

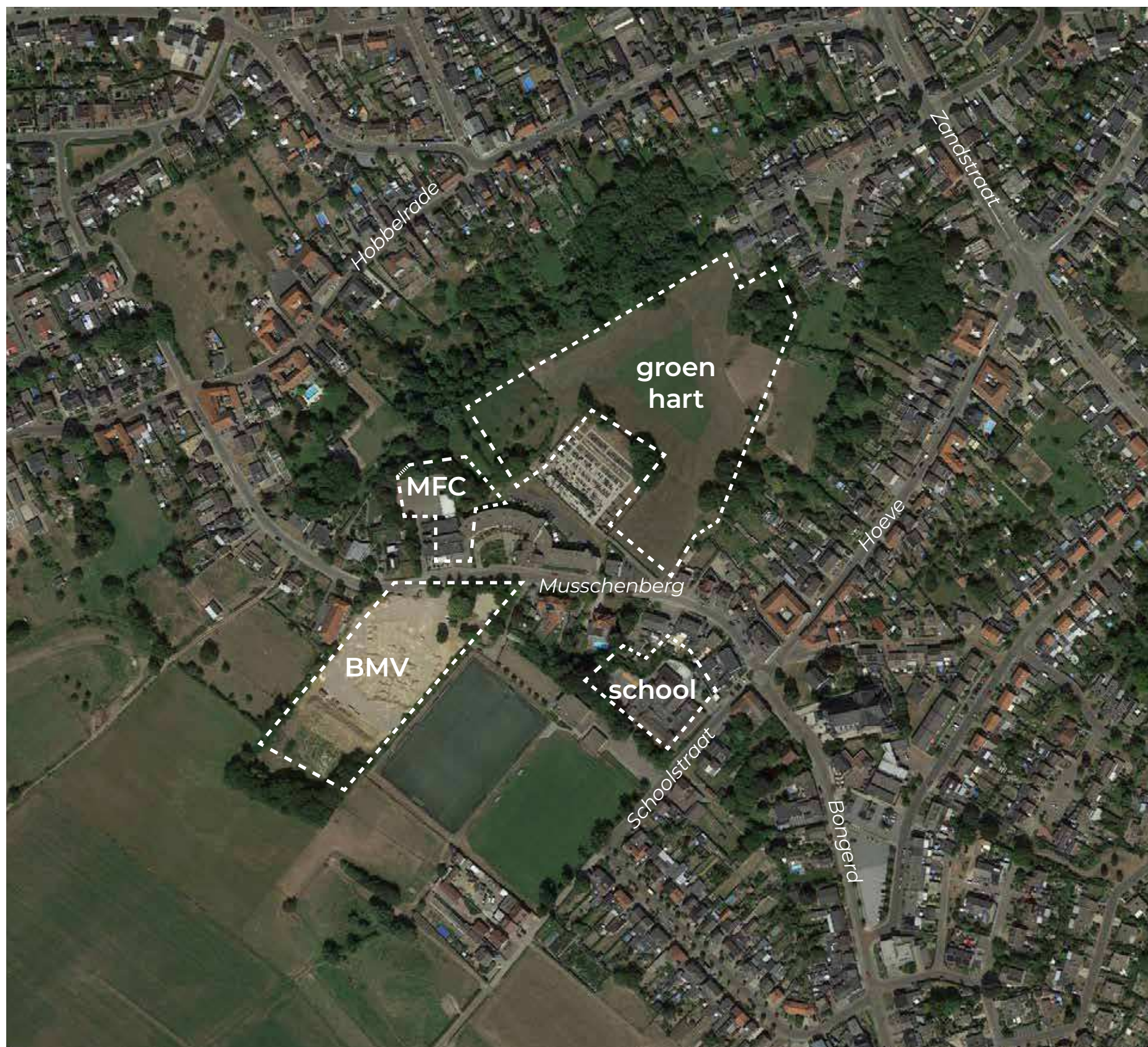


HERONTWIKKELLOCATIES, SPAUBEK

Stedenbouwkundig & landschappelijk raamwerk

augustus 2024

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw



Met het gereedkomen van de Brede Maatschappelijke Voorziening aan de Musschenberg in Spaubeek, komen binnenkort twee locaties vrij, MFC 't Roadhoses en Basisschool Spaubeek. De gemeente Beek wil op beide locaties woningbouw ontwikkelen. Achter het MFC ligt een groen middengebied, dat in de toekomst mogelijk betekenis kan krijgen als groen uitloopgebied voor het dorp. De gemeente wil voor beide locaties en met een blik op de toekomst van het groene middengebied, een samenhangend stedenbouwkundig plan ontwikkelen.

Voorafgaand aan dit proces zijn door Atelier Romain een Wijkatlas en Ontwerpstrategieën voor diverse locaties in Spaubeek opgesteld. De locaties van 't Roadhoses, de school en het Groene Middengebied waren onderdeel van deze visies. Atelier Romain heeft kansen benoemd voor de ontwikkeling van levensloopbestendige en starterswoningen, voor het maken van langzaam verkeersverbindingen en ontmoetingsplekken in het groene middengebied en voor het nemen van klimaat adaptieve maatregelen. Deze kansen zullen worden meegenomen in het stedenbouwkundig-landschappelijk plan.

Voor de locatie 't Roadhoses is Woningcorporatie ZOWonen de beoogde afnemer van de gemeente. Het naastgelegen complex is eveneens eigendom van ZoWonen. Het doel is om op deze locatie voornamelijk appartementen voor ouderen te ontwikkelen in combinatie met zorg van Vivantes. De (toekomstige) doorwaadbaarheid naar het achterliggende groene middengebied is een belangrijk uitgangspunt voor de stedenbouwkundige setting.

Op de schoollocatie is de gemeente voornemens om een stedenbouwkundig plan op te stellen als basis voor een nader te bepalen ontwikkelende marktpartij. Op deze locatie zijn vooral grondgebonden woningen denkbaar. Optioneel kan ook een (deel van) de school behouden blijven en herbestemd worden. Belangrijk aandachtspunt is de privacy en bezonning van de woningen ten noorden van de schoollocatie.

Ten aanzien van het groene middengebied is het van belang om de potentie van dit gebied te laten zien. Het gebied is weliswaar nog geen eigendom van de gemeente, maar kan in de toekomst een aantrekkelijke verblijfsplek en verbindende schakel worden voor langzaam verkeer. Voor alle locaties geldt dat ze een toegevoegde waarde voor het hele dorp moeten betekenen.

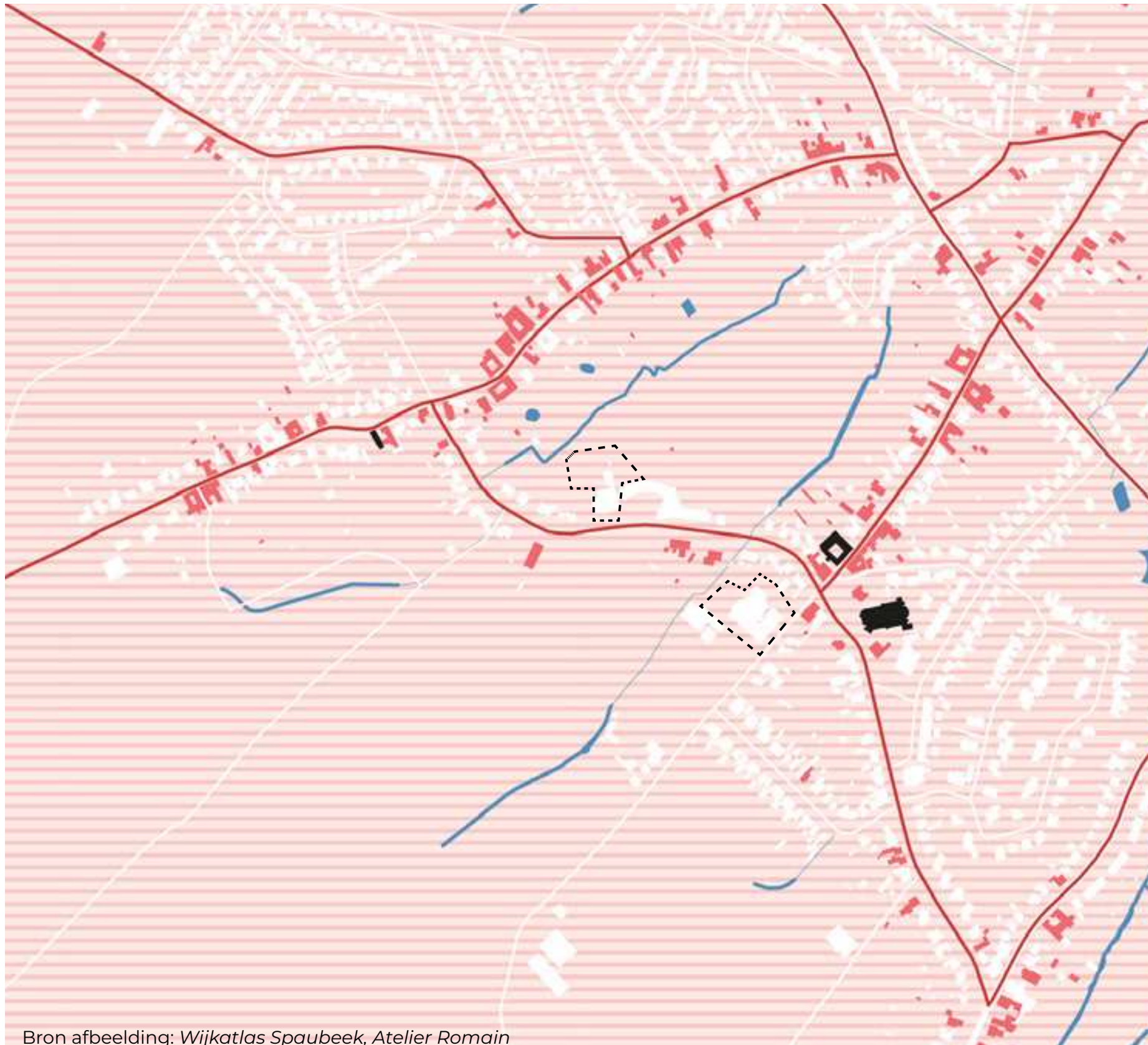
ANALYSE OMGEVING

1925 De historische wegen en bebouwingslinten zijn sterk geënt op de onderliggende topografie en watersysteem



2000 Meerdere uitbreidingswijken zijn verschenen die geen rekening houden met de historische en topografische context





Bron afbeelding: *Wijkatlas Spaubeek, Atelier Romain*

De kern van Spaubeek is ontstaan door het aaneengroeien van drie laat-middeleeuwse nederzettingen of bebouwingslinten, namelijk Spaubeek, Hoeve en Hobbelrade. Tot het begin van de 20e eeuw hebben deze drie historische bebouwingslinten een overwegend agrarisch karakter gehad. Sinds de jaren '20 van de vorige eeuw breidde de kern sterk uit door de groei van de mijnbouw. Het is op dit moment dat de drie gehuchten aaneengroeiden. Na de aanleg van de A76 werden de uitbreidingswijken ten noorden van de kern ontwikkeld.

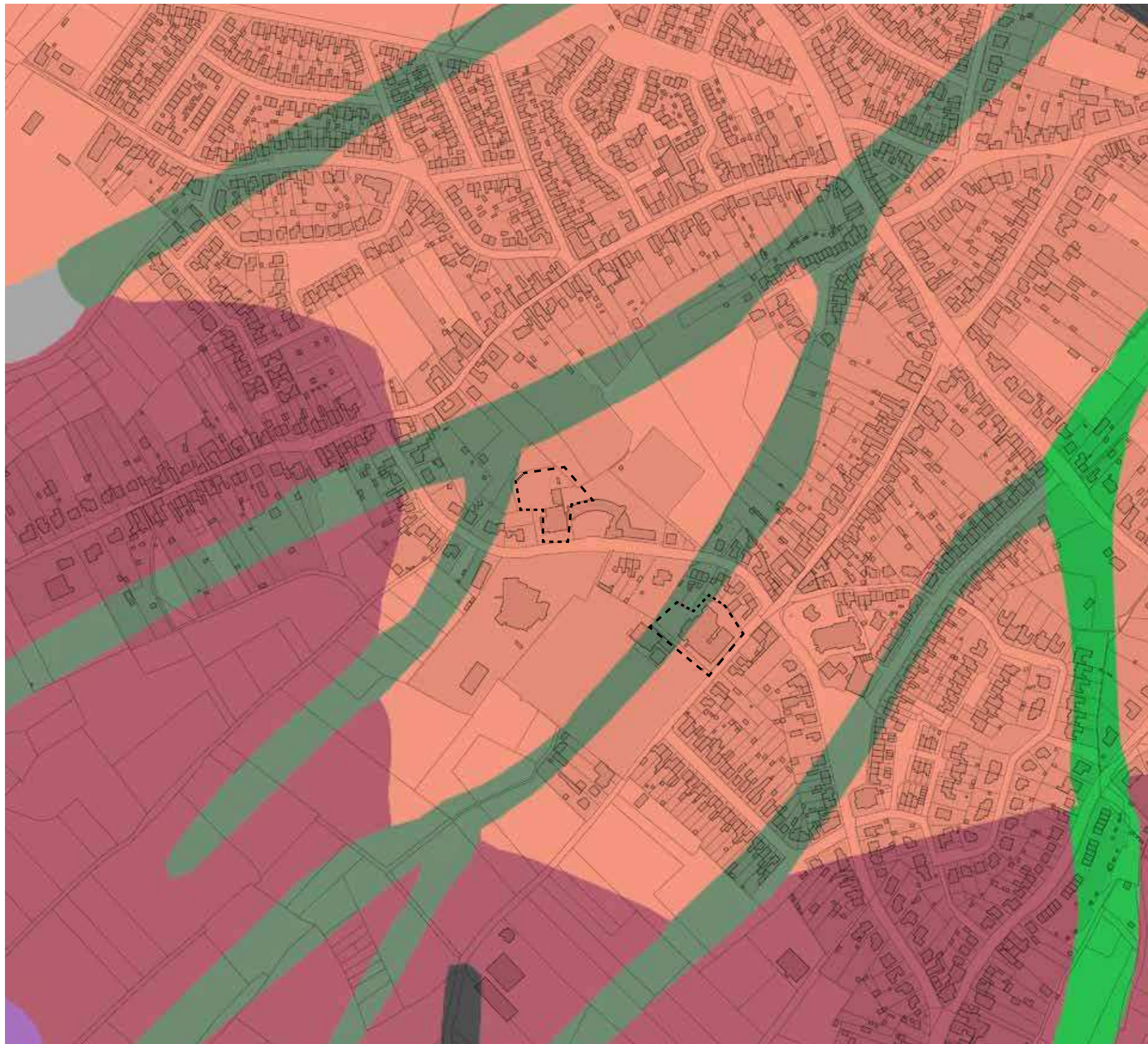
De historische bebouwingslinten Hobbelrade, Hoeve en de Kupstraat zijn nog duidelijk leesbaar en bepalen tot op heden de ruimtelijke structuur van het dorp. Het is in deze historische bebouwingslinten waar zich de meest beeldbepalende gebouwen van het dorp bevinden. De uitstraling van de kern wordt tot op heden door de historische bebouwingslinten bepaald. Hier bevinden zich, in tegenstelling tot projectmatige uitbreidingen ten noorden en ten westen van de kern, veel panden met een individueel architecturaal karakter. Als gevolg van het oorspronkelijk agrarisch karakter zijn er in de kern, en met name in de historische bebouwingslinten, nog een groot aantal voormalige agrarische gebouwen aanwezig. Dit zijn dan ook vaak de meest beeldbepalende gebouwen van de kern. Het betreft dan poorthoeves, carréboerderijen (vierkantshoeves) en andere agrarische gebouwen.

In de kern bevinden zich ook twee Rijksmonumenten: de Sint-Laurentiuskerk en een hoeve van baksteen en vakwerkoverblijfselen aan een binnenplaatst in de Dorpstraat. Sinds het begin van de 20e eeuw is de kern uitgebreid eerst tussen de historische bebouwingslinten en vervolgens ook daarbuiten. Ondanks deze uitbreidingen is de historische structuur nog zeer leesbaar en voelbaar in het dorp.

Het voormalig MFC ligt tussen twee historische bebouwingslinten aan een van de herkenbare historische wegen. De voormalige school ligt aan het verlengde van het historisch bebouwingslint Hoeve en nabij de twee rijksmonumenten.

Tekst gebaseerd op *Wijkatlas Spaubeek, Atelier Romain*

—	Herkenbare historische wegen	 	gebouwen <1945
- -	Voormalige historische wegen	 	Rijksmonumenten & gemeentelijke monumenten



Het landschap in en rond Spaubeek wordt bepaald door het Zuid-Limburgse heuvelland dat gekenmerkt wordt door de laaggelegen beekvalleien, de plateaus en de tussenliggende dalwanden. Ten noorden van het dorp loopt het Heuvelland over in het Maasdal.

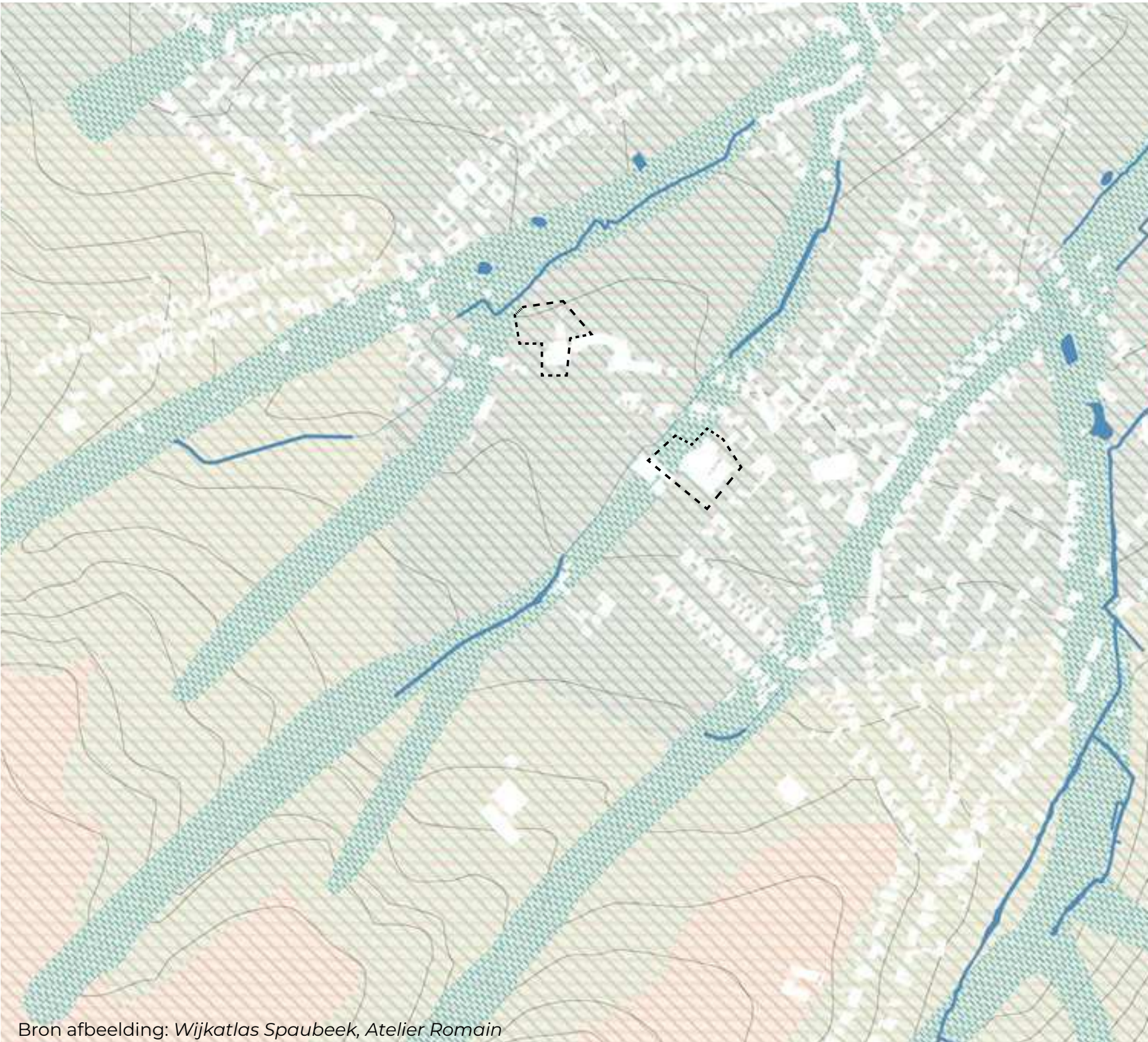
Het Heuvellandschap is uniek in Nederland en bovendien beschermd als Nationaal Landschap. Dit uitgesproken landschap is een enorme troef voor het dorp omwille van haar ecologisch, recreatief maar ook klimaatadaptief potentieel.

De geomorfologische structuur van het landschap en het watersysteem in Spaubeek, en bij uitbreiding in de hele gemeente, hebben van oudsher een sterke invloed gehad op de occupatiegeschiedenis en de ontwikkeling van de dorpen. Het reliëfrijke landschap van het Heuvelland wordt gevormd door hooggelegen plateaus (met meerdere terrasniveaus) die versneden worden door tal van grote en kleine stroomdalen. Spaubeek ligt op de overgang van het plateau van Schimmert (in het zuiden) en het Geleenbeekdal (in het noorden).

Beide planlocaties liggen aan of nabij een droogdal. Het beleefbaar maken van de geomorfologie vormt een meerwaarde voor de herontwikkeling van beide locaties.

Tekst gebaseerd op *Wijkatlas Spaubeek*, Atelier Romain

- Afbraakwand
- Lösswand
- Droogdal
- Beekdalbodem
- Kunstmatig gecreëerd reliëf voor recreatiedoeleinden
- Laagte ontstaan door afgraving

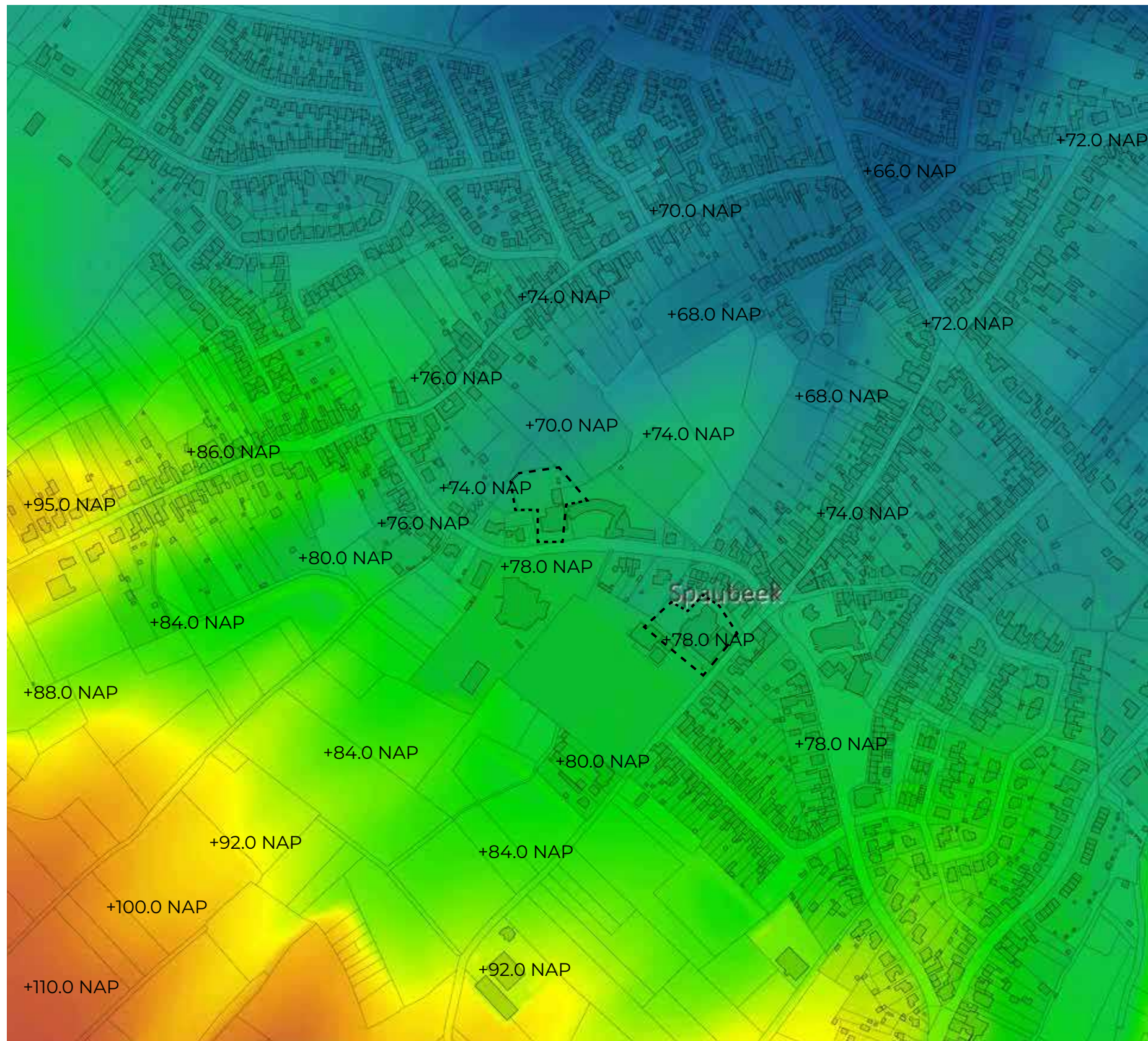


Tijdens de ijstijd heeft de afstroming van regen en smeltwater van het plateau naar het lager gelegen Geleenbeekdal er voor gezorgd dat er dalen in het landschap ontstonden. Hierdoor is een droogdalenstructuur ontstaan. Deze dalen zijn, zoals de naam doet vermoeden, niet meer waterafvoerend, enkel nog bij aanzienlijke regenval. In Spaubeek vormen de dalen een wijd vertakt stelsel die van zuid naar noord afwateren. Deze structuur van droogdalen is zeer goed zichtbaar in het landschap in en rond Spaubeek. Deze dalen zijn ook duidelijk leesbaar in de topografie.

De historische bebouwingslinten ontwikkelden zich parallel aan deze beekdalen. Hierdoor is er steeds een sterke relatie geweest tussen bebouwing en landschap. Op verschillende plaatsen in het dorp sluit de bebouwing direct aan op reliëfrijke groene ruimtes die verscholen liggen achter de bebouwingslinten (groene binnengebieden). Dit is het geval in de Hobbelrade, De Kupstraat en de Hoeve. De binnengebieden en het buitengebied zijn hier en daar zichtbaar door verschillende doorkijken in de linten. Zo is er het omvangrijke groene binnengebied in het centrum van het dorp tussen de Musschenberg, Hobbelrade, Hoeve en de Zandstraat. Door dit binnengebied lopen twee bronbeekjes (zie verder). Deze nabijheid van groenruimtes, die bestaan uit zowel graslanden als bossen, zijn een grote troef en geven Spaubeek een zeer groen karakter. We kunnen echter wel stellen dat deze sterke relatie met het landschap verloren is gegaan bij de uitbreidingen van het dorp sinds de tweede helft van de 20e eeuw. In de uitbreidingswijken in het westen van het dorp is de aanwezigheid van de droogdalenstructuur in de landschappelijke onderlaag nauwelijks merkbaar. Er schuilt echter een groot potentieel om de kwaliteiten van dit landschap op strategische plaatsen te gaan versterken en in te zetten voor recreatieve, klimaatadaptieve en beeldbepalende woonomgevingen. Hierbij speelt water een cruciale rol.

Tekst gebaseerd op *Wijkatlas Spaubeek, Atelier Romain*





De overgang tussen het plateau van Schimmert en de Geleenbeek is sterk afleesbaar in de hoogtekarte. Beide planlocaties liggen rond de Musschenberg op vergelijkbare hoogten. Ze grenzen aan de twee droogdeekdalen ten opzichte waarvan een significant hoogteverschil bestaat. Zie analyse op plangebied niveau.



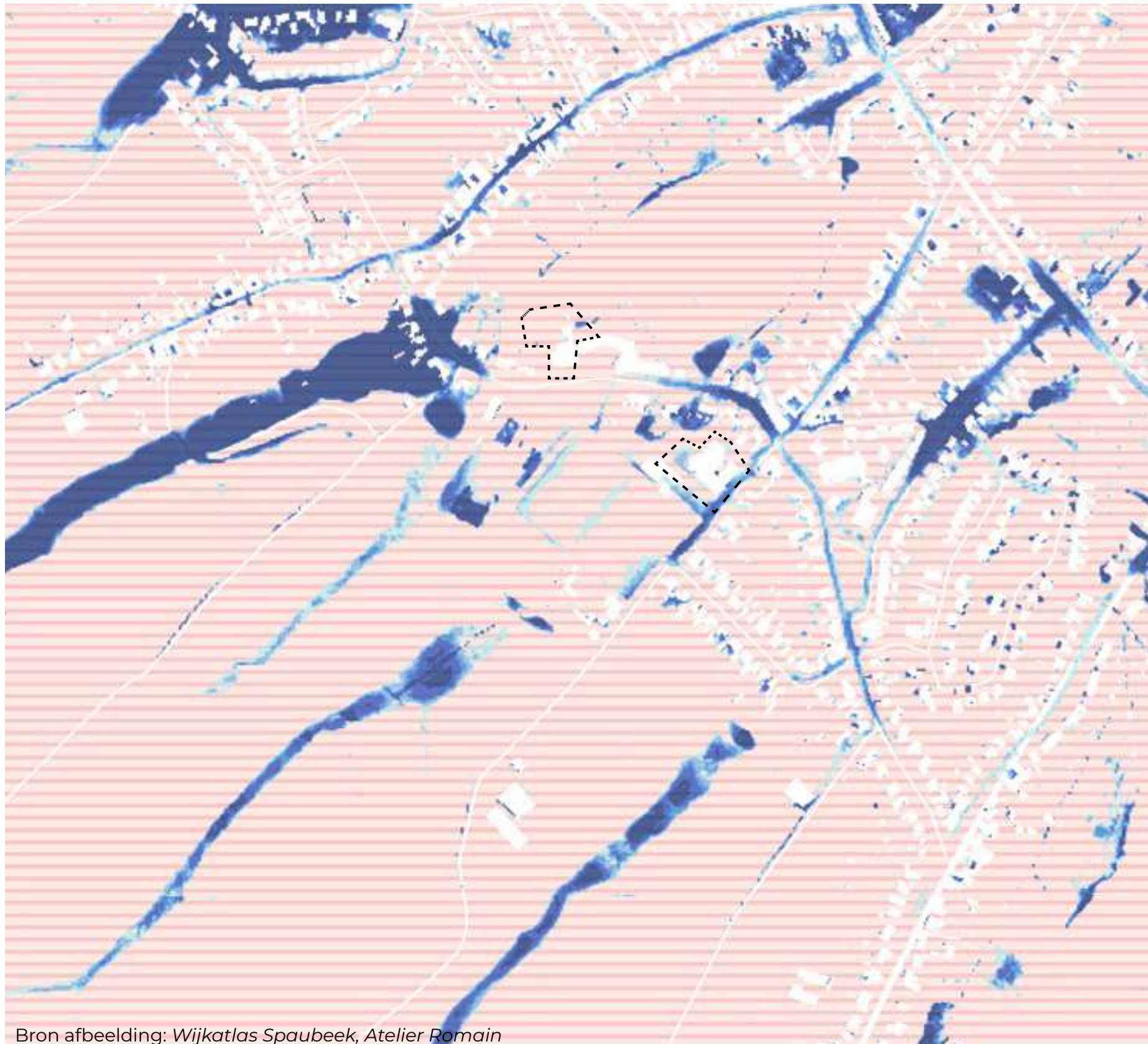
In het hooggelegen plateau hebben smalle rivieren en beken diepe dalen ingesleten. Deze dalen bestaan uit steilranden die op de meeste plaatsen vandaag nog bebost zijn. Een voorbeeld van zo'n beboste steilrand is het Spaubeekerbos ten oosten van de kern.

In de kern van Spaubeek lopen er 2 bronbeken (ter hoogte van het binnengebied tussen de Hobbelrade en de Hoeve) die vanaf het Spaubekerhof in het rioleringsstelsel lopen. Proper bronwater wordt dus gemengd met vuil rioleringswater en de ecologische functie van de beekloopjes verdwijnt volledig. Het afkoppelen en open leggen van deze beekjes is een opportuniteit om de relatie tussen de bebouwde omgeving en het beekdalenlandschap te herstellen en om meer ruimte voor water te creëren wat op zijn beurt een positieve impact heeft op de wateroverlast die in het gebied voorkomt. Dergelijke ingrepen kunnen ook een positief effect hebben op de ruimtelijke kwaliteit van de buurten.

De twee planlocaties liggen boven of nabij historische bronbeekjes, afkoppeling is relevant om te onderzoeken. Wanneer een afkoppeling wordt overwogen moet in dit studiegebied steeds onderzocht worden hoe er moet worden omgegaan met het afgekoppelde regenwater.

Tekst gebaseerd op *Wijkatlas Spaubeek, Atelier Romain*

Bron afbeelding: *Wijkatlas Spaubeek, Atelier Romain*

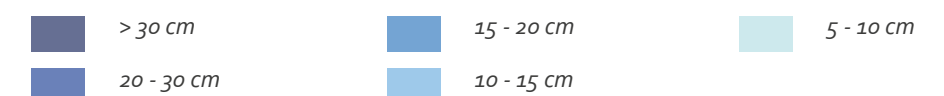


Bron afbeelding: *Wijkatlas Spaubeek, Atelier Romain*

Onderstaande kaart toont de lokale wateroverlast die kan optreden in Spaubeek bij een regenbui die onder het huidige klimaat circa 1 keer in de 100 jaar voorkomt. Door klimaatverandering zullen deze buien weliswaar frequenter voorkomen.

Op beide planlocaties zijn geen grote overstromingsrisico's. Wel kan onderzocht worden of beide locaties een rol kunnen spelen in het verlagen van nabijgelegen gebieden die wel een hoger risico kennen.

Tekst gebaseerd op *Wijkatlas Spaubeek, Atelier Romain*



1 2



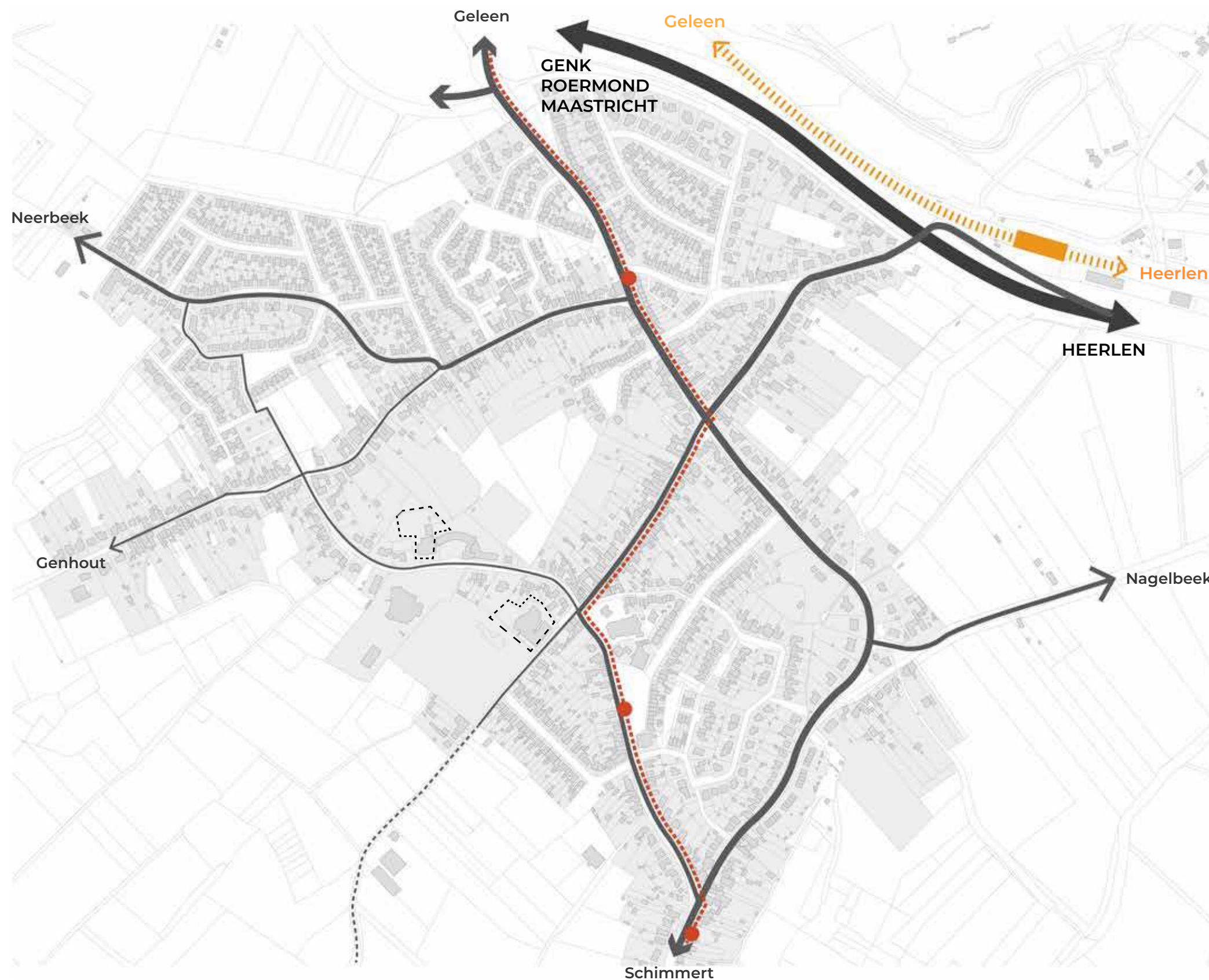
Op verschillende plaatsen in het dorp sluit de bouwing direct aan op reliëfrijke groene ruimtes die verscholen liggen achter de bebouwingslinten (groene binnengebieden). De binnengebieden en het buitengebied zijn hier en daar zichtbaar door verschillende doorkijken in de linten. Zo is er het omvangrijke groene binnengebied in het centrum van het dorp tussen de Musschenberg, Hobbelrade, Hoeve en de Zandstraat. Door dit binnengebied lopen twee bronbeekjes.

Deze nabijheid van groenruimtes, die bestaan uit zowel graslanden als bossen, zijn een grote troef en geven Spaubeek een zeer groen karakter. We kunnen echter wel stellen dat deze sterke relatie met het landschap verloren is gegaan bij de uitbreidingen van het dorp sinds de tweede helft van de 20e eeuw. In de uitbreidingswijken in het westen van het dorp is de aanwezigheid van de droogdalenstructuur in de landschappelijke onderlaag nauwelijks merkbaar. Er schuilt echter een groot potentieel om de kwaliteiten van dit landschap op strategische plaatsen te gaan versterken en in te zetten voor recreatieve, klimaatadaptieve en beeldbepalende woonomgevingen. Hierbij speelt water een cruciale rol.

De te ontwikkelen locatie van het voormalige MFC kan een belangrijke rol spelen in het beleefbaar en betreedbaar maken van het achterliggende groene binnengebied. De schoollocatie kan de verbinding met het buitengebied versterken.

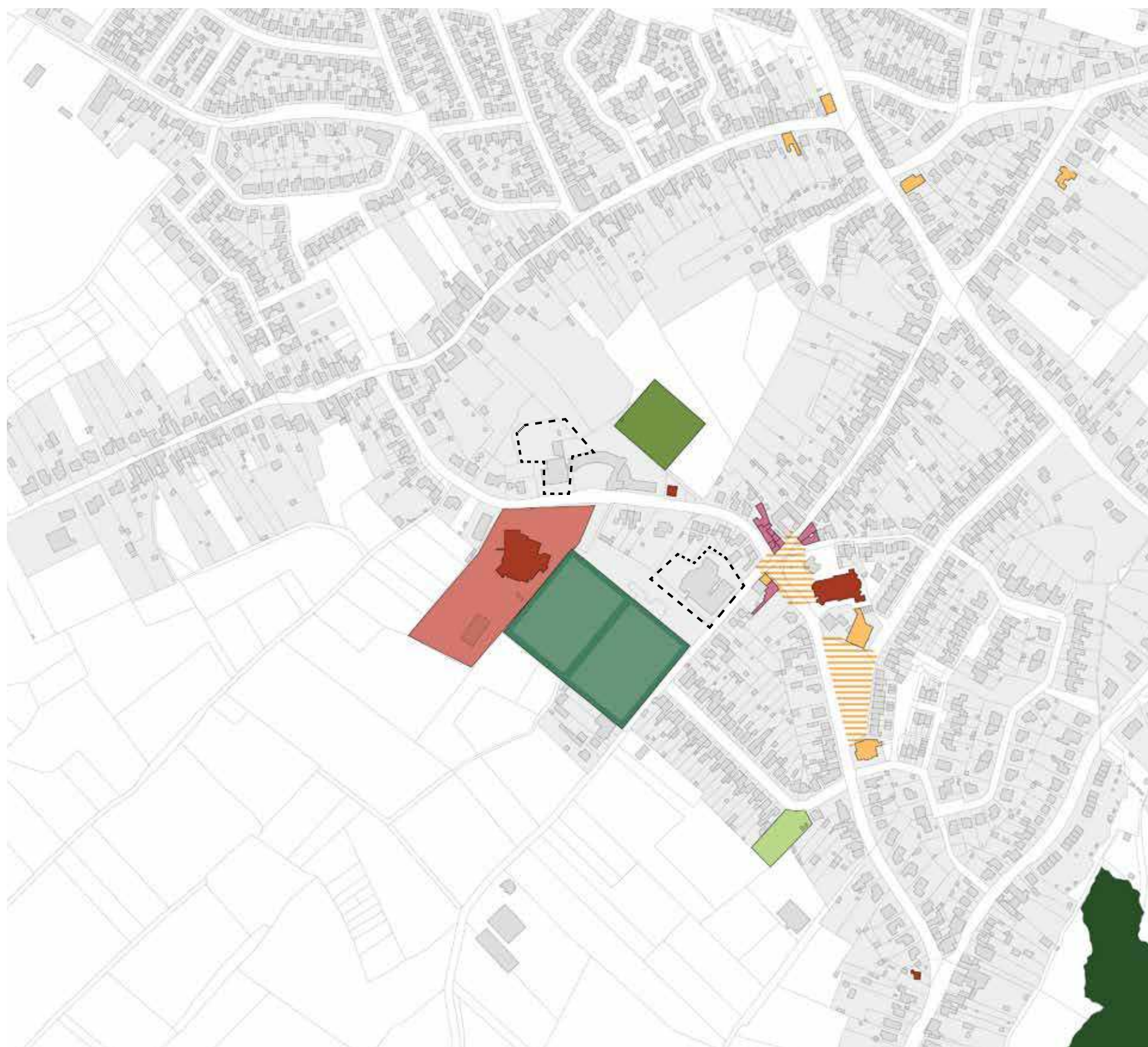
Tekst gebaseerd op *Wijkatlas Spaubeek, Atelier Romain*





Ten noorden van Spaubeek bevindt zich de A76 welke loopt richting Heerlen en Genk. Ter hoogte van de Chemelot Campus is het knooppunt met de A2. Naast de A76 ligt ook een treinverbinding met een eigen station voor Spaubeek.

De hoofdweg door Spaubeek loopt aan de oostkant van het dorp. De busverbinding volgt deze ook grotendeels tot deze het dorp inkomt. De route wordt door het dorpscentrum geleid voor een stop bij het dorpsplein. De verdere uitgaande wegen kleinschaligere verbindingen met naastgelegen dorpen of steden.



Spaubeek is als landelijke kern goed voorzien met dagelijkse voorzieningen. Spaubeek heeft onder andere een kleine supermarkt aan de Bongerd, een zorgcomplex (Hoever Residentie), en een voetbalvereniging. Recent is de Brede Maatschappelijke Voorziening (BMV) geopend in Spaubeek. De BMV biedt plaats aan de basisschool, buitenschoolse opvang, een kinderdagverblijf, een gezondheidscentrum, een buurthuis (De Hoeskamer), verenigingen en horeca. Dit voorzieningencluster zal ook belangrijk zijn voor de omliggende kleine kernen. Deze voorzieningen bevinden zich allen ter hoogte van de kerk. Hier ligt dan ook het functionele centrum van het dorp.

De aanwezigheid van voorzieningen heeft ook een belangrijke impact op de sociale cohesie in het dorp. Voorzieningen zijn zeker in dorpen belangrijke ontmoetingsruimtes. Het zijn plaatsen waar spontane ontmoetingen plaats vinden wat de sociale interactie in het dorp bevordert.

Beide planlocaties liggen nabij de centrale voorzieningen van het dorp. Dit biedt kansen voor het huisvesten van ouderen. Voorzieningen zijn gemakkelijk bereikbaar wat vereenzaming tegengaat.

Tekst gebaseerd op *Wijkatlas Spaubeek, Atelier Romain*

Legenda

■	Maatschappelijk	■	Voetbalvelden
■	Commerciële	■	Speeltuin
■	Horeca	■	Begraafplaats
▨	Dorpse pleinruimtes	■	Spaubeekerbos met openlucht theater



Rond en door Spaubeek lopen veel recreatieve wandel- en fietsroutes. Grootschaligere routes zijn de pelgrimsroute welke aan het oosten van het dorp vanaf het Stammenderbos langs de steengroeve en het Spaubeekerbos richting het zuiden loopt en de fietsroutes door Zuid-Limburg en Limburg-Ardennen. Deze laatste gaat ook door het dorpscentrum.

De kleinschaligere routes zijn wandelroutes in de directe omgeving, waarvan ook een aantal langs beide plangebieden lopen. Naast de officiële routes is ook de snelste verbinding met het Spaubeekerbos met daarin het openlucht theater weergegeven.



Openluchttheater Spaubeekerbos

Legenda

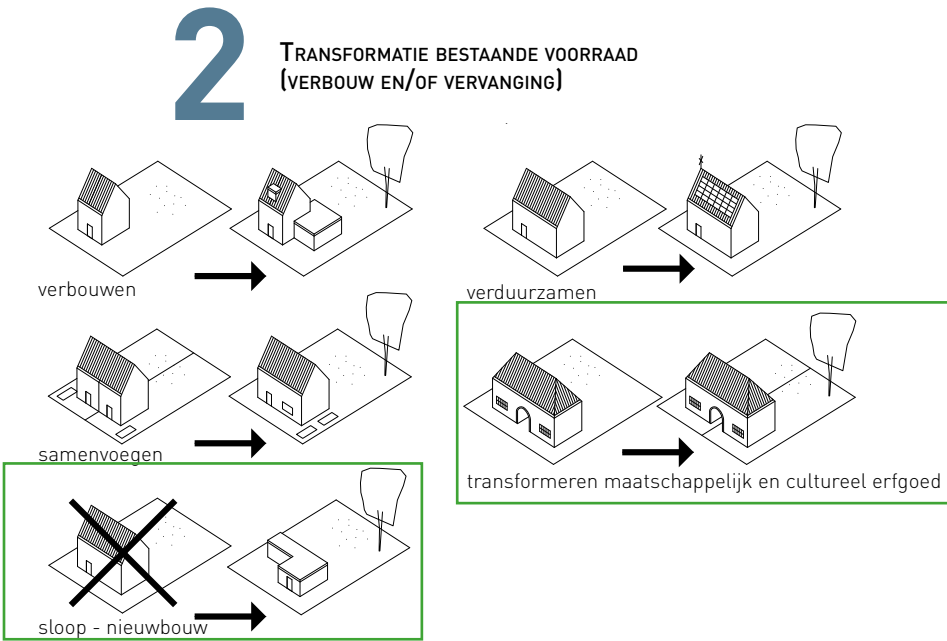
- Fietsroute
- Wandelroute
- Pelgrimsroute
- Korste route naar Spaubeekerbos en openlucht theater

Leeftijdscategorie huishoudens	2017	2030	2035
15-25 jaar	1%	1%	1%
25-35 jaar	11%	10%	8%
35-55 jaar	32%	25%	26%
55-65 jaar	20%	17%	14%
65-75 jaar	19%	22%	22%
75 en ouder	17%	25%	29%
	100%	100%	100%
Prognose absolute aantallen	7.303	7.171	6.954

Bron: CBS Statline en Etil (Progneff 2017)

Conclusie

Toename van tweepersoonshuishoudens
Toename van alleenstaanden (eenpersoonshuishoudens)
Daling van het aantal gezinnen
Ontgroening (blijft 1 procent)



1) De individuele starter op de woningmarkt, het jonge stelletje. Hij/zij zoekt/zoeken een huur of koopwoning dat geschikt is voor een eenpersoonshuishouden (appartement of kleine woning). De maandlasten moeten laag zijn (max €710 huur/hypotheek per maand) en de woning ligt centraal nabij voorzieningen (boodschappen en uitgaan/vrienden) en ontsluitingswegen (ivm woon-werk of scholing). Deze alleenstaanden laten vaak geen (zelfstandige)woning achter.

2) Het gezin.
Zij zoeken een huur of koopwoning met voldoende slaapkamers (gemiddeld 3), bij voorkeur met tuin. De maandlasten mogen hoger zijn vanwege hun gezamenlijke inkomen (max €1250 huur/hypotheek per maand) en de woning ligt bij voorkeur centraal nabij voorzieningen (boodschappen en basisschool) en ontsluitingswegen (ivm woon-werk). Deze twee- of meerpersoonshuishoudens laten een of meerdere zelfstandige woningen achter.

3) De empty- nesters of pensionados.
Deze koppels hebben geen inwonende kinderen meer en gaan binnenkort met pensioen of zijn reeds al met pensioen (pensionado). Het merendeel van deze doelgroep is tevreden met de eigen woning en is niet van plan te verhuizen. Deze groep twijfelt over het doen van investeringen in het kader van duurzaamheid en langer thuis wonen (bijvoorbeeld zonnepanelen, slaapkamer en badkamer op de begane grond). De minderheid die wil verhuizen zoekt een huur of koopwoning met minder slaapkamers (minimaal 2), meer comfort en lagere maandlasten (goed geïsoleerd en duurzaamheidsmaatregelen). De maandlasten moeten laag zijn (max €900 huur/ koop op basis van overwaarde/verkoop eigen woning) en de woning ligt centraal nabij voorzieningen (boodschappen en uitgaan/ vrienden/ zorg). Deze tweepersoonshuishoudens laten een zelfstandige woning achter (vaak bron financiering van nieuwe huur of koopwoning).

4) Alleenstaande senior of pensionado.
Deze alleenstaanden hebben geen inwonende kinderen meer en gaan binnenkort met pensioen of zijn reeds al met pensioen (pensionado). Het merendeel van deze doelgroep is tevreden met de eigen woning en is niet van plan te verhuizen. Deze groep twijfelt over het doen van investeringen in het kader van duurzaamheid en langer thuis wonen (bijvoorbeeld zonnepanelen, slaapkamer en badkamer op de begane grond). De minderheid die wil verhuizen zoekt een huur of koopwoning dat geschikt is voor een eenpersoonshuishouden (appartement of kleine woning). De maandlasten moeten laag zijn (max €710 huur/koop op basis van overwaarde/verkoop eigen woning) en de woning ligt centraal nabij voorzieningen (boodschappen en uitgaan/ vrienden/zorg). Deze alleenstaanden laten een zelfstandige woning achter (vaak bron financiering van nieuwe huur of koopwoning).

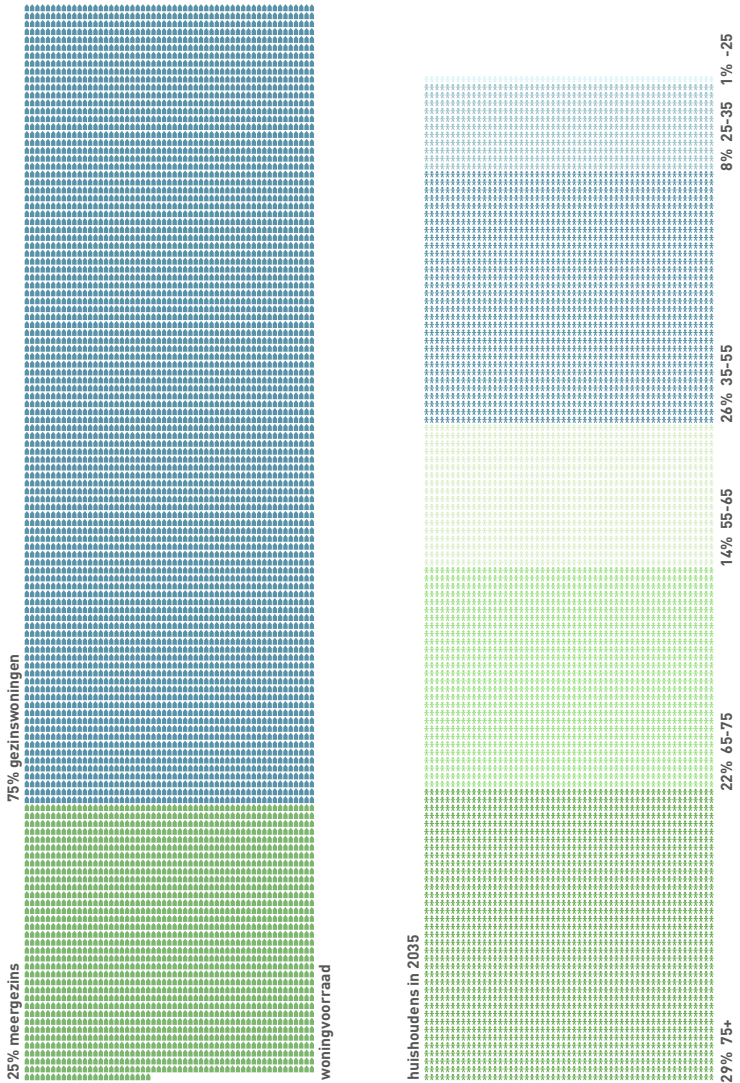
Leeftijd	2017	2035
15-35 jaar	12%	9%

Leeftijd	2017	2035
35-65 jaar	52%	40%

Leeftijd	2017	2035
65+ jaar	36%	51%

Leeftijd	2017	2035
65+ jaar	36%	51%

Vanuit de doelgroepenbeschrijving van de woonvisie Beek lijken voor beide planlocaties de meest kansrijke doelgroepen de empty-nesters of alleenstaande senioren. Daarnaast is de wens om starterswoningen aan te bieden en zo het aanbod in Spaubeek te verbreden. Een kans voor beide locaties is het mogelijk transformeren van de bestaande vastgoed voorraad. De school lijkt hierin kansrijker dan het MFC.



De verhouding tussen het woningaanbod en de woningbehoefte is scheef

Functie		men		Aandeel bezoekers	per eenheid
		Rest bebouwde kom			
		min.	max.		
Wonen	Koop, vrijstaand	1,9	2,7	0,3	ppl per woning
	Koop, twee-onder-een-kap	1,8	2,6	0,3	ppl per woning
	Koop, tussen/hoek	1,6	2,4	0,3	ppl per woning
	Koop, etage, duur	1,7	2,5	0,3	ppl per woning
	Koop, etage, midden	1,5	2,3	0,3	ppl per woning
	Koop, etage, goedkoop	1,2	2,0	0,3	ppl per woning
	Huurhuis, vrije sector	1,6	2,4	0,3	ppl per woning
	Huurhuis, sociale huur	1,2	2,0	0,3	ppl per woning
	Huur, etage, duur	1,5	2,3	0,3	ppl per woning
	Huur, etage, midden/ goedkoop	1,0	1,8	0,3	ppl per woning
	Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)	0,6	0,8	0,2	ppl per kamer
	Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	0,2	0,3	0,2	ppl per kamer
	Aanleunwoning en serviceflat	1,0	1,4	0,3	ppl per woning

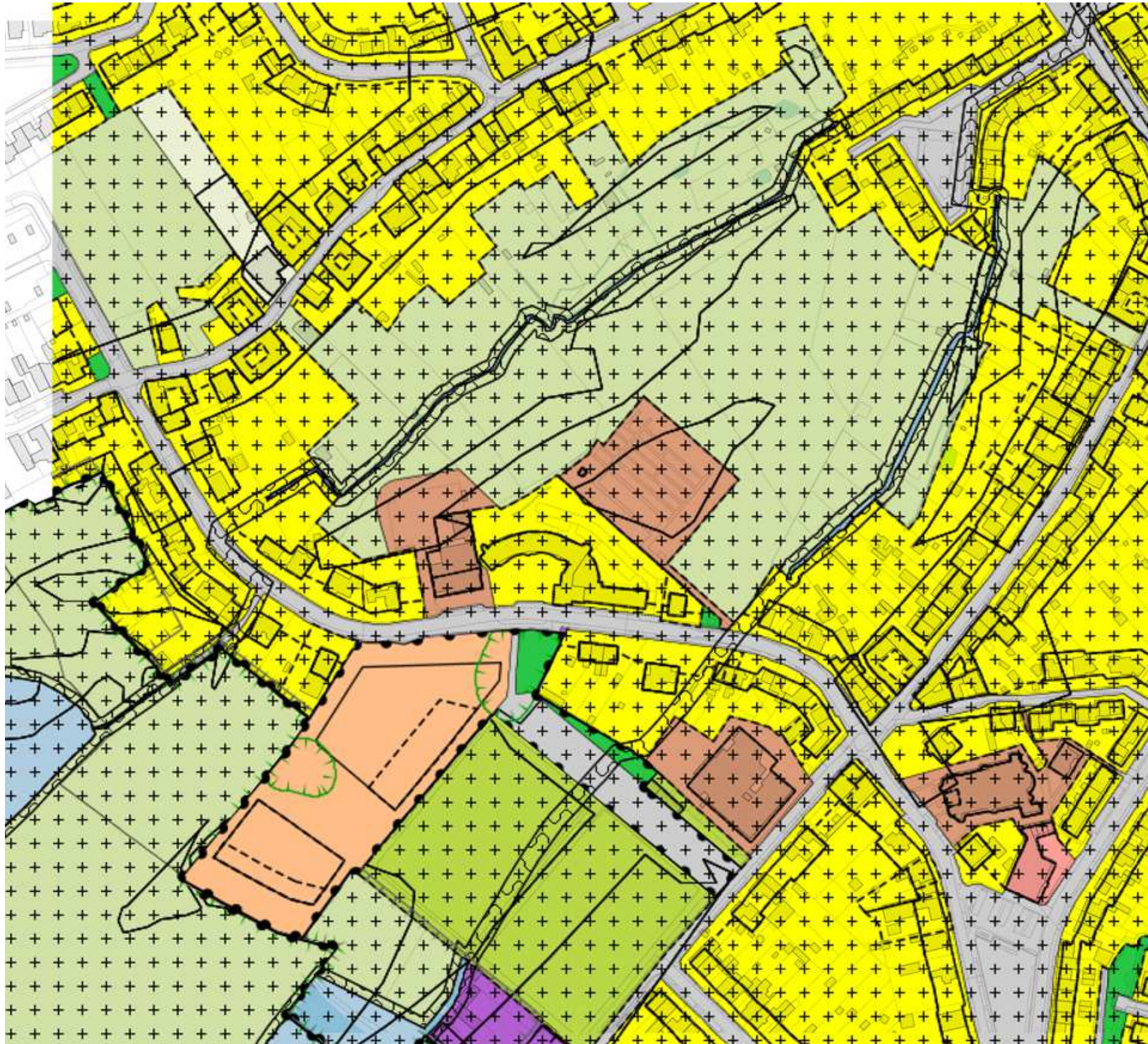
Vanuit de doelgroepenbeschrijving van de woonvisie Beek lijken voor beide planlocaties de meest kansrijke doelgroepen de empty-nesters of alleenstaande senioren. Daarnaast is de wens om starterswoningen aan te bieden en zo het aanbod in Spaubeek te verbreden. Een kans voor beide locaties is het mogelijk transformeren van de bestaande vastgoed voorraad. De school lijkt hierin kansrijker dan het MFC.



ANALYSE

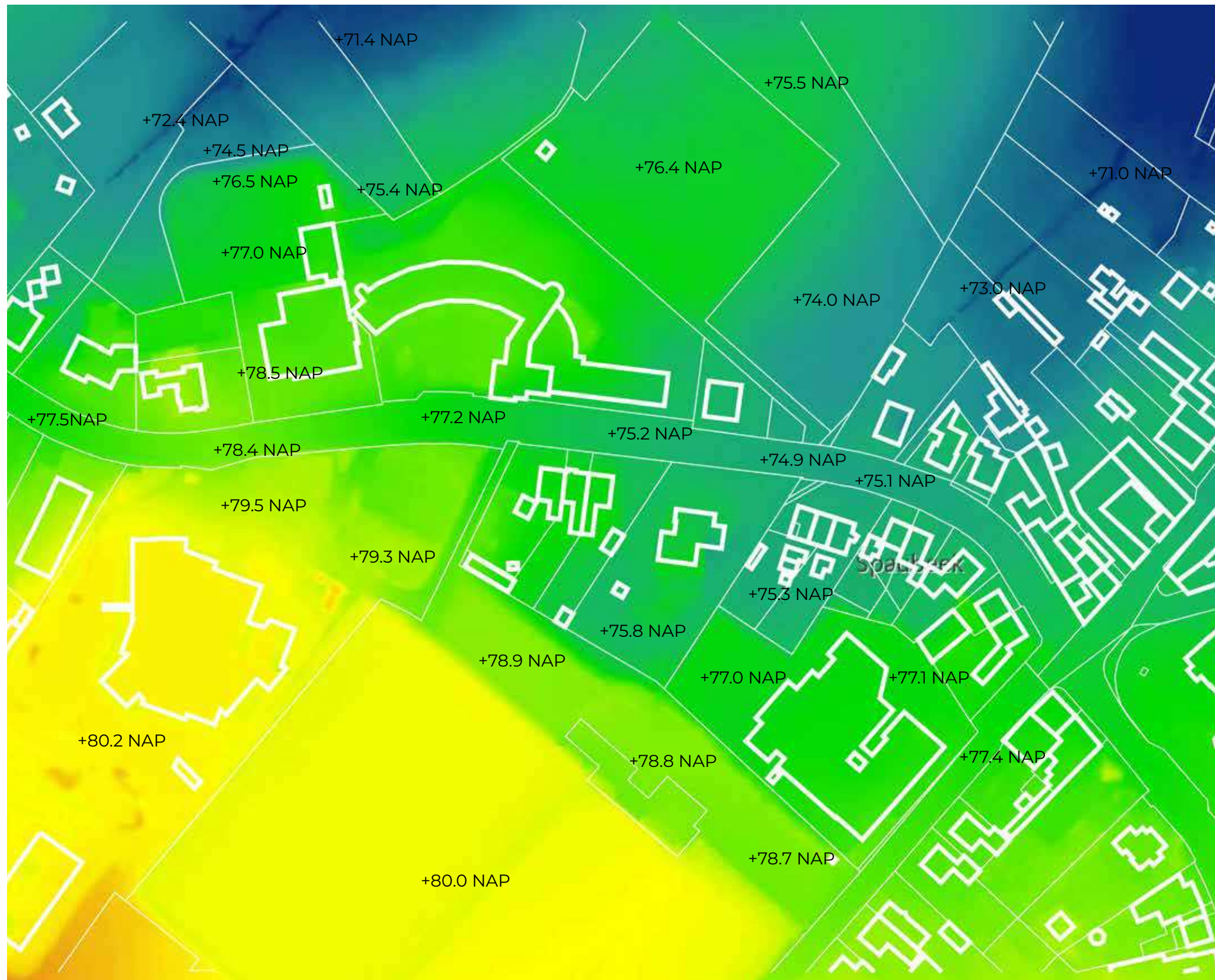
ANALYSE LOCATIE'S

ANALYSE



BESTEMMINGSPLAN

- Privé kavels in groene hart hebben bestemming agrarisch met waarden
- Loop beken is zichtbaar
- Tussen woonkavels en parkeerplaats BMV is groen
- Groenstuk tussen school en parkeerplaats is nog recreatief bestemd, in toekomst groen?
- Water opvang aan rand dorp
- Archeologische waarde
- Milieuzone beperking bodemgebruik



Het gebied wordt gekenmerkt door grote hoogteverschillen door de twee droogbeekdalen. Door functionele doeleinden volgen niet alle kavels het natuurlijke verloop, sommige zijn opgehoogd. Zo kan de overgang voetbalvelden, parkeerplaats, school, woonkavels aan Musschenberg gelezen worden als terrassen. De hoogtesprongen zijn 1 tot 2 meter en zijn op verschillende manieren vormgegeven. Het is nog onduidelijk hoe dit precies zit (met keerwand of talud). De overeenkomst is dat ze begeleid worden door groenstructuren. De ambitie om de beek beleefbaar te maken bij de schookavel kan conflicteren met het behoud van bomen op de erfgrans.

Bij de kavel van het voormalig MFC bestaat er een hoogteverloop van de voorkant richting de parkeerplaats aan de achterkant van zo'n 2 meter. De parkeerplaats grenst aan de noordkant aan de beek. Hier bestaat een hoogtesprong begeleidt door opgaand groen. Het is nog onduidelijk hoe dit precies zit. Ten opzichte van aangrenzende woonkavels bestaat geen significant hoogteverschil.



Hoogteverschil voor- en achterkant MFC

ANALYSE

MFC Groene erfafscheidingen op verschillende hoogten, tussenzone ingeplant met bosplantsoen



OVERGANGEN OMGEVING

School Groene erfafscheidingen op verschillende hoogten, tussenzone ingeplant met bosplantsoen, beek herkenbaar door opgaande beplanting





ANALYSE

SEQUENTIE MUSSCHENBERG



1. Losse korrel met groene voortuinen, geen openbaar groen
2. Optische samenvoeging appartementencomplex en MFC, schaal past niet bij rest van straat, geen bomen (en dus geen schaduw) in voorterrein, geen openbaar groen
3. Open zichtlijn plateau Schimmert naast BMV, open groen terrein met solitaire boom
4. Confrontatie appartementencomplex en grondgebonden woning, geen openbaar groen, langsparkeren in straat nodig?

ANALYSE

SEQUENTIE MUSSCHENBERG



1. Gebouw huisarts met boom, contact straat en groen hart wordt geblokkeerd door parkeerplaats en pomp/trafo? met hekwerk
2. Groen hart met zichtlijn Stammerderbos
3. Losse korrel met groene voortuinen, geen openbaar groen, langsparkeren noodzakelijk?
4. Dorpspleintje met groene plek en kerk



1. Pomp/trafo? met hekwerk
2. Versteende parkeerplaats
3. Versteend profiel, geen opgaand groen
4. Geen opgaand groen (+schaduw) voorterrein
5. Schaal appartementencomplex past niet in context
6. Versteend voorterrein MFC



1. Contact groen hart versterken
2. Bebouwing als solitair in landschap
3. Profiel vergroenen, langsparkeren verminderen?
4. Plantsoen vergroenen onderdeel maken van achterliggende landschap
5. Contact groen hart versterken

**Oppervlakte**

Bebouwing 934 m²
Verharding 1841 m²
Groen 877 m²

Plangebied 3652 m²

Trafohuisje op kavel?



MFC met voorterrein



Trafohuisje? op plot



Trafohuisje op locatie



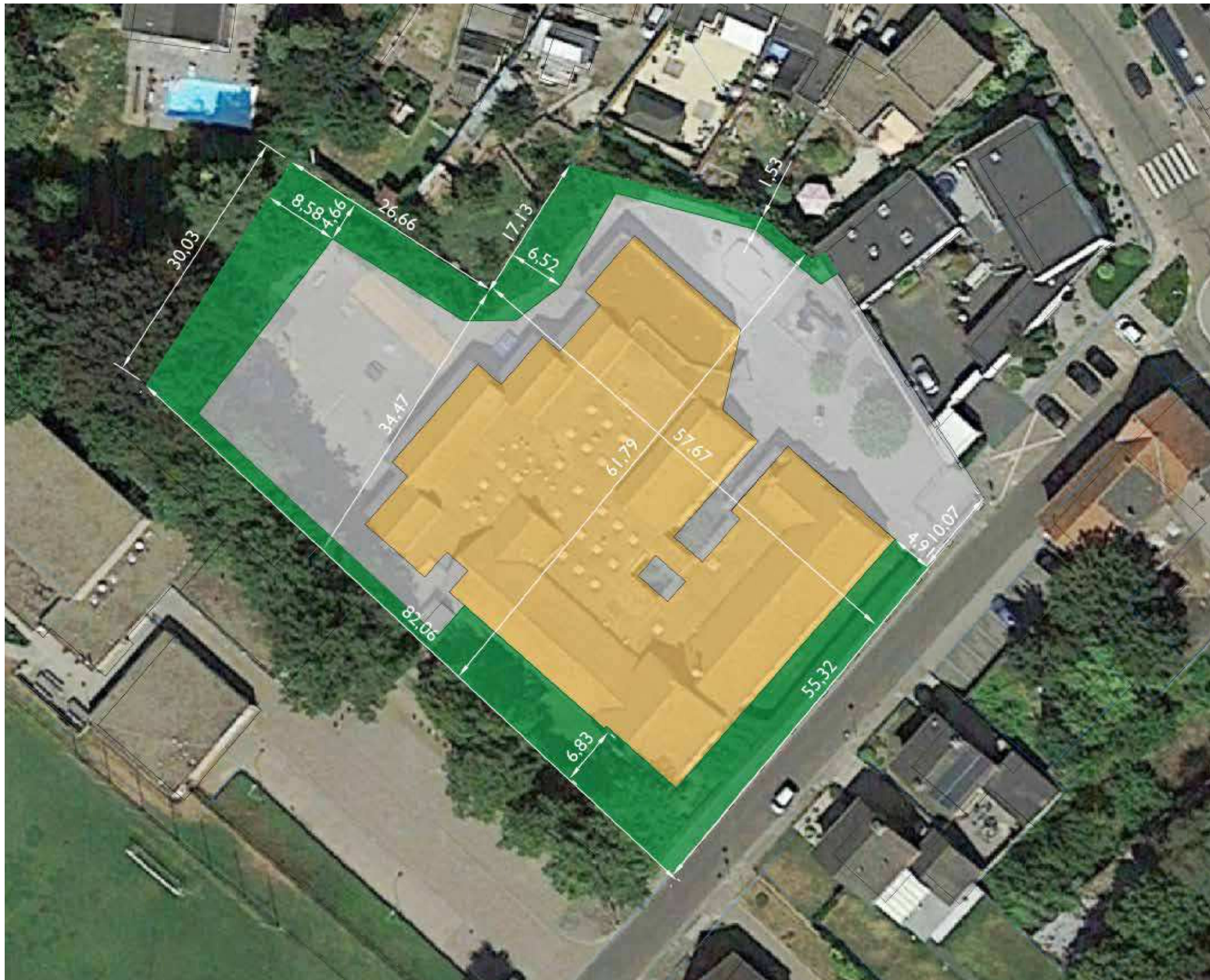
Parkeerplaats met haag



Struweel grens MFC



Zichtrelatie buren

**Oppervlakte**

Bebouwing	1765 m2
Verharding	1462 m2
Groen	995 m2
Plangebied	4222 m2



Schoolstraat met parkeren



Entree school met ingang garage



Haag met heesters voorkant school



Voorkant school



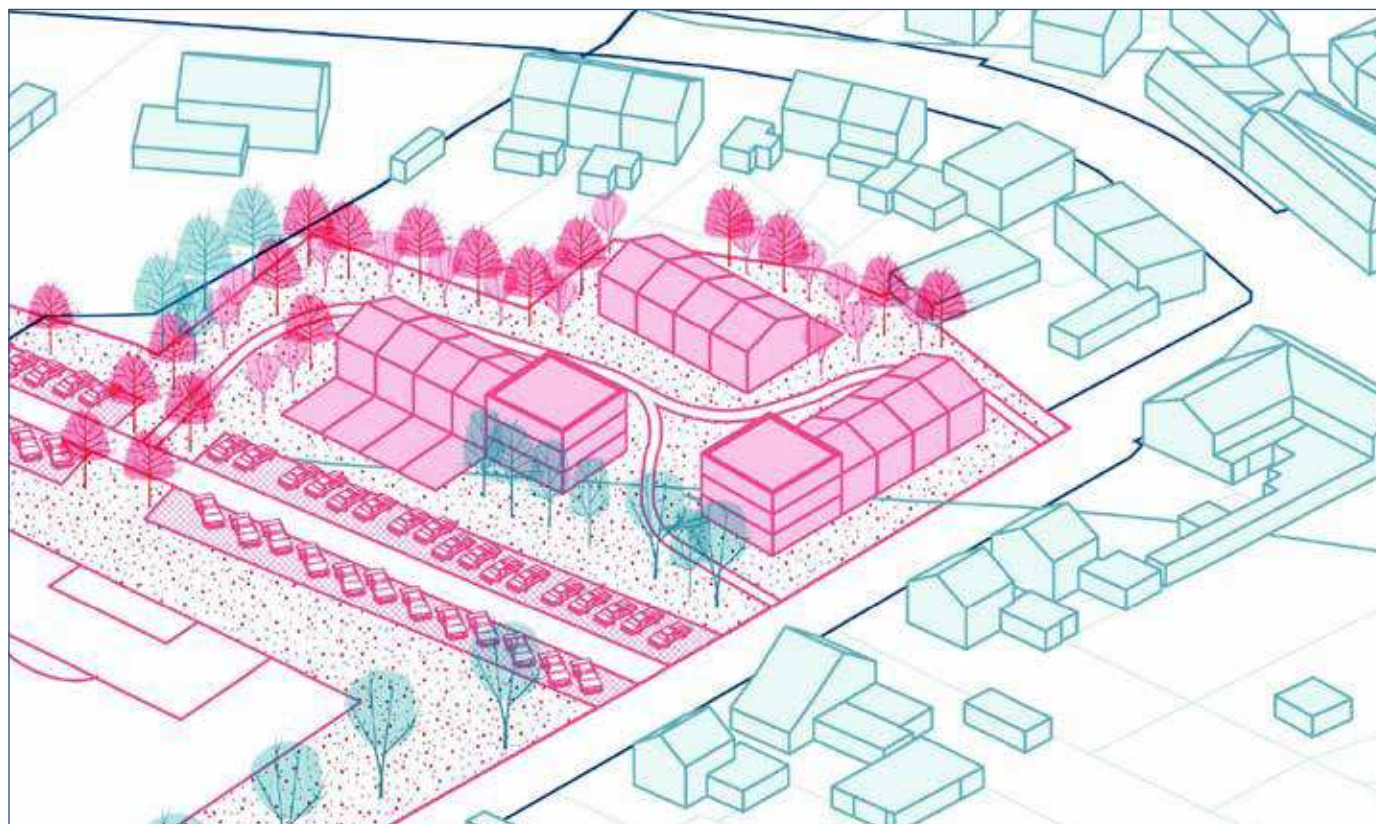
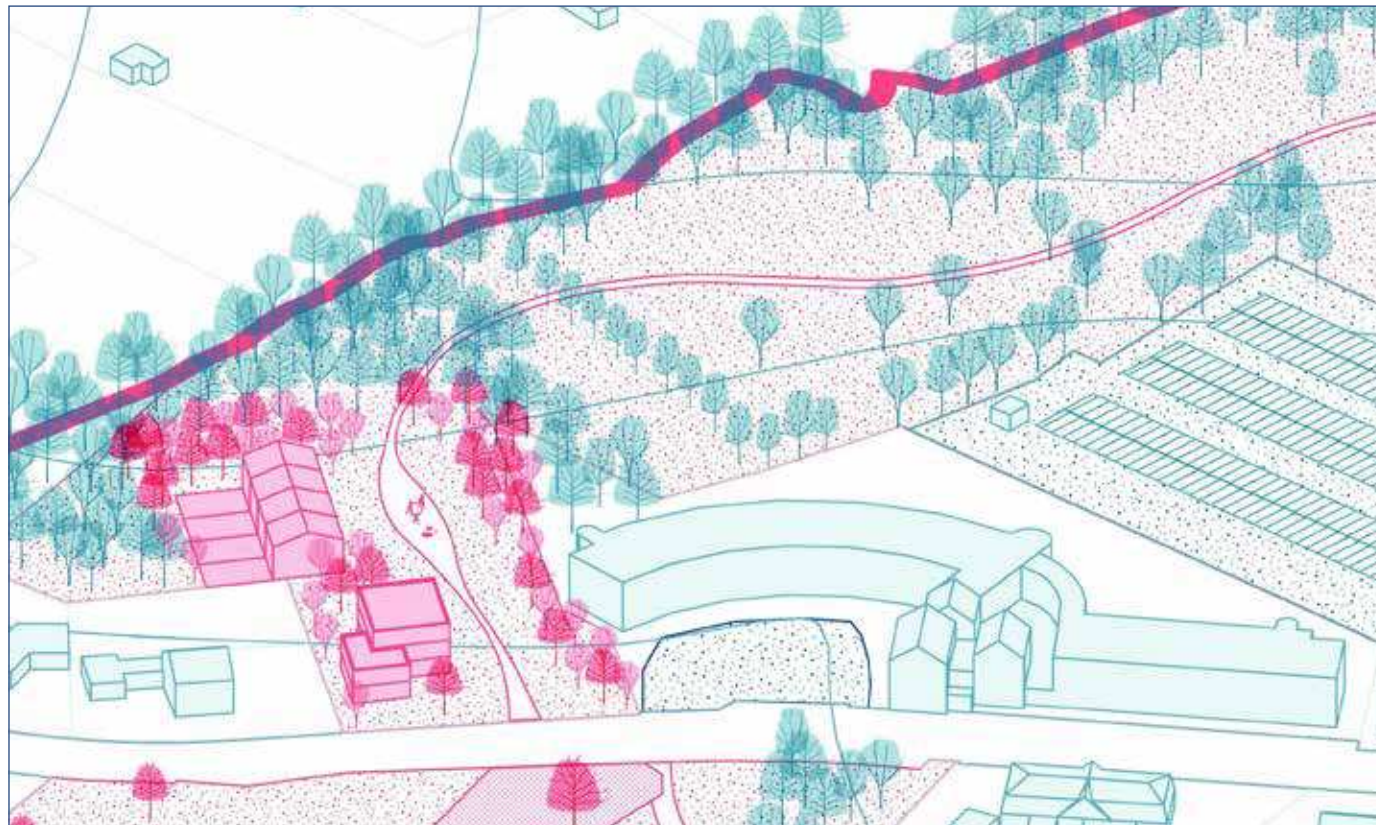
Talud tussen parkeerplaats en school



Schoolplein met groenstrook aan randen

ANALYSE

VOORSTELLEN ATELIER ROMAIN



ANALYSE

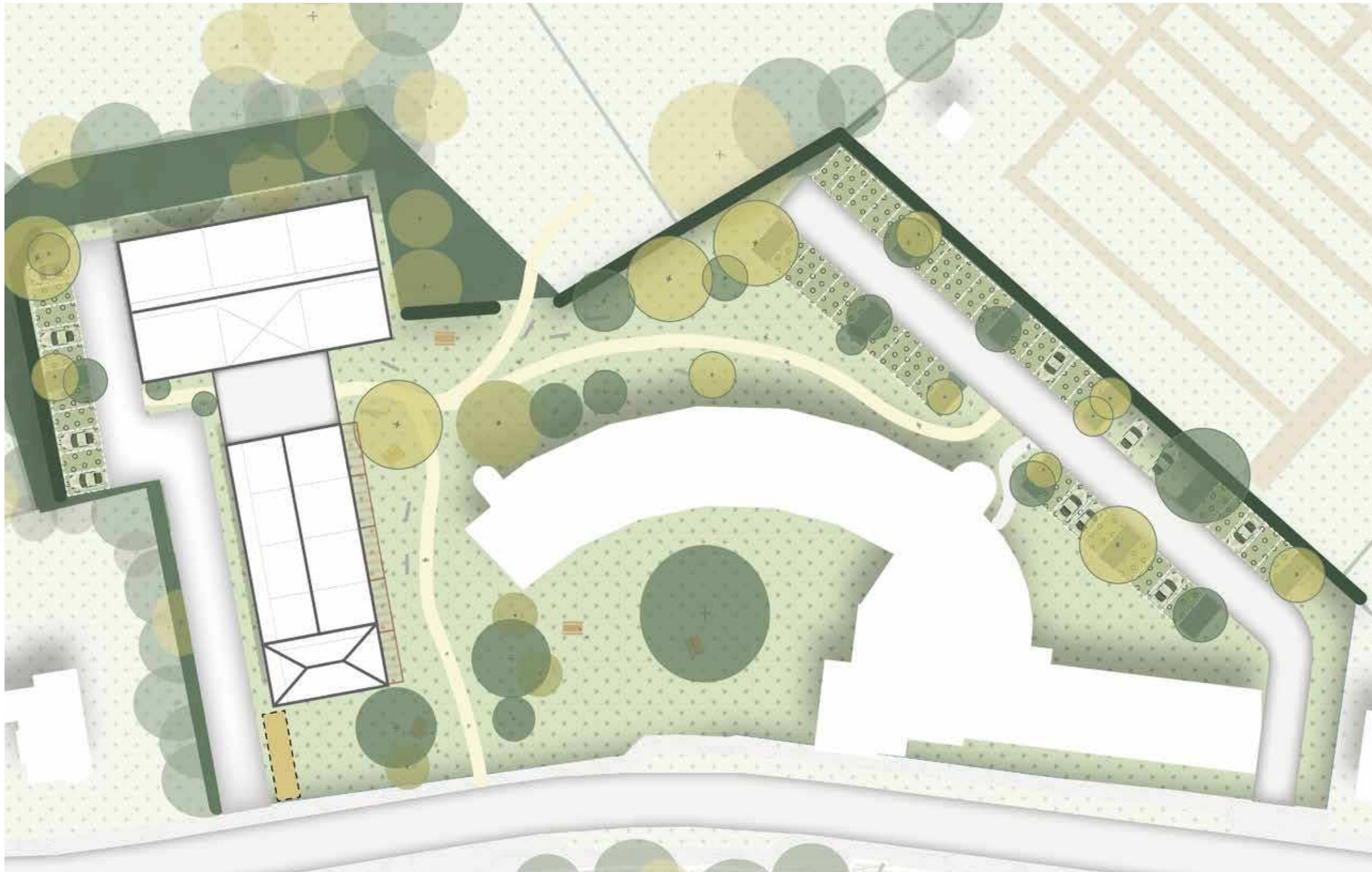
2 LOCATIES

CONCEPT

LOCATIE MFC

LOCATIE MFC

25 APPARTEMENTEN



33

PARKEEROPLOSSING + CALAMITEITENROUTE



Huidig aantal parkeerplaatsen: +/- 20

Aantal appartementen: 25

P-norm aanleunwoning/serviceflat: 1,2

Totaal te realiseren parkeerplaatsen: 50

In plan gerealiseerd 52

Parkeren opnieuw ingedeeld langs huidige weg + parkeren langs nieuwbouw

42 parkeerplaatsen op huidige weg
10 parkeerplaatsen naast gebouw

Calamiteitenroute

Versmalling van de parkzone tussen appartementsgebouwen, verbinding naar Groen Hart

Opstelplaats

TYPE WONINGEN



Corridorwoningen in
appartementengebouw 2 laags met kap
2 x 5 woningen +/- 75 m² bvo
(beukmaat 10,0 m)

Tussenbebouwing met gezamenlijk
functie

Galerijwoningen in
appartementengebouw 3 laags met kap
3 x 5 woningen +/- 75 m² bvo
(beukmaat 6,3 m)

Dwarskap aan Musschenberg

IMPRESSIE VAN TYPE WONINGEN



CONCEPT

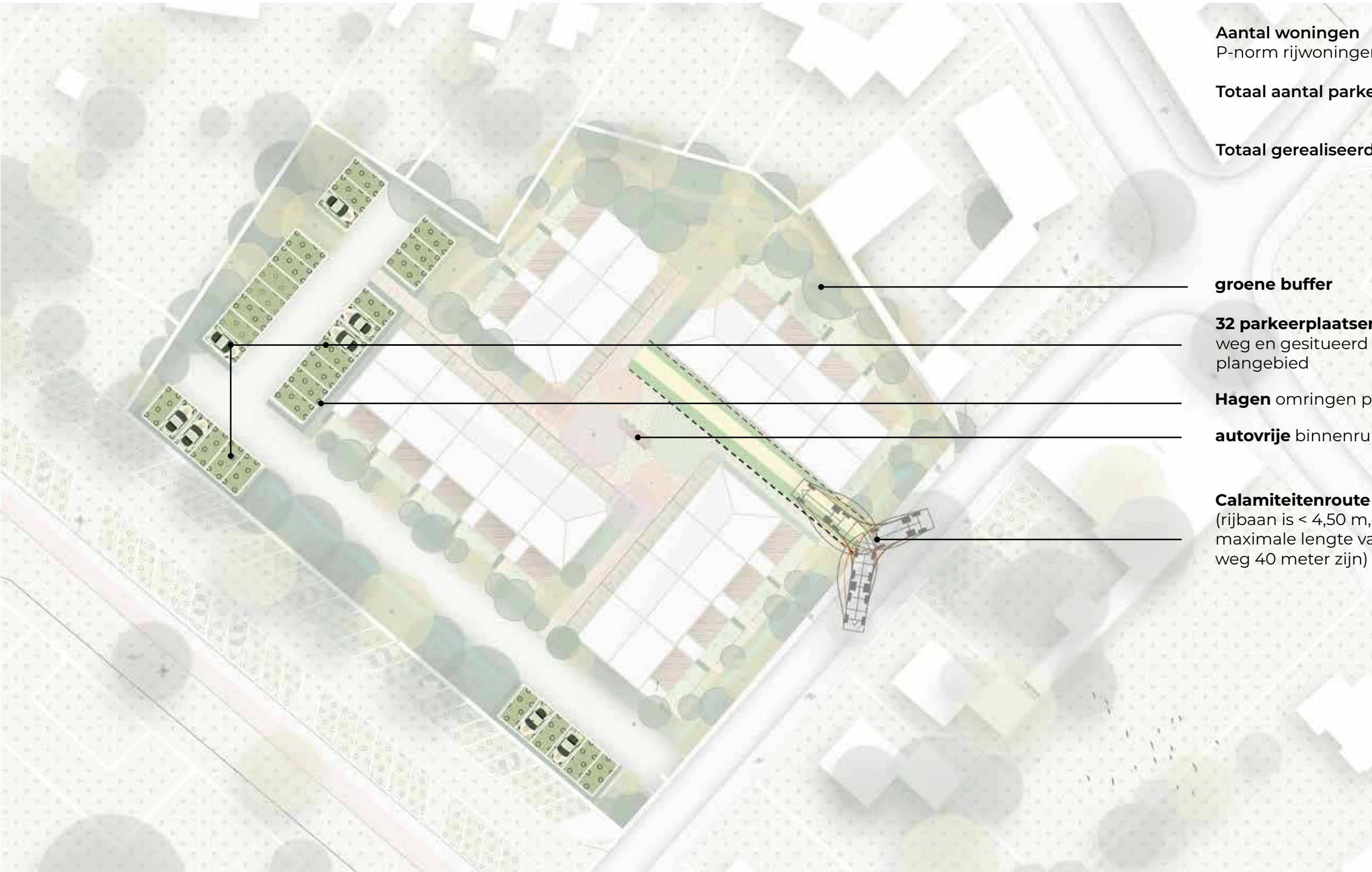
LOCATIE SCHOOL

LOCATIE SCHOOL

16 LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN



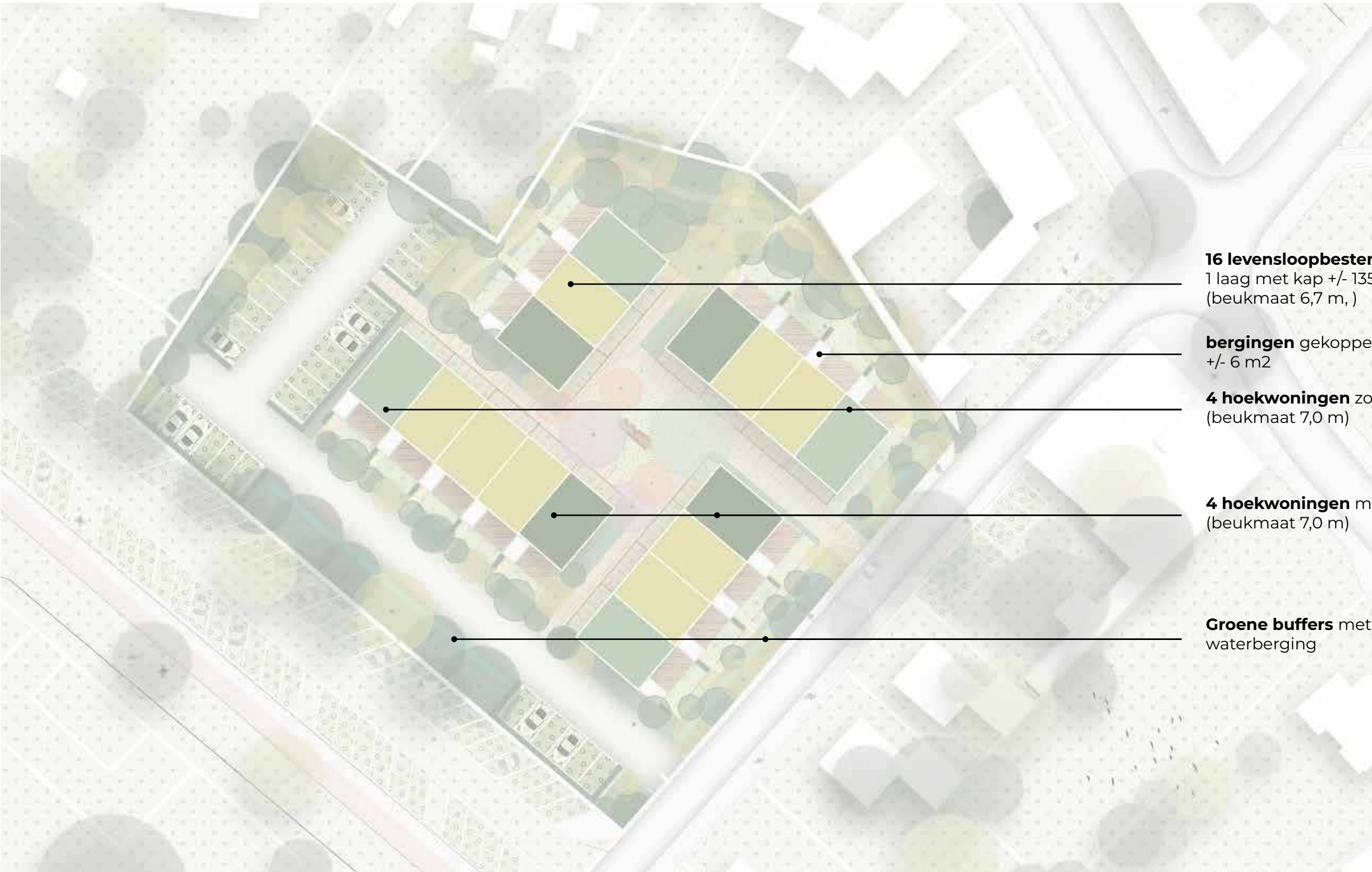
PARKEEROPLOSSING + CALAMITEITENROUTE



Aantal woningen	16
P-norm rijwoningent:	1,8
Totaal aantal parkeerplaatsen	29
Totaal gerealiseerd parkeerplaatsen	32

- groene buffer
- 32 parkeerplaatsen langs doodlopende weg en gesitueerd aan de zijkant vn het plangebied
- Hagen omringen parkeerplaatsen
- autovrije binnenruimte
- Calamiteitenroute (rijbaan is < 4,50 m, dan kan de maximale lengte van de doodlopende weg 40 meter zijn)

TYPE WONINGEN



16 levensloopbestendige woningen van 1 laag met kap +/- 135 m2 bvo (beukmaat 6,7 m,)

bergingen gekoppeld aan woningen +/- 6 m2

4 hoekwoningen zonder kapdraaing (beukmaat 7,0 m)

4 hoekwoningen met kapdraaing (beukmaat 7,0 m)

Groene buffers met zichtbare waterberging

IMPRESSIE VAN TYPE WONINGEN



COLOFON

**Spaubeek, Herontwikkellocaties
Augustus 2024**

opdrachtgever:
Gemeente Beek

analyse en visie:
Buro Lubbers landschapsarchitectuur & stedenbouw

BURO LUBBERS

landschapsarchitectuur & stedenbouw

Nieuwe Gracht 3
5264 PK Vught

T: +31 (0)73 6149321
F: +31 (0)73 6140920

E: info@burolubbers.nl
www.burolubbers.nl



HERONTWIKKELLOCATIES, SPAUBEK

Stedenbouwkundig & landschappelijk raamwerk

augustus 2024

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw