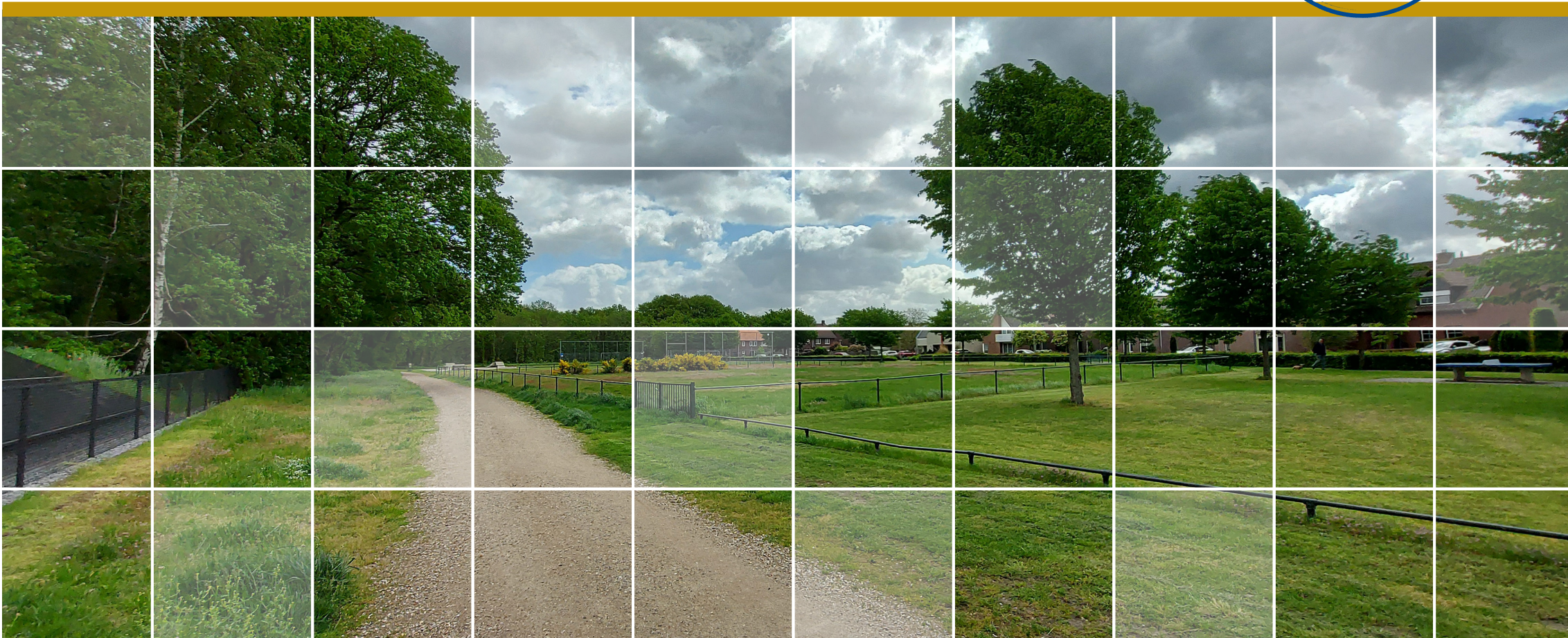


HEIJACKERSTRAAT BEESEL

Beeldkwaliteitplan



Opdrachtgever:

Gemeente Beesel

Projectnr:

BSL0073

Datum:

30 september 2022

krachten

HEIJACKERSTRAAT BEESEL

Beeldkwaliteitplan

Opdrachtgever: Gemeente Beesel
Projectnr: BSL073

Datum: 30 september 2022

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



© 2022 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeelvoudigd en/
of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie,
microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder
voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens
verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter
beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe
te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming
wordt verleend.

Opsteller:
TME

Verificatie:
RVHE

Validatie:
RVHE



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	7
2	HUIDIGE SITUATIE	9
3	DE OPGAVE EN STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	11
5	BEELDKWALITEIT BEBOUWING	13
5.1	WOONTYPOLOGIEËN	13
5.2	EISEN	15
6	BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE	21



Plangebied Heijackerstraat

1 INLEIDING

Dit beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Heijackerstraat geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus, de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving.

De invulling van het gebied vraagt om ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldigheid en aansluiting bij de karakteristiek van de aangrenzende, bestaande bebouwing, het nabijgelegen buitengebied en de aanwezige structuren tussen het dorp en dit buitengebied. Op deze wijze ontstaat een aantrekkelijk informeel woongebied passend in zijn omgeving. Die aantrekkelijkheid wordt ook bepaald door goed aan te sluiten op de wensen en behoeften van de toekomstige bewoners. Daarom is er gekozen voor ruime ontwikkelingsmogelijkheden, zodat individuele woonwensen kunnen worden gerealiseerd en er ruimte ontstaat voor individualiteit in de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing, maar passend bij de karakteristieke identiteit, maat en schaal van Beesel en de plek.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte, situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan. Het plan doet geen uitspraken over maatvoering en situering van woningen. Het bestemmingsplan is leidend ten opzichte van het beeldkwaliteitplan.

Het beeldkwaliteitplan richt zich op aspecten, die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn. Het betreft de uitwerking van aspecten binnen de kaders van de 'toelatingsplanologie' van het bestemmingsplan.

Het plan geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de buitenruimte (openbare ruimte en overgang openbaar-privé) in het plangebied. Het gaat in op zaken als massa, ruimtelijke eenheden, architectuur, rooilijnen, vormgeving erfgrenzen, sfeer, waarbij de wisselwerking tussen bebouwing en buitenruimte bepalend is, kleur- en materiaalgebruik van bebouwing en buitenruimte.

Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van de openbare ruimte in het plangebied te komen.

Het beeldkwaliteitplan is een inspiratiedocument voor ontwerpers van bebouwing en buitenruimte en een toetsingskader voor de welstandscommissie. Het wordt gebruikt als toetsingskader bij de beoordeling van de bouwplannen.



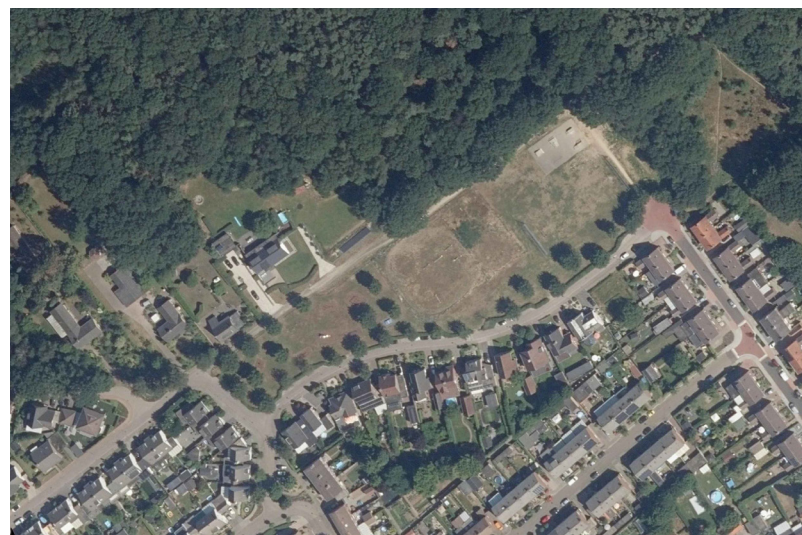
Huidige situatie plangebied vanaf Walsbergweg naar Heijackerstraat



Huidige situatie plangebied vanaf Walsbergweg



Huidige situatie plangebied parallel aan de Heijackerstraat



Luchtfoto plangebied

2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied aan de Heijackerstraat is gelegen in de noordoosthoek van de kern Beesel op de overgang tussen de bebouwde kern en het aangrenzende bosgebied met stuifduinen.

Het gebied wordt begrensd door de Walsbergweg aan de noordzijde. De Walsbergweg vormt van oudsher een belangrijke route tussen de oude kern van Beesel en Reuver. Ter plaatse van het plangebied bestaat de route uit een asfaltpad die de aangrenzende woningen in de bosrand ontsluit, overgaand in een zandpad op de rand van het bos. De route vervolgt zijn weg door het bos richting de kern Reuver.

Aan de zuidzijde, parallel aan de Walsbergweg, vind de begrenzing plaats door de Heijackerstraat, overgaand in de Heideakkerweg aan de zuidwestzijde. De Heijackerstraat bestaat uit twee delen, haaks op de Hoogstraat en Walsbergweg een woonstraat met bebouwing uit de jaren '50 met twee-onder-een-kapwoningen, kenmerkend voor de betreffende periode opgetrokken uit de kenmerkende rode baksteen, twee woonlagen met kap. Het andere deel is gelegen parallel aan de open groene zone en de Walsbergweg. De bebouwing bestaat hier uit een grote diversiteit aan vrijstaande en geschakelde woningen uit de jaren negentig. De beeldkwaliteit is individualistisch evenals de bouwhoogte. De woningen bestaan allemaal uit metselwerk en hebben een kap.

De westzijde is begrensd door een besloten boszone, waardoor in de huidige situatie het plangebied bestaat uit een open, maar omsloten geborgen ruimte bestaande uit gras met speelvoorzieningen.



3 DE OPGAVE EN STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

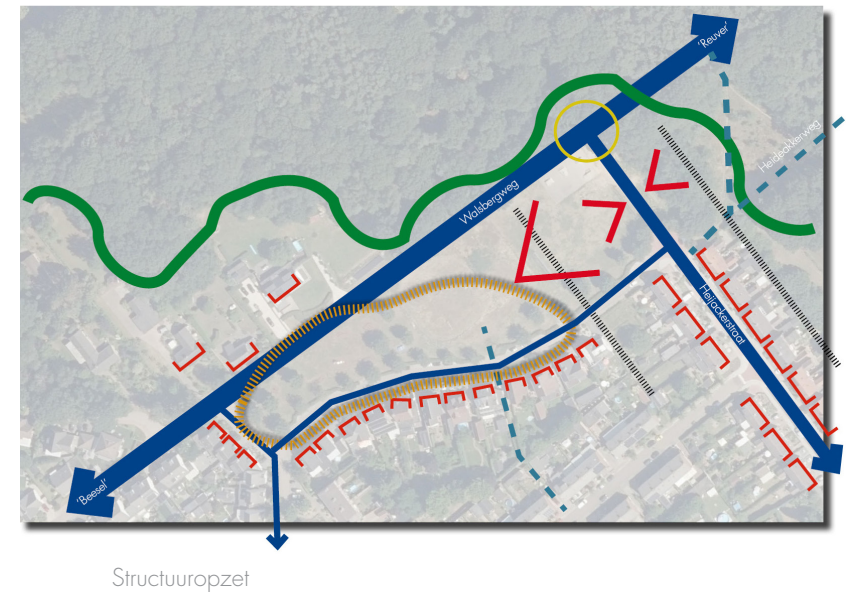
In het woningbouwplan aan de Heijackerstraat moet naast de bouw van een diversiteit aan woningen, ruimte blijven voor het spelen. Vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap-woningen en betaalbare rijwoningen voor starters moeten een plek krijgen in het plan. Aandacht voor levensloopbestendigheid is daarbij eveneens een belangrijke opgave.

Voor wat betreft de sfeer is het van groot belang dat de woningen aansluiting vinden op de direct aansluitende omgeving. Dit betekent het aansluiten van de structuur van de Heijackerstraat in aansluiting op de Walsbergweg. Het betreft hier dan ook het doorzetten van de rechtlijnigheid van de woonstraat in overgang tot de bosrand, bestaande uit de betaalbare rijwoningen.

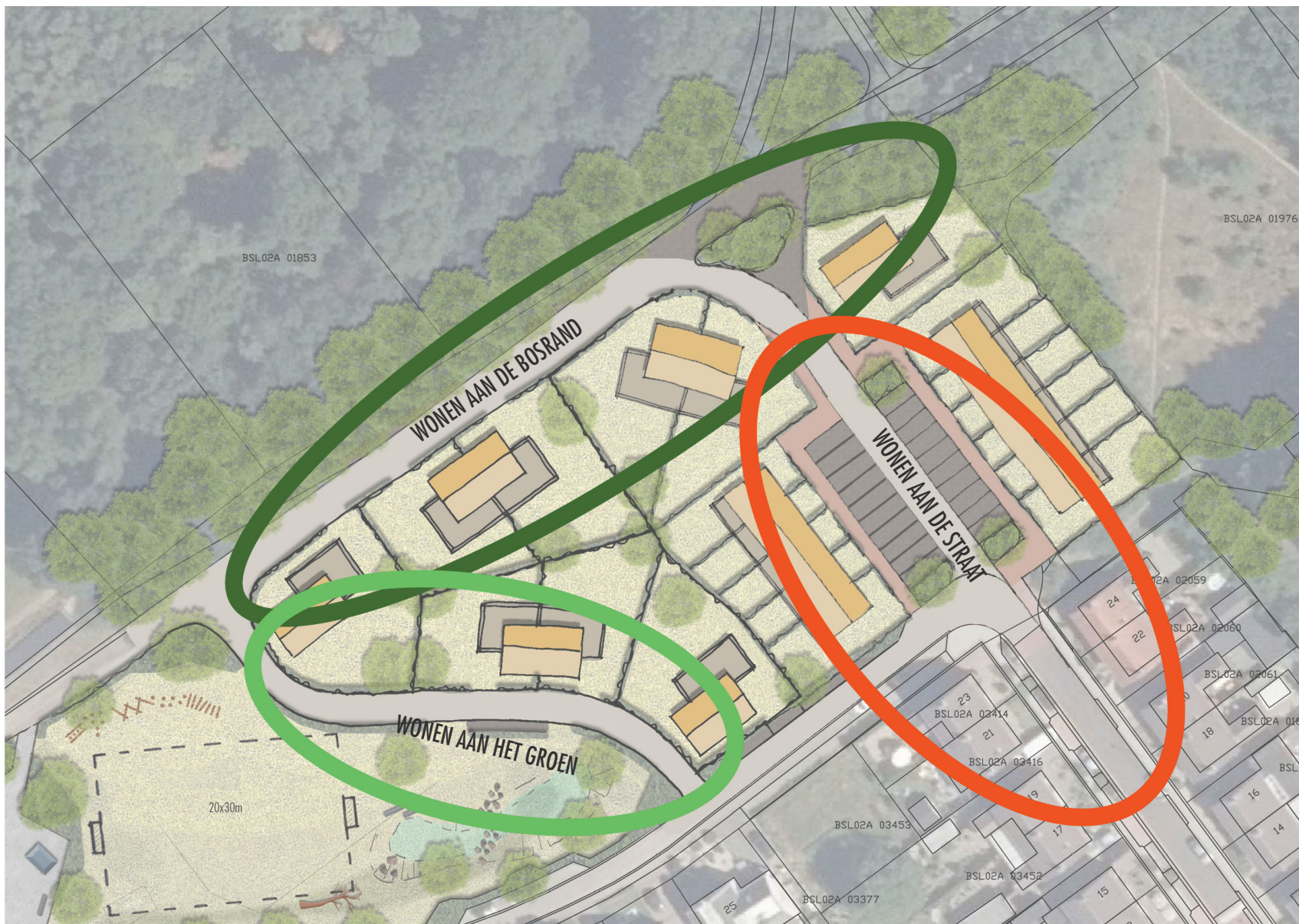
Aan de groene open ruimte van de Heijackerstraat, Walsbergweg wordt de bebouwing informeler gesitueerd. De nieuwbouw, samen met de bestaande woningen, zorgen voor een sterke omarming van de centrale open groene ruimte. De bebouwing bestaat hier uit een voortzetting van individuele wooneenheden, aansluitend aan de bestaande karakteristiek.

De toekomstige plek van het dorpse groenplein met speelvoorzieningen wordt hiermee enigszins losgekoppeld van het aangrenzende bosgebied met zijn eigen karakteristiek. De eenheden bestaan uit vrijstaande woningen en tweekappers.

De zone aan de Walsbergweg bestaat eveneens uit individualistische woningen en vindt zijn aansluiting op de bosrand. Een driesprong op de samenkomst van de wegen Walsbergweg en Heijackerstraat in de overgang naar het bosgebied vormt een herkenbare plek als nieuwe entree vanuit het bospad en de aansluiting op de beide wegen.



Structuuropzet



Woontypologie

5 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

5.1 WOONTYPOLOGIEËN

De beeldkwaliteit van de bebouwing is afgestemd op de locatie binnen het plangebied. Er zijn een drietal onderscheidende zones aan te wijzen;

1. Wonen aan het groen
2. Wonen aan de bosrand
3. Wonen aan de straat

Wonen aan het groen:

Vrijstaande woningen, tweekappers aan het open, groene speelplein

- Duidelijke relatie met de open groen ruimte
- Voortzetting beeld bestaande omsluiting bebouwing
- Individuele architectuur, geen kopieën of teveel repeterende kenmerken tussen de woningen onderling
- Bebouwing is open van karakter en heeft sterk geen gesloten gevels aan de open ruimte
- Oriëntatie van het bouwblok gericht op de centrale ruimte
- Wisselende rooilijnen
- Diversiteit in uitstraling woningen, vrijstaand en 2-1 kap
- Groene voor- en zijtuinen als overgang naar het openbare gebied
- Op de hoeken zijn de woningen tweezijdig georiënteerd en begeleiden de hoeken

Wonen aan de bosrand:

Vrijstaande woningen en tweekappers aan de Walbergweg

- Woningen begeleiden de oude route tussen Beesel en Reuver
- Voortzetting bestaande beeld reeds aanwezige bebouwing
- Diversiteit in uitstraling woningen, vrijstaand en 2-1 kap
- Individuele architectuur, geen kopieën of teveel repeterende kenmerken

tussen de woningen onderling

- Oriëntatie van het bouwblok is begeleidend
- Ter plaatse van de driesprong zijn de woonvolumes gericht op en begeleidend zodat een intieme en duidelijke plek ontstaat
- Bebouwing is open van karakter en heeft sterk geen gesloten gevels aan de open ruimte
- Groene voor- en zijtuinen als overgang naar het openbare gebied
- Op de hoeken zijn de woningen tweezijdig georiënteerd en begeleiden de hoeken

Wonen aan de straat:

Vrijstaande woningen, tweekappers, rijwoningen aan de Heijackerstraat

- Voortzetting van de bestaande straat
- Oriëntatie van woningen gericht op de straat
- Strakke rooilijnen
- Rijwoningen zorgen voor een sterke begeleiding
- Rijwoningen vormgegeven als een eenheid



Bebouwing en rooilijnen en accenten



Woontypologie

5.2 EISEN

MAAT EN SCHAAL

- Een compositie van verspreid gesitueerde vrijstaande, twee-onder-een-kap woningen en enkele korte blokken met rijenwoningen eventueel levensloopbestendig of te maken.
- Een stedenbouwkundig en architectonisch ensemble van gebouwen, met variatie in: hoofdrichting bouwblok en accenten (hoogte, vorm, dakrichting) afgestemd in relatie tot omgeving
- Variatie in kavels met veel individuele vrijheid maar aansluitend aan woontypologie
- Minimum en maximum maten voor bouwwerken conform bestemmingsplan
- Elk hoofdgebouw en aan- en bijgebouwen vormen een architectonische eenheid

VORM EN GEBAAR

- De bebouwing heeft een dorpse uitstraling
- De bebouwing straalt individualiteit uit door grote keuzevrijheid en variatie
- De afzonderlijke woningen zijn individuele woningen, geen repetitieve bouw toegestaan een uitzondering hierop vormen de rijenwoningen
- Relatie vanuit de woning met de omgeving is belangrijk (raampartijen), geen gesloten zichtbare gevels
- Indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan een weg dienen het bouwblok en het erf tweezijdig georiënteerd te zijn
- Hoofdvorm heeft een kap een kap waarbij langs- en dwarsrichtingen mogelijk zijn, maar ondersteunend aan de plek
- Duidelijke hoofdvorm, bestaande uit volumes met een rechthoekige grondslag
- Hoofdvorm niet aangetast door bijzondere vormen.
- Versprongen delen (terugplaatsing, uitsteken) in het volume kunnen zorgen voor een doorbreking van de strakke hoofdvorm (erkers, entreepartijen, dakkapellen en aanbouwen). Onderdelen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm
- Op stedenbouwkundige markante plekken is ruimte voor bouwkundige accenten, zoals variatie in richting van het bouwblok, hoogte, verschijningsvorm en ondergeschikte bouwdelen (erkers, entreepartijen en aanbouwen)

2-1 KAP WONING



VRIJSTAANDE WONING



RIJWONING



STIJL EN DETAIL

- Rustig beeld door ingetogen architectuur (bebouwingsmassa heeft een duidelijke hoofdvorm, metselwerk overheerst, gevelstucwerk komt incidenteel voor, geen strooiing van gevelopeningen, geen toevoegingen die het herkenbare beeld van de hoofdvorm verstoren, geen felle kleuren
- Ingetogen landelijke bouwstijl met eventueel een eigentijdse vertaling, gericht op individualiteit
- Bebouwingsmassa heeft een duidelijke hoofdvorm.
- Geen toevoegingen die het herkenbare beeld van de hoofdvorm verstoren.
- Accenten mogelijk, mits passend bij de dorpse uitstraling
- Samenhang in gevelopeningen.
- Raampartijen (horizontaal / verticaal) zorgen voor een speelse verdeling in het gevelvlak.
- Zorg voor detaillering

MATERIAAL EN KLEUR

- Hoofd en bijgebouw(en) zijn passend bij elkaar en zijn in vorm en materiaalgebruik duidelijk op elkaar afgestemd
- Het kleurgebruik dient ingetogen te zijn, felle kleuren zijn niet toegestaan
- Traditioneel / robuust materiaal gebruik
- Accenten en toevoegingen met een afwijkend hoofdmateriaal (hout, pleisterwerk, glas, metaal, baksteen, gekeimd) zijn mogelijk, maar passend bij het hoofdvolume
- Daken diverse materialen mogelijk, zoals riet, pannen en moderne materialen, 'zonnedaken'.



Overgang openbaar - prive



Sfeerimpressies groene erfafscheiding

ERFAFSCHIEDINGEN (GRENS PRIVÉ – OPENBAAR)

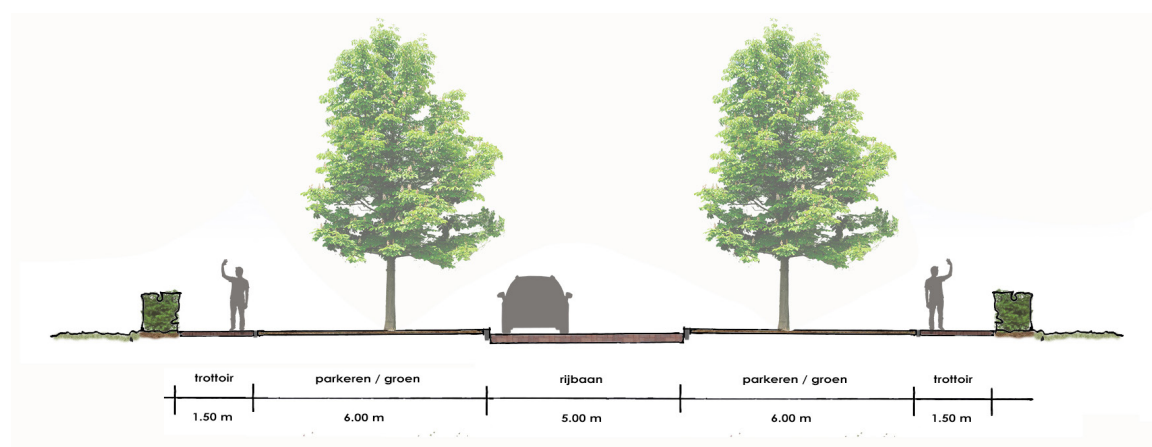
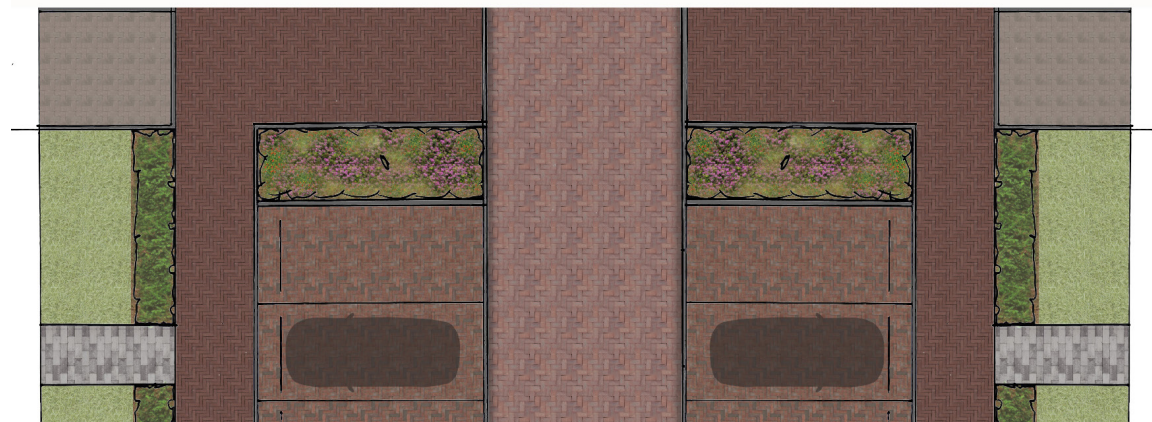
- De nadruk ligt bij erfafscheidingen op het groen.
- Aan de voorzijde van de woningen en eventueel voor een gedeelte aan de zijkant van de woning wanneer deze grenst aan het openbare gebied, wordt de overgang tussen privé en openbaar middels een lage, strakke haag toegepast met een hoogte van circa 60cm.
- Aan de zijgevel van de woning achter de voorgevel- en achterzijden, voor zover deze aan de openbare ruimte grenzen, worden door de eigenaren zelf hagen of beplanting toegepast eventueel aangevuld met gaashekwerken met groen of gemetselde muren als voortzetting van de woning.
- Grove bouwmaterialen als houten schermen, betonschuttingen of B2-blokken zijn niet toegestaan in de presentatie naar het openbaar gebied.
- De toepassing van inheemse hagen wordt aanbevolen (beukenhaag, haagbeuk, liguster, taxus e.d.).
- Ook gemengde hagen zijn mogelijk.



sfeerimpressie openbare ruimte



Parkeren



Profiel woonstraat

6 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

ALGEMEEN

De openbare ruimte aan de Heijackerstraat is van groot belang. De huidige voorzieningen moeten in de toekomstige situatie weer een plek krijgen. Het voetbalveld, de speeltoestellen en de skatebaan krijgen daarbij een plek in de nieuwe inrichting.

WEGEN

- De rijbaan heeft een breedte van 5.00 a 5.5 meter.
- Het trottoir in de woonstraat is circa 1.50 meter breed.
- In aansluiting op het groenplein en de bosrand is alleen een informele rijbaan voorzien
- De rijweg wordt uitgevoerd in een klinker (keiformaat) in een warme, aardse niet te donkere tint, passend bij de kleurenstaat van de bebouwing of wordt voor wat kleurstelling aangesloten op de bestaande openbare ruimte.
- Tevens worden de trottoirs en de inritten tot aan de perceelgrens in een bijpassende klinkerbestrating meegenomen, om de eenheid en het karakter van de wijk te waarborgen.
- Parkeren vindt grotendeels plaats op eigen terrein. De ruime percelen bieden hiervoor voldoende mogelijkheden.
- Bij de rijenwoningen en de tweekappers (naast 1 op eigen terrein) worden separate parkeervoorzieningen aangebracht.
- Wanneer parkeerstroken worden aangelegd, worden deze uitgevoerd met straatbakstenen.
- Het is daarnaast overal mogelijk om op de openbare weg te parkeren (30km-zone). De breedte van de weg laat dit toe, zonder dat dit afbreuk doet aan de toegankelijkheid. Hiermee wordt tevens tegengegaan dat er extra verstening in de openbare ruimte wordt aangebracht.

