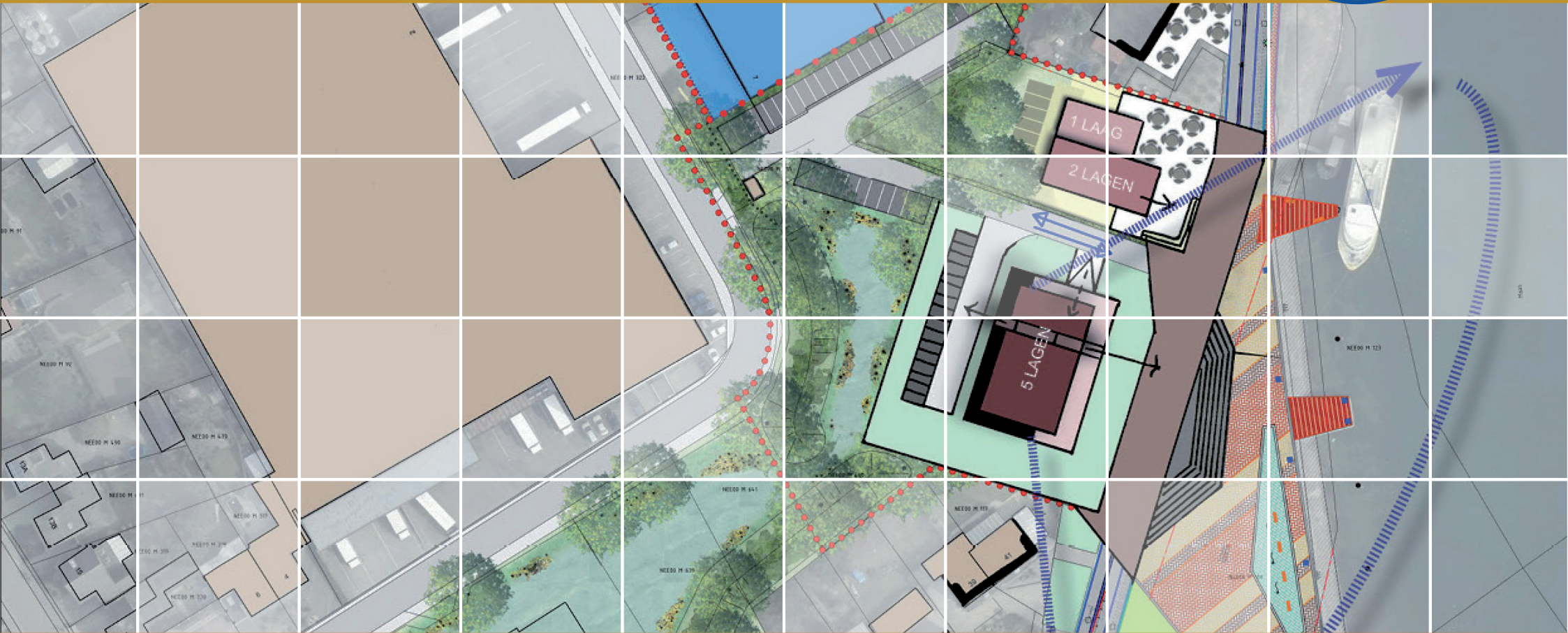


# BEELDKWALITEITPLAN VITELIATERREIN HANSSUM



Opdrachtgever:  
Projectnr:

Gemeente Leudal  
LEU139

Datum:

1 mei 2017





# BEELDKWALITEITPLAN VITELIATERREIN HANSSUM

Opdrachtgever: Gemeente Leudal  
Projectnr: LEU139  
Status: -  
Datum: 1 mei 2017

T 088 - 33 66 333  
F 088 - 33 66 099  
E [info@kragten.nl](mailto:info@kragten.nl)



© 2016 Kragten  
Niets uit dit rapport mag worden veelevoudigd 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:  
JJ

Verificatie:  
PGE

Validatie:  
PGE





# INHOUDSOPGAVE

|   |                            |    |
|---|----------------------------|----|
| 1 | INLEIDING                  | 7  |
| 2 | BESCHRIJVING LOCATIE       | 9  |
| 3 | STEDENBOUWKUNDIGE TYPERING | 11 |
| 4 | STEDENBOUWKUNDIGE VISIE    | 13 |
| 5 | ENSEMBLE STRAATBEELD       | 15 |
| 6 | MASSAOPBOUW                | 17 |
| 7 | ARCHITECTUUR               | 21 |



# 1 INLEIDING

Dit beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling van het Viteliaterrein aan Hanssum in Neer 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 plek markeert van oudsher de bijzondere ligging van het buurtschap Hanssum aan de Maas. Om deze reden heeft het gemeentebestuur van Leudal besloten voor de herontwikkeling een beeldkwaliteitplan op te laten stellen. De invulling van het gebied vraagt om ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldigheid en een eigen karakteristiek, zodat een aantrekkelijk gebied ontstaat.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte, situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan richt zich op aspecten, die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn en geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de buitenruimte (openbare ruimte - overgang openbaar-privé) in het plangebied.

Het beeldkwaliteitplan gaat in op zaken als sfeer en kleuren materiaalgebruik. Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen.

Het beeldkwaliteitplan dient als toetsingskader voor de Welstandscommissie, bij de beoordeling van bouwplannen en als beheersinstrument voor de waarborging en instandhouding van de beoogde kwaliteit.



Bedrijfsgebouwen van Vitelia/Boerenbond in Hanssum (bron: Google)

## 2 BESCHRIJVING LOCATIE

Hanssum is een buurtschap dat wordt gerekend tot de kern Neer. Ruimtelijk gezien is het een afzonderlijke, kleine kern gelegen bij de monding van de Neerbeek in de Maas.



Hanssum 1905

Tussen 1965 en 1975 is het bedrijventerrein Soerendonck tot ontwikkeling gekomen. Tot 2012 was aan de Maas de locatie van de Boerenbond/Vitelina gelegen. In 2012 is de bedrijfsbebouwing gesloopt.



Stedenbouwkundige typering

### 3 STEDENBOUWKUNDIGE TYPERING

Het gebied bestaat is grofweg als volgt opgebouwd (zie figuur stedenbouwkundige typering)

- De Maas  
De Maas presenteert zich als uitgestrekte en grootschalige rivierlandschap
- Maasfront Hanssum  
Het buitendijkse recreatiegebied met jachthaven en parkeerterrein dat binnenkort wordt heringericht in combinatie met verhoging van de waterkering.
- Bedrijventerrein Soerendonck  
Met grootschalige aaneengebouwde bedrijfsgebouwen (> 10.000 m<sup>2</sup>) van De Verwenbakker en Alucol met hoogtes variërend van 6 á 10 m.
- Dorpstraat Hanssum en Schoor  
Een bebouwingslint met gevarieerde bebouwing van merendeels vrijstaande woningen op ruime percelen. Ter plaatse van het voormalige Viteliaterrein is nu een braakliggend terrein met daarnaast een solitaire horecagelegenheid (Boothuis de Troost).
- Overgangszone  
Aan de achterzijde van de woningen aan Hanssum en Soerendonck is een rommelig gebied met weilanden en verspreide bebouwing.



2 komvormige gebieden



Stedenbouwkundige visie

## 4 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

### HANSSUM EN SCHOOR

Hanssum en Schoor zijn 2 aparte gebieden die zich komvormig presenteren naar de Maas. De nieuwe invulling van het Viteliaterrein dient dit verder te bekrachtigen door een terugliggende siting in het straatbeeld.

### RECONSTRUCTIE MAASFRONT

Het Maasfront krijgt een nieuwe inrichting. De nieuwe invulling van het Viteliaterrein markeert dit gegeven. Dit ensemble dient te worden vormgegeven als accent, door de bebouwing en door de inrichting van de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte dient een vervolg te zijn op de inrichting van het Maasfront, zodat als het ware een aangesloten gebied ontstaat en de markering van het accent in het straatbeeld wordt gefixeerd.

### GROENE BUFFERZONE

Aan alle zijden wordt het bedrijventerrein afgezoomd met tuinen en groen, behalve aan de zuidzijde. Als overgangszone van het bebouwingslint aan Hanssum naar de bedrijven aan Soerendonck wordt een groen ruimte gerealiseerd. In deze zone komt een afschermede groene kering naar de bestaande bedrijven, een wadi waarin regenwaterbuffering plaatsvindt en de tuinen en parkeren van beide nieuwe gebouwen. De ontsluiting van het parkeren vindt uitsluitend plaats via Hanssum en niet via Soerendonck. De groenzone kan gefaseerd worden aangelegd. De waterbuffer dient te worden verbonden met het bestaande overstortriool naar de Maas

### BEDRIJVEN SOERENDONCK

Bedrijventerrein Soerendonck heeft een verscholen, ingeklemde ligging, met rondom woningbouw. De straat fungeert meer als bedrijfsperceel dan als openbare weg (manoeuvreren van vrachtwagens en rondrijdende heftrucks).

Het kavel van de voormalige soepcentrale wordt deels gebuikt om het parkeren vanwege Maasfront op te vangen en om een uitbreiding van de bebouwing van Alucol mogelijk te maken. Voor Alucol wordt het hiermee mogelijk bebouwing te realiseren om hun huidige activiteiten inpandig te voort te zetten.



## Verklaring



# 5 ENSEMBLE STRAATBEELD

Het nieuwe appartementengebouw én de nieuwe horeca vormen een ensemble dat uiting geeft aan het gewenste bebouwingsaccent aan de Maas. In zijn verschijning wordt het een expressief op zichzelf staand ensemble, dat zich nadrukkelijk presenteert naar de Maas

Door de terugliggende situering van beide gebouwen ten opzicht van het bebouwingslint, wordt de bijzondere ligging verder benadrukt. De uitvoering van de openbare ruimte in het verlengde van de herinrichting van het Maasfront versterkt dit. In dit verband wordt vermeld dat de realisatie van de trappenpartij buitendijks aan de kade, aan deze unieke ligging een wezenlijke bijdrage zal leveren.

Het woongebouw wordt vormgegeven met maximaal 13 appartementen, met 3 appartementen per laag en maximaal 5 bouwlagen en eronder een halfverdiepte parkeerkelder. Gedeeltelijk en afhankelijk van de kwaliteiten van het plan is een laag extra mogelijk (zie ook bebouwingsenveloppe).

Het horecagebouw wordt uitgevoerd in deels 1 en deels 2 lagen.

Beide gebouwen zijn qua typologie en architectuur op elkaar afgestemd.

Beide gebouwen hebben een entree aan de voorzijde.

De parkeergarage van het appartementsgebouw wordt via de zijkant ontsloten.

Aan de achterzijde van het appartementengebouw is een afgesloten privé parkeerterrein voor bezoekersparkeren. Een achteringang is hier ook mogelijk.

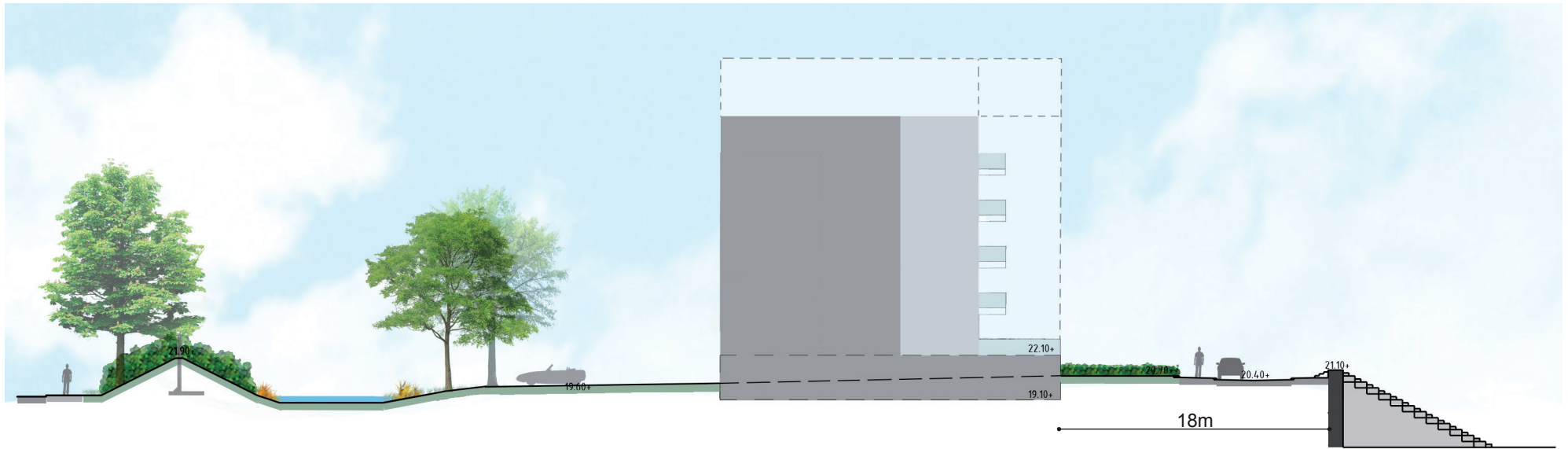
Aan de achterzijde van de horeca is ook een privé parkeerterrein voorzien.

Hoogte terrassen begane grond en terras horeca

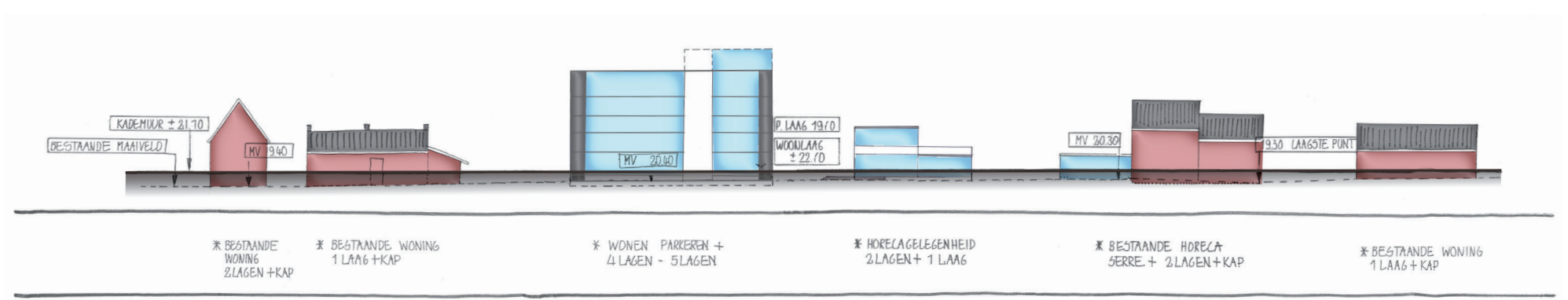
Gezien de op handen zijnde verhoging van de kade wordt het woongebouw verhoogd aangelegd, zodat de woningen op de begane grond uitkijken over de Maas. Eronder is dan ruimte voor een halfverdiepte parkeergarage.

De hoogte van de terrassen is zodanig dat vanaf de te verhogen weg Hanssum (ca. 0,80 m) geen inblik mogelijk is én er over de aan te leggen kademuur heen kan worden gekeken.

De voorruimte van het appartementengebouw tot aan de weg wordt ingericht als groenvoorziening/voortuin, behorend bij het appartementencomplex en speelt in op de herinrichting van het Maasfront.



doorsnede ontwerp met opties



impressie straatbeeld

## 6 MASSAOPBOUW

De gewenste massaopbouw van het ensemble is hierna beschreven. Hiertoe is tevens een bebouwingsenveloppe opgesteld die dit verder verduidelijkt.

### APPARTEMENTENGEBOUW

Transparante voorzijde

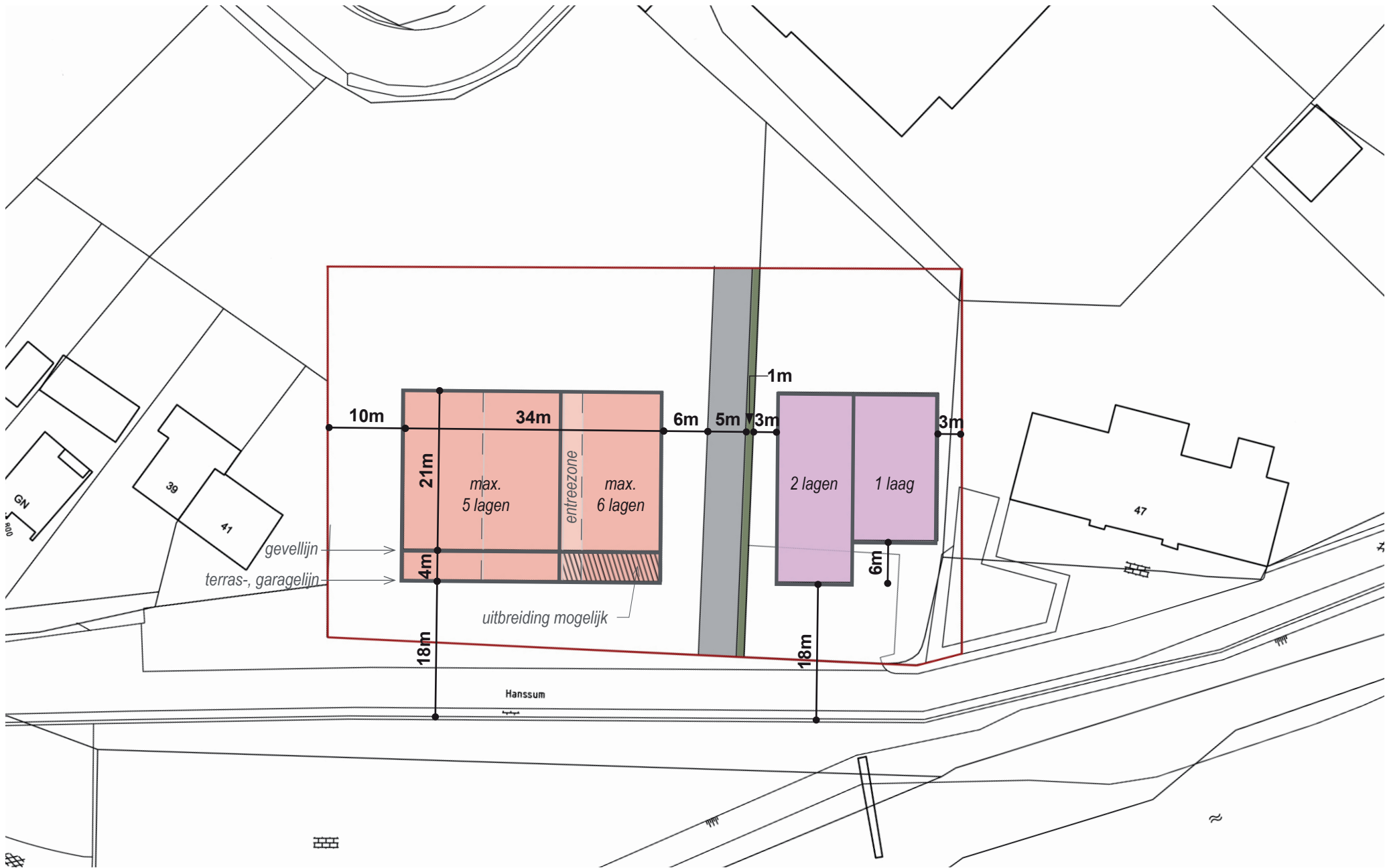
De voorzijde van het gebouw dient een zo transparant mogelijke verschijning te krijgen door veel glastoepassingen in de gevel en de balkons. Dit in verband met de gewenste relatie met de Maas..

### GESLOTEN ACHTERZIJDE

In contrast met de transparante voorzijde dient de achterzijde een gesloten, massieve verschijningsvorm te krijgen met kleine openingen voor de ramen. Dit als afkering naar het bedrijventerrein en extra accentuering van de oriëntatie op de Maas. Dit massieve deel loopt aan de onderzijde door in de vooruitgeschoven terrassen van de begane grond appartementen

### ASYMMETRISCHE ZIJKANTEN

Aan de zuidzijde loopt het gesloten massieve deel wat verder door dan aan de noordzijde. Dit in verband met de privacy naar de burens, de gewenste asymmetrie in het gebouw en de verwijzing naar het horecagebouw.



bebouwingsenveloppe

## GELEDING

- De entree dient te worden verankerd in het gebouw. Dit kan worden benadrukt door de trappenpartij eveneens aan voorkant te situeren.
- Een asymmetrische situering van de entree (brede deel zuidzijde, smalle deel noordzijde)
- Presentatie als één krachtig gebouw met een onderscheid tussen beide bouwdelen aan weerszijden van de ingang. Dit kan op verschillende wijzen worden vertaald, door toepassing van een of meerdere van de volgende opties:
  - vormgeving van de balkons, inpandig versus uitpandig
  - verspringingen rooilijn, terugliggend bouwdeel aan de zuidzijde ten opzichte van het noordelijk deel
  - Hoogte bouwmassa, noordelijk deel 1 laag hoger dan het zuidelijk deel.

## HORECAGEBOUW

Het horecagebouw dient te worden afgestemd op het appartementengebouw, in massavorming en geleding. Het gebouw moet ondergeschikt worden aan het woongebouw, maar moet in de uitwerking laten zien dat het hoort bij de nieuwe ontwikkeling en het nieuwe openbare gebied. In de korrelgrootte moet het gebouw zich aanpassen aan de bestaande lintbebouwing. In dit verband dient dit gebouw te worden uitgevoerd in 2 lagen waarbij aan de noordzijde een terugliggend volume wordt doorgezet in één bouwlaag. Dit zorgt voor de gewenste geleding én een relatie met het terras van de bestaande horeca ten noorden (Boothuis de Troost).

Op het lagere volume is een dakterras mogelijk. Het terras van de horeca is als het ware een voorzetting van de inrichting van het Maasfront middels trappenpartijen en eenzelfde materiaalgebruik. Het dakterras doet ook mee in dit verhaal.



kragten

stedenbouwkundige impressie

## 7 ARCHITECTUUR

Het ensemble presenteert zich middels 2 expressieve gebouwen, duidelijk georiënteerd op de Maas. Het nieuwe woongebouw en horeca krijgen een eigen, onderling op elkaar afgestemde architectonische verschijning. De materialisering dient aan de voorzijde licht, fris, open en transparant te zijn, met gebruik van glastoepassingen. De achterzijde van het appartementengebouw en horeca is meer gesloten. Hierbij is metselwerk in donkere tinten meer op zijn plaats.



Herten  
Schoolstraat 8  
6049 BN Herten

Postbus 14  
6040AA Roermond

's-Hertogenbosch  
Hambakenwetering 5J  
5231 DD 's-Hertogenbosch

Postbus 2309  
5202 CH 's-Hertogenbosch