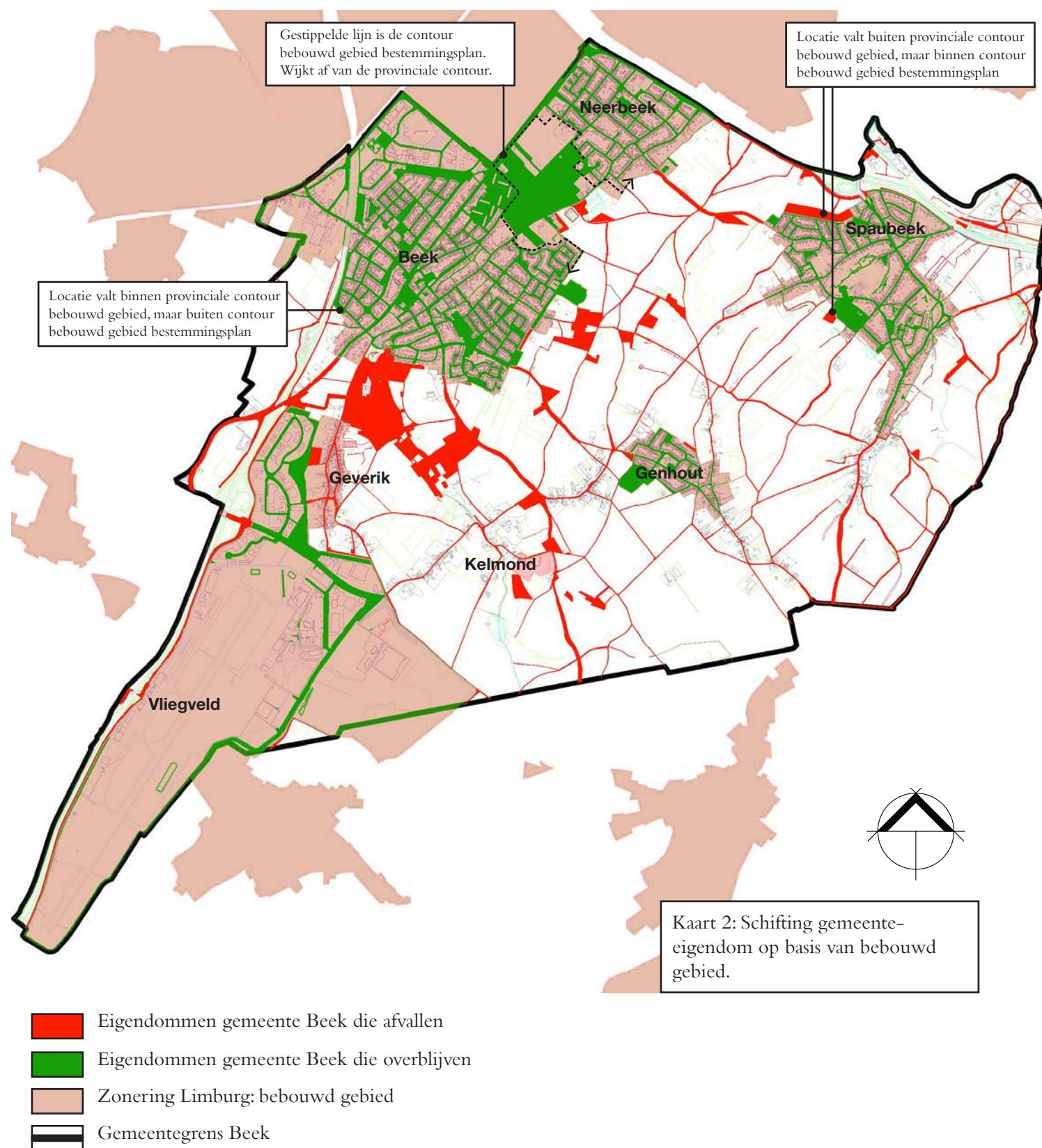
Geschikte locaties voor woningbouw

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is per kern verbeeld welke locaties in eigendom van de gemeente, afvallen als mogelijke geschikte woningbouwlocatie. Dat gebeurt in twee stappen die in het onderstaande schema zijn omschreven.



Na het doorlopen van de twee bovenstaande stappen blijft een aantal locaties over, die mogelijk in aanmerking komen voor woningbouw. Voor elk van deze locaties wordt in hoofdstuk 3 een gebiedspaspoort opgesteld.

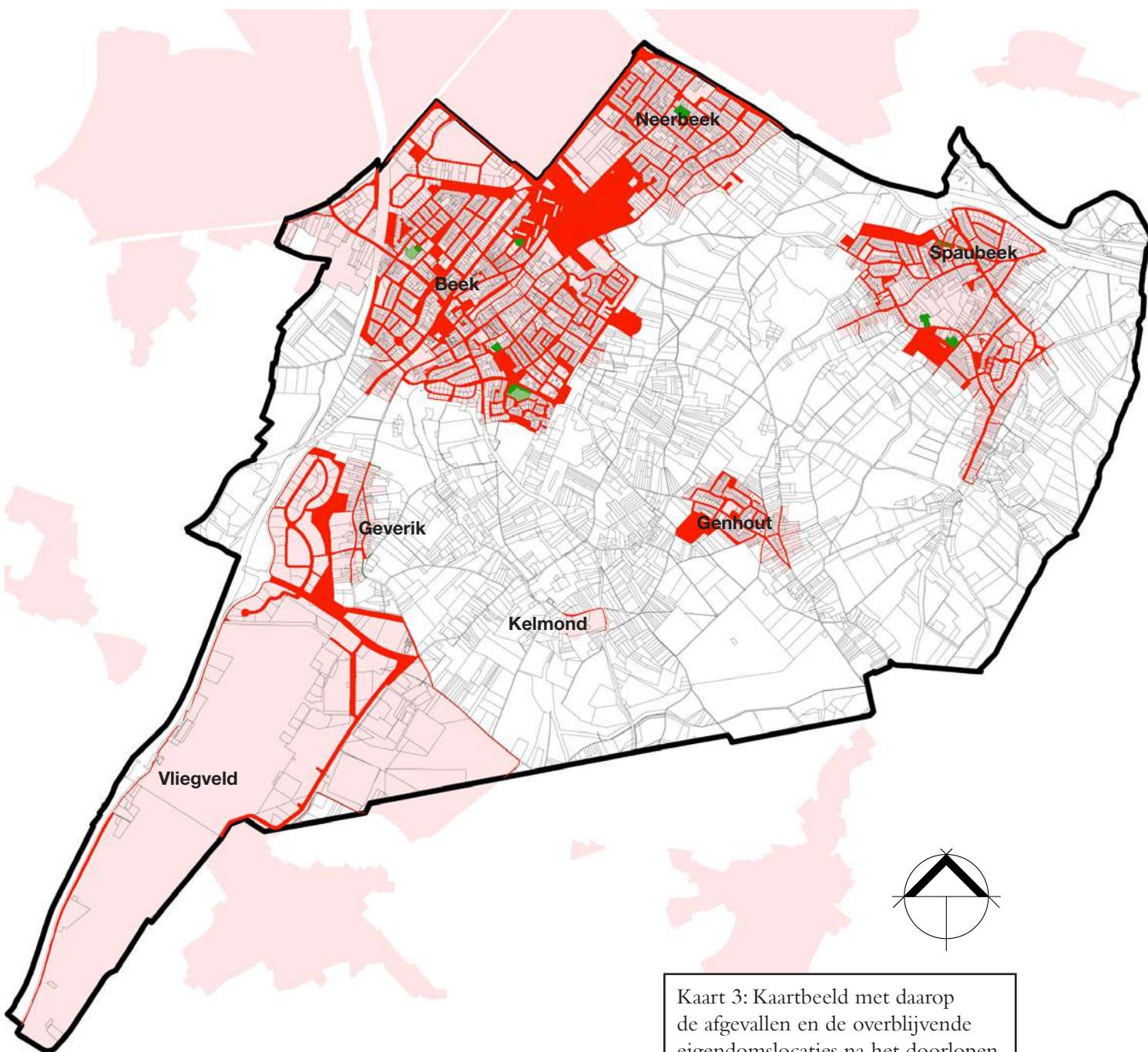


2.2 Toetsing eigendomslocaties aan provinciale contour bebouwd gebied

In deze paragraaf zijn de eigendommen van de gemeente verbeeld, die afvallen als geschikte woningbouwlocatie. Zoals in de inleiding benoemd, vallen locaties buiten de contour bebouwd gebied af. Bouwen buiten de contour bebouwd gebied is namelijk in beginsel niet toegestaan (Provinciale Omgevingsvisie, 2020). Op enkele plekken wijkt de provinciale contour bebouwd gebied echter af van de gemeentelijke contour bebouwd gebied (bestemmingsplan).

Daar waar de provinciale begrenzing een ruimer gebied begrensd als het bestemmingsplan, is het gemeentelijk eigendom groen gemarkeerd op de kaart en wordt het meegenomen in de verdere toetsing. Andersom, dus indien de begrenzing van het bestemmingsplan verder gaat dan de provinciale begrenzing van de bebouwde kom, is het gemeentelijk eigendom blauw gemarkeerd. Deze gebieden worden meegenomen in de toetsing, maar de provincie staat hier in beginsel geen nieuwbouw toe.

Zoals in de inleiding reeds is aangegeven bieden de kernen Geverik en Kelmond geen potentie voor nieuwbouw. De gemeentelijke eigendommen in beide kernen zijn daarom rood gemarkeerd.



Kaart 3: Kaartbeeld met daarop de afgevallen en de overblijvende eigendomslocaties na het doorlopen van alle stappen in paragraaf 2.3

- Eigendommen gemeente Beek die afvallen
- Eigendommen gemeente Beek die overblijven
N.B. de lichtgroene delen zijn geen eigendom van de gemeente.
- Zonering Limburg: bebouwd gebied
- Gemeentegrens Beek
- Kadastrale grenzen

2.3 Nadere selectie op basis van thematische filters

In deze paragraaf worden de overgebleven eigendomslocaties door drie filters gehaald. In het onderstaande schema is deze toetsing verbeeld.

1

Bijzondere, maatschappelijke functie of voorziening

Als eerste wordt in paragraaf 2.3.1 bekeken of de eigendomslocaties een bijzondere, maatschappelijke functie of voorziening hebben/betreffen. Locaties met een dergelijke functie of voorziening vallen af. De overgebleven eigendomslocaties worden in paragraaf 2.3.2 verder beoordeeld.



Locaties die afvallen verbeeld op kaart (rood)
en
overgebleven locaties verbeeld op kaart (groen)

2

Milieuaspecten

Als tweede wordt in paragraaf 2.3.2 bekeken welke milieuaspecten van toepassing zijn op de overgebleven eigendomslocaties. Locaties met milieuaspecten die strijdig zijn met woningbouw, vallen af. De overgebleven eigendomslocaties worden in paragraaf 2.3.3 verder beoordeeld.



Locaties die afvallen verbeeld op kaart (rood)
en
overgebleven locaties verbeeld op kaart (groen)

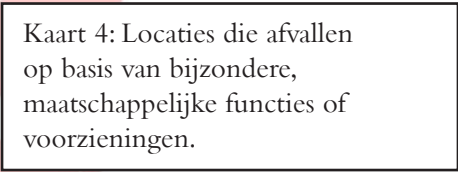
3

Provinciaal & intergemeentelijk beleid

Als derde worden de overgebleven eigendomslocaties in paragraaf 2.3.3 getoetst aan relevant beleid binnen de kernen. Locaties behorende tot de hoofdgroenstructuur en locaties met waardevol groen vallen af. Of op een locatie sprake is van waardevol groen wordt beoordeeld aan de hand van onze expertise.



Locaties die afvallen verbeeld op kaart (rood)
en
overgebleven locaties verbeeld op kaart (groen)



- | | |
|---|---|
|  | Eigendommen gemeente Beek die afvallen – bijzondere of maatschappelijke functie |
|  | Eigendommen gemeente Beek die afvallen – wegen |
|  | Eigendommen gemeente Beek waarvan bekend is dat de functie wordt verplaatst |
|  | Eigendommen gemeente Beek waarvan niet zeker is dat de functie wordt verplaatst |
|  | Eigendommen gemeente Beek waarvan de functie verplaatsbaar is |
|  | Zonering Limburg: bebouwd gebied |
|  | Gemeentegrens Beek |
|  | Kadastrale grenzen |

2.3.1 Bijzondere, maatschappelijke functies of voorzieningen

Locaties met een bijzondere of maatschappelijke functie vallen af als mogelijke geschikte woningbouwlocatie. De functies zijn hieronder benoemd.

Wegen. De openbare weg is vaak gemeentelijk eigendom en het is vanzelfsprekend dat wegen een (doorgaande) verkeersfunctie vervullen en dus niet in aanmerking komen als mogelijke woningbouwlocatie.

Sportvelden. Momenteel zijn fusies tussen sportverenigingen niet aan de orde. Daardoor is er geen zicht op vrijkomende locaties die geschikt kunnen zijn voor woningbouw. Het omvormen van bestaande, functionerende sportfaciliteiten (Sportpark De Haamen, GSV'28, VV Spaubeek) is niet wenselijk door de maatschappelijke functie die de terreinen vervullen.

Begraafplaatsen. Begraafplaatsen hebben een maatschappelijke functie en het zijn plekken waar dierbaren begraven liggen, waardoor het betekenisvolle plekken zijn voor veel mensen. Begraafplaatsen komen zodoende niet in aanmerking als mogelijke locatie voor nieuwe woningbouw. Binnen de gemeente betreft het twee locaties, te weten De Nieuwe Hof en de begraafplaats aan de Sint Martinusstraat, beide in Beek.

Volkstuinen. Volkstuinen vervullen verschillende functies. Niet alleen zijn het groene, verkoelende plekken in de bebouwde omgeving, het zijn ook plekken waar mensen sociale contacten onderhouden. Ook dragen volkstuinen bij aan bewustwording over de oorsprong van ons voedsel en duurzaamheid/zelfvoorzienendheid. Daarbij liggen volkstuinen vaak al op locaties die ongeschikt zijn voor woningbouw (langs het spoor of langs snelwegen). Dit betreft een drietal locaties, verspreid over de kernen.

Scholen. (tenzij bekend is dat de school verdwijnt in de toekomst(groen/blauw). Scholen zijn essentieel voor de educatie en ontwikkeling van kinderen en het is vanzelfsprekend dat de locaties van bestaande scholen niet in aanmerking komen voor mogelijke woningbouw. Alleen die scholen waarvan bekend is dat ze op hun huidige locatie functioneren en er geen plannen bestaan voor het sluiten dan wel samenvoegen van de school in bijvoorbeeld een brede maatschappelijke voorziening komen niet in aanmerking voor woningbouw. Dit betreft BMV Spaubeek, BS De Bron. De twee locaties van Baeks Kompas worden ter discussie gesteld, het gaat hierbij om de scholen op de Minkebergstraat en Op de Windhaspel. Waarbij een mogelijk verplaatsing zal plaatsvinden naar een trainingsveld van VV Caesar of schoollocatie op de Windhaspel

Speeltuin: Gezien de waarde die speeltuinen meenemen in de leefbaarheid van de wijk worden deze locaties niet verder meegenomen als mogelijke locatie voor woningbouw. Indien deze speelplek in de nabij omgeving te verplaatsen is en wanneer de kwaliteit van spelen kan worden gegarandeerd worden deze locaties alsnog gezien als mogelijke locatie voor woningbouw, zie kaart 4 (oranje).

Multifunctioneel centrum: (tenzij bekend is dat het multifunctioneel centrum verdwijnt in de toekomst (groen/blauw). Multifunctionele centra zijn plekken met een sociale functie, ze dragen bij aan de sociale cohesie in een dorp of buurt. Ook zijn het locaties die verschillende verenigingen huisvesten. Een locatie met bestaande multifunctionele centra komt niet in aanmerking voor mogelijke woningbouw. Dit betreft de BMV Spaubeek, waarin ook de lokale basisschool is gevestigd.

Theater. Het Asta Theater vervult voornamelijk een culturele functie en draagt bij aan de culturele educatie van bezoekers. Culturele educatie is belangrijk voor de bredere ontwikkeling van mensen. De locatie komt daarom niet in aanmerking als locatie voor mogelijke woningbouw.

Gemeentehuis. Het gemeentehuis is de plek waar inwoners (fysiek) contact kunnen hebben met de lokale overheid. Daarbij huisvest het gemeentehuis het gemeentelijk (ambtenaren)apparaat en komt het vanzelfsprekend niet in aanmerking als locatie voor mogelijke woningbouw.

Parkeren. Het omvormen van parkeerplaatsen naar woningbouw betekent dat de wegvallende parkeerplaatsen gecompenseerd moeten worden om de bestaande parkeerbalans te behouden. Daarbij zijn er door de komst van nieuwe woningen, meer parkeerplaatsen benodigd dan voorheen. Hierdoor neemt het ruimtebeslag van parkeren toe. De beschikbare ruimte in de nabije omgeving van huidige parkeerplaatsen is beperkt waardoor het vrijwel onmogelijk is om bestaande parkeerplaatsen te compenseren én te voorzien in extra parkeren. Indien parkeerplaats in de nabije omgeving in voldoende mate te compenseren valt, waarbij er niet van uitgegaan wordt dat er geparkeerd moet worden op straat. Dan worden deze locaties alsnog verder meegenomen in een mogelijke uitwerking, zie kaart 4 (oranje).

Waterberging. Hemelwaterberging is, zeker gezien de huidige klimatologische ontwikkelingen, essentieel. Locaties met een dergelijke functie zijn dan ook hard nodig en komen niet in aanmerking als locatie voor mogelijke woningbouw.

Milieupark. De gemeentewerken en het milieupark vervullen een belangrijke functie in het beheer en onderhoud van de openbare ruimte en in de afval/grofvuilscheiding en -verwerking. De locatie De Haamen komt zodoende niet in aanmerking als locatie voor nieuwe woningbouw.

Op de kaart hiernaast is zichtbaar welke locaties afvallen (rood) en tot welk van de bovenstaande categorieën die locaties behoren. Met groen zijn de locaties aangegeven die eventueel te verplaatsen zijn of waarvan bekend is dat ze verplaatst worden.

2.3.2 Milieuaspecten

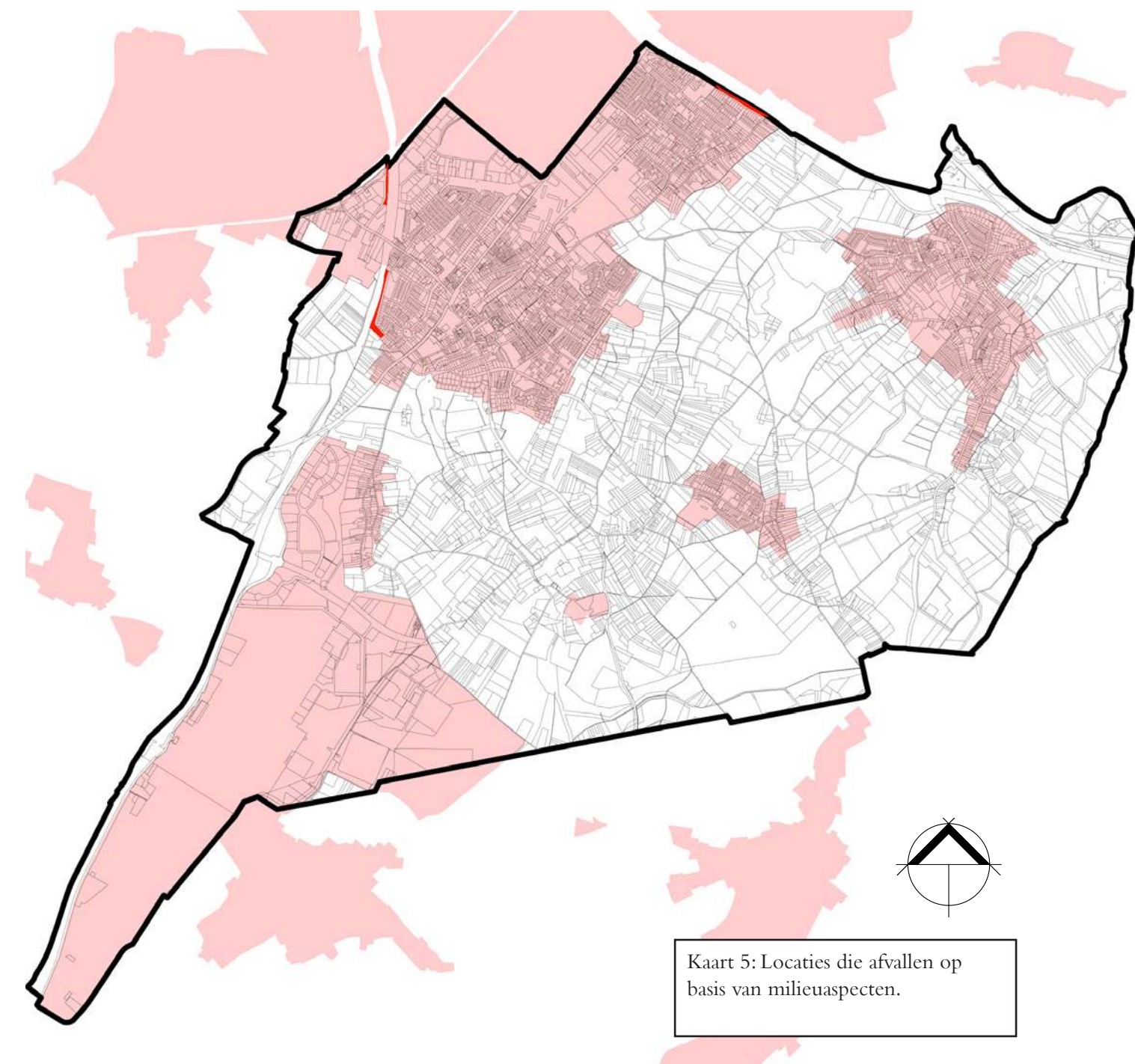
De volgende milieuaspecten zijn van toepassing voor het bepalen van de potentie voor woningbouw:

Voorzorgs zones gevaarlijke buisleidingen. Binnen deze zones mag geen bebouwing gerealiseerd worden i.v.m. het borgen van veiligheid.

Vrijwaringszones snelwegen. Binnen vrijwaringszones van snelwegen mag alleen nieuwe bebouwing gerealiseerd worden die in functie staat van verkeersgeleiding, zoals een tankstation. Nieuwbouw mag alleen plaatsvinden ter vervanging van bestaande woningen (vervangende nieuwbouw). Nieuwe woningbouw op onbebouwde plekken is dus niet toegestaan.

Geluidszones. Binnen de gemeente Beek zijn veel gebieden daarnaast aangeduid als ‘geluidszone – industrie’ in het bestemmingsplan. Deze gebiedsaanduiding vormt een beperking voor nieuwe woningbouw, maar geen onoverkomelijke. Bij nieuwbouw kan rekening gehouden worden met de geluidszone door geluidsdichte of geluidsarme architectuur. Eigendomslocaties met deze gebiedsaanduiding vallen daarom niet af.

Op de kaart hiernaast is zichtbaar welke locaties afvallen (rood).



Kaart 5: Locaties die afvallen op basis van milieuaspecten.

- Eigendommen gemeente Beek die afvallen
- Zonering Limburg: bebouwd gebied
- Gemeentegrens Beek
- Kadastrale grenzen

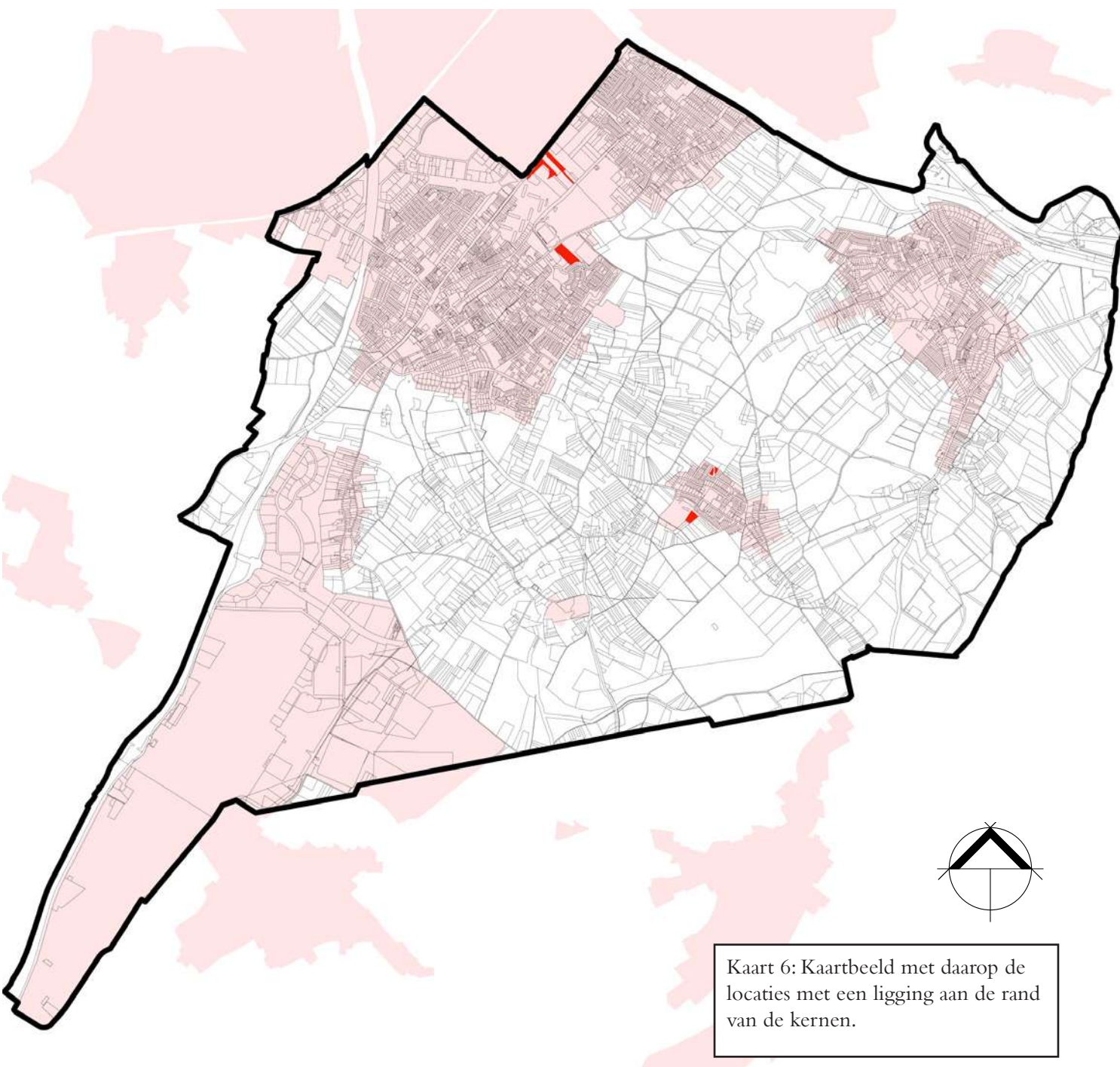
2.3.3 Provinciaal en intergemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt het relevante beleid bekeken dat relevant is binnen de kernen. De nog resterende en nader te toetsen gemeentelijke eigendommen betreffen in een divers aantal gevallen openbaar groen. In diverse beleidsstukken is het belang van groen in de bebouwde omgeving onderschreven (Strategische Toekomstvisie 2030, Ruimtelijke Structuurvisie 2012-2022, Transformatievisie Westelijke Mijnstreek). In de Strategische Toekomstvisie 2030 is vergroening en verduurzaming van de openbare ruimte zelfs één van de speerpunten van de visie. Hieruit blijkt dat bij de afweging van woningbouw in bestaand gemeentelijk groen een zorgvuldige afweging van belangen noodzakelijk is. Dit zorgvuldigheidsbeginsel is generiek van toepassing en laat dus niet op voorhand locaties afvallen.

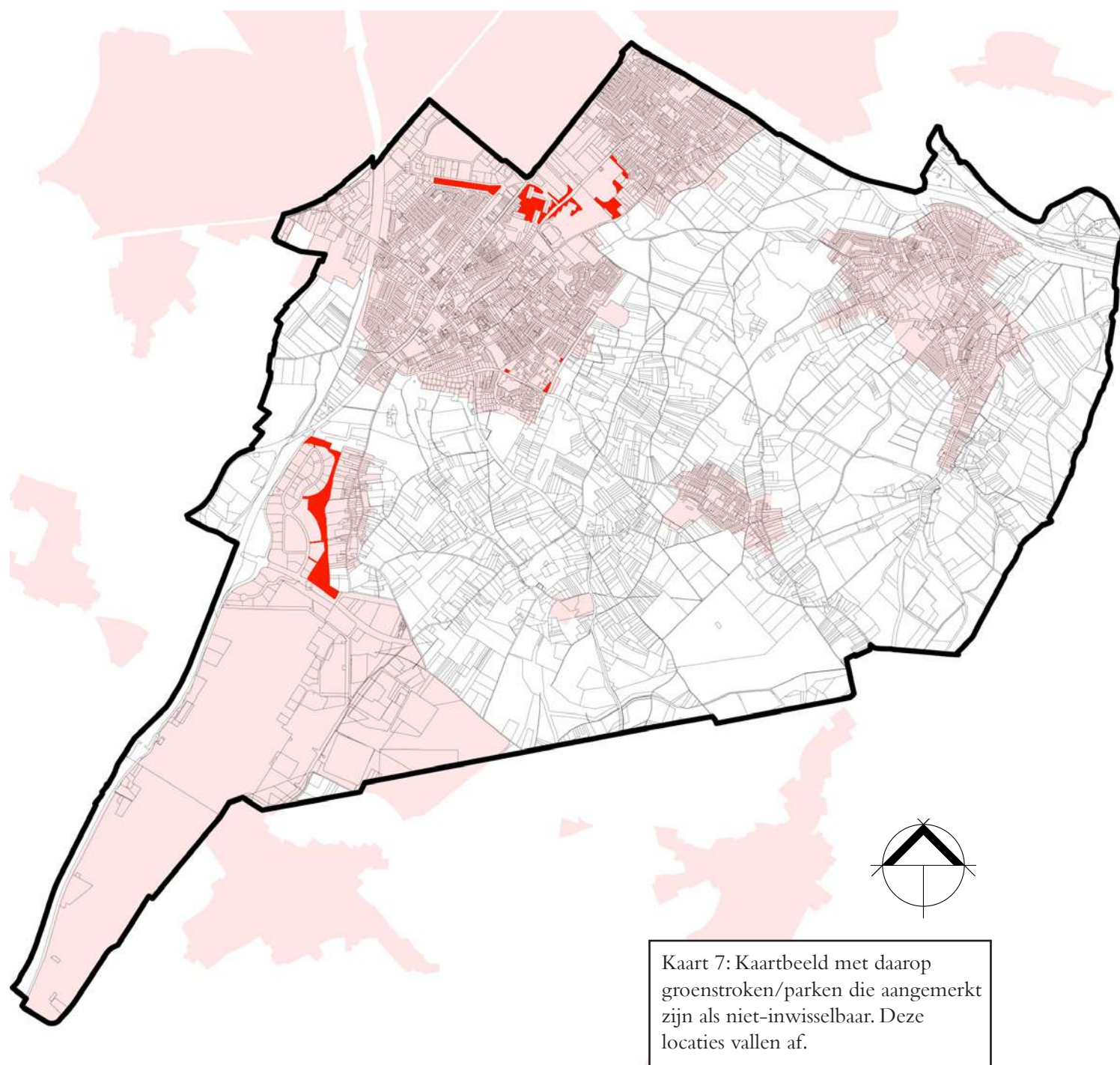
De eigendomslocaties worden in drie stappen beoordeeld. Na elke stap vallen locaties af. Die locaties worden niet verder beoordeeld.

Stap 1: Structuurvisie wonen Zuid-Limburg en Woonvisie Beek

De structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016) stelt dat verdunning in het woonbestand moet plaatsvinden in buitenwijken en aan de randen van kernen. Daarbij zijn uitbreidingslocaties en bouwen aan de rand van kernen schadelijk voor de leefbaarheid in de centra van kernen. In de gemeentelijke Woonvisie Beek (2019) staat dat onbebouwde gebieden binnen kernen mogen worden bebouwd mits de benaderbaarheid van het omringende landschap niet aangetast wordt. Wanneer de regionale structuurvisie wonen gevolgd wordt, vallen eigendomslocaties aan de randen van de kernen af. De Woonvisie Beek is hierin genuanceerder.



- Eigendommen gemeente Beek aan de rand van kernen, die afvallen
- Zonering Limburg: bebouwd gebied
- Gemeentegrens Beek
- Kadastrale grenzen



- Eigendommen gemeente Beek die afvallen – niet inwisselbaar groen in Groenbelevend Beek
- Zonering Limburg: bebouwd gebied
- Gemeentegrens Beek
- Kadastrale grenzen

Stap 2: Groenbelevend Beek

Locaties die zijn getoetst aan ‘Groenbelevend Beek’ (groenbeleidsplan). In het groenbeleidsplan is onderscheid gemaakt in ‘niet inwisselbaar groen’ en ‘inwisselbaar groen’. De gebieden die zijn gecategoriseerd als ‘niet inwisselbaar groen’ vallen af omdat deze tot de hoofdgroenstructuur van de gemeente Beek behoren. Overige locaties en locaties aangeduid als ‘inwisselbaar groen’ worden in de volgende stap verder beoordeeld.

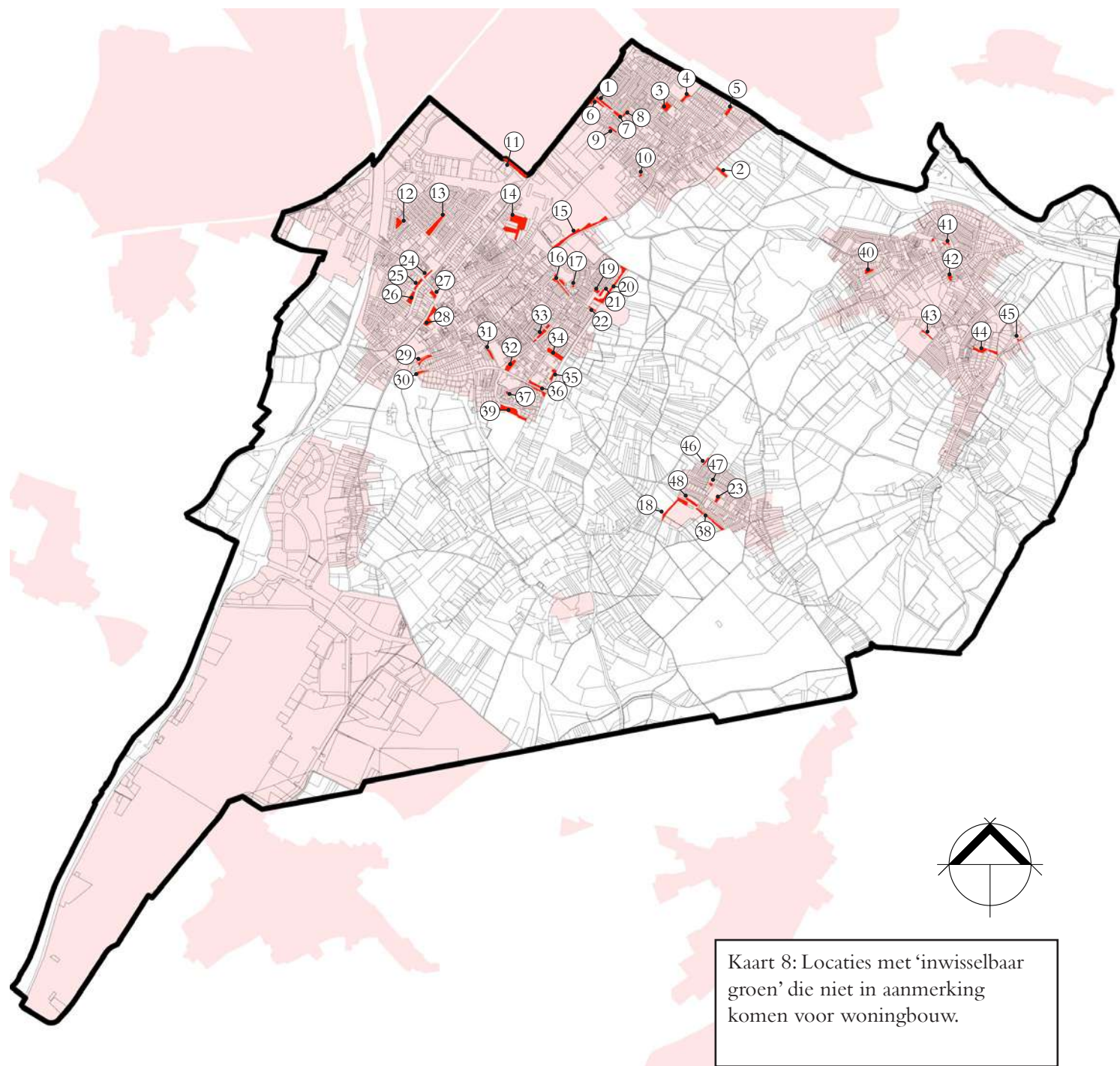
Definities afkomstig uit groenbeleidsplan (2 november 2016, Kragten):

‘niet inwisselbaar groen’

Vlakken zijn bospartijen, grotere plantsoenen, sportvelden of parken. Het is groen dat van betekenis is en niet inwisselbaar is. Deze plekken zijn niet zomaar te verplaatsen.

‘inwisselbaar groen’

Dit groen heeft veel betekenis. Toch is dit groen dat inwisselbaar is. Het heeft vaak geen hele bijzondere eigenschappen of een bijzondere relatie met het omliggende landschap.



Kaart 8: Locaties met 'inwisselbaar groen' die niet in aanmerking komen voor woningbouw.

- Eigendommen gemeente Beek die afvallen - waardevolle groene plekken
- Zonering Limburg: bebouwd gebied
- Gemeentegrens Beek
- Kadastrale grenzen

Stap 3: Waarde van 'inwisselbaar groen'

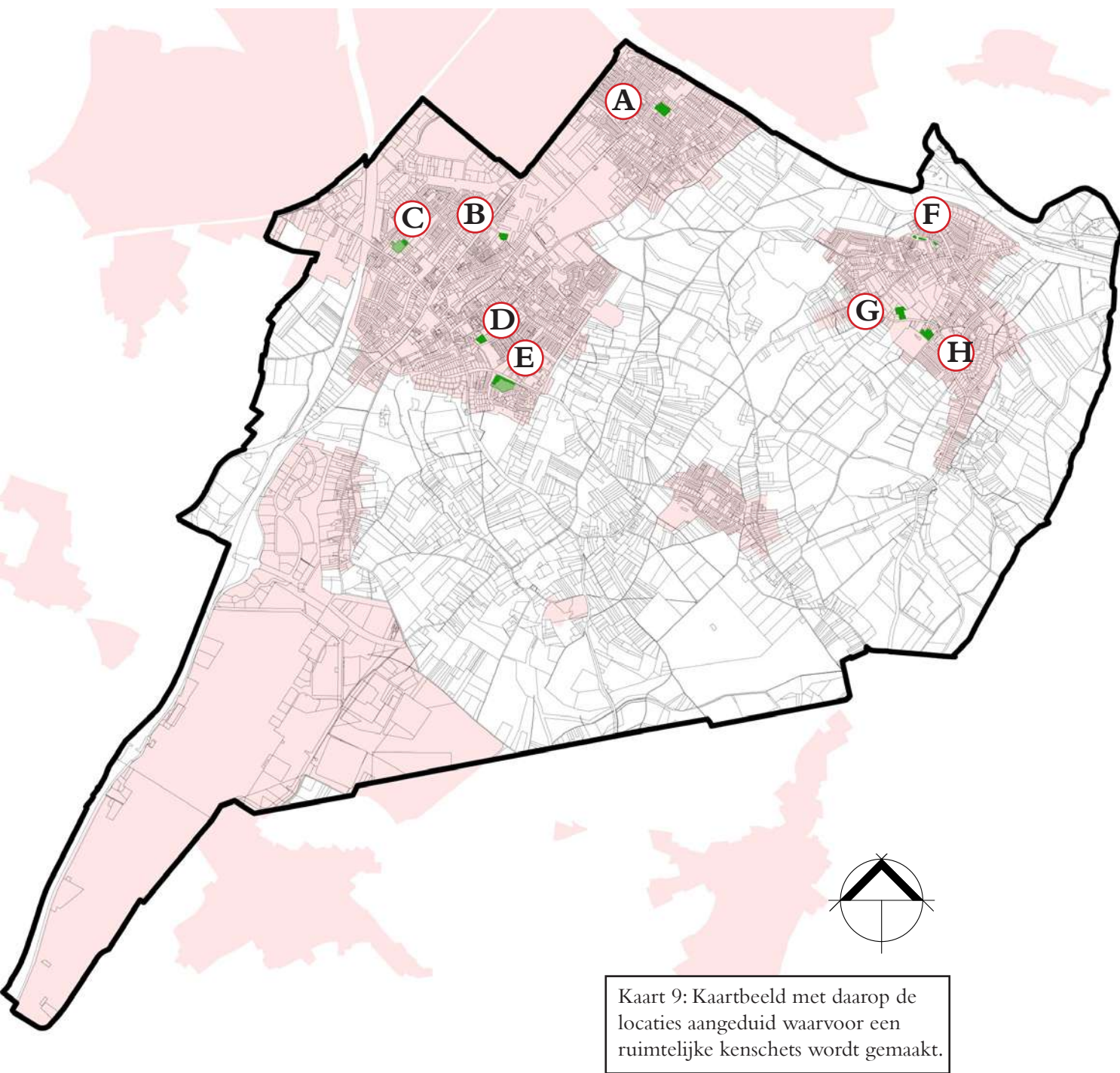
Bij het bekijken van de locaties aangeduid als 'inwisselbaar groen' valt op dat veel van deze plekken worden gekenmerkt door fraaie, majestueuze bomenstructuren. Ook hebben veel plekken een centrale plek in het stedenbouwkundige weefsel en is er een samenspel met de omliggende architectuur. Daarom zijn veel van de eigendomslocaties die zijn aangeduid als 'inwisselbaar groen', ongeschikt voor woningbouw. Woningbouw gaat op deze plekken namelijk ten koste van een waardevolle groenstructuur. Concreet zijn alle locaties met de status 'inwisselbaar groen' getoetst aan de volgende aspecten:

- De volwassenheid van de eventueel aanwezige groenstructuur. Locaties met fraaie, beeldbepalende bomen of groenstructuren vallen af.
- De waarde van het eventueel aanwezige groen voor de stedenbouwkundige structuur. Locaties waarbij het aanwezige groen bijdraagt aan de leefbaarheid van de stedenbouwkundige structuur vallen af.

Voor de locaties die afvallen zijn in de bijlage recente foto's en beoordeling bijgevoegd.

3

Ruimtelijke kenschets
eigendomslocaties



Kaart 9: Kaartbeeld met daarop de locaties aangeduid waarvoor een ruimtelijke kenschets wordt gemaakt.

- Eigendommen gemeente Beek waarvoor een ruimtelijke kenschets wordt gemaakt
N.B. de lichtgroene delen zijn geen eigendom van de gemeente.
- Zonering Limburg: bebouwd gebied
- Gemeentegrens Beek
- Kadastrale grenzen

3. Ruimtelijk kenschets - eigendomslocaties

In dit hoofdstuk wordt voor de overgebleven eigendomslocaties uit de voorgaande stappen, een eindoordeel geveld of de locatie kansrijk is voor nieuwe woningbouw. Om tot het eindoordeel te komen wordt voor elke locatie een gebiedspaspoort opgesteld. Om het gebiedspaspoort visueel te maken zijn er schetsen opgenomen die slechts ter illustratie dienen van de bijgevoegde tekst. De tekst in het gebiedspaspoort bestaat uit de volgende onderdelen:

Bestemmingsplancheck van de locatie.

Voor elke eigendomslocatie geldt dat het vigerende bestemmingsplan moet worden gewijzigd om woningbouw mogelijk te maken. De geldende bestemmingen worden puntsgewijs benoemd.

Ruimtelijke kenschets van de locatie.

Voor elke overgebleven eigendomslocatie wordt een ruimtelijke kenschets opgesteld. Hierin wordt de aanwezige groenstructuur en de historisch-stedenbouwkundige structuur beschreven, evenals de invloed van nieuwe woningbouw hierop. Wanneer hieruit blijkt dat nieuwe woningbouw niet wenselijk is, wordt de locatie beschouwd als niet kansrijk voor nieuwe woningbouw. De hierna volgende onderdelen van het gebiedspaspoort worden in dat geval niet verder onderzocht.

Eigenschappen van de locatie.

Voor de overgebleven eigendomslocaties worden de eigenschappen van de locatie in een tabel benoemd. Het gaat dan bijvoorbeeld om de grootte (oppervlakte) van de locatie.

Beoordeling aan de hand van vier thema's.

Voor de overgebleven eigendomslocaties worden vier thema's onderzocht:

- Ecologie. De kans op de aanwezigheid van wettelijk beschermde flora en fauna wordt ingeschat.
- Duurzaamheid en klimaat. Hierbij wordt gekeken naar de kans op wateroverlast en het effect van woningbouw op het hittestress-effect.
- Verkeer en parkeren. Hierbij wordt gekeken naar de ontsluitingsmogelijkheden van de locatie en of er ruimte is voor het oplossen van extra parkeerruimte die benodigd zal zijn.
- Riolering. Hierbij wordt gekeken of er onoverkomelijkheden te verwachten zijn m.b.t. de aansluiting van nieuwe woningbouw op bestaande riolering.

Ligging locatie

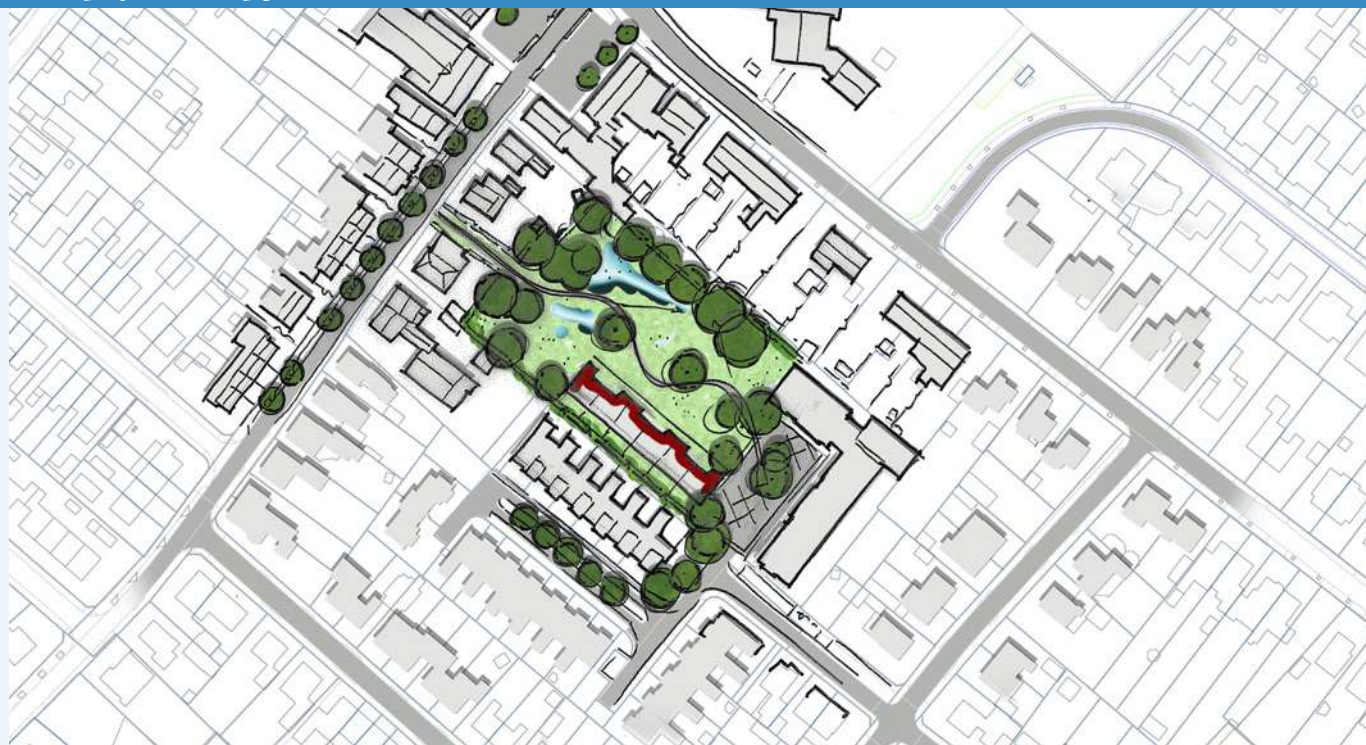


Bestemmingsplancheck



- Kern Neerbeek - herziening 2013
- Enkelbestemming: maatschappelijk
- Dubbelbestemming: archeologie 3
- Bouwvlak
- Maatvoering: max. goothoogte 8m
- Maatvoering: max. bebouwingspercentage terrein 45%
- Gebiedsaanduiding: geluidszone - industrie

Mogelijk invulling perceel Kavel aan de Neerbeekerhof



Huidige situatie locatie



Eigenschappen locatie

Kadastrale nummer(s)	A3846, A5245
Plaatsbenaming	Kavel aan de Neerbeekerhof
Oppervlakte	ca. 4.700m ²
Huidig gebruik	Buurtpark en Jeu de Boulesbaan
Overige relevante aspecten	Perceel was voorheen bebouwd.

3.1 Gebiedspaspoort locatie A - Neerbeek

Bestemmingsplancheck

Zie de uitsnede van het bestemmingsplan op de pagina hiernaast.

Eigenschappen van de locatie

Zie de tabel 'eigenschappen locatie' op de pagina hiernaast.

Ruimtelijke kenschets

Groenstructuur

Het perceel is een open ruimte (gazon) met enkele solitaire bomen en boomgroepen die diverse jaren terug zo ontstaan is na sloop van de school. Vooral de boomgroepen (beuk) op de noordelijke helft van het perceel zijn beeldbepalend en erg fraai. Woningbouw op dit gedeelte van het perceel gaat ten koste van de beleving en wellicht ook de levensvatbaarheid van deze boomgroepen.

Historisch-stedenbouwkundige structuur

Deze voormalige schoollocatie dateert uit de jaren '50, toen het pand werd gebouwd als onderdeel van het bebouwingslint van de Laurentiusstraat. De Neerbeekerhof is van recenter datum en vormt in eerste instantie de ontsluiting van de uitbreiding van de school. In de jaren '90 volgen de appartementen aan de zuidoostzijde en in de jaren '00 de woningen aan de zuidwestzijde. De schoollocatie komt begin jaren '10 vrij en vormt sindsdien een soort verborgen gelegen buurtparkje met doorsteek tussen de Neerbeekerhof en Laurentiusstraat.

Het perceel wordt omsloten door lage bebouwing. De bestaande bebouwing aan de Neerbeekerhof vormt een soort 'opening' naar het perceel; een kans is om met woningbouw de deels aanwezige hofstructuur af te maken. Daarbij kunnen de minder fraaie achterkanten van bestaande woningen aan de zuidwestzijde van de locatie worden ingekleed.

Deze verbindende functie van het gebied tussen de Neerbeekerhof en de Laurentiusstraat dient in eventuele nieuwe planvorming te worden behouden.

Toelichting aan de hand van vier thema's

Ecologie

Bijzonderheden wat betreft flora en fauna zijn hier waarschijnlijk niet aanwezig in het groen, tenzij in eventueel te rooien bomen holtes aanwezig zijn met potentie voor vleermuizen.

Duurzaamheid en klimaat

Het laag gelegen stroomgebied van de (overkluisde) Keutelbeek is gevoelig voor wateroverlast. Om de kans op wateroverlast te verkleinen moet bovenstrooms (en zeker bij nieuwe bouwplannen) worden gezorgd voor voldoende retentie met infiltratie dan wel een vertraagde afvoer.

Bebouwing van deze locatie leidt tot een vergroting van het hitte eiland effect, maar blijft beperkt doordat al aanwezig groen behouden blijft.

Verkeer en parkeren

Ontsluiting is mogelijk via de Neerbeekerhof, dit dient echter verder te worden onderzocht. Benodigde parkeerplaatsen moeten onderdeel van eventuele planvorming zijn.

Riolering

Geen onoverkomelijkheden verwacht. Eventuele bijzonderheden zijn onbekend.

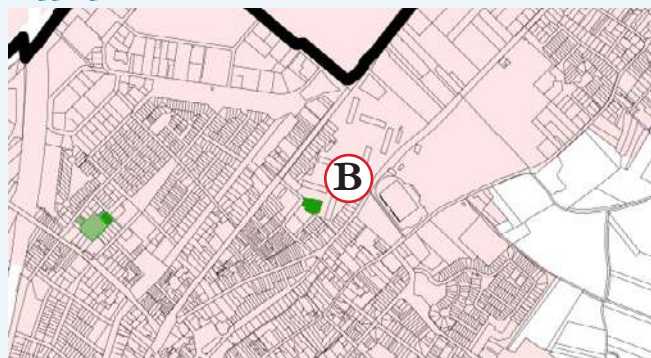
Eindoordeel

De zuidelijke helft van het perceel is kansrijk voor woningbouw. Op de noordelijke helft van het perceel is woningbouw ongewenst. Eventuele woningbouw zou qua structuur moeten voortbouwen op de al deels aanwezige hofstructuur. Ook is het advies om de achterkanten van de bestaande woningen op fraaie wijze in te kleden.

Randvoorwaarden nieuwe bebouwing

- Spiegelen woonblok Neerbeekerhof 47-57, zodat deze met de achtertuinen naar elkaar toe liggen.
- Groen zoveel mogelijk in stand houden.
- Stedenbouwkundig afwegen van behoud of verplaatsen jeu-de-boulebaan.
- Straten via Neerbeekerhof zijn erftoegangswegen die eigenlijk geen extra verkeer kunnen hebben. Een ontsluiting vanaf Laurentiusstraat moet wel passen in de groene parkachtige setting.

Ligging locatie



Bestemmingsplancheck



- Kern Beek
- Enkelbestemming: maatschappelijk
- Dubbelbestemming: Archeologie 1
- Bouwvlak
- Maatvoering: maximum bouwhoogte (m): -
- Maatvoering: maximum goothoogte: 5 m
- Gebiedsaanduiding: geluidszone - industrie

Huidige situatie locatie



Eigenschappen locatie

Kadastrale nummer(s)	Onbekend
Plaatsbenaming	Perceel aan de Doctor Stassenstraat
Oppervlakte	ca 2.750m²
Huidig gebruik	Muziekvereniging
Overige relevante aspecten	Onbekend

Mogelijk invulling perceel aan de Doctor Stassenstraat



3.2 Gebiedspaspoort locatie B - Beek

Bestemmingsplancheck

Zie de uitsnede van het bestemmingsplan op de pagina hiernaast.

Eigenschappen van de locatie

Zie de tabel 'eigenschappen locatie' op de pagina hiernaast.

Ruimtelijke kenschets

Groenstructuur

De groenstructuur van de locatie kent een sterke samenhang met de naastgelegen hoogbouw en de aan de andere zijde gelegen appartementen laagbouw. Deze structuur is namelijk in opeenvolgende jaren tot stand gekomen. Dominant daarin is de bomenstructuur rondom de hoogbouw, de bomenrij langs de Dr Poelsstraat en de boomstructuur tussen de lage appartementen.

Historisch-stedenbouwkundige structuur

Tot begin jaren '60 betrof het landelijk gebied, ingeklemd tussen de bebouwingslinten van de Prins Mauritslaan, Carmelstraat en Scheperstraat. De hoogbouw is gereed gekomen in 1965, gevolgd door de laagbouw in 1970. De bebouwing van locatie B betreft een later toevoeging uit begin jaren '80, waarbij de rooilijn de oriëntatie van de hoogbouwflats volgt. Het betreft een appartementencomplex en het gebouw van de muziekschool.

Stedenbouwkundig wringt de situatie hier, omdat het appartementencomplex hier dwingt om bij nieuwbouw de oriëntatie van de hoogbouwflats aan te houden, terwijl in omliggende straten de rooilijnen parallel aan de straat zijn gelegen.

Toelichting aan de hand van vier thema's

Ecologie

De bouwkundige constructie van de muziekschool is zodanig, dat deze in potentie geschikt is voor vleermuizen. De omringende bomenstructuur begint ook op leeftijd te komen, zodat hier potentie is voor het aantreffen van eekhoorn, vogels met jaarrond beschermde nesten en holtes bewoond door vleermuizen.

Duurzaamheid en klimaat

Het gebied wordt gekenmerkt als zoekgebied voor waterberging. Deze plek biedt mogelijkheden voor een duurzame omgang met hemelwater. Echter dient er aandacht geschonken te worden aan het bouwpeil. Nieuwbouw leidt hier niet tot bijzondere wijzigingen in de aard van de hittestress. Het behoud van de robuuste groenstructuur voorkomt in ieder geval een toename.

Verkeer en parkeren

Ontsluiting van de locatie kan op de huidige wijze worden voortgezet. Er is voldoende ruimte beschikbaar voor de integratie van parkeervoorzieningen.

Riolering

Geen onoverkomelijkheden verwacht. Eventuele bijzonderheden zijn onbekend. Echter dient aandacht geschonken te worden aan het bouwpeil.

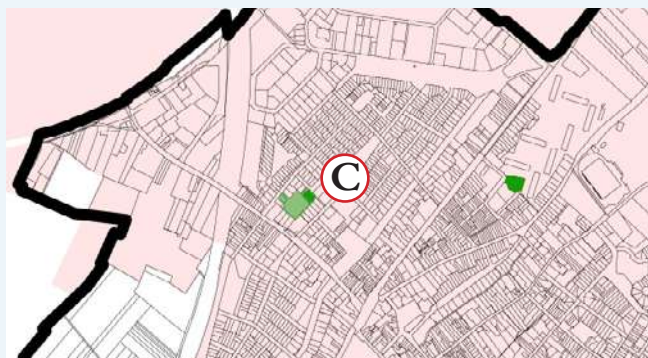
Eindoordeel

Het perceel is kansrijk voor woningbouw, mits een integrale gebiedsgerichte aanpak leidend is. Wanneer de mogelijkheid bestaat om het bestaande aangrenzende appartementencomplex (ten zuiden) te betrekken bij de herontwikkeling van de locatie, kan besloten worden een centraal gelegen plein te ontwikkelen, die beide complexen ruimtelijk met elkaar verbindt. Bij nieuwbouw dient geanticipeerd te worden op de opvang van pickbuien.

Randvoorwaarden nieuwe bebouwing

- Doorgang richting parkeerplaats behouden.
- Groene ruimte tussen flat en nieuwbouw.
- Zoekgebied voor waterberging (Hemelwatervisie Beek).
- Er dient gekeken te worden naar een alternatieve locatie voor de functies die momenteel in het gebouw zitten.

Ligging locatie



Bestemmingsplancheck



- Kern Beek
- Enkelbestemming: maatschappelijk
- Dubbelbestemming: Archeologie 3
- Bouwvlak
- Maatvoering: maximum bouwhoogte (m): -
- Maatvoering: maximum goothoogte: 7 m
- Gebiedsaanduiding: geluidszone - industrie

Huidige situatie locatie



Eigenschappen locatie

Kadastrale nummer(s)	G 1819, G2119, G1969
Plaatsbenaming	basisschool aan de Minkebergstraat
Oppervlakte	ca. 5.550m ²
Huidig gebruik	Basisschool 'Baeks Kompas
Overige relevante aspecten	G 1819, G2119 geen gemeentelijk eigendom

3.3 Gebiedspaspoort locatie C - Beek

Bestemmingsplancheck

Zie de uitsnede van het bestemmingsplan op de pagina hiernaast.

Eigenschappen van de locatie

Zie de tabel 'eigenschappen locatie' op de pagina hiernaast.

Ruimtelijke kenschets

Groenstructuur

Op het terrein staan geen bomen die een uitzonderlijke waarde kennen.

Historisch-stedenbouwkundige structuur

Het huidige pand dateert rond 1980 en is gebouwd als basisschool. De voormalige naam was genoemd: BS Catharina Labouré.

Toelichting aan de hand van vier thema's

Ecologie

Bijzonderheden wat betreft flora en fauna zijn hier waarschijnlijk niet aanwezig in het groen. De kans bestaat dat het bestaande pand wordt bewoond door vleermuizen.

Duurzaamheid en klimaat

De locatie is gevoelig voor wateroverlast. Waterberging op eigen perceel is van belang. Hittestress is hier niet aanwezig, groen kan worden toegevoegd.

Verkeer en parkeren

Ontsluiting is mogelijk via de Olterdissenstraat en/of Minkebergstraat. Benodigde parkeerplaatsen kunnen op eigen terrein, onder bomenrij of op gemeenschappelijk (groen)plein worden gerealiseerd.

Riolering

Geen onoverkomelijkheden verwacht. Eventuele bijzonderheden zijn onbekend.

Eindoordeel

De locatie is kansrijk voor woningbouw. Echter is het perceel van de basisschool geen eigendom van de gemeente. De gymzaal wel. Bij volledig eigendom bestaan in onze optiek meerdere opties. Het toevoegen van vrije kavels / twee-onder-een-kap woningen is hier nu als eerste variant verbeeld op de linker pagina.

Een andere optie is het inpandig verbouwen van het bestaande gebouw ten behoeve van de integratie van appartementen.

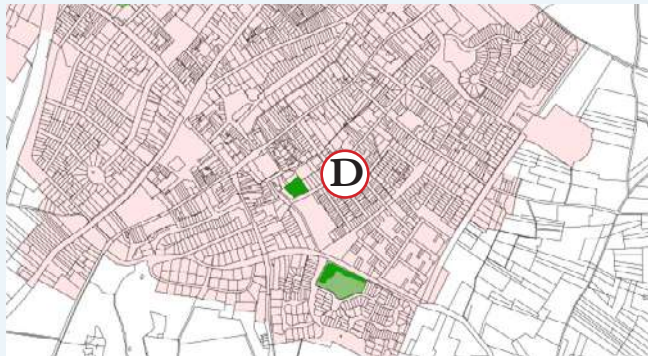
Randvoorwaarden nieuwe bebouwing

- Het aanhouden van de rooilijn van de naastgelegen bebouwing.
- Het aanhouden van de woning structuur van de naastgelegen bebouwing.
- Er dient voldoende groen ingebracht te worden op deze locatie.
- In groenstructuur dient rekening gehouden te worden met duurzame opvang van hemelwater.

Mogelijk invulling basisschool aan de Minkebergstraat



Ligging locatie



Bestemmingsplancheck



- Kern Beek
- Enkelbestemming: maatschappelijk
- Dubbelbestemming: Archeologie 1
- Bouwvlak
- Maatvoering: maximum bouwhoogte (m): -
- Maatvoering: maximum goothoogte: 6 m
- Gebiedsaanduiding: geluidszone - industrie
- Gebiedsaanduiding: Luchtvaartverkeerzone
- Gebiedsaanduiding: Milieuzone
- bodembeschermingsgebied

Mogelijk invulling perceel aan de Stegen



Huidige situatie locatie



Eigenschappen locatie

Kadastrale nummer(s)	B7684
Plaatsbenaming	Perceel aan de Stegen
Oppervlakte	ca. 2.400m ²
Huidig gebruik	Serviceaccommodatie (Seniorenvereniging)
Overige relevante aspecten	Voormalige Basisschool 'De Kring'

3.4 Gebiedspaspoort locatie D - Beek

Bestemmingsplancheck

Zie de uitsnede van het bestemmingsplan op de pagina hiernaast.

Eigenschappen van de locatie

Zie de tabel 'eigenschappen locatie' op de pagina hiernaast.

Ruimtelijke kenschets

Groenstructuur

Op het voorterrein staat een drietal bomen die in zichzelf geen uitzonderlijke waarde kennen.

Historisch-stedenbouwkundige structuur

Het huidige pand dateert uit 1990 en is gebouwd als basisschool. Dit pand is opvolger van een pand uit de jaren '70, daarvoor behoorde het perceel waarschijnlijk tot de huisweide van Achter de Beek 11-15.

De huidige parkeerplaats aan de voorzijde betrof tot voor kort het speelplein van de basisschool. Bezonnig heeft er waarschijnlijk toe geleid dat het pand naar achteren ligt ten opzichte van omringende panden.

Verbouwing van het pand t.b.v. appartementen of nieuwbouw in de rooilijn van de aanpalende woningen lijkt hier goed mogelijk.

Toelichting aan de hand van vier thema's

Ecologie

Bijzonderheden wat betreft flora en fauna zijn hier waarschijnlijk niet aanwezig in het groen. De kans bestaat dat het bestaande pand wordt bewoond door vleermuizen.

Duurzaamheid en klimaat

Het laag gelegen stroomgebied van de (overkluisde) Keutelbeek is gevoelig voor wateroverlast. Om de kans op wateroverlast te verkleinen moet bovenstrooms (en zeker bij nieuwe bouwplannen) worden gezorgd voor voldoende retentie met infiltratie dan wel een vertraagde afvoer. Bij de variant met vrije kavels kan water op eigen terrein worden vastgehouden. In de variant met appartement dient dit onder de verharding gedaan te worden.

Hittestress is hier niet aanwezig. De vrije kavelvariant heeft voldoende groene tuinen. De variant met appartementencomplex is voorzien van groen voorplein.

Verkeer en parkeren

Ontsluiting is mogelijk via de Stegen. Benodigde parkeerplaatsen moeten op eigen terrein worden gerealiseerd.

Riolering

Geen onoverkomelijkheden verwacht. Eventuele bijzonderheden zijn onbekend.

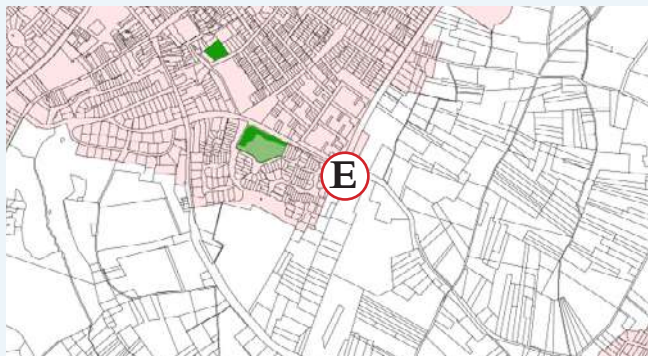
Eindoordeel

De locatie is kansrijk voor woningbouw, waarvoor in onze optiek meerdere mogelijkheden bestaan. Het inpandig verbouwen van het bestaande gebouw is hier een voorbeeld van. Daarnaast kan gekozen worden voor een uitbreiding van het appartementencomplex op de hoek van de Sint Martinusstraat. Ook kan er gekozen worden voor vrije of geschakelde woningen, waarbij aangesloten kan worden op de stedenbouwkundige structuur of kan er woningbouw rondom een hofje worden gecreëerd.

Randvoorwaarden nieuwe bebouwing

- Het aanhouden van de rooilijn van de naastgelegen bebouwing.
- Het aanhouden van de woning structuur van de naastgelegen bebouwing.
- Aansluiten op hoek bestaand gebouw Sint Martinusstraat.
- Bij nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met het zicht van naastgelegen woning.
- Voor de verschillende functies in het huidige gebouw dient gekeken te worden naar een alternatieve locatie.

Ligging locatie



Bestemmingsplancheck



- Kern Beek
- Enkelbestemming: maatschappelijk
- Dubbelbestemming: Archeologie 1
- Bouwvlak
- Maatvoering: maximum bouwhoogte (m): -
- Maatvoering: maximum goothoogte: 4 m
- Gebiedsaanduiding: Milieuzone
- bodembeschermingsgebied

Huidige situatie locatie



Eigenschappen locatie

Kadastrale nummer(s)	K275,K221
Plaatsbenaming	Basisschool Op de Windhaspel
Oppervlakte	ca. 10.300m ²
Huidig gebruik	Voormalige Basisschool 'sint Martinus'
Overige relevante aspecten	Nog onduidelijk of schoolgebouw weg gaat. Perceel K221 geen gemeentelijk eigendom

Mogelijk invulling Basisschool Op de Windhaspel



3.5 Gebiedspaspoort locatie E - Beek

Bestemmingsplancheck

Zie de uitsnede van het bestemmingsplan op de pagina hiernaast.

Eigenschappen van de locatie

Zie de tabel 'eigenschappen locatie' op de pagina hiernaast.

Ruimtelijke kenschets

Groenstructuur

Op het voorterrein, ten noorden, is een groenstructuur aanwezig die behouden dient te blijven. Evenals de bosschage ten zuiden van het schoolgebouw.

Historisch-stedenbouwkundige structuur

Het huidige pand dateert uit omstreeks 1990 en is gebouwd als basisschool.

Toelichting aan de hand van vier thema's

Ecologie

Bijzonderheden wat betreft flora en fauna zijn hier waarschijnlijk niet aanwezig in het groen. De kans bestaat dat het bestaande pand wordt bewoond door vleermuizen. Dit dient nader onderzocht te worden.

Duurzaamheid en klimaat

Op de locatie is de verhouding bestrating/groen voldoende. Hierdoor voldoende ruimte voor infiltratie. Geen last van hittestress aangezien locatie momenteel als is bebouwd. Bij een eventuele nieuwe invulling wordt de bebouwingsdichtheid minder en meer groen, waardoor hittestress afneemt.

Verkeer en parkeren

Ontsluiting is mogelijk via omliggende hoofdwegen structuur en door een aansluiting op de dassenburcht. Benodigde parkeerplaatsen kunnen deels op eigen terrein en op straat worden opgelost.

Riolering

Geen onoverkomelijkheden verwacht. Eventuele bijzonderheden zijn onbekend.

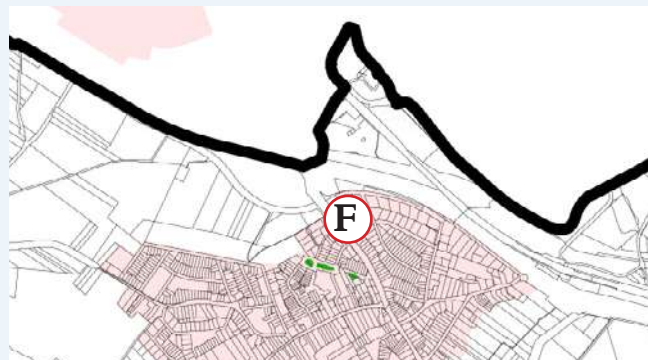
Eindoordeel

De locatie is kansrijk voor woningbouw. Op de pagina links staat een variant uitgewerkt indien de school verplaatst zou worden. Bij de invulling van deze locatie dient rekening gehouden te worden met de aanwezige boomstructuren op het perceel, welke onderdeel uit kunnen gaan maken van de groenstructuur van de wijk.

Randvoorwaarden nieuwe bebouwing

- Het aanhouden van de rooilijn van de naastgelegen bebouwing.
- Het aanhouden van de woning structuur van de naastgelegen bebouwing.

Ligging locatie



Bestemmingsplanchek



- Kern Spaubeek, herziening 2013
- Enkelbestemming: Groen en Verkeer
- Dubbelbestemming: archeologie 3
- Gebiedsaanduiding: milieuzone - bodembeschermingsgebied Mergelland

Huidige situatie locatie



Eigenschappen locatie

Kadastrale nummer(s)	C1328, C1338
Plaatsbenaming	Perceel aan de Eiken- en Iepenlaan
Oppervlakte	ca. 4.000m ²
Huidig gebruik	Parkeerplaats + Speelplaats + grasveld
Overige relevante aspecten	Nieuwbouw is alleen mogelijk bij verplaatsing parkeren en spelen.

Mogelijk invulling percelen aan de Eiken- en Iepenlaan



3.6 Gebiedspaspoort locatie F - Spaubeek

In deze uitwerking zijn meerdere locaties opgenomen. Hiervoor is gekozen aangezien de locaties vanuit een samenhang bekeken kunnen worden. Afzonderlijk lenen de locaties niet voor woningbouw, maar in samenhang kunnen functies worden uitgewisseld. Hierbij ontstaan kansen voor woningbouw en het creëren van een aangenaam (groen) buurtpleintje met parkeren en speelvoorzieningen.

Bestemmingsplanchek

Zie de uitsnede van het bestemmingsplan op de pagina hiernaast.

Eigenschappen van de locatie

Zie de tabel 'eigenschappen locatie' op de pagina hiernaast.

Ruimtelijke kenschets

Groenstructuur

Het gebied kent groene en minder groene delen. Er is geen samenhangende groenstructuur.

Historisch-stedenbouwkundige structuur

De percelen gelegen aan de Eikenlaan en Iepenlaan geen noemenswaardige historie.

Toelichting aan de hand van vier thema's

Ecologie

Gezien de huidige invulling van het gebied wordt er niet verwacht flora-fauna aan te treffen.

Duurzaamheid en klimaat

Het gebied heeft een drassig karakter. Het is mogelijk om hemelwaterafvoer op te vangen onder de parkeerplaats. Hittestress is hier evenmin aanwezig vanwege de ligging aan de rand van groengebieden. Met aanplant van bomen op parkeerplaats kan dit worden verminderd.

Verkeer en parkeren

Ontsluiting is mogelijk via de Eikenlaan en Iepenlaan. Parkeren kan deels op eigen terrein en op aangelegen parkeerplaats worden gerealiseerd.

Riolering

Geen onoverkomelijkheden verwacht. Eventuele bijzonderheden zijn onbekend.

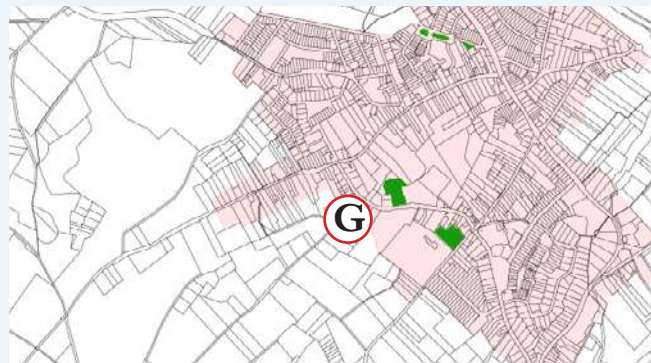
Eindoordeel

De locatie is kansrijk voor woningbouw, mits gekozen wordt voor een integrale oplossing voor het gebied. Het gebied kent veel versnipperde percelen, bij verplaatsing van ruimtes ontstaan nieuwe kansen voor een enkele woning en geschakelde levensloopbestendige woningen. Hierbij dient een (groen) buurtplein met parkeren en speelvoorzieningen vormgegeven te worden.

Randvoorwaarden nieuwe bebouwing

- Functie spelen dient verplaatst te worden.
- Geschakelde levensloopbestendige woningen op westelijk perceel.

Ligging locatie



Bestemmingsplancheck



- Kern Spaubeek, herziening 2013
- Enkelbestemming: maatschappelijk
- Dubbelbestemming: archeologie 2
- Gebiedsaanduiding: milieuzone - bodembeschermingsgebied Mergelland

Huidige situatie locatie



Eigenschappen locatie

Kadastrale nummer(s)	C1467
Plaatsbenaming	Perceel aan de Musschenberg
Oppervlakte	ca. 3.400m ²
Huidig gebruik	MFC + parkeerplaats
Overige relevante aspecten	MFC vervalt op deze locatie

Mogelijk invulling perceel voormalig MFC terrein



3.7 Gebiedspaspoort locatie G - Spaubeek

Bestemmingsplancheck

Zie de uitsnede van het bestemmingsplan op de pagina hiernaast.

Eigenschappen van de locatie

Zie de tabel 'eigenschappen locatie' op de pagina hiernaast.

Ruimtelijke kenschets

Groenstructuur

Alleen de groenstructuur rondom de parkeerplaats aan de achterzijde behoort tot de locatie. Deze bestaat uit volwassen bosplantsoen met bomen en schermt het terrein af van omringende tuinen en weigjes.

Historisch-stedenbouwkundige structuur

De locatie betreft de voormalige jongensschool en dateert uit 1964. (Het gebouw heet nu 't Raodhoes, maar dat stond ter plekke van het huidige appartementencomplex.) De school is tegenwoordig een multifunctioneel centrum. Eerdaags zal deze gebruiksfunctie echter verhuizen naar de nieuwbouw aan de overzijde van de weg, zodat het pand vrijkomt. Het huidige pand vormt met de rooilijn een samenspel met het ernaast gelegen appartementencomplex en reageert daarin op de bocht in de Musschenberg.

Toelichting aan de hand van vier thema's

Ecologie

Gezien de ouderdom van het pand is het reëel dat er vleermuizen wonen. De beplantingen aan de achterzijde bieden in potentie leefgebied aan eekhoorn, vogels met jaarrond beschermd nest, holtebewonende vleermuizen en mogelijk ook das.

Duurzaamheid en klimaat

Het gebied kent een drassig deel aan de noordzijde van het perceel. De Musschenberg is gevoelig voor wateroverlast. Daardoor dient rekening gehouden te worden met hoogteligging en het bouwpeil. Water kan gebufferd worden op onbebouwd noordelijk deel. Hittestress is hier evenmin aanwezig vanwege de ligging aan de rand van groengebieden.

Verkeer en parkeren

Ontsluiting is mogelijk via de Musschenberg. Parkeren kan net als nu op eigen terrein.

Riolering

Geen onoverkomelijkheden verwacht. Eventuele bijzonderheden zijn onbekend. Echter moet aandacht worden besteed aan de hoogteligging en het bouwpeil.

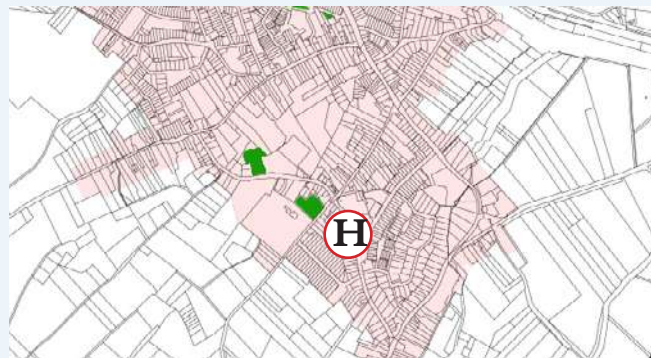
Eindoordeel

De locatie is kansrijk voor woningbouw. Daarbij kan er bijvoorbeeld voor worden gekozen het bestaande pand te verbouwen, in aansluiting op het ernaast gelegen appartementencomplex. Maar het is ook mogelijk om te kiezen voor nieuwbouw. Hierbij wordt de rooilijn van naastgelegen woning aan de Musschenberg aangehouden. Aan de achterzijde van het complex (noordzijde) kan een blauw-groene bufferzone worden gerealiseerd, die afwatert op het aangrenzende gebied.

Randvoorwaarden nieuwe bebouwing

- Bij nieuwbouw samenhang creëren met bestaande appartementencomplex.
- Verbinding creëren met BMV-terrein.
- Gebied maakt deel uit van experimenteerwijk Spaubeek.

Ligging locatie



Bestemmingsplancheck



- Kern Spaubeek, herziening 2013
- Enkelbestemming: maatschappelijk
- Dubbelbestemming: archeologie 3
- Bouwvlak
- Maatvoering: max. goothoogte 5m
- Maatvoering: max. bebouwingspercentage terrein 100%
- Gebiedsaanduiding: milieuzone – bodembeschermingsgebied Mergelland

Huidige situatie locatie



Eigenschappen locatie

Kadastrale nummer(s)	A3969
Plaatsbenaming	Perceel aan de Schoolstraat
Oppervlakte	ca 4.200m ²
Huidig gebruik	Basisschool
Overige relevante aspecten	Schoolfunctie vervalt in de toekomst. Perceel geen gemeentelijk eigendom.

Mogelijk invulling perceel voormalige basisschool



3.8 Gebiedspaspoort locatie H - Spaubeek

Bestemmingsplancheck

Zie de uitsnede van het bestemmingsplan op de pagina hiernaast.

Eigenschappen van de locatie

Zie de tabel 'eigenschappen locatie' op de pagina hiernaast.

Ruimtelijke kenschets

Groenstructuur

De schoollocatie is aan de straatzijde voorzien van hagen die deels achter een laag keermuurtje staan. Aan de zijde van het sportcomplex staat een markante bomenrij met een ondergroei van bosplantsoen. Aan de achterzijde van het pand staat een grote markante boomgroep die de afscherming vormt naar de eraan gelegen sportkantine.

Historisch-stedenbouwkundige structuur

Het oudste deel van de school, aan de wegzijde, dateert waarschijnlijk van 1967 en is aan de achterzijde uitgebouwd in de jaren '80 met nog een kleine aanvulling rond de eeuwwisseling. Het gevelbeeld aan de straatzijde is echter ongewijzigd gebleven. Aan de achterzijde van het terrein lag, in ieder geval tot aan de bouw van de school, een vloedgraaf. Gezien de aanduiding op het bestemmingsplan ligt deze sindsdien in een overkluizing.

Er zijn spelen meerdere bouwkundige ontwikkelingen in de omgeving. Exacte informatie hierover ontbreekt.

Toelichting aan de hand van vier thema's

Ecologie

Gezien de ouderdom van het pand is het reëel dat er vleermuizen wonen, mogelijk ook huismus. De groenstructuur aan de zijde van het voetbalterrein biedt mogelijk leefruimte aan eekhoorns, vogels met jaarrond beschermde nesten en eventueel vleermuizen.

Duurzaamheid en klimaat

De huidige invulling van de locatie kent wateroverlast. Echter blijkt het noord-westelijk deel van het perceel drassig te zijn. Waarbij gedacht kan worden aan een centrale oplossing. Tevens moet worden gezorgd voor een hoog bouwpeil.

Hittestress is hier niet aanwezig vanwege de ligging aan de rand van de kern. Tevens wordt er veel groen toegevoegd in een nieuwe variant.

Verkeer en parkeren

Ontsluiting is mogelijk via de Schoolstraat en de nieuwe weg, echter is dit eenrichtingsverkeer. Parkeren kan aan deze nieuwe weg.

Riolering

Geen onoverkomelijkheden verwacht. Eventuele bijzonderheden zijn onbekend. Voor de riolering dient rekening gehouden worden met het bouwpeil.

Eindoordeel

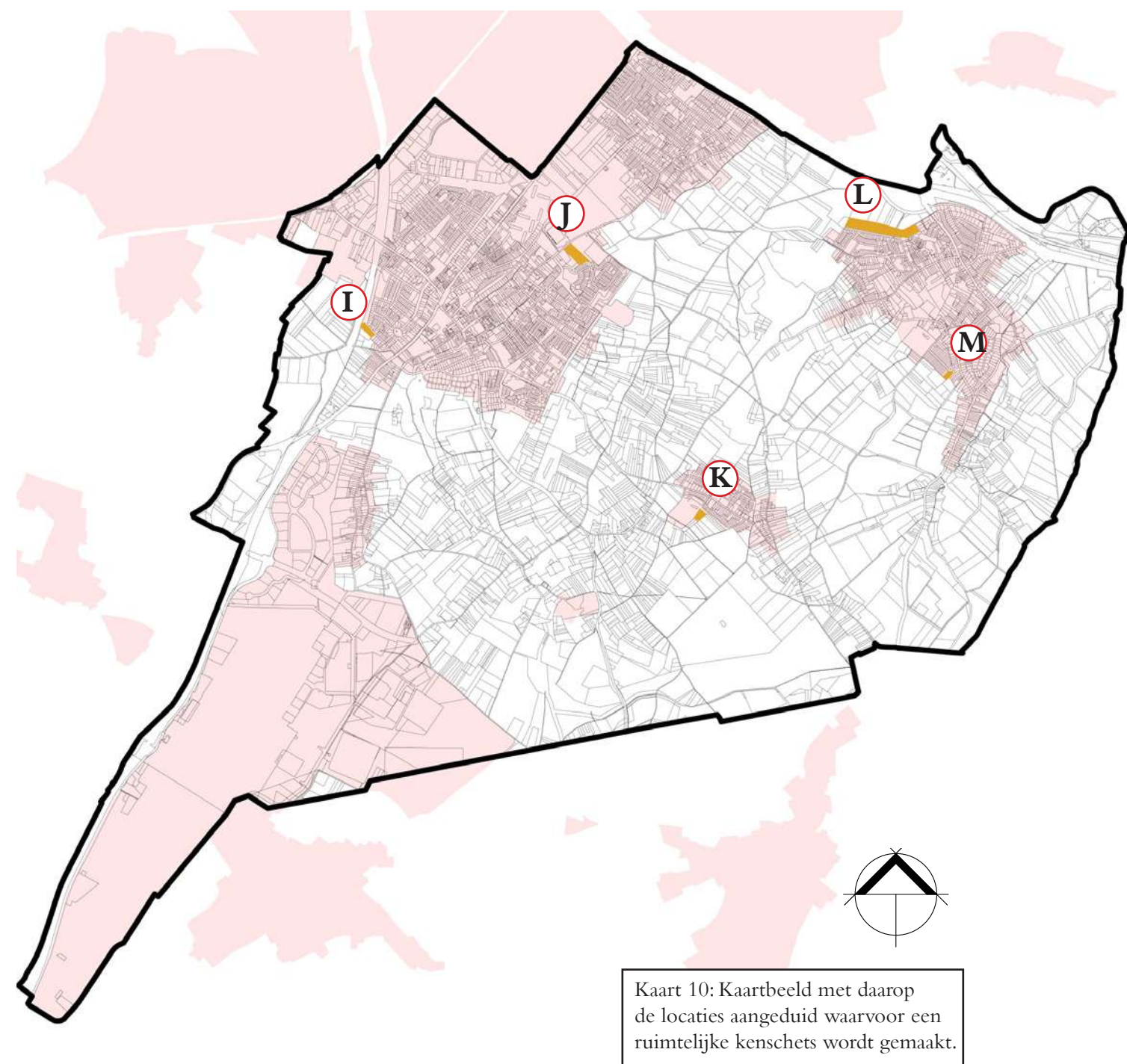
De locatie is kansrijk voor woningbouw. Het gebied leent zich zowel voor vrije kavels als twee-onder-een-kap woningen. Een andere optie is de oudste kern van de school te behouden om daarin woningen te integreren. De schoolpleinzijde kan dan omgevormd worden tot hofje, waar omheen nog een aantal woningen of appartementen gerealiseerd kunnen worden. In alle gevallen bestaat de mogelijkheid om, in samenhang met de nieuwe ontsluitingsweg van de BMV een deel van de vloedgraaf te ontkluizen.

Randvoorwaarden nieuwe bebouwing

- Groene afscheiding realiseren met omliggende kavels.
- Trottoir doortrekken langs Schoolstraat.
- Transformatorhuisje integreren in nieuwe inrichting. Ten opzichte van dit transformatorhuisje dient een minimale woningbouwafstand van 5 meter te worden aangehouden.
- Realiseren van een (groene) afscheiding tussen sportveld en wonen in verband met lichtmasten.
- Gebied maakt deel uit van experimenteerwijk Spaubeek.

4

Ruimtelijke kenschets
extra eigendomslocaties



Kaart 10: Kaartbeeld met daarop de locaties aangeduid waarvoor een ruimtelijke kenschets wordt gemaakt.

- Eigendommen gemeente Beek waarvoor een extra ruimtelijke kenschets wordt gemaakt
- Zonering Limburg: bebouwd gebied
- Gemeentegrens Beek
- Kadastrale grenzen

4. Ruimtelijk kenschets - extra eigendomslocaties

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar een aantal aangedragen eigendomslocaties, deze zijn meegenomen vanuit een bestuurlijke wens om te voldoen aan de huisvestigingsopgave. Deze eigendomslocatie vallen buiten de methodiek. Echter wordt een gebiedspaspoort opgesteld voor deze eigendomslocaties. Om het gebiedspaspoort visueel te maken zijn er schetsen opgenomen die slechts ter illustratie dienen van de bijgevoegde tekst. De tekst in het gebiedspaspoort bestaat uit de volgende onderdelen:

Bestemmingsplancheck van de locatie.

Voor elke eigendomslocatie geldt dat het vigerende bestemmingsplan moet worden gewijzigd om woningbouw mogelijk te maken. De geldende bestemmingen worden puntsgewijs benoemd.

Ruimtelijke kenschets van de locatie.

Voor elke overgebleven eigendomslocatie wordt een ruimtelijke kenschets opgesteld. Hierin wordt de aanwezige groenstructuur en de historisch-stedenbouwkundige structuur beschreven, evenals de invloed van nieuwe woningbouw hierop. Wanneer hieruit blijkt dat nieuwe woningbouw niet wenselijk is, wordt de locatie beschouwd als niet kansrijk voor nieuwe woningbouw. De hierna volgende onderdelen van het gebiedspaspoort worden in dat geval niet verder onderzocht.

Eigenschappen van de locatie.

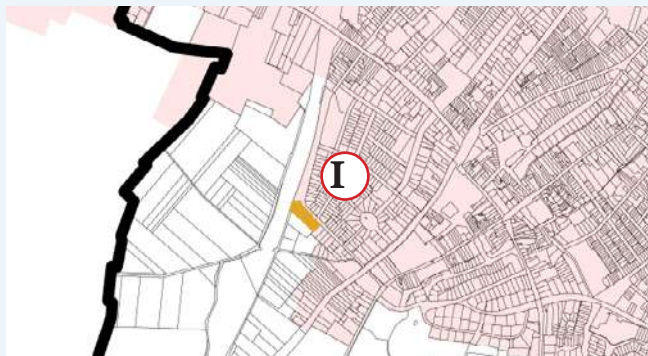
Voor de overgebleven eigendomslocaties worden de eigenschappen van de locatie in een tabel benoemd. Het gaat dan bijvoorbeeld om de grootte (oppervlakte) van de locatie.

Beoordeling aan de hand van vier thema's.

Voor de overgebleven eigendomslocaties worden vier thema's onderzocht:

- Ecologie. De kans op de aanwezigheid van wettelijk beschermde flora en fauna wordt ingeschat.
- Duurzaamheid en klimaat. Hierbij wordt gekeken naar de kans op wateroverlast en het effect van woningbouw op het hittestress-effect.
- Verkeer en parkeren. Hierbij wordt gekeken naar de ontsluitingsmogelijkheden van de locatie en of er ruimte is voor het oplossen van extra parkeerruimte die benodigd zal zijn.
- Riolering. Hierbij wordt gekeken of er onoverkomelijkheden te verwachten zijn m.b.t. de aansluiting van nieuwe woningbouw op bestaande riolering.

Ligging locatie

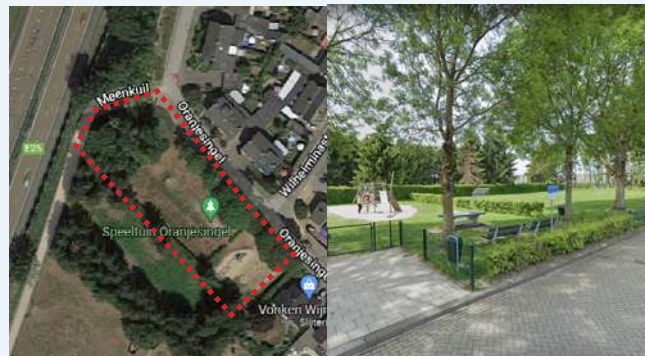


Bestemmingsplancheck



- Buitengebied Beek 2011
- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden - landschap tevens kernrandzone
- Dubbelbestemming: Archeologie 4
- Gebiedsaanduiding: Geluidzone - industrie 45 - 50dB(A)
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone weg 50 - 100

Huidige situatie locatie



Eigenschappen locatie

Kadastrale nummer(s)	G 1899
Plaatsbenaming	Perceel aan de Oranjesingel
Oppervlakte	ca 3.000m ²
Huidig gebruik	Speeltuin / Trapveldje
Overige relevante aspecten	-

4.1 Gebiedspaspoort locatie I - Beek

Bestemmingsplancheck

Zie de uitsnede van het bestemmingsplan op de pagina hiernaast.

Eigenschappen van de locatie

Zie de tabel 'eigenschappen locatie' op de pagina hiernaast.

Ruimtelijke kenschets

Groenstructuur

De locatie bestaat uit een grasveld met speeltuintje en trapveldje, omgeven door een haag. Aan de zijde van de Oranjesingel staat een bomenrij met essen die er niet allemaal even gezond bij staan.

Historisch-stedenbouwkundige structuur

De speeltuin is gevormd naar aanleiding van de bouw van de woonbuurt aan de overzijde van de straat in 1969. De rij woningen in het verlengde van de speeltuin is later toegevoegd, in 1989. Stedenbouwkundig gezien biedt de oppervlakte van de speeltuin ruimte om de rij woningen te verlengen. Wel is dan aandacht nodig voor een nieuwe locatie vna de speeltuin, omdat deze wel in gebruik lijkt bij omwonenden.

Toelichting aan de hand van vier thema's

Ecologie

Op deze locatie zijn geen bijzondere natuurwaarden te verwachten.

Duurzaamheid en klimaat

De locatie is niet gevoelig voor wateroverlast en evenmin gevoelig voor hittestress.

Verkeer en parkeren

Ontsluiting is mogelijk via de Oranjesingel. Langsparkeren is hier beperkt mogelijk, zodat afhankelijk van het bouwplan extra parkeervoorzieningen dan wel parkeren op eigen terrein als uitgangspunt dienen.

Riolering

Geen onoverkomelijkheden verwacht.

Eendoordeel

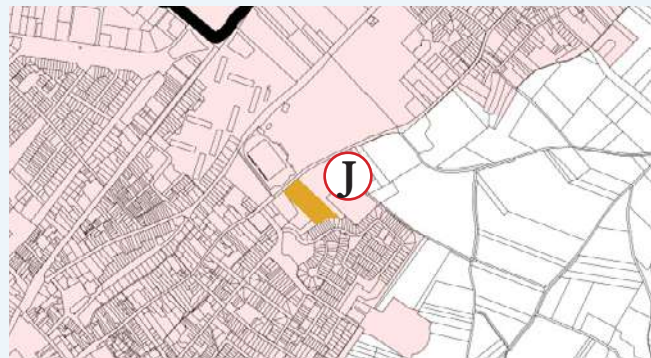
Woningbouw is mogelijk op deze locatie, mits een oplossing wordt gevonden voor de speeltuin. Deze locatie leent zich door de beperkte diepte voor de bouw van 'tiny houses', wanneer deze voldoende aan de eisen voor geluidwering en externe veiligheid. Tevens kan gekozen worden voor gewone eengezinswoningen met een kleine tuin.

Randvoorwaarden nieuwe bebouwing

- Speeltuin kan gecombineerd worden met waterberging.
- Speeltuin gelegen in groene zone gebiedsaanduiding 'vrijwaardingszone weg 0 - 50'.
- In relatie tot tiny houses dient geluidshinder en externe veiligheid te worden onderzocht.



Ligging locatie



Bestemmingsplancheck



- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden - landschap tevens kenrandzone
- Dubbelbestemming: archeologie 1
- Gebiedsaanduiding: Geluidzone - industrie 45 - 50 dB(A)
- Gebiedsaanduiding: milieuzone - bodembeschermingsgebied

Huidige situatie locatie



Eigenschappen locatie

Kadastrale nummer(s)	I 717
Plaatsbenaming	Perceel aan de oude pastorie
Oppervlakte	ca 9.000m ²
Huidig gebruik	Agrarisch met waarden
Overige relevante aspecten	-

Mogelijk invulling perceel aan de oude pastorie



4.2 Gebiedspaspoort locatie J - Beek

Bestemmingsplancheck

Zie de uitsnede van het bestemmingsplan op de pagina hiernaast.

Eigenschappen van de locatie

Zie de tabel 'eigenschappen locatie' op de pagina hiernaast.

Ruimtelijke kenschets

Groenstructuur

de locatie bestaat uit een weide met aan de zijde van de Oude Pastorie een holle weg talud met haag en daarachter enkele bomen, waaronder een monumentale bruine beuk. Dit groen behoort tot de niet-inwisselbare groenstructuur uit het groenbeleidsplan.

Historisch-stedenbouwkundige structuur

De weide behoort van origine tot de ernaast gelegen rijks monumentale Nieuwenhof. Het grootste deel van het perceel is altijd weide geweest, terwijl gedeelte langs de Oude Pastorie naar verwachting tot de huiskavel behoorde en in gebruik was als moestuin. Langs de achterzijde van het perceel stroomde in het verleden de Keutelbeek, dit is in de huidige situatie min of meer onder de Kapelaan Wijnensingel.

De woonwijk aan de zuidoostzijde ligt compleet met de rug naar het perceel.

Het perceel ligt op de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied, dat hier het karakter van een stadlandzone heeft. Voortzetting van het bebouwingslint van de Bourgognestraat lijkt hier daarom niet realistisch. Ten noordoosten van het perceel bevindt zich een trafostation van het hoogspanningsnetwerk.

Toelichting aan de hand van vier thema's

Ecologie

De bomenstructuur aan de straatzijde biedt mogelijk huisvesting aan eekhoorn, vogels met jaarrond beschermd nest en vleermuizen. De weide zelf kent waarschijnlijk geen bijzondere natuurwaarden, maar is mogelijk onderdeel van het foerageergebied van das.

Duurzaamheid en klimaat

Het perceel ligt aanmerkelijk hoger dan de weg (Oude Pastorie). Als maaiveld wordt gehandhaafd dan is deze locatie niet bijzonder gevoelig voor wateroverlast. Ook hier aandacht voor bouwpeilen. Voor waterberging dient op eigen terrein te worden gebufferd. Hittestress is hier niet aanwezig vanwege de ligging aan de rand van de kern.

Verkeer en parkeren

Ontsluiting is mogelijk via de Oude Pastorie. Deze heeft hier het karakter van een holle weg, zodat verkeersveiligheid een aandachtspunt vormt.

Riolering

Geen onoverkomelijkheden verwacht. Eventuele bijzonderheden zijn onbekend.

Eindoordeel

Woningbouw is mogelijk op deze locatie, maar dient zich te voegen naar de karakteristieken van de stadlandzone. Voor het realiseren van een volwaardige uitleglocatie is het perceel te klein.

In verband met de rijks monumentale panden direct westelijk van de locatie ligt hier een kans voor realisatie van woningen in hoge segment. Het creëren van een landgoedachtige uitstraling vormt daarbij de basis.

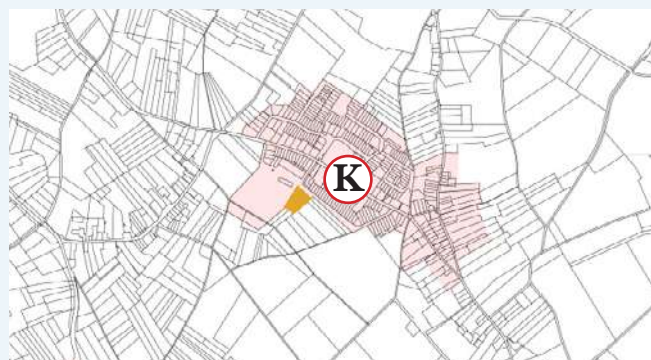
Indien als uitgangspunt eengezinswoningen fungeren, dan geldt dat de groenstructuur aan de Oude Pastorie overeind dient te blijven en de dalzijde van de weide vrij blijft zodat daar hemelwateroplossingen gerealiseerd kunnen worden. Een enkele woonstraat met twee-onder-een-kappers is dan bijvoorbeeld een invulling voor de locatie.

Randvoorwaarden nieuwe bebouwing

- Groen woonmilieu aan de rand van de kern.
- Minimaal 10 meter bouwafstand tot 150/10kV Station, i.v.m. kabels rondom het station.
- Zorg voor demping van de akoestiek van het 150/kV station. Indien dit niet kan worden gerealiseerd, wordt een richtafstand van 50 tot 100 meter geadviseerd.

*Neem contact op met Enexis bij een volgende stap tot realisatie van deze locatie.

Ligging locatie



Bestemmingsplancheck



- Kern Klein en Groot Genhout, herziening 2012
- Enkelbestemming: Recreatie
- Dubbelbestemming: archeologie 4
- Functieaanduiding sportveld
- Gebiedsaanduiding: milieuzone - bodembeschermingsgebied Mergelland
- Gebiedsaanduiding - buiten rode contour

Huidige situatie locatie



Eigenschappen locatie

Kadastrale nummer(s)	C. 3352
Plaatsbenaming	Perceel Op Den Hoogen Boom
Oppervlakte	ca 3.150m ²
Huidig gebruik	Trapveldje
Overige relevante aspecten	Onbekend

Mogelijk invulling perceel Op Den Hoogen Boom



4.3 Gebiedspaspoort locatie K - Genhout

Bestemmingsplancheck

Zie de uitsnede van het bestemmingsplan op de pagina hiernaast.

Eigenschappen van de locatie

Zie de tabel 'eigenschappen locatie' op de pagina hiernaast.

Ruimtelijke kenschets

Groenstructuur

Het perceel betreft een oefenveld van de ernaast gelegen voetbalclub GSV'28. Aan de straatzijde staat een fraaie rij Zomereiken uit de jaren '70 bovenop een grastalud met lage beukenhaag. De oost- en zuidzijde zijn afgeschermd door een rand bosplantsoen met bomen. De westzijde is vrij van opgaande beplantingen.

Historisch-stedenbouwkundige structuur

Het oefenveld is aangelegd in de jaren '70 toen het voetbalterrein is ingericht als onderdeel van de uitbreiding van Genhout. De opgaande beplanting dateert uit de periode van aanleg en is dus intussen bijna 50 jaar oud. Met uitzondering van de bebouwing van het voetbalterrein, ontbreken woningen aan de zuidzijde van de Op Den Hoogen Boom

De bomenrij van Zomereiken is een onlosmakelijk onderdeel van de bomenstructuur in de straat. Ook de steilrand langs de weg zet zich door in oostelijke richting en zorgt voor ruimtelijke samenhang.

NB: In 2019 is op de zuidhoek van de locatie een zendmast voor mobiele telefonie en data geplaatst. Hoe de blootstellingslimieten van de mast zich verhouden tot een woonbestemming is niet bekend.

Toelichting aan de hand van vier thema's

Ecologie

Gezien de ouderdom, het inheemse karakter van de beplantingen en de locatie aan de rand van Genhout bestaat de kans dat beschermde diersoorten hier hun leefgebied hebben. Denk daarbij aan eekhoorn, das, vleermuizen en vogels met jaarrond beschermde nesten.

Duurzaamheid en klimaat

De locatie is niet gevoelig voor wateroverlast. Als gevolg van de ligging aan de rand van Genhout bestaat geen risico op het ontstaan van hittestress.

Verkeer en parkeren

Ontsluiting is mogelijk via de Op Den Hoogen Boom. Parkeren zal opgelost moeten worden op het eigen terrein of op een parallelstructuur bovenop het talud (achter de bomenrij). Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de bereikbaarheid van de zendmast voor beheer en onderhoud.

Riolering

Geen onoverkomelijkheden verwacht. Eventuele bijzonderheden zijn onbekend.

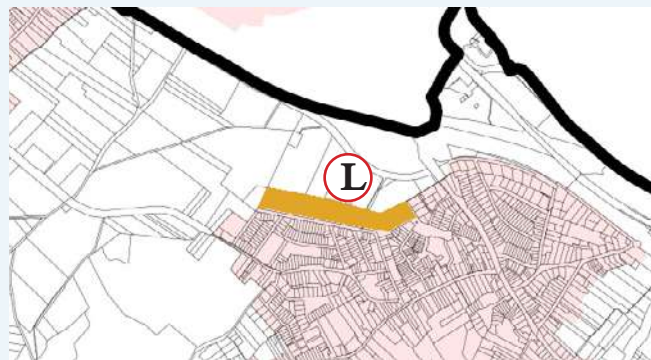
Eindoordeel

Woningbouw is mogelijk op deze locatie, mits er een bijzonder gebouw (vrije vorm) in het groen kan worden gerealiseerd. Dit omdat het bouwen van een solitair gebouw zorgt voor een doorbreking van de stad-land zone. Bij de bouw van het complex dient echter rekening gehouden te worden met het licht dat afkomstig is van het sportcomplex en tevens de straling vanuit de nabije zendmast.

Randvoorwaarden nieuwe bebouwing

- Behouden rij Zomereiken en behouden talud.
- Bebouwing dient een bijzonder gebouw te zijn.
- Perceel dient groene afscheiding te behouden.
- De functie van het trapveldje dient te worden ingevuld op een andere plek. Wellicht biedt het naastgelegen kunstgras hiervoor een oplossing (dit dient nader onderzocht te worden).

Ligging locatie



Bestemmingsplancheck



- Kern Spaubeek, herziening 2013
- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden - landschap
- Enkelbestemming: Groen
- Dubbelbestemming: archeologie 1
- Dubbelbestemming: archeologie 3
- Dubbelbestemming: archeologie 4
- Perceel C1328 buiten rode contour
- Gebiedsaanduiding: milieuzone - bodembeschermingsgebied Mergelland

Huidige situatie locatie



Eigenschappen locatie

Kadastrale nummer(s)	M 53, A 3545, C 1328
Plaatsbenaming	Percelen aan de Potterstraat
Oppervlakte	ca 30.800m ²
Huidig gebruik	Agrarisch + Speeltuin / Trapveldje
Overige relevante aspecten	-

*bureau VERBEEK is eerder betrokken geweest bij de ontwikkeling van deze locatie, beoordeling staat hier los van.

Mogelijk invulling percelen aan de Potterstraat - Variant 1



4.4 Gebiedspaspoort locatie L - Spaubeek

Bestemmingsplancheck

Zie de uitsnede van het bestemmingsplan op de pagina hiernaast.

Eigenschappen van de locatie

Zie de tabel 'eigenschappen locatie' op de pagina hiernaast.

Ruimtelijke kenschets

Groenstructuur

Het perceel bestaat uit akker, met aan de oostzijde een door bomen en struiken omzoomde speeltuin.

Historisch-stedenbouwkundige structuur

De locatie is al sinds jaar en dag in landbouwkundig gebruik. De wijk Looiwinkel is gebouwd in 1970 op een locatie die behoorde bij de steenfabriek. De speeltuin aan de oostzijde is een toevoeging uit de jaren '80. De locatie helt in noordelijke richting af, richting de A76 en de Geleenbeek. De bewoners van de Potterstraat hebben zodoende een riant uitzicht.

Toelichting aan de hand van vier thema's

Ecologie

Bijzondere natuurwaarden zijn op deze locatie niet te verwachten.

Duurzaamheid en klimaat

Van de locatie is alleen de oostzijde ter plekke van het speeltuintje en verderop bij de hoek Potterstraat-Steenstraat gevoelig voor wateroverlast. Dit heeft te maken met de ligging van een droogdal dat hier kruist en deels volgebouwd is.

Mogelijk invulling percelen aan de Potterstraat - Variant 2



Waterbuffering kan in een nieuwe situatie worden ingepast in het gebied.

Hittstress is hier niet aanwezig vanwege de ligging aan de rand van de kern.

Verkeer en parkeren

Ontsluiting is mogelijk via meerdere straten die alle uitkomen op de Potterstraat. Parkeren kan als combinatie worden ontworpen op openbare ruimte en eigen terrein.

Riolering

Geen onoverkomelijkheden verwacht. Eventuele bijzonderheden zijn onbekend. Echter moet worden gezorgd voor een hoog bouwpeil.

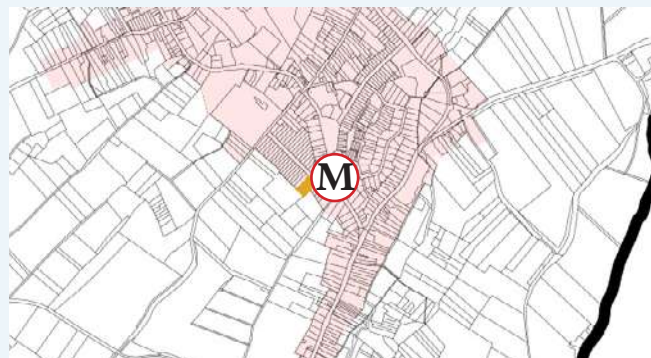
Eindoordeel

Woningbouw is waarschijnlijk mogelijk op deze locatie. Daarbij kan de basisstructuur van de wijk Looiwinkel worden voortgezet. Vanwege een gebrek aan openbaar groen is het uitgangspunt hier om de speeltuin te behouden (of integreren in nieuw ontwerp) en de nieuwbouw te voorzien van een parkstrook aan de landschapszijde. De woontypologie kan verschillen tussen vrije kavels, twee-onder-een-kap en tiny houses.

Randvoorwaarden nieuwe bebouwing

- Ruimte reserveren voor het maken van een wandelroute aan de rand van de kern (variant 1).
- Aangelegde speeltuin integreren in plangebied (variant 2).
- Groen als afscheiding van het landschap.
- Gemeenschappelijke groenzone (variant 2).

Ligging locatie



Bestemmingsplancheck



- Kern Spaubeek, herziening 2013
- Enkelbestemming: Cultuur en ontspanning
- Dubbelbestemming: archeologie 3
- Gebiedsaanduiding: milieuzone – bodembeschermingsgebied Mergelland

Huidige situatie locatie



Eigenschappen locatie

Kadastrale nummer(s)	C 1137
Plaatsbenaming	Perceel aan de Burgemeester Eussenlaan
Oppervlakte	ca 1.900m ²
Huidig gebruik	Speeltuin
Overige relevante aspecten	Plek voor buurtfeesten

Mogelijk invulling perceel aan de burgemeester Eussenlaan



4.5 Gebiedspaspoort locatie M - Spaubeek

Bestemmingsplancheck

Zie de uitsnede van het bestemmingsplan op de pagina hiernaast.

Eigenschappen van de locatie

Zie de tabel 'eigenschappen locatie' op de pagina hiernaast.

Ruimtelijke kenschets

Groenstructuur

Het perceel van speeltuin De Kabouter kent een open structuur met verspreid enkele kleine bomen. Aan de zuidrand staat een rij Italiaanse populieren ter afscherming. De boomstructuur langs de oostrand staat op het naastgelegen perceel. Van een uitzonderlijke groene kwaliteit is hier geen sprake

Historisch-stedenbouwkundige structuur

Tot in de jaren '60 betrof de locatie akkerland. De aansluitende woningen zijn in meerderheid gebouwd in de jaren '50. Het schuurtje in de speeltuin staat er sinds de jaren '70 zo lijkt het op de kaart. Of ook de speeltuin vanaf die tijd al aanwezig is, is niet bekend.

De locatie sluit aan op de bestaande bebouwingsstructuur, zodat nieuwe ontwikkelingen zich goed laten aansluiten op de bestaande structuren.

Direct zuidelijk van de speeltuin ligt een grote hemelwaterbuffer in de as van een droogdal. De speeltuin zelf ligt ook in het droogdal.

Toelichting aan de hand van vier thema's

Ecologie

Naar verwachting kent het terrein geen bijzondere natuurwaarden.

Duurzaamheid en klimaat

De locatie is gevoelig voor wateroverlast dit komt door de naastgelegen waterbuffers die kunnen overlopen. Hittestress is hier niet aanwezig vanwege de ligging aan de rand van de kern.

Verkeer en parkeren

Ontsluiting is mogelijk via de Burgemeester Eussenlaan. Parkeren dient vooral op eigen terrein te gebeuren, omdat de bocht in de weg weinig ruimte biedt.

Riolering

Geen onoverkomelijkheden verwacht. Eventuele bijzonderheden zijn onbekend.

Indoordeel

Woningbouw is mogelijk op deze locatie, mits een nieuwe locatie worden gevonden voor de speeltuin. De locatie biedt, ondanks de oppervlakte, slechts ruimte voor twee woningen die de tegenhanger vormen van de woningen in de binnenbocht. Dat betekent dat uitgegaan wordt van een twee-onder-een-kapper die in rooilijn aansluit op de naastgelegen panden.

Randvoorwaarden nieuwe bebouwing

- Rooilijn aanhouden.
- Groen als afscheiding behouden.
- Speelvoorziening moet verplaatst worden. Hiervoor moet draagvlak zijn (bijv. achterzijde BMV).

Bijlage

Locatie 1 – Groenstrook langs Fattenbergstraat



- Behoort tot profiel van de weg
- Volwassen boomstructuur

Locatie 2 – Locatie achter kamp Neerbeek



- Afwezigheid van ontsluiting

Locatie 3 – groenstrook tussen Limpenshof en toegang kerkhof Sint Callistuskerk



- Groenstrook zorgt voor een karakteristieke toegang richting het kerkhof
- Weinig openbaar groen in Neerbeek

Locatie 4 – Neerbeekerhof



- Deels bestaand uit volwassen boomstructuur
- Weinig openbaar groen in Neerbeek.

Locatie 5 – Hoppekoolhof



- Groenstrook heeft een kenmerkende zichtas.
- In het noordelijk deel staan voorgevels georiënteerd op de groenstrook.
- Het zuidelijke deel bevat geen mooi woonmilieu door het zicht op muurtjes,

Locatie 6 – Fattenbergstraat



- Volwassen boomstructuur
- Belangrijk groen i.r.t. stedenbouwkundige structuur footprint van de wijk

Locatie 7 – Fattenbergstraat



- Volwassen boomstructuur
- Belangrijk groen i.r.t. stedenbouwkundige structuur footprint van de wijk

Locatie 8 – Beekerstraat



- Volwassen boomstructuur
- Belangrijk groen i.r.t. stedenbouwkundige structuur footprint van de wijk

Locatie 9 – Haardboomstraat



- Behoort tot profiel van de weg
- Volwassen boomstructuur
- Belangrijk groen i.r.t. stedenbouwkundige structuur footprint van de wijk

Locatie 10 – Beijensweide



- Ruimte is een groene invulling van het hof
- Behoort tot stedenbouwkundig weefsel

Locatie 11 – Wethouder sangersstraat



- Dient als groene afscheiding van het industrieterrein
- Volwassen bossage

Locatie 12 – centraal wijkgroen aan Hoferpark



- Volwassen boomstructuur

Locatie 13 – centraal wijkgroen aan Dr. Beckersstraat



- Belangrijk groen i.r.t. stedenbouwkundige structuur footprint van de wijk

Locatie 14 – groenstructuur flats Rooseveltlaan



- Belangrijk groen i.r.t. stedenbouwkundige structuur

Locatie 15 – Oude Pastorie



- Dient als groene afscheiding van sportvelden
- Behoud van holle weg

Locatie 16 – Broekhovenlaan



- Volwassen boomstructuur
- Belangrijk groen i.r.t. stedenbouwkundige structuur footprint van de wijk

Locatie 17 – Hof aan Pater Kusterspad



- Groen maakt deel uit van stedenbouwkundig weefsel
- Volwassen boomstructuur

Locatie 18 – Op Den Hoogen Boom



- Volwassen groen
- Functie parkeren voor sportpark

Locatie 19 – Kapelaan Wijnensingel



- De positionering woning is erg lastig. Huidige bebouwing kijkt altijd tegen een achterkant van nieuwbouw aan.
- Maakt deel uit van wegprofiel.

Locatie 20 – Achterzijde Kapelaan Wijnensingel



- Gebrek aan ontsluiting
- Dient als groene zone aan de rand van de rode contour

Locatie 21 – Kapelaan Wijnensingel



- Behoort tot wegprofiel
- Volwassen boomstructuur

Locatie 22 – Broekhovenlaan



- Volwassen boomstructuur

Locatie 23 – groenstructuur Pastoor Lippertsplein



- Volwassen boomstructuur

Locatie 24 – Veldekelaan



- Belangrijk groen i.r.t. stedenbouwkundige structuur footprint van de wijk
- Behoort tot profiel van de weg

Locatie 25 – Marijkestraat



- Doorlopende groenstructuur

Locatie 26 – centraal wijkgroen portiekflat Marijkestraat



- Belangrijk groen i.r.t. stedenbouwkundige structuur footprint van de wijk
- Doorlopende groenstructuur

Locatie 27 – park behorende bij Elsmuseum Stationsstraat



- Belangrijk groen i.r.t. stedenbouwkundige structuur footprint van de wijk.
- j.l. opgeknapt.

Locatie 28 – groenstructuur Raadhuispark



- Het raadhuispark is rond 2019 opgeknapt.
- Groene aanlooproute richting gemeentehuis.

Locatie 29 – Gundelfingenstraat



- Belangrijk groen i.r.t. stedenbouwkundige structuur footprint van de wijk

Locatie 30 – Molenberg



- Belangrijk groen i.r.t. stedenbouwkundige structuur
- Hoogteverschil

Locatie 31 – Sint Martinusstraat



- Volwassen boomstructuur

Locatie 32 – centraal wijkgroen Gerbergastraat



- Belangrijk groen i.r.t. stedenbouwkundige structuur
- Onderdeel van groenverbinding
- Volwassen bomen

Locatie 33 – Gerbergastraat



- Volwassen boomstructuur
- Belangrijk groen i.r.t. stedenbouwkundige structuur footprint van de wijk

Locatie 34 – centraal wijkgroen Wesselinusstraat



- Volwassen boomstructuur

Locatie 35 – Bosserveldlaan



- Volwassen boomstructuur
- Gebouwen staan georiënteerd op de weg
- sinds j.l. speelvoorziening

Locatie 36 – Klinkeberglaan



- Volwassen groenstructuur
- Ongeschikte vorm en grootte

Locatie 37 – Dassenburcht



- Belangrijk groen i.r.t. stedenbouwkundige structuur footprint van de wijk
- Volwassen groen

Locatie 38 – Op Den Hoogen Boom



- Volwassen boomstructuur
- Vormt groene afscheiding tussen dorp en landelijk gebied.

Locatie 39 – centraal wijkgroen Op de Windhaspel



- Belangrijk groen i.r.t. stedenbouwkundige structuur
- Volwassen boomstructuur
- Gedeelde functie met speelvoorziening
- Versnipperde speelfuncties

Locatie 40 – centraal buurtgroen Grindakker



- Belangrijk groen i.r.t. stedenbouwkundige structuur

Locatie 41 – Lepellaan



- Volwassen boom
- Groene entree van de wijk

Locatie 42 – centraal buurtgroen Spaubeckerhof



- Belangrijk groen i.r.t. stedenbouwkundige structuur
- Volwassen boomstructuur

Locatie 43 – Groenstrook langs parkeerplaats sportvelden



- Groenstrook langs parkeren
- Valt binnen herziening plannen BMV Spaubeek

Locatie 44 – centraal buurtgroen Merelstraat



- Belangrijk groen i.r.t. stedenbouwkundige structuur footprint van de wijk

Locatie 45 – Kupstraat



- Belangrijk groen i.r.t. stedenbouwkundige structuur

Locatie 46 – Op de Aks



- Vorm en grootte ongeschikt voor woningbouw
- Dient als afscherming van naastgelegen gebouw
- Perceel wordt gebruikt als parkeerplaats

Locatie 47 – Pastoor Weltersstraat



- Belangrijk groen i.r.t. stedenbouwkundige structuur

Locatie 48 – Op Den Hoogen Boom



- Belangrijk groen i.r.t. stedenbouwkundige structuur

Colofon

Gemeente Beek

Mevrouw Miriam Hendrix
Raadhuisstraat 9
6191 KA Beek

Maastricht, 25 01 2022
Quickscan woningbouw gemeente Beek

bureau VERBEEK landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp
Limmelderweg 6
6222 PB Maastricht
info@bureauverbeek.nl
Tel: +31 43 450 30 45

