

De Beekse Bron Beeldkwaliteitsplan





Inhoud

1. Leeswijzer	5
2. Afbakening	7
3. Ruimtebalans	11
4. Elementen beeldkwaliteit	13
5. Borging beeldkwaliteit	43
Bijlage 1 Verkaveling	





1. Leeswijzer

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan De Beekse Bron.

In dit beeldkwaliteitsplan worden, in aanvulling op het bestemmingsplan, nadere richtlijnen gegeven met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de woningen in het plangebied.

Het voorliggend plan is een verdere stap in de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie Groenewald, gelegen in het woongebied Beek-West.

Doel en ambitie van de gemeente is het omvormen van deze locatie tot de eerste duurzame wijk van Limburg. Daartoe is in 2010 op basis van een stedenbouwkundig kader en een programma van eisen een ontwerpprijsvraag uitgeschreven die werd gewonnen door het ontwerp De Beekse Bron.

Dit beeldkwaliteitsplan is een verdere uitwerking van het stedenbouwkundig kader en het winnende ontwerp.

Het beeldkwaliteitsplan bestaat grofweg uit drie delen. Het eerste deel (hoofdstuk 2) gaat nader in op de afbakening van het beeldkwaliteitsplan. Het tweede deel (hoofdstukken 4 en 5) bevat de intenties, aanbevelingen, richtlijnen en eisen met betrekking tot de beeldkwaliteit. In het derde en laatste deel (hoofdstuk 6) wordt tenslotte in het kort ingegaan op de wijze van borging van dit beeldkwaliteitsplan.

Het eigenlijke beeldkwaliteitsgedeelte bevat dus intenties, aanbevelingen, richtlijnen en eisen.

Aan de hand daarvan wordt het streefbeeld met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied en de woningen en kavels in het plan weergegeven. Dit streefbeeld vormt als het ware de bovengrens van de ambitie.

Daarnaast wordt ook aangegeven wat absoluut niet wenselijk is. Deze excessen kunnen worden gezien als de ondergrens van de ambitie. Daar tussenin is veel mogelijk. De intenties, aanbevelingen, richtlijnen en eisen kunnen worden gezien als ingrediënten op basis waarvan aan de hand van co-creatie door elke koper van een kavel een eigen recept kan worden bedacht. Al deze recepten leiden uiteindelijk tot een menu waarin de gerechten onderling in balans zijn en tezamen een smakelijk en samenhangend geheel vormen.

Tot slot wordt opgemerkt dat de in het plan opgenomen impressies geen illustraties zijn van het gewenste eindbeeld maar veeleer illustraties van enkele van de vele mogelijke recepten.





2. Afbakening

2.1 Doel, ambitie en reikwijdte plan

Doel van dit beeldkwaliteitsplan is het zo goed mogelijk op elkaar afstemmen van bebouwing en omgeving. Dit door de ambitie, de sfeer en de kwaliteit die met het eerder opgesteld stedenbouwkundig kader voor het plangebied wordt beoogd op een vanzelfsprekende wijze te vertalen naar met elkaar samenhangende richtlijnen voor de architectuur en de inrichting van de woonomgeving.

Het plan regelt het uiterlijk van gebouwen en van de openbare ruimte in het plangebied. Het bevat richtlijnen en inspiratie voor het uiterlijk van gebouwen en de inrichting van de buitenruimte.

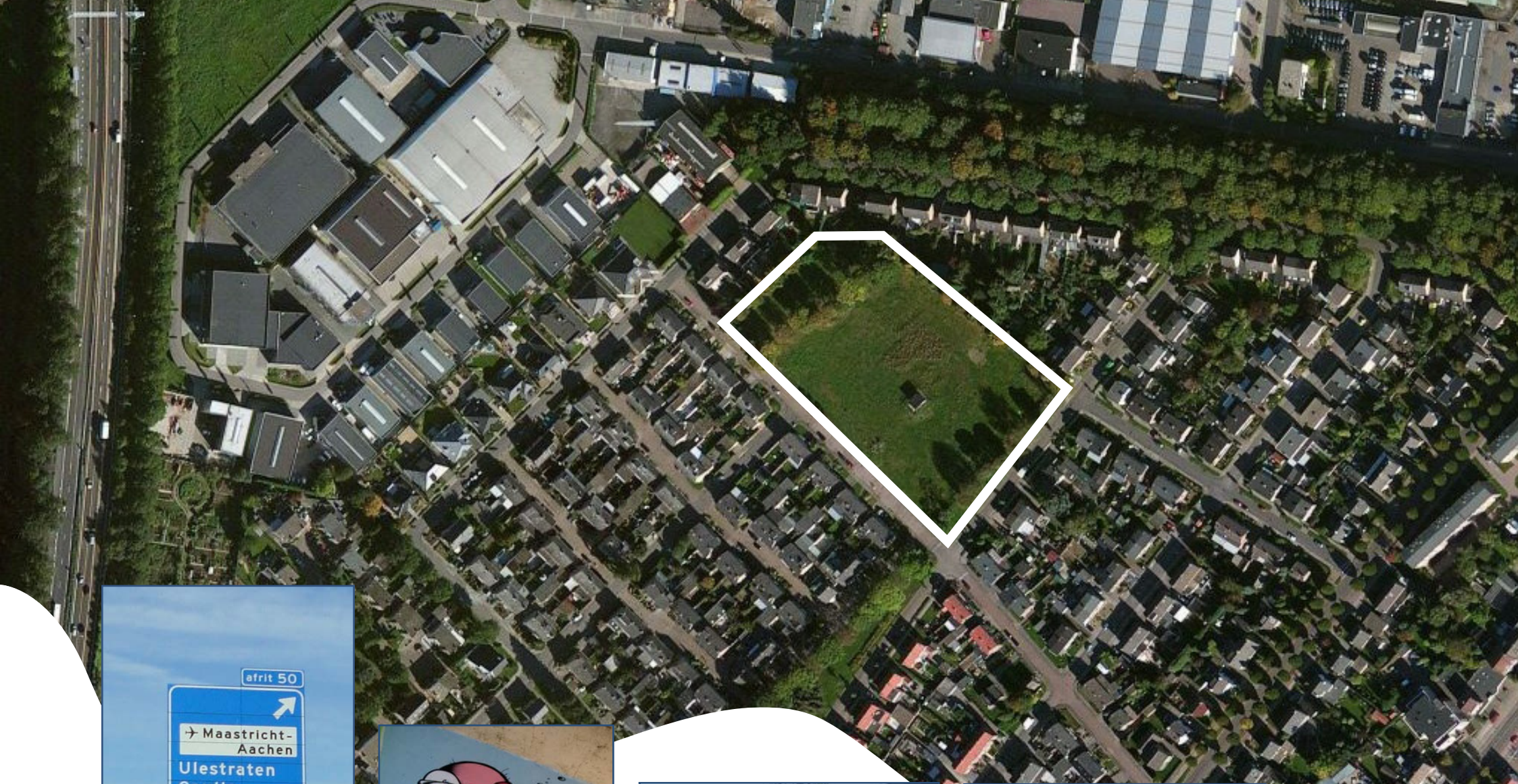
Dit beeldkwaliteitsplan is daarmee een nadere uitwerking van het in 2010 door de gemeente Beek opgestelde stedenbouwkundig kader dat een van de onderleggers vormde van de ontwerpprijsvraag uit 2011 en een verdere bijzondering van het winnende ontwerp: De Beekse Bron.

Het voorliggend plan moet in belangrijke mate bijdragen aan het waarmaken van de eerder door de gemeente Beek uitgesproken ambitie om op de locatie aan de Dr. Beckersstraat betaalbare, duurzame, energiearme woningen in een duurzame en hoogwaardige openbare ruimte te realiseren, waarbij duurzaamheid niet enkel ziet op energie(zuinigheid), materiaalgebruik, milieu en woonkwaliteit, maar ook - en in dit verband vooral - op omgevingskwaliteit.

Voor de gemeente is het beeldkwaliteitsplan een middel om ruimtelijke ambities te beschrijven en esthetische en functionele kwaliteitsnormen vast te leggen. Voor wie gaat bouwen is het een handboek en een inspiratiebron. Voor de commissie ruimtelijke kwaliteit is het plan een toetsingskader, als onderdeel van het welstandsbeleid c.q. in de plaats van de welstandsnota.

Het plan vormt daarmee een belangrijk instrument voor de kwaliteitsbewaking van het bestemmingsplan.

Het wordt door de gemeenteraad vastgesteld als beleidsstuk gekoppeld aan het bestemmingsplan voor het plangebied c.q. als onderdeel van dit bestemmingsplan.





2.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in het noordwesten van de kern Beek in de wijk Proosdijveld-Noord. Op relatief korte afstand van het plangebied liggen de autosnelwegen A2 (Eindhoven - Maastricht) en A76 (Sittard - Heerlen). Het centrum van de kern Beek, het winkelcentrum Makado Beek met een bovenlokale voorzieningenniveau en het treinstation Beek - Elsloo liggen op loopafstand van de locatie Groenewald.

De locatie betreft een voormalige schoollocatie met een omvang van circa 14.000 m², die aan de noordzijde wordt begrensd door de achtertuinen van grondgebonden woningen en aan de zuidzijde wordt begrensd door erftoegangswegen met aangrenzend voortuinen behorende bij grondgebonden woningen.





Legenda

- . — Werkgrens
- Uitgeefbaar gebied
- Openbaar gebied

Oppervlakte uitgeefbaar:	8.349 m ²
Oppervlakte openbaar gebied:	5.436 m ²
Totaal plangebied:	13.785 m ²

Uitgeefbaar gebied

3. Ruimtebalans

In de afbeelding op de linkerpagina is de ruimtebalans voor het uitgeefbaar / openbaar gebied weergegeven. Deze is respectievelijk 55% / 45%. Op onderstaande afbeelding is de groenvoorziening in het plangebied weergegeven.





4. Elementen beeldkwaliteit

4.1 Stedenbouw

In bijlage 1 van dit beeldkwaliteitsplan is de verkaveling en inrichting van het openbaar gebied van de gehele wijk in detail opgenomen.

Situering

Het stedenbouwkundig plan is een nadere uitwerking van de vastgestelde kaders die de basis vormde van de prijsvraag. Daarbij is de bepaalde opzet met haar randvoorwaarden gerespecteerd en op onderdelen geoptimaliseerd. De oriëntatie van alle woningen is op de openbare wegen zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan.

Rooilijnen

De gehanteerde rooilijnen volgen uit het gedefinieerde stedenbouwkundig plan met daarin de eisen ten aanzien van het aansluiten op bestaande bebouwing rondom het plangebied. Hierin heeft een optimalisatie plaatsgevonden zodat goed wordt aangesloten op de rooilijn van de Dr. Beckersstraat met behoud van de groenstrook (eis stedenbouwkundig plan).

Kavelgrenzen

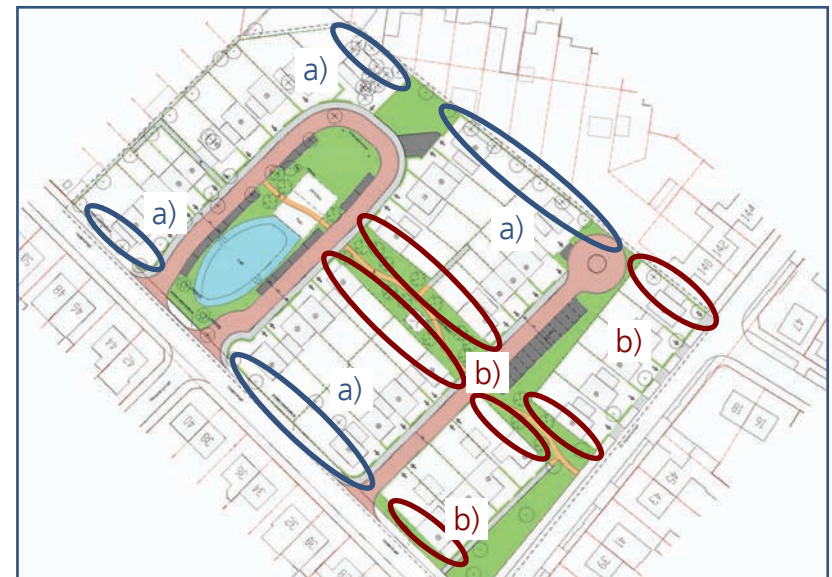
De bouwmassa's zijn voor de diverse woontypen verschillend op het kavel gepositioneerd, afhankelijk van de wensen van de bewoners. Voor de kavels die grenzen aan het openbaar gebied geldt echter de randvoorwaarde dat deze ofwel in de perceelsgrens staan of hier een afstand van minimaal 1 meter aanhouden.

Dit betekent het volgende:

a) Minimaal 1 meter uit de kavelgrens

b) In de perceelsgrens of minimaal 1 meter er buiten

Zie rechterafbeelding.



Zie bijlage 1 voor een groter formaat
van deze afbeelding



Hoofdvorm

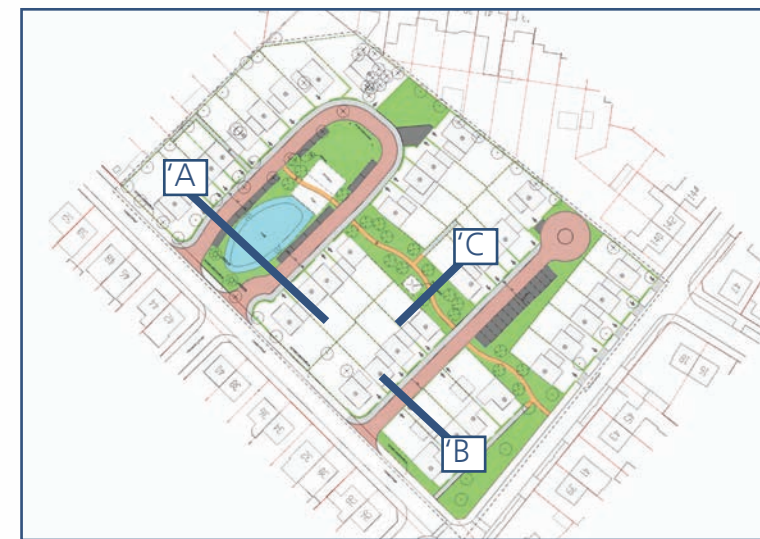
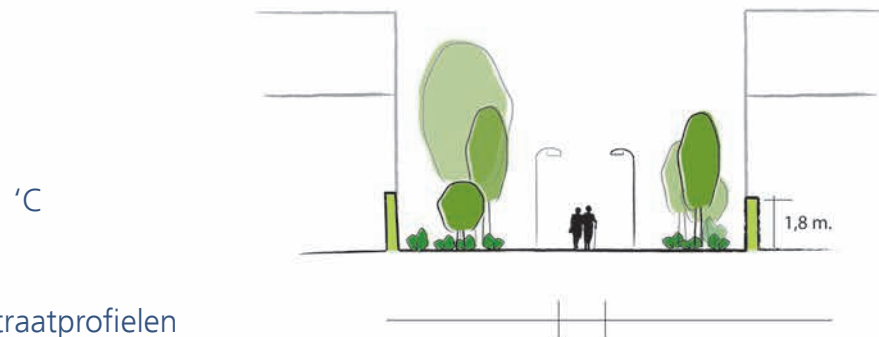
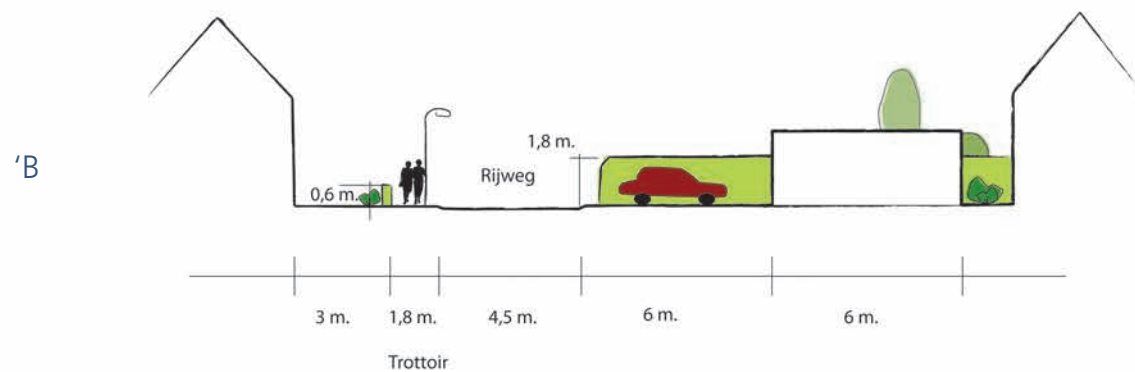
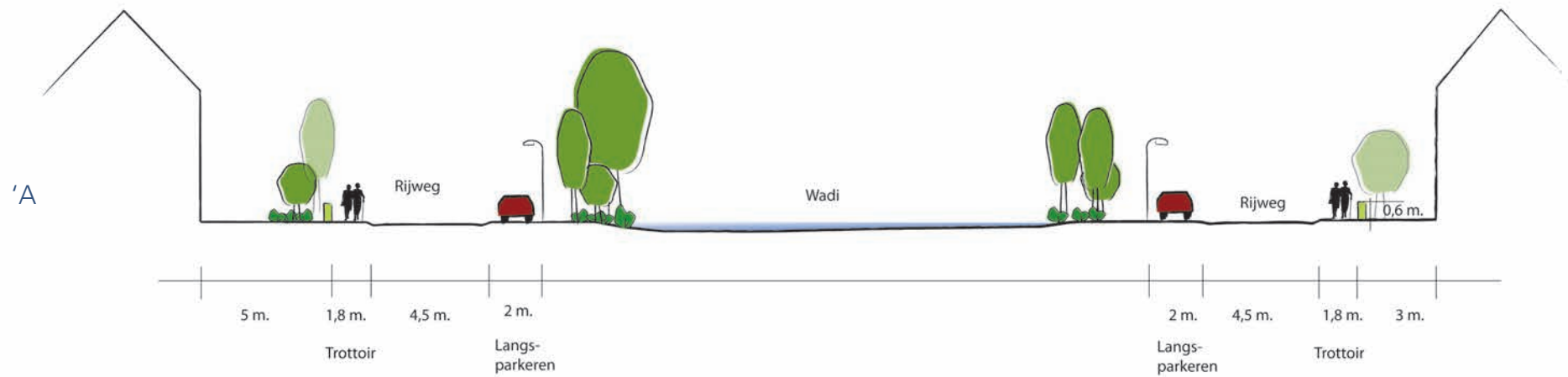
Het stedenbouwkundig plan voorziet in verscheidene typen bouwmassa's (afhankelijk van de keuze van de bewoner):

- Rijwoningen en hoekwoning
- Twee-onder-een kap
- Vrijstaand geschakeld
- Vrijstaand

Patiowoningen zijn hiermee uitgesloten.

Afhankelijk van de locatie en type hebben de woningen de mogelijkheid om een garage te realiseren. Voor de kavels 27 t/m 30 (in het zuiden van het plangebied aan de Dr. Beckersstraat) is de aanvullende mogelijkheid om een garage aan de achterzijde van de woning te realiseren. Dit is vanwege de ontsluiting aan de achterzijde van de woning. Afhankelijk van de wensen van de bewoners kan dan een aanbouw naast de woning worden gerealiseerd waar elders in het plan de garage is gesitueerd. Hiervoor zijn wel randvoorwaarden opgenomen. Zie daarvoor paragraaf 5.3 Architectuur.

De bouwhoogte, kapvorm en -richting sluiten aan bij de 3 gedefinieerde woningtypen (zie hiervoor paragraaf 4.3 Architectuur).



Straatprofielen

Straatprofielen

Hiernaast zijn 3 profielen van de wijk uitgewerkt. Daarbij zijn de eisen uit het “programma van eisen voor de aanleg van openbare ruimte in de gemeente Beek” aangehouden. Dit plan wordt hierin getypeerd als een verblijfsgebied en kent randvoorwaarden die gelden voor een “erftoegangsweg binnen de bebouwde kom (30 km-zones)”.

Voor het trottoir is een obstakelvrije zone van 1,5 meter aangehouden. Voor de rijweg (incl. molgoot) is de voorgeschreven breedte van 4,5 meter aangehouden. Daarnaast gelden er randvoorwaarden voor de hoogte van erfafscheidingen, deze komen in paragraaf 4.2 Openbare ruimte aan bod.



Groenstructuur



4.2 Openbare ruimte

Openbaar groen

Het openbaar groen is een voortzetting van de groene wig die het plangebied met de rest van de wijk verbindt. Dit is zodanig vormgegeven dat alle woningen grenzen aan deze groenvoorziening.

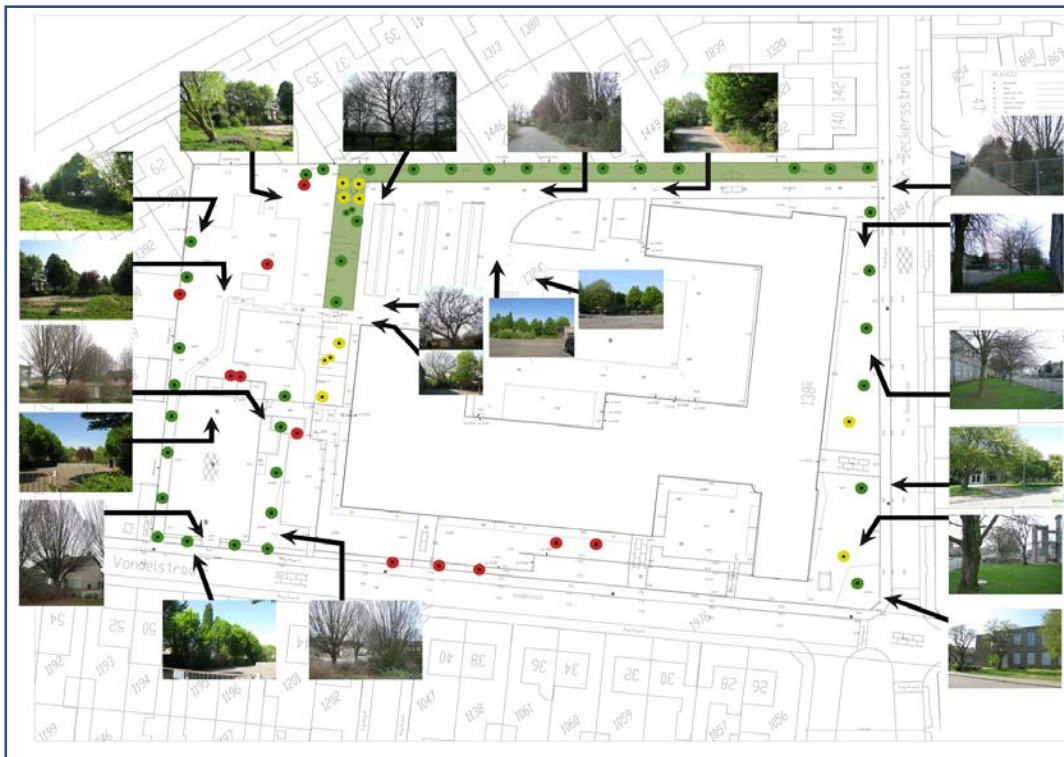
De duurzaamheid in de openbare ruimte en in het plan als totaal komt tot uitdrukking in de nadrukkelijk groene invulling van het gebied door het nadrukkelijk verbinden van groen in het plangebied met de groenstructuur buiten het plangebied en het vormgeven van een ruime 'groene long' in het plangebied. Deze 'groene long' heeft een hoge gebruiks- en belevingswaarde (spelen/speelvoorzieningen en ontmoeten/paviljoen) en een educatieve en informatieve waarde (zonnenbomen, windmolens en educatief object/paviljoen). Tot slot wordt door de aanleg van een wadi het aspect van water in het plangebied zichtbaar gemaakt.



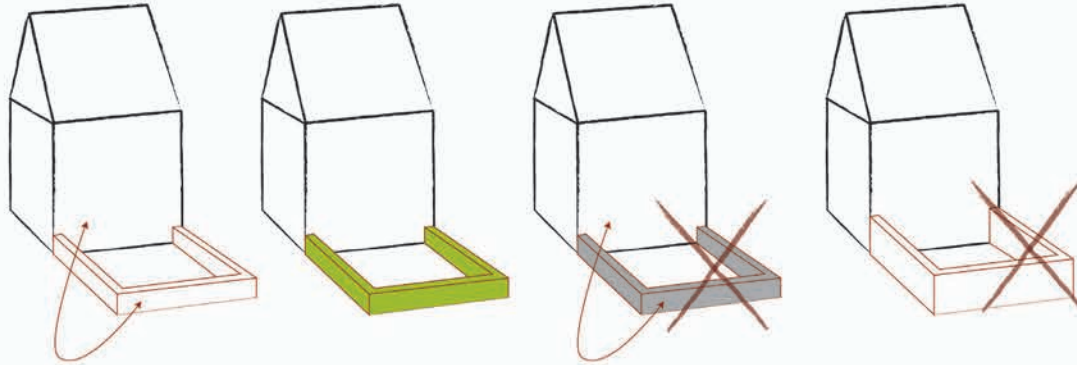
Zie bijlage 1 voor een groter formaat
van deze afbeelding



Het plan geeft invulling aan de eis om bepaalde waardevolle bomen in het plangebied te handhaven. Daarnaast is er voor gezorgd dat ook de overige bomen, daar waar mogelijk, blijven bestaan (dus niet enkel de als 'behouden' aangegeven bomen). De afbeelding hiernaast geeft een overzicht van de bestaande bomen die in het plangebied blijven gehandhaafd. Zie hiervoor ook bijlage 1. Dit is indicatief: uitgangspunt is dat, daar waar mogelijk, de bestaande bomen zoveel als mogelijk blijft behouden bij oplevering van de wijk (bomen dienen wel vitaal en te handhaven zijn). Dit houdt in dat bewoners zelf vrij zijn deze wel / niet te handhaven. Daarnaast worden er bomen in de groenvoorzieningen aangeplant, de boomsoort wordt in de verdere planuitwerking bepaald.

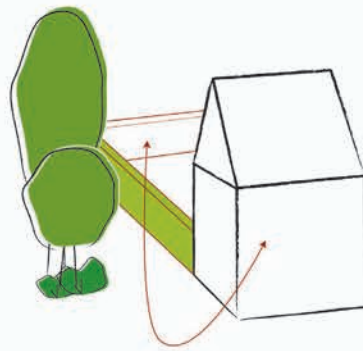
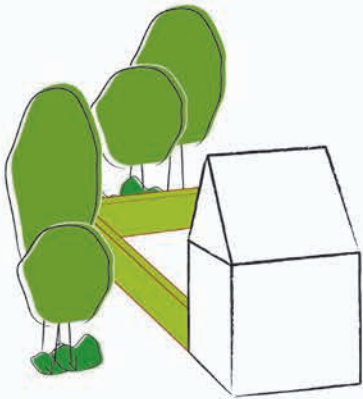


Erfafscheidingen en hoekoplossingen

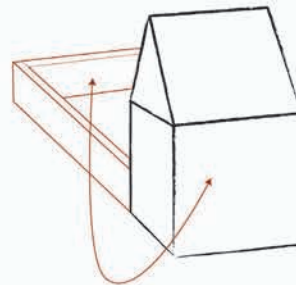


Dezelfde steen als gevel

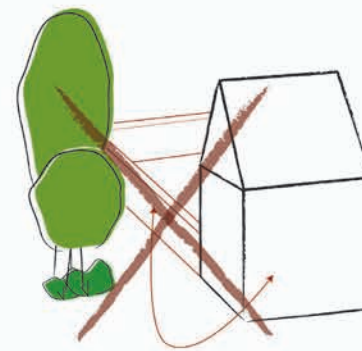
NIET dezelfde steen als gevel



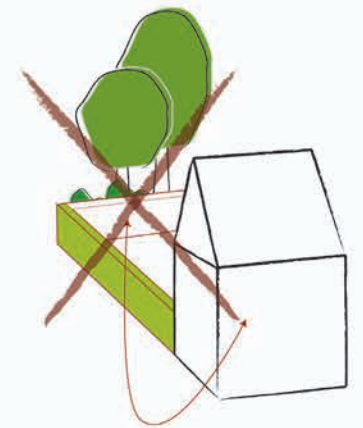
Dezelfde steen als gevel



Dezelfde steen als gevel



Dezelfde steen als gevel



Dezelfde steen als gevel

Erfafscheidingen en hoekoplossingen

Bij oplevering van de woningen worden alle kavels van een groene erfafscheiding voorzien (gaashekwerk (zwart) met klimop).

Indien in een later stadium hiervan wordt afgeweken dan gelden de volgende randvoorwaarden:

- een groene erfafscheiding, grenzend aan het openbaar gebied;
- een stenen erfafscheiding (zelfde kleur als gevels), grenzend aan achterpaden.

Zie de principeschetsen hiernaast afgebeeld.

Voor alle erfafscheidingen gelden dezelfde randvoorwaarden als elders in de gemeente Beek:

- erfafscheiding voorzijde: max. 1 meter;
- erfafscheiding achterzijde: max. 2 meter.

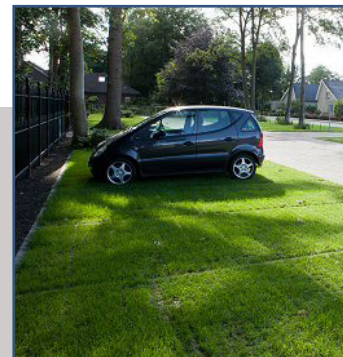
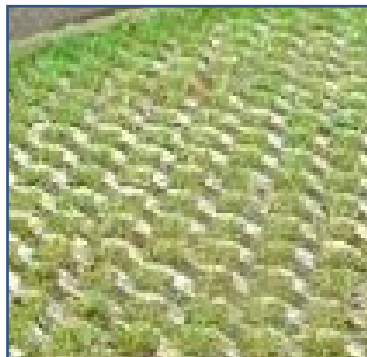
Bij oplevering wordt de volgende maatvoering gerealiseerd:

- erfafscheiding voorzijde: 0,60 meter;
- erfafscheiding achterzijde: 1,80 meter.

(zie ook de straatprofielen op pagina 16)

Openbaar parkeren

Al het openbaar parkeren wordt vormgegeven in grasbetontegels zodat deze visueel opgaan in het openbaar groen.





Duurzame oplossingen in de openbare ruimte

Straatmeubilair en -inrichting

Dit wordt in beginsel afgestemd op de bestaande / het reguliere straatmeubilair. Daarbij gelden de volgende uitzonderingen:

- Er is gekozen voor houten speeltoestellen (die voldoen aan de algemeen gestelde veiligheidseisen).
- De verlichtingsarmaturen worden uitgevoerd in een duurzame variant met zonnecellen en windmolen voor het deel aangegeven in nevenstaande afbeelding. Hiermee wordt de toegepaste duurzame techniek in de openbare ruimte geconcentreerd in het centrale deel dat als ontmoetingsplaats fungeert. Het overige deel van de wijk sluit dan vervolgens meer aan op de omliggende straten / openbare ruimte. De overige verlichting wordt dus afgestemd op de bestaande verlichtingsarmaturen in de wijk.
- In de wijk worden zogenaamde solar bomen geplaatst. Ook hiervoor geldt dat deze worden geplaatst in het deel zoals aangegeven in nevenstaande afbeelding.

Door de duurzame oplossingen in de openbare ruimte, in een deel van de wijk toe te passen, wordt het geheel op een logische wijze ingepast in het bestaande straatbeeld van de omliggende wijk.

De verharding van rijbaan en parkeren wordt in straatbakstenen in respectievelijk rood/bruin en zwart vormgegeven. Het trottoir en de achterpaden worden uitgevoerd in betontegels (grijs). De wandelpaden door de groenvoorziening worden voorzien van een halfverharding. Zie hiervoor bijlage 1.

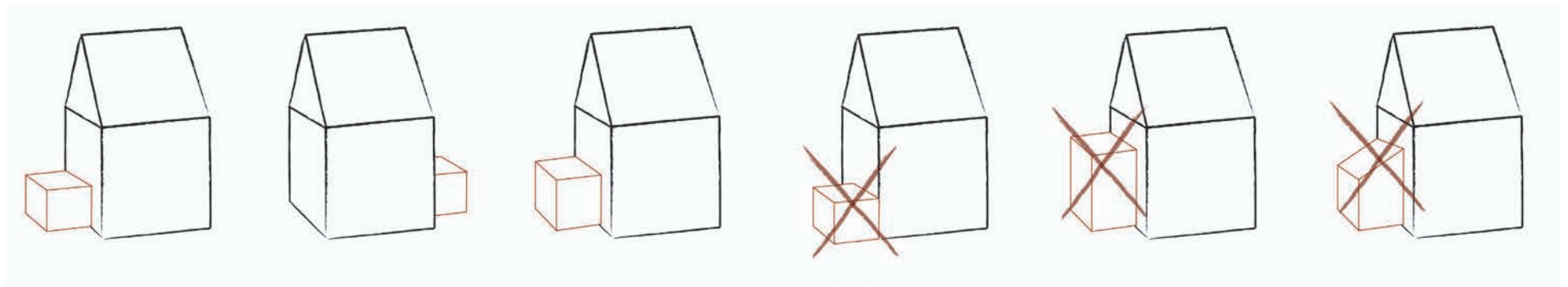
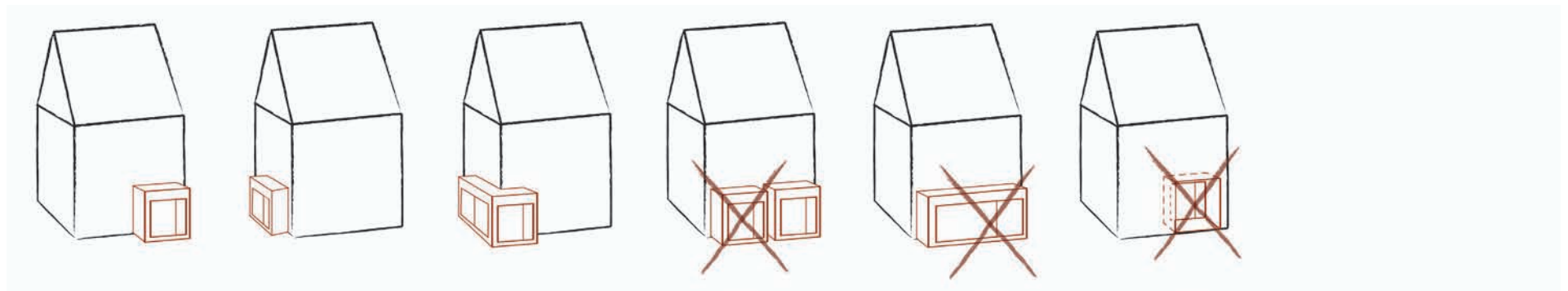
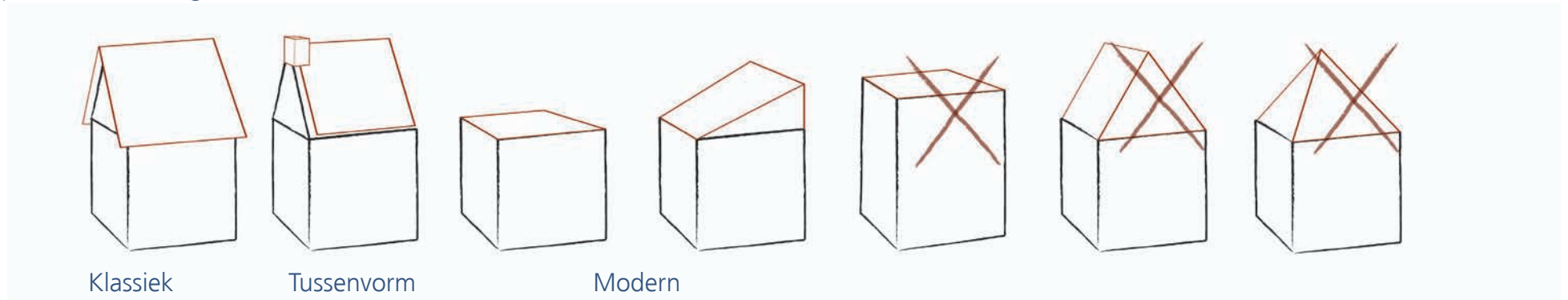
Trafo

Het bestaande trafohuisje wordt gehandhaafd en krijgt een plek in de groenzone in de wijk, met dien verstande dat kabels en leidingen volledig onder het openbaar gebied lopen. Deze wordt volledig ingepast in de karakteristiek en uitstraling van de woningen. Dat wil zeggen dat deze wordt ingepast met dezelfde "beeksteen" als de woningen. De exacte locatie dient bij nadere uitwerking nog te worden vastgesteld. De aanduiding van de trafo in de verkaveling is daarom indicatief.

Water

Er is een wadi gestitueerd in het westelijk deel van het plangebied.

Kapvorm- en richting



Aanbouw en erkers

4.3 Architectuur

Er zijn 3 typen woningen:

- Klassiek Zadeldak met overstek
- Modern Plat dak of lessenaarsdak met verholen gootlijn
- Tussenvorm Zadeldak met verholen gootlijn

Op basis van de reeds geïnventariseerde wensen van de kopers blijkt dat de verdeling van type woningen in de wijk als volgt is:

70% Klassiek

20% Modern

10% Tussenvorm

Daarbij geldt dat er maximaal 5 woningen van een plat dak zal worden voorzien (modern bestaat uit zowel plat- als lessenaarsdak).

Bouwhoogte, kapvorm- en richting

De bouwhoogte is 2 bouwlagen met kap of een plat dak. Voor de klassieke variant en de tussenvorm geldt dat het zadeldak met de goot richting de straatzijde is gepositioneerd. Zie nevenstaande afbeeldingen.

Aanbouw, erkers en dakkapellen

Aanbouwen en erkers worden conform de hiernaast geschetste principes vormgegeven. Daarbij gelden de volgende randvoorwaarden:

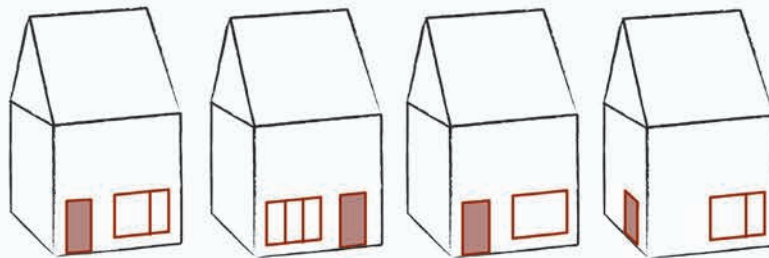
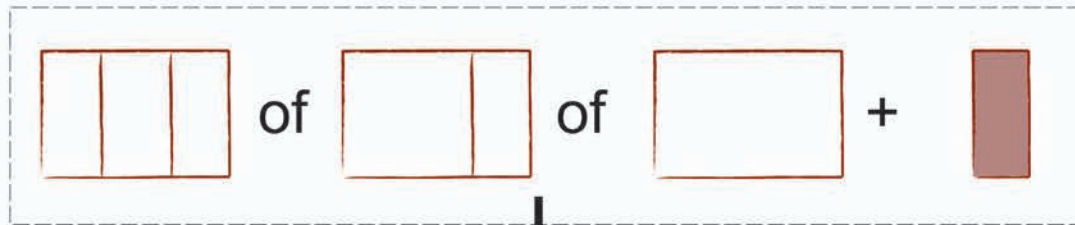
- erkers maximaal 1 bouwlaag hoog;
- erkers zijn maximaal 50% van de gevel;
- erkers hebben een plat dak;
- loggia's / inpandige veranda's in de voor- en zijgevel zijn uitgesloten;
- aanbouwen zijn minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn gesitueerd;
- aanbouwen zijn maximaal 1 bouwlaag hoog;
- aanbouwen hebben een plat dak.

De woningen die de hoek vormen met de Vondelstraat dienen door middel van een erker als accent / landmark in de wijk.

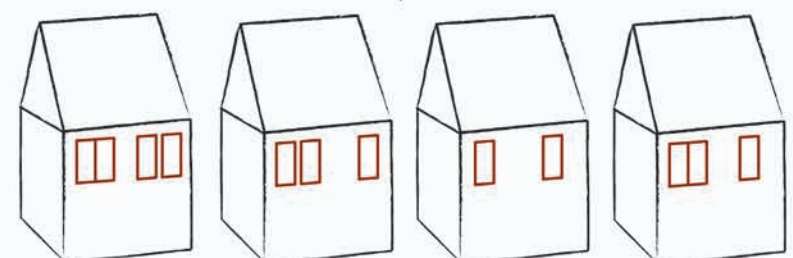
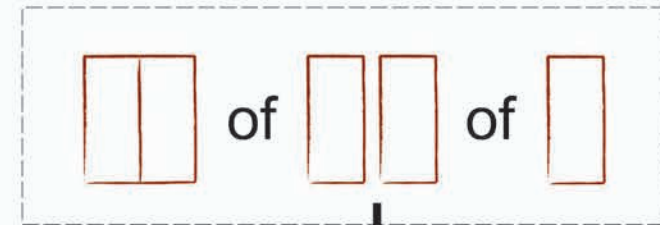


Gevelaanzicht en -openingen

Keuzemogelijkheden raam- en deuropeningen begane grond



Keuzemogelijkheden raamopeningen eerste verdieping



Dakkapellen aan *achterzijde* zijn conform de gebruikelijke eisen ten aanzien van vergunningsvrij bouwen. De dakkapellen aan de *voorzijde* worden, indien toegepast, als volgt vormgegeven:

- maximaal 50% van het dakvlak;
- hoogte van de dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, maximaal 1,75 meter;
- de onderkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter, maar minder dan 1 meter boven de dakvoet;
- de bovenkant en de zijkant(en) van de dakkapel liggen meer dan 0,5 meter onder respectievelijk de daknok en van de zijkanten van het dakvlak.

De garages van de kavels op de hoek van de Voncelstraat en Dr. Beckersstraat (kavels 27 t/m 30) zijn aan de achterzijde van de woning gelegen (oriëntatie woningen is richting Dr. Beckersstraat). De garages zijn ca. 6 meter diep en 3 meter breed. Voor de garage is een opstelplaats voor een auto.

Op de volgende pagina volgt de materialisatie.

Gevelaanzicht en -openingen

Het gevelaanzicht wordt bepaald door de keuze in gevelopeningen. Deze mogelijkheden zijn beperkt tot nevenstaande principes. Daarbij kan een indeling worden gekozen voor zowel begane grond als eerste verdieping. Voor woningen met een zijgevel geldt dat deze ook hier uit de diverse opties kan worden gekozen.

Hiermee behoren veel eindvarianten tot de mogelijkheden, maar is het geheel beperkt tot de voor handen zijnde opties voor gevelopeningen.



Gevelbekleding



Keuze uit 3 kleuren



"Beeksteen" Type donker



"Beeksteen" Type tussenvariant



"Beeksteen" Type licht

Materialisatie

Gevels, erkers en erfafscheidingen

De gevel wordt uitgewerkt in baksteen (waalformaat), daarbij kan worden gekozen voor 3 kleuren van de “beeksteen”:

- Type donker
- Type tussenvariant
- Type licht

Het voegwerk wordt uitgevoerd in een standaard voegmortel (traditioneel gemengd). Aanbouwen worden in dezelfde steen als de woning uitgevoerd.

Indien aanwezig, worden erkers in hout uitgevoerd. Erfafscheidingen worden bij oplevering ‘groen’ uitgevoerd.

In de gevel zijn op de begane grond uitzonderingen op de baksteen als gevelbekleding mogelijk. Deze gevelbekleding bestaat uit hardhout (kleuren wit en hout) en/of pleisterwerk (kleur wit) en beslaat maximaal 25% van een gevelzijde (elke zijde is mogelijk).

Kozijnen, ramen en deuren

Alle buitenkozijnen en ramen worden uitgevoerd in hardhout. De buitendeuren worden uitgevoerd in hardhout. Het schilderwerk van de houten kozijnen, ramen en deuren wordt zowel aan de buiten en binnenzijde uitgevoerd in een dekkend verfsysteem (kleur wit).

De gevelbekleding aan ramen en erkers worden uitgevoerd in hardhout (kleuren wit en hout).

Dakkapellen en -ramen

De dakramen worden uitgevoerd als houten tuimelvensters. De dakkapellen worden, net als de kozijnen, uitgevoerd in hardhout en voorzien van een dekkend verfsysteem (kleur wit).

Het hellend dak wordt voorzien van gebakken leipannen. In de dakvlakken worden noodzakelijke voorzieningen aangebracht voor ventilatie, rioolbeluchting en de beluchting- en rookgasafvoer van de CV ketel ed.

Vensterbanken, waterslagen en dorpels

De vensterbanken t.p.v. de raamkozijnen welke niet doorlopen tot aan de vloer worden uitgevoerd in HPL vensterbank. De waterslagen aan de buitenzijde onder de raamkozijnen worden uitgevoerd in prefab beton. De dorpels onder buitenkozijnen t.p.v. de deurkozijnen en raamkozijnen welke op peil eindigen worden voorzien van een holonite dorpel.

Garages (kavels 27 t/m 30)

Alle garages in de wijk, waaronder de garages aan de achterzijde van de woningen op de kavels 27 t/m 30, worden uitgevoerd in dezelfde steen als de woningen (3 typen “Beeksteen”).

Goten en hemelwaterafvoer

Goten en de hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. Dakgoten worden voorzien van betimmering.



Duurzame oplossingen

Woningen worden, indien gewenst, uitgerust met zonnepanelen. Deze worden op het dak gemonteerd en zijn, naar gelang de zuidoriëntatie, op zowel de voor- als achterzijde mogelijk. Het toepassen van sedumdaken op aanbouw wordt gestimuleerd middels het beschikbaar stellen van informatie.

4.4 Uitwerking

Voorbeeld uitwerking op basis van gestelde kaders

Voorgaande mogelijkheden in type woning, gevelopeningen, aanbouwen en erkers kunnen resulteren in de scala aan mogelijkheden voor de toekomstige bewoners, doch binnen de gestelde randvoorwaarden voor beeldkwaliteit.

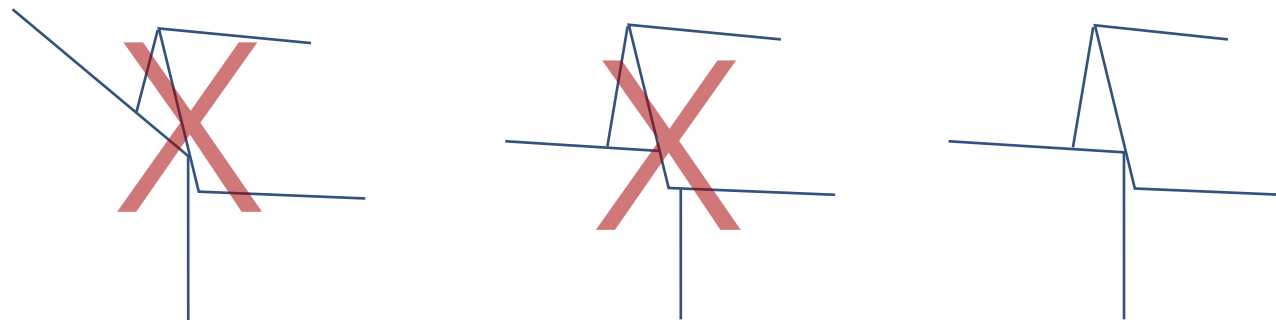
Hiernaast is een voorbeeld uitwerking van een straatwand weergegeven als principeschets en als eindbeeld (sfeerimpressie).

Voorbeeld uitwerking op basis van de inmiddels bekende marktwensen

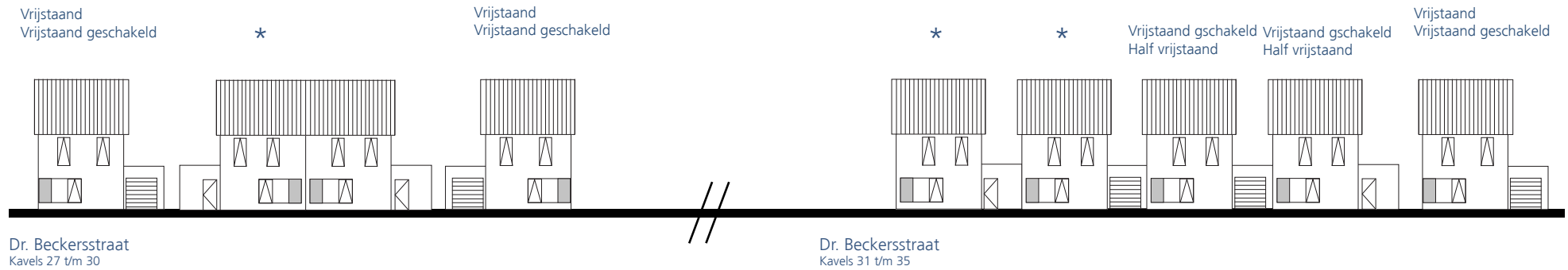
Op basis van een inventarisatie van gesprekken over de wensen en behoeften van toekomstige bewoners, is onderstaande voorbeeld uitwerking gemaakt. Op de hierop volgende pagina's zijn drie mogelijke scenario's verder uitgewerkt in een indicatief eindbeeld van de verschillende straten van het plan. De voorgevels die zijn aangeduid met een "*" zijn reeds verkochte en dus definitieve kavels.

Aansluiting dak bij aangeschakelde woningen

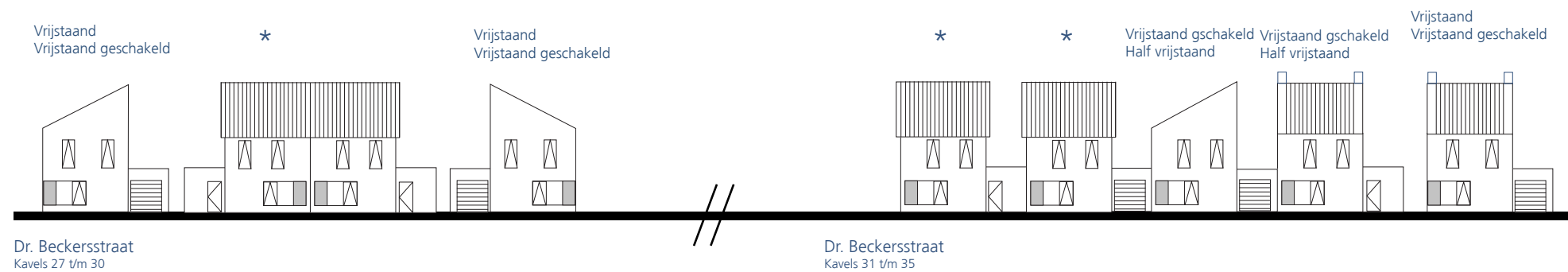
Bij aaneengeschakelde woningen zal het dakvlak van elke woning niet over het kavel heen steken, dit om problemen ten aanzien van de privaatrechtelijke situatie en bouwkundige uitwerking te voorkomen. Daarnaast dient in alle gevallen er voor te worden gezorgd dat **de goot niet op de woningscheidende wand** ligt. Confrontaties tussen zadeldak en lessenaarsdak worden voorkomen. De nadere detaillering ervan wordt in een later stadium (uitvoeringsontwerp) uitgewerkt.



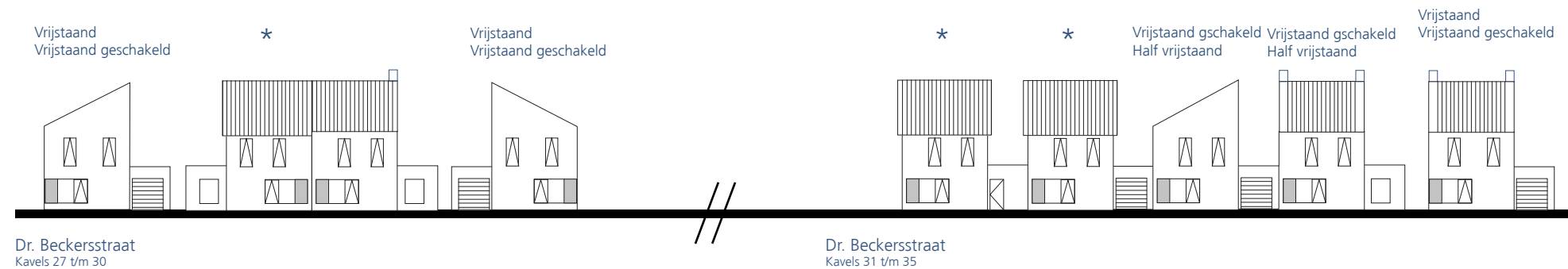
* = definitief voorgevelaanzicht
(verkochte woning)



Scenario 1: Overwegend klassiek

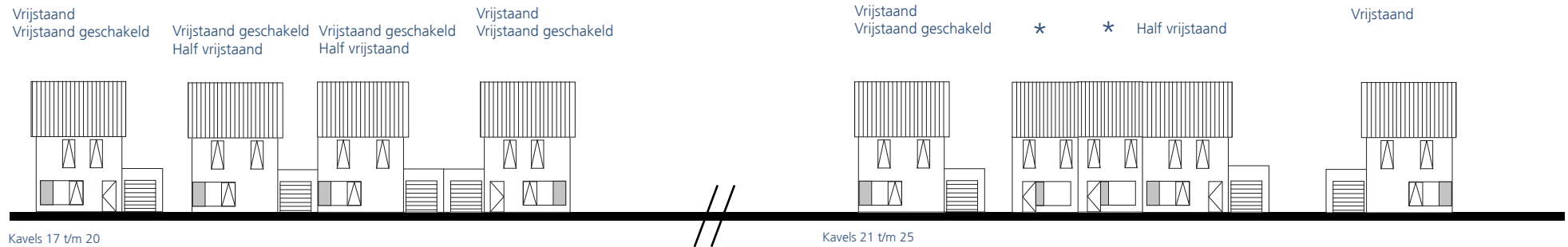


Scenario 2: Balans in klassiek, tussenvorm en modern

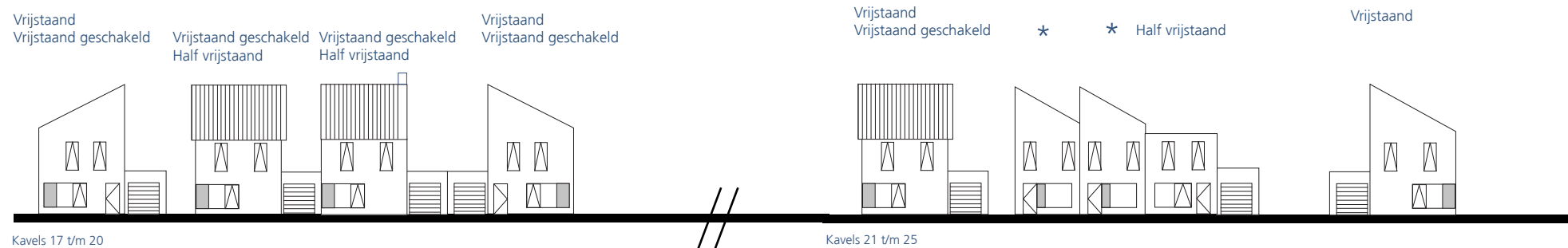


Scenario 3: Maximale differentiatie

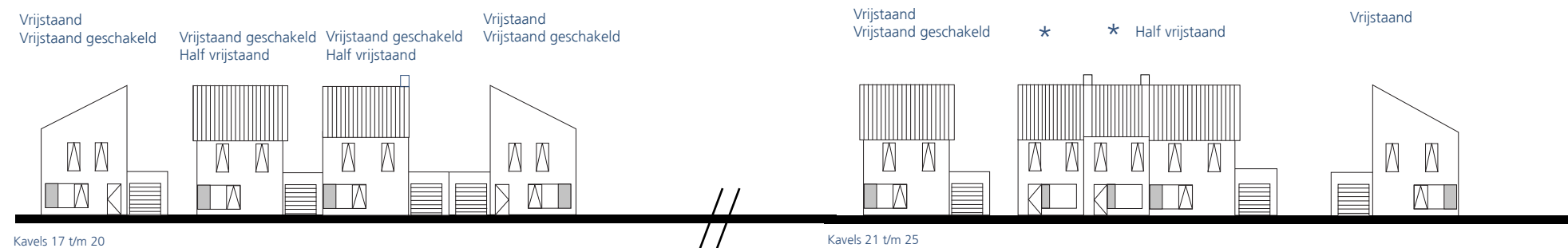
* = definitief voorgevelaanzicht
(verkochte woning)



Scenario 1: Overwegend klassiek



Scenario 2: Balans in klassiek, tussenvorm en modern

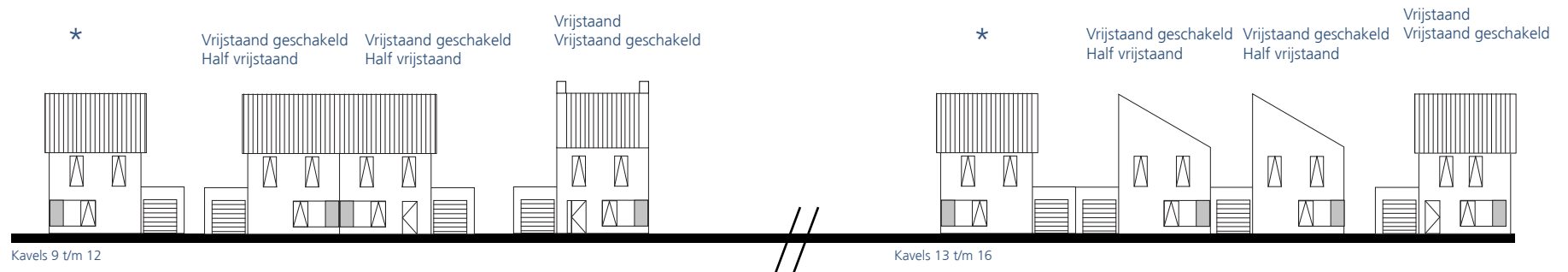


Scenario 3: Maximale differentiatie

* = definitief voorgevelaanzicht
(verkochte woning)



Scenario 1: Overwegend klassiek

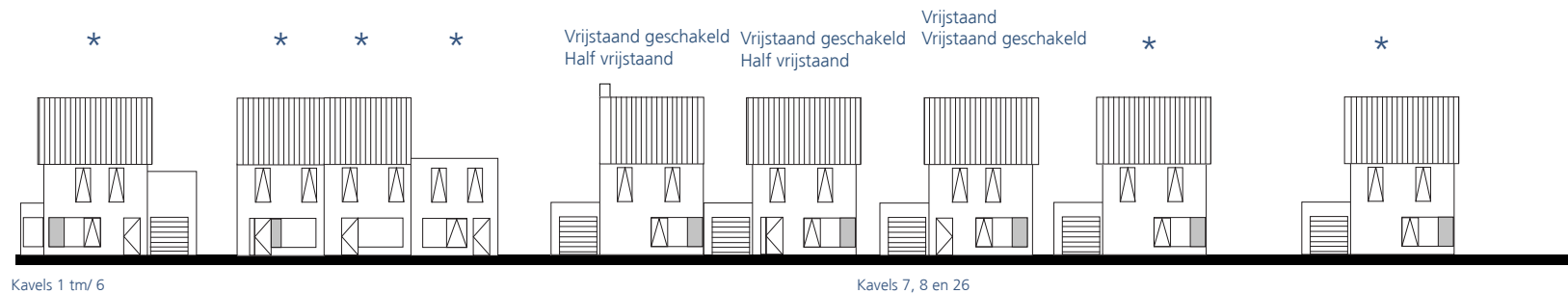


Scenario 2: Balans in klassiek, tussenvorm en modern

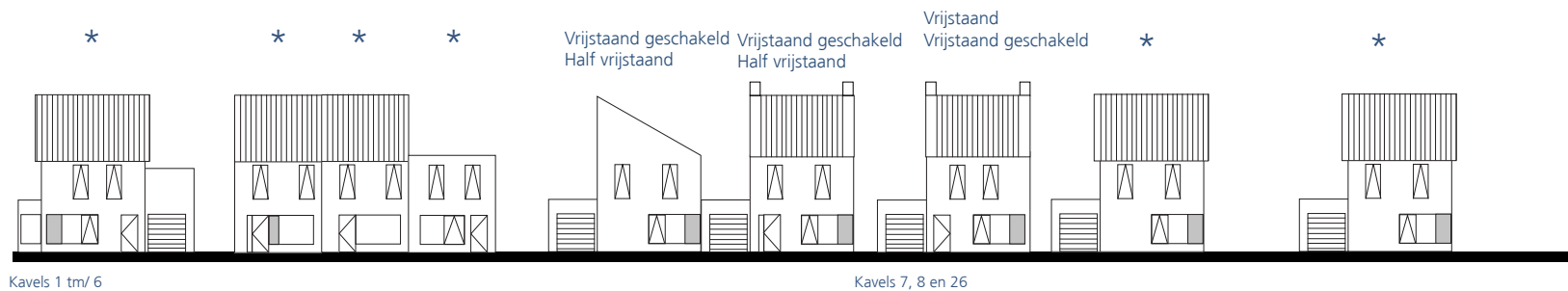


Scenario 3: Maximale differentiatie

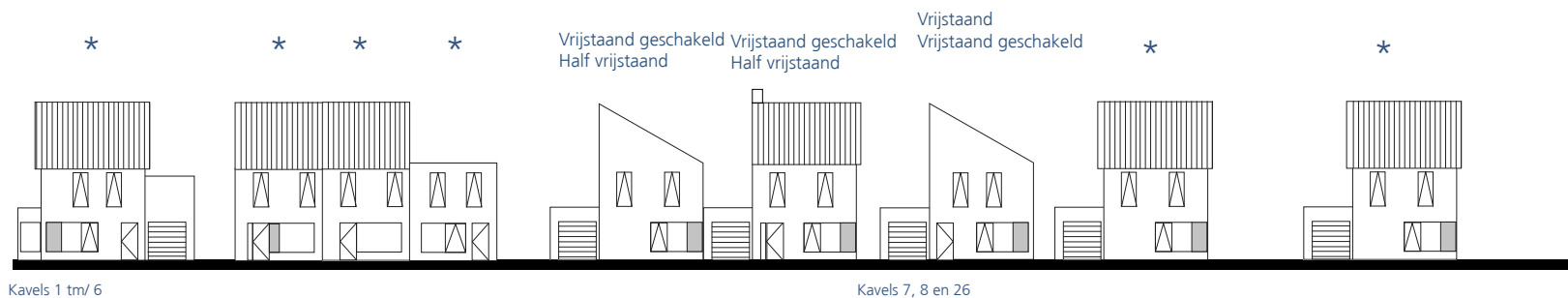
* = definitief voorgevelaanzicht
(verkochte woning)



Scenario 1: Overwegend klassiek



Scenario 2: Balans in klassiek, tussenvorm en modern



Scenario 3: Maximale differentiatie





ARCADIS





ARCADIS





5. Borging beeldkwaliteit

Borging van dit beeldkwaliteitsplan vindt in belangrijke mate plaats langs de publiekrechtelijke weg.

Een beeldkwaliteitsplan heeft op zichzelf geen juridische status. Het kan een dergelijke status verkrijgen door het vaststellen ervan als een beleidsregel, door het plan of onderdelen daarvan vast te stellen als onderdeel van het gemeentelijk welstandsbeleid of door het beeldkwaliteitsplan te koppelen aan dan wel op te nemen in een bestemmingsplan.

De gemeente Beek heeft de voorkeur uitgesproken voor dit laatste.

Koppeling van het beeldkwaliteitsplan kan door het opnemen van dit beeldkwaliteitsplan in het bestemmingsplan (als bijlage bij de planregels). Vervolgens wordt de realisering van de gestelde beeldkwaliteitseisen door het stellen van een voorwaardelijke bepaling in de regels van het bestemmingsplan afgedwongen. Door opname in het bestemmingsplan krijgen deze eisen een harde juridische status. Een andere mogelijkheid is beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 3.1.2, lid 2, sub a Bro is namelijk bepaald dat een bestemmingsplan regels kan bevatten waarvan de uitleg bij het gebruik van een bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Dit biedt mogelijkheden om de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen of de toepassing van een afwijkingsbevoegdheid te koppelen aan een beeldkwaliteitsplan als dat is vastgesteld als beleidsregel.

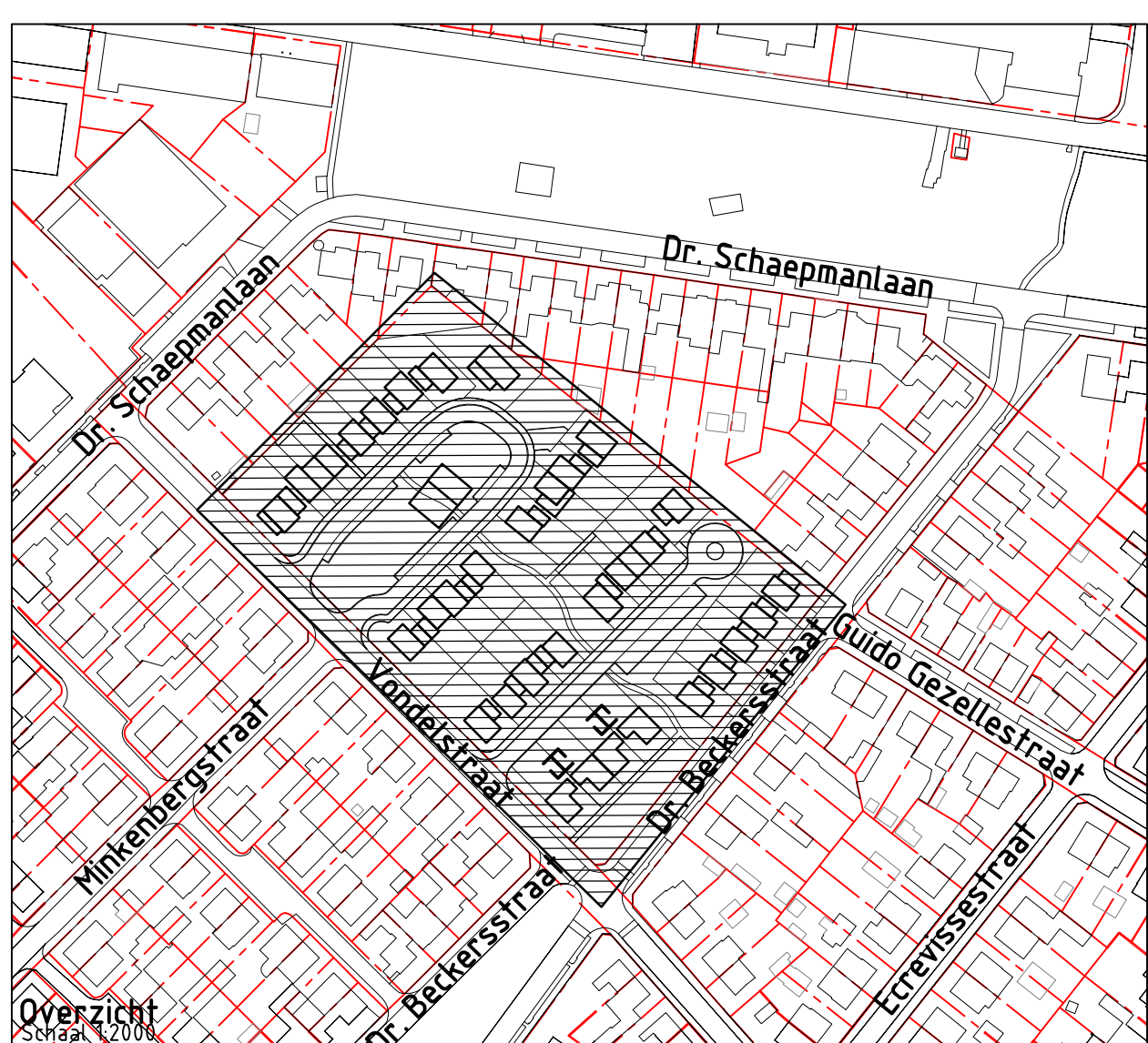
Borging van de kwaliteit van de openbare ruimte tenslotte vindt plaats door inrichting daarvan conform dit beeldkwaliteitsplan en overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente. De gemeente draagt vervolgens zorg voor de instandhouding en het onderhoud.



Bijlage 1 Verkaveling



- Legenda**
- Werkgrens
 - Bestaande situatie
 - Perceelsgrens
 - Aanbrengen kantopsluiting
 - Aanbrengen parkeerscheiding
 - Aanbrengen gaashekwerk met klimop hoogte 1,80
 - Aanbrengen verharding rijbaan van straatbakstenen (rood/bruin)
 - Aanbrengen verharding parkeren van straatbakstenen (zwart)
 - Aanbrengen trottoir van halfverharding
 - Aanbrengen verharding achterpaden van betontegels (grijs)
 - Aanbrengen groenvoorziening
 - Aanbrengen haag op eigen terrein
 - Te handhaven boom
 - Te kappen boom
 - Aanbrengen boom
 - Achterpaden in eigendom bij bewoners



Project: **Bouwplan de Beekse Bron te Beek**

Opdrachtgever: **BL Huisvesting**

GRASVELD
CIVIELE TECHNIEK

Grasveld Civiele Techniek B.V.
Rijksweg 5a
5741 RR Beek en Donk
tel. 0492 - 468619
fax. 0492 - 468667
info@grasveldet.nl

Onderdeel: **Schetsontwerp**

Geslacht:	M/K	Schaal:	1:200	Doc.: 01 Versie: H
Groedgheuld:	M/G	Formaat:	A0	
Projectnummer:	G179-002	Tekening:	01	
Datum:	04-05-2015	Fase:	SO	