

GEMEENTE BEEK

Toelichting schetsontwerp

Herenhofstraat ong, Neerbeek



INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding.....	2
1.2. Planlocatie.....	2
 2. INRICHTINGSPPLAN	3
2.1. Ruimtelijke context	3
2.2. Beoogde situatie plangebied.....	4
Positionering van de woningen op de percelen	5
Massa en oriëntatie	6
Verschijningsvorm/architectuur	7
Landschappelijke inrichting van het perceel	7

Bijlage: schetsontwerp

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend stedenbouwkundig inrichtingsplan is het voornemen van de erven Lemmens om twee woningen te realiseren op een onbebouwd perceel aan de Herenhofstraat te Neerbeek. Het betreft de nieuwbouw van twee grondgebonden vrijstaande eengezinswoningen met eventuele bijgebouwen en de aanleg van een boomgaard op het kadastrale perceel dat bekend staat als sectie I nummer 162. De gemeente Beek heeft aangegeven een nadere stedenbouwkundige onderbouwing hiervoor te willen beoordelen alvorens een definitief standpunt over het voornemen kan worden ingenomen. Pouderoyen Compagnons heeft daartoe voorliggend inrichtingsplan opgesteld waarin de mogelijkheid voor een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing uiteengezet wordt in woord en beeld.

1.2. Planlocatie

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de kern Neerbeek in de gemeente Beek. Het betreft een onbebouwd perceel aan de rand van de bebouwde kom, naast het adres Herenhofstraat 17. Het perceel is momenteel in gebruik voor agrarische doeleinden.



Locatie plangebied (luchtfoto: Bing Maps)

Hierna wordt de ruimtelijke inpassing van het voorgenomen plan voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt kort ingegaan op de ruimtelijke context, waarna de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing wordt besproken.

2. INRICHTINGSPPLAN

2.1. Ruimtelijke context

Neerbeek is een woonkern in Zuid-Limburg behorend tot de gemeente Beek. Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van het dorp, aan de rand van de bebouwde kom. Ten oosten en noorden van het plangebied ligt de bebouwde kern van Neerbeek, welke ter plaatse bestaat uit woonstraten met (half) vrijstaande grondgebonden woningen. De woonstraten kenmerken zich door een diversiteit in verschijningsvorm en architectuur al komen de massa (1 á 2 bouwlagen met kap) en de positionering van de woningen vaak overeen en is de verschijningsvorm en architectuur veelal eenvoudig. Verder wordt het beeld van de woonstraten gedomineerd door de diversiteit van de beplanting in de voortuinen en openbare ruimte.



Het plangebied gezien vanuit het zuiden. (bron: Bing Maps)

Aan de zuid- en westzijde grenst het plangebied aan het buitengebied. De percelen hebben een agrarische functie, waarbij het aangrenzende perceel in gebruik is als hoogstamboomgaard. Het zicht op het buitengebied is vanuit de noordzijde beperkt; de erfscheiding en de beplanting van de tuin van een pand aan de Haardboomstraat verhindert een doorzicht naar het aangrenzende buitengebied. Ten (zuid)westen van het plangebied reikt het zicht verder, zelfs tot aan de hoogbouw van de kern Beek. Ten zuiden liggen de met beplanting omzoomde sportvelden van VV Neerbeek.



Het plangebied gezien vanuit het noorden. (Bron: Bing Maps)

2.2. Beoogde situatie plangebied

Met de beoogde ontwikkeling op de planlocatie zullen op het perceel twee vrijstaande grondgebonden woningen worden gebouwd, waarbij rekening wordt gehouden met de aansluiting op het omliggend landschap en de aansluiting bij de bestaande woonomgeving. Een substantieel deel van het perceel – ongeveer de helft - wordt aangewend voor het toevoegen van landschappelijke kwaliteit aan de omgeving. Hiermee wordt een ruimtelijk verbeterde dorpsrand en -entree vormgegeven. Daar waar nu nog zicht is op zij- en achterzijden van bestaande woonbebouwing (o.a. Haardboomstraat), zal de nieuwbouw de dorpsentree begeleiden met voorgevels en samen met de beoogde boomgaard leiden tot een verbeterde, straatgerichte dorpsrandafronding.

Volgens het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Beek 2011 heeft het perceel de Enkelbestemming Agrarisch met waarden - Landschap tevens kernrandzone, dubbelbestemming waarde –archeologie 4 en de gebiedsaanduiding geluidzone - industrie 50 - 55 dB(A).



Huidige dorpsrand, komend vanuit het buitengebied. (Bron: Google streetview)

Hierna volgt een beschrijving met een uitgewerkt schetsontwerp dat de basis vormt voor verdere afstemming en verfijning. De situering van de woningen op het perceel, de ontsluiting en de overige inrichting van het perceel wordt hierna nader gemotiveerd.



Schetsontwerp inrichtingsplan (zie bijlage voor een groter formaat)

Positionering van de woningen op de percelen

De twee woningen worden op het noordelijk gedeelte van het plangebied gesitueerd, aansluitend op de bestaande bebouwing van de Herenhofstraat. De zuidelijke zijdelingse perceelsgrens van het linker woonperceel ligt op één lijn met de perceelsgrens van de tegenovergelegen woning (Herenhofstraat 20).



De perceelsgrens ligt in één lijn met de perceelsgrens van Herenhofstraat 20.

Voor de positionering van de woningen op de percelen is de voorgevelrooilijn van de woningen ten noordoosten van het plangebied mede bepalend (Herenhofstraat 17 en verder). Vanwege de ligging aan de dorpsrand van Neerbeek worden de woningen twee meter achter deze denkbeeldig verlengde voorgevelrooilijn gesitueerd.

Hierdoor is het straatprofiel (de afstand tussen de voorgevel van de nieuwbouwwoningen en de gevels van de tegenover gelegen woningen)

ter plaatse breder en ontstaat er meer ruimte voor een met beplanting ingerichte voortuin. Dit versterkt de beleving van de Herenhofstraat, komend vanuit het buitengebied, waarbij de verdichting richting dorpscentrum geleidelijk toeneemt.

De woningen worden in het midden van de kavel gepositioneerd, zodat de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen groot genoeg blijven voor doorzichten. Tevens blijft hierdoor ruimte over voor een eventueel bijgebouw en een oprit ten behoeve van het parkeren op eigen kavel. De opritten zijn lang genoeg om twee auto's achter elkaar te parkeren. Tevens is er voldoende ruimte om ook twee auto's naast elkaar te parkeren.

De woningen worden uitgevoerd met een zadeldak, waarbij zowel straatgerichte kopgevels als langgevels toegepast kunnen worden. Dit past bij de afronding van de dorpsrand (een logisch 'einde' van de woonstraat en het begin van het buitengebied) en de overige bebouwing in de straat waar langgevels en kopgevels worden afgewisseld.

Massa en oriëntatie

De hoofdmassa's van de nieuw te bouwen woningen zullen in omvang aansluiten bij de overige woningen in de straat. Ook de bouwhoogte van de nieuwe woningen refereert aan de aanwezige bebouwing in de omgeving, en is conform de bepalingen in bestemmingsplan 'Herenhofstraat ong. te Neerbeek'.

De woning heeft een maximale hoogte van anderhalve tot twee bouwlagen met een zadeldak. Bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa en worden op minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn gesitueerd. De representatieve zijde van de woning wordt gericht naar de straat, en ook de ontsluiting van het perceel geschiedt via deze weg. Voor de zuidelijke woning geldt dat deze met de zuidelijke zijgevel mede bepalend is voor de beeldvorming in de dorpsentree. Deze dient daarom als tweede voorgevel beschouwd te worden en als zodanig ontworpen te worden.



Referenties woningstijl



Woningen aan de Herenhofstraat (tegenover het plangebied) (Bron: google streetview)

Verschijningsvorm/architectuur

De woningen in de directe omgeving hebben overwegend een traditionele bouwmassa van anderhalve of twee bouwlagen en een zadeldak. Ook zijn traditionele materialen gebruikt waaronder bruine en rode bakstenen met grijze dakpannen. Er zijn echter uitzonderingen, zoals de toepassing van wit geschilderde gevels.

Passend binnen het beeld van de buurt, krijgen de nieuw woningen een traditionele vorm. Dit wordt verder ondersteund door gebruik te maken van overwegend traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc. Overigens betekent dit niet per definitie een “kopie” van bestaande bebouwing of historiserende architectuur; in de vormtaal is het uiteraard toegestaan om ook hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken. Dit zou zelfs een bijdrage leveren aan de diversiteit van de vrijstaande woningen in de straat en maakt de geleidelijke groei van de kern met individuele woonkavels afleesbaar.

Landschappelijke inrichting van het perceel

De perceelsranden worden voorzien van geschoren hagen van streekeigen soorten. De hoogte aan de voorzijde dient maximaal 1.00 meter te zijn, om het zicht op de gevels vanaf de straat niet te blokkeren. De uitritten van de oprit worden in overeenstemming met de uitrit van Herenhofstraat 17 in het grasplantsoen gelegd. Het trottoir en de bomen langs de Herenhofstraat kunnen hierdoor ongewijzigd blijven.



Oprit Herenhofstraat 17 (Bron: Google streetview)

Het zuidelijk deel van het plangebied krijgt een landschappelijke inrichting. Gedacht kan worden aan een boomgaard zoals op het aangrenzende perceel. Dit betekent een grasveld met enkele hoogstambomen. Het perceel wordt ook hier omzoomd met streekeigen geschoren hagen. De boomgaard zorgt voor een aantrekkelijke groene inrichting van het perceel, maar door de toepassing van hoogstam blijft het zicht naar, en daarmee de beleving van, het achterliggende buitengebied gedeeltelijk behouden. De boomgaard zal evenwel een dusdanige filterende werking hebben op het doorzicht, dat vanaf de

Herenhofstraat het zicht naar de achterzijde van het perceel van de nieuwe zuidelijke woning grotendeels wordt weggenomen. Dit heeft als voordeel dat met een landschappelijk passend middel de privacy in deze achtertuin voldoende wordt geborgd. Verdere erfrandinrichting aan die zijde van de tuin is daarom niet noodzakelijk. Mocht deze er toch komen, dan zal dit het beeld van de dorpsentree niet wezenlijk beïnvloeden.



Voorgevelrooilijn bestaande woningen

Herenhofstraat

Boomgaard met
hoogstam fruitbomen

Uitritten

Inheemse blokhaag max 1.0m hoog

Langweide

