

# Stedenbouwkundig plan - Beeldkwaliteit

Groesbeek - Plan Dorpsstraat / Mariëndaal

definitief





BRO Boxtel  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
Boxtel  
T +31 (0)411 85 04 00  
F +31 (0)411 85 04 01  
E info@bro.nl

Titel rapport: Plan Dorpstraat - Mariëndaal Groesbeek  
Stedenbouwkundig plan - Beeldkwaliteit

Status: Definitief

Rapportnummer: 211X04588.062199\_1

Datum: November 2010

Contactpersonen  
opdrachtgevers: Dick Helsloot (Adriaan van Erk Ontwikkeling)  
Bob Bergmans (Vestia)

Projectteam BRO: Kees van Ham  
Rutger Wijngaarden

## INHOUD

1. INLEIDING	5
2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN	7
3. RUIMTELIJK KADER	15
4. DEELGEBIEDEN	19
5. OPENBAAR GEBIED	25



Image ©2009 Aerodata International Surveys ©2007Google™

# 1. INLEIDING

De gemeente Groesbeek werkt al geruime tijd aan de ontwikkeling van de kern van het dorpscentrum. In het beeldkwaliteitsplan van de gemeente (opgesteld door Pouderoyen Compagnons), is daarvoor het ruimtelijk kader bepaald.

Nadat samenwerking met marktpartijen niet het gewenste resultaat opleverde, is begin 2007 een nieuwe start gemaakt. Vervolgens heeft de planontwikkeling een nieuwe impuls gekregen nadat het aanliggende zorgcomplex Mariëndaal integraal bij het plan kon worden betrokken. Zodoende is sprake van een bredere inbedding binnen het centrumgebied.

Op die basis is een stedenbouwkundig concept in het begin 2009 aan de raad gepresenteerd, dat op brede steun kon rekenen. In dat plan is ook de basis gelegd voor de eisen die aan de beeldkwaliteit worden gesteld. In het voorliggende plan zijn deze nader uitgewerkt in wisselwerking met de vertaling van het stedenbouwkundig concept naar een schetsontwerp.

Doel van dit plan is het scheppen van een kader dat het beoogde eindresultaat bevordert en toetsbaar maakt. Zo kan het dienen:

1. Als beleidskader; de gemeente formuleert haar beleid in hoofdlijnen voor de beeldkwaliteit van het gebied;
2. Als ontwerp- en uitvoeringskader; voor betrokken marktpartijen, architecten en adviseurs vormt het een referentiekader;
3. Als toetsingskader; voor de welstandscommissie geldt het plan als toetssteen bij de beoordeling van de bouwinitiatieven.

Door vaststelling van dit Beeldkwaliteitsplan worden de eerdere ruimtelijke plannen voor de onderhavige locatie buiten werking gesteld. Te noemen zijn het Beeldkwaliteitsplan en het Masterplan, beiden vastgesteld door de raad in 1999.

Ook het in december 2001 door de raad vastgestelde Ontwikkelingsplan komt hiermee voor deze locatie te vervallen. Het onderhavige beeldkwaliteitsplan moet gezien worden als een nadere uitwerking hiervan, welke is aangevuld met de herontwikkeling van de locatie Mariëndaal.

Het Beeldkwaliteitsplan werkt eveneens aanvullend op de welstandsnota. Deze kan dan ook gezien worden als een Gebiedsuitwerking zoals bedoeld in de welstandsnota. Feitelijk wordt de bestaande paragraaf 4.2.1. "Gebiedsuitwerking Groesbeek" gewijzigd/nader uitgewerkt. Het algemene deel van de welstandsnota (paragraaf 2.3) schrijft voor dat voor wijziging van de welstandsnota de procedure van afdeling 4.3 Awb van toepassing is.

Het beeldkwaliteitsplan vormt een bijlage van het bestemmingsplan en heeft derhalve dezelfde procedure doorlopen als het bestemmingsplan.



Image ©2009 Aerodata International Surveys ©2007Google™

Ligging van het plangebied in Groesbeek

## 2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Aan dit plan ligt een visie ten grondslag die inhaakt op het reeds bestaande kader.

De kern daarvan betrof:

- versterking van centrumfuncties op een strategische plek aan de Dorpsstraat;
- planopzet passend in de sfeer, maat en schaal van het dorp.

Tegelijkertijd zijn in het planconcept enkele uitgangspunten toegevoegd:

1. Door het volledig doorvoeren van dubbel grondgebruik (parkeerlaag onder dorpsmaaiveld met daarop een winkellaag met woningen erboven) ontstaat een volledig verkeersluw openbaar gebied;
2. Het betrekken van Mariëndaal bij de planopzet betekent dat een integrale visie op de gehele spoorzone kan worden uitgewerkt;
3. Versterking verbindingen met het Marktpllein en Mariëndaal, door de commerciële ruimte te geleiden in meerdere blokken en interne openbare ruimten.
4. Het inpassen van de oorspronkelijke beekloop vanaf de Dorpsstraat naar het park, in aanvulling op het schetsplan van DLA langs het Marktpllein.

Het stedenbouwkundig concept is inmiddels uitgewerkt tot een concreet digitaal ruimtelijk model dat wat betreft de contouren van de rooilijnen exact inzicht geeft in de relatie tot de bestaande situatie. In de schetsen op de volgende bladzijden wordt meer illustratief de planopzet toegelicht. In deze schetsen is de openbare ruimte het bindend thema. De profielen laten de massaopbouw zien in samenhang met de bestaande situatie.



routes voetgangers

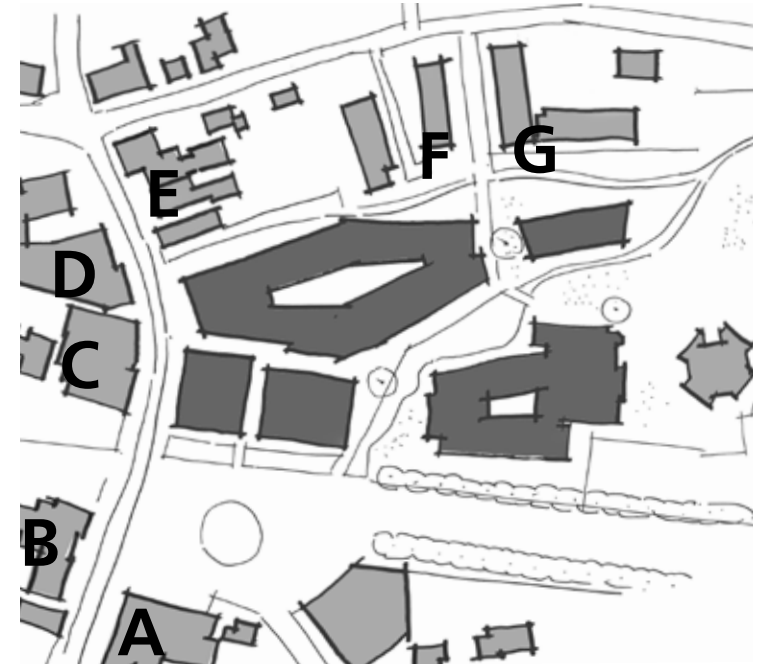


routes fietsers



routes auto's

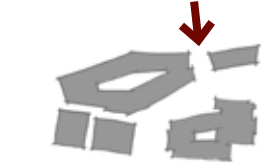
# CONTEXT

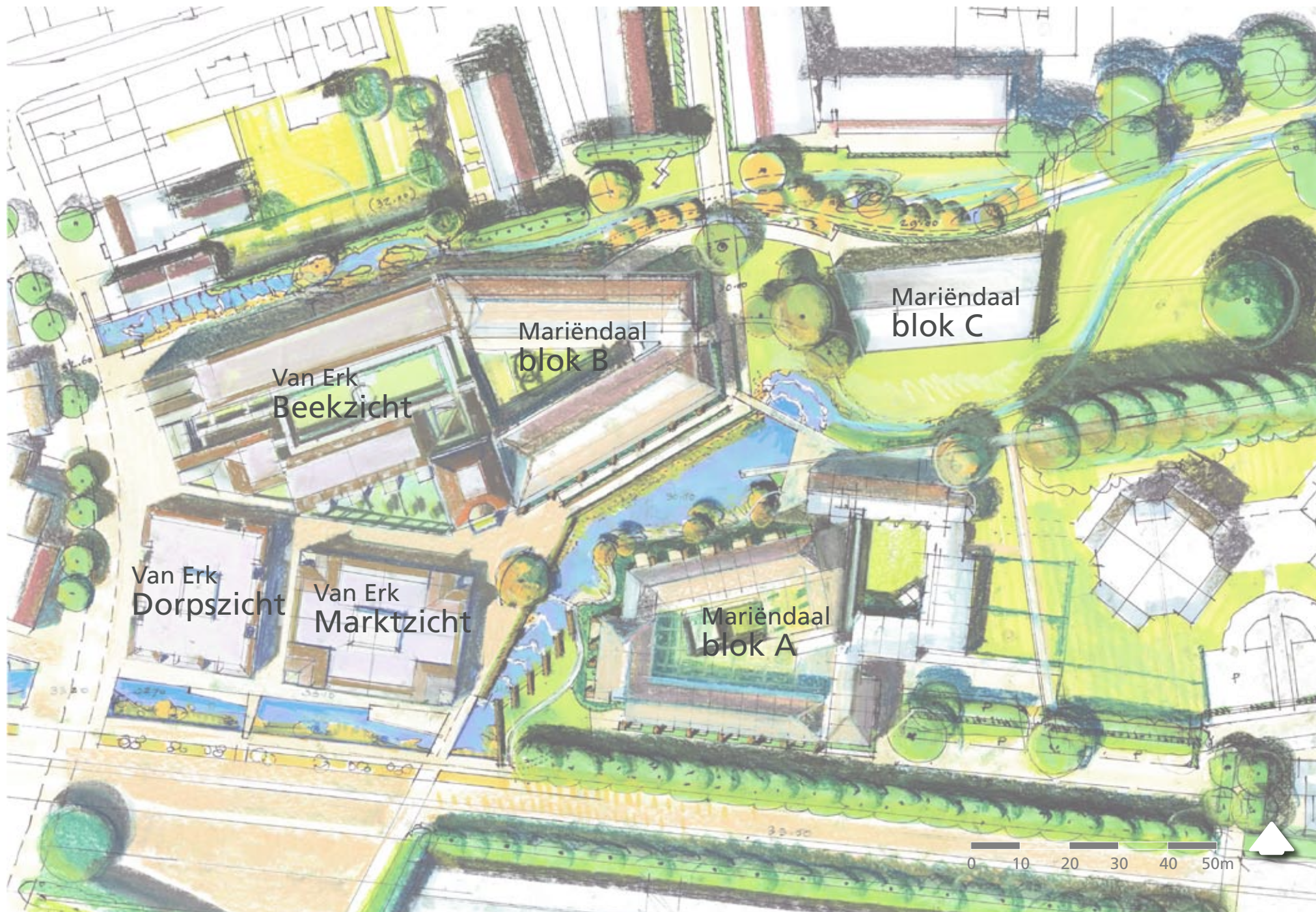


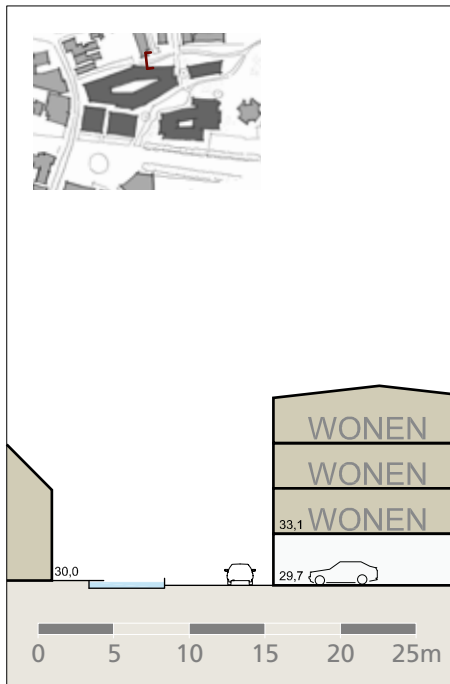
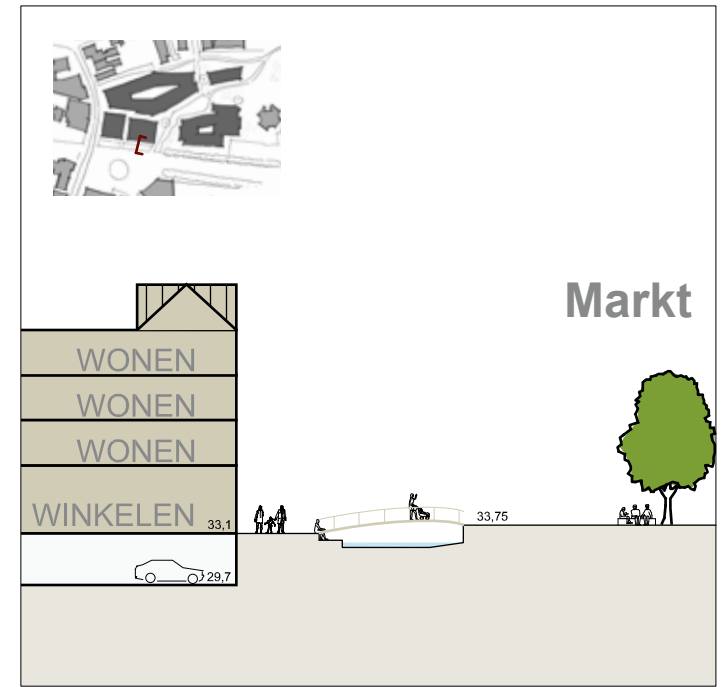
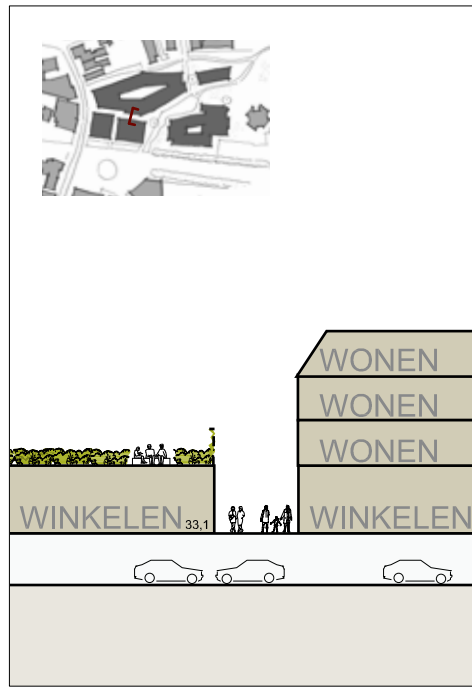
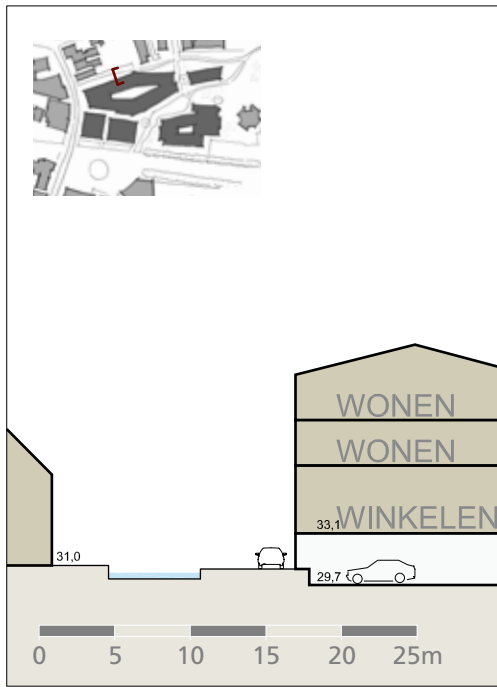


CONTEXT



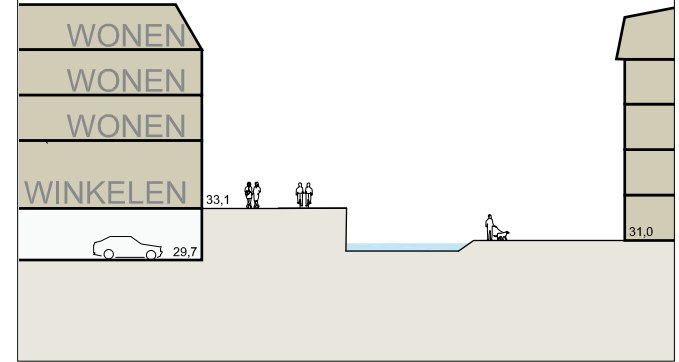
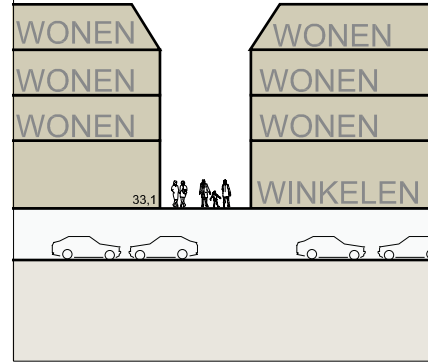
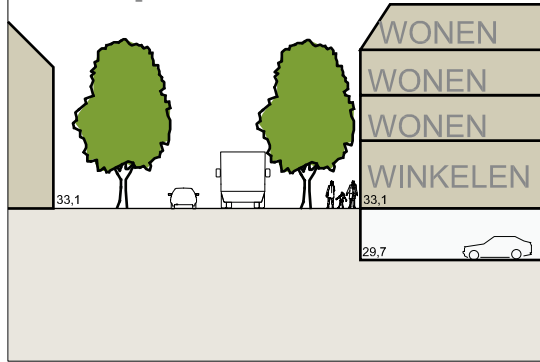








# Dorpsstraat

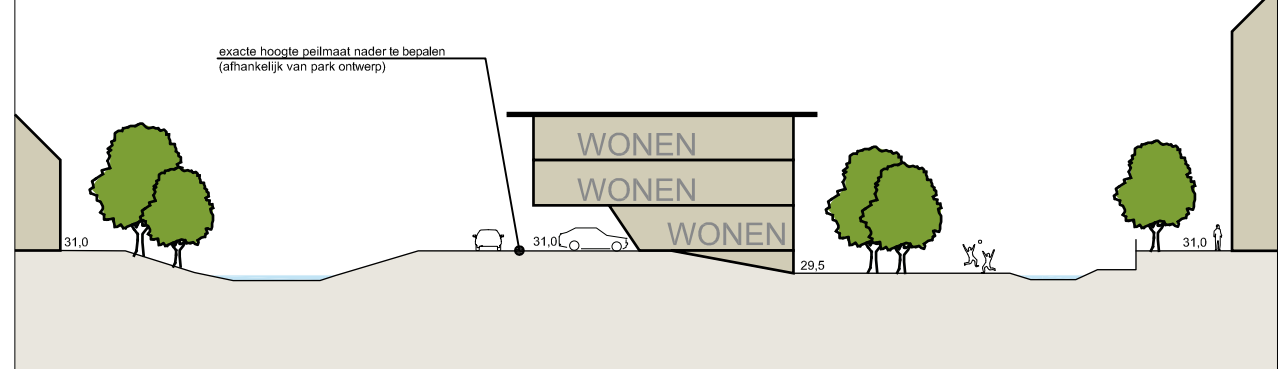


hoogte nog niet bekend  
(Deelgebied Spoorbaan)

# Spoorbaan



exacte hoogte peilmaat nader te bepalen  
(afhankelijk van park ontwerp)



schets inrichting sfeergebieden - november 2010



### 3. RUIMTELIJK KADER

Voor dit kader onderscheiden we:

1. Sfeergebieden; het plan omvat verschillende zones met navenante eisen;
2. Stedenbouwkundige korrel; schaal en maat van gebouwen t.o.v. de openbare ruimte;
3. Goothoogten; schaal en maat worden bepaald op ooghoogte vanuit het openbaar gebied. Omdat overwegend sprake is van kappen, is dit in de praktijk een goede maatstaf.

#### Sfeergebieden

##### Centrumgebied

De gevels en aangrenzende ruimtes van dit ensemble bepalen het beeld van het nieuwe dorpshart voor de bewoners van de appartementen, maar met name voor het winkelend publiek. De beeldkwaliteitseisen liggen hier relatief hoog en er wordt speciale aandacht besteed aan reclameuitingen op de gevel. De Dorpsstraat inclusief plein 'over' de spoorbaan' worden opgevat als één samenhangend openbaar gebied.

##### Woonpark

Centraal in het plan staat de inbedding van een groene ruimte in het verlengde van het parkgebied (oorspronkelijke beekdal). Daarin wordt de nieuwe beekloop langs het plein opgenomen, die verderop samenvloeit met de oorspronkelijke tak. Ingespeeld moet worden op de karakteristieke hoogteverschillen tussen de winkelpassage en het dal (ca. 2,50 m). Het enige losse gebouw in het groen dient ook als zodanig te worden opgevat met een geheel eigen, afwijkende uitstraling.

##### Noordelijke beekloop

Vanaf Dorpstraat als 'Dieze'-profiel tot en met groene overgang Groeskedal. Aanliggende woningen overwegend als appartementen in 3/4 lagen. Centrale ontsluiting(en) met overdekte parkeervoorzieningen.

##### Spoorzone

Inrichting conform het inrichtingsplan van DLA, met dien verstande dat het winkelgebied meer direct met het plein wordt verbonden (winkelmaaiveld ca. 0,65 m lager dan plein). De nieuwe gebouwen zijn op het plein georiënteerd.

## Stedenbouwkundige korrel

We onderscheiden binnen het plangebied:

Dorpsblokken.

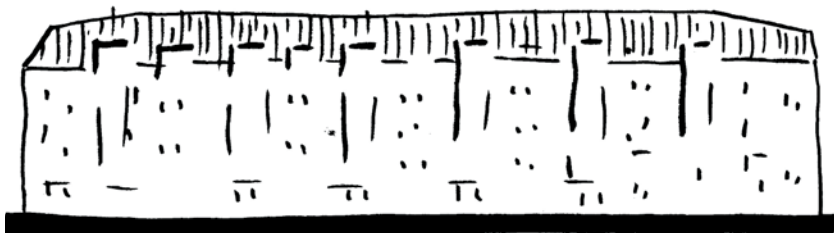
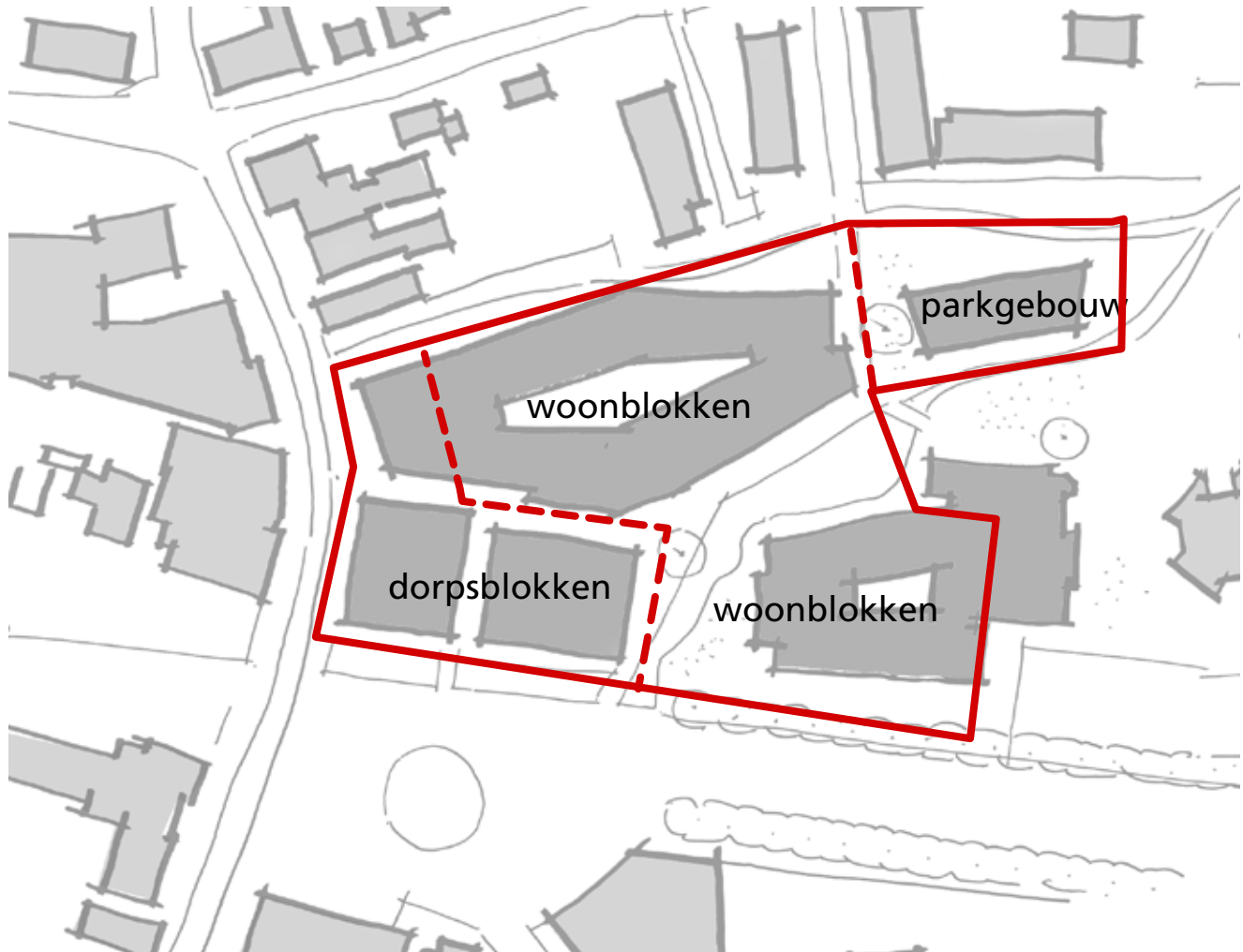
Aan de Dorpsstraat en het plein worden beide blokken betrokken bij een pandsgewijs vormgegeven totaalbeeld door twee architecten. Dit om de gewenste verscheidenheid zo authentiek mogelijk op te pakken. Het blok heeft aan de Dorpsstraat een wisselende traveemaat.

Woonblokken.

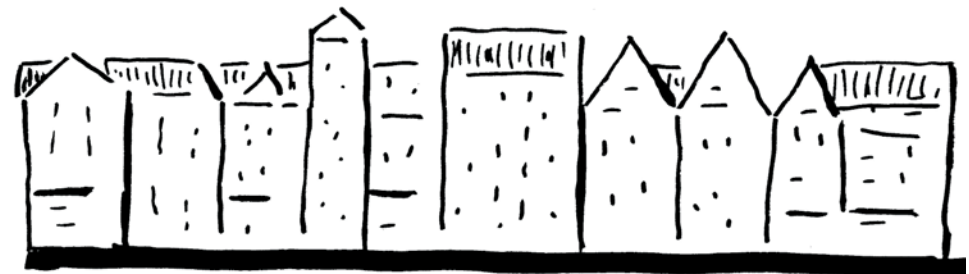
Het gaat hier overwegend om seriematige woning(zorg)bouw. In het blok wordt een vaste traveemaat aangehouden, daarom is ook hier het thema variatie binnen het kader van traditionele baksteenarchitectuur met sprekende kappen. Dat met name de gebouwen ten weerszijden van de parkstrook als een familie wordt vormgegeven wordt ook ingegeven door de wens het institutionele karakter van de zorg ruimtelijk te doorbreken.

Parkgebouw.

Leidend is hier het gebouw als bijzonder object van het park. Een contrasterende vormgeving is hier uitgangspunt.



woonblokken - seriematige woning(zorg)bouw



dorpsblokken: pandsgewijs





\* stedenbouwkundig accent

## Bouwhoogte

In het plan is onderscheid gemaakt tussen bouwlagen en (woon)kappen. Als in de kaplaag een functionele woning wordt gerealiseerd, gaan we er vanuit dat een herkenbare gootlijn behouden blijft. Dat in de praktijk in dat verband van overwegend steile kappen sprake zal zijn, is in het beeld ingecalculleerd.

De bouwhoogte is bepaald aan de hand van de ligging en de context. Aan het Marktplaatsplein is vanwege de open ruimte van het plein hogere bebouwing voorzien dan aan het de noordzijde van Beekzicht. Hier is vanwege de aansluiting op bestaande bebouwing en tuinen uitgegaan van een lagere bouwhoogte.

Ook voor Blok A en Blok B geldt dat de bebouwingshoogte afloopt vanaf de zuidzijde van Blok A naar de noordzijde van Blok B. Blok C is als bijzonder object in het park als enige nadrukkelijk vormgegeven met plat dak.

# Referentiebeelden - Dorpsblokken



## 4. DEELGEBIEDEN

### Dorpsblokken

#### Kapvorm en richting

- Toepassen van een zadeldak of mansardekap of een direct afgeleide van deze daktypen met een heldere hoofdvorm.
- Toepassen van een zichtbaar hellende kap.
- Toepassen van een evenwijdig aan de straat (langsrichting) of haaks op de straat (dwarsrichting) georiënteerde kap.
- Overwegend toepassen van topgevels met een dakvlak t.p.v. Dorpsstraat.
- Dakdoorbraken beperken tot max 50% van het hellend dakvlak.

#### Gevelgeleding

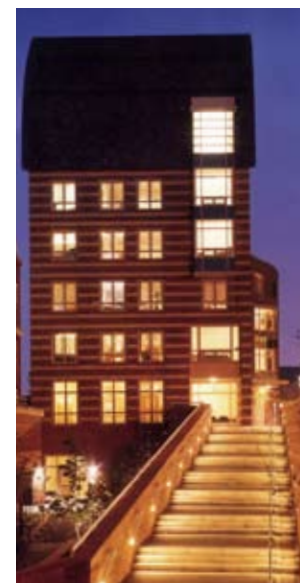
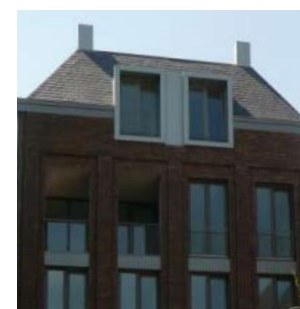
- Vormgeving als aparte panden met verticale geleding.
- Kleine verspringingen in de rooilijn mogelijk.
- Winkelpuien (en overige begane gronden) afstemmen op gevelopbouw eerste verdieping.
- Toepassen van een verticale gevelcompositie: hoge vensters, staande ramen en smalle muurdammen.
- Aandacht voor de vormgeving en herkenbaarheid van de entrees naar de parkeergarage en de stijpunten die toegang bieden tot het woondak.
- Overwegend vlakke gevelwanden met incidentele plastic van erkers, balkons en loggia's.

#### Materiaal- en kleurgebruik

- Baksteen (aardetinten) of pleisterwerk als hoofdmateriaal in de gevel.
- Kozijnen van hout of goedgeijkende andere materialen.
- Dakbedekking bij voorkeur met leien, gebakken pannen, metaal of kwalitatief gelijkwaardig materiaal.
- Bij voorkeur toepassen van traditionele bouwmaterialen in de materiaaleigen kleur.
- Door beperkte diversiteit in materiaal- en kleurgebruik bijdrage leveren aan de samenhang in het sfeergebied.



# Referentiebeelden - Woonblokken



## Woonblokken

### Kapvorm en richting

- Toepassen van overwegend steile langskappen (bijvoorbeeld in mansardevorm).
- Extra aandacht dient te worden besteed aan doorsnijdingen van de kap, deze dienen het karakter van de kap niet aan te tasten.
- Toepassen van een zichtbaar hellende kap.
- Bijzondere vormgeving van het stedenbouwkundig accent, met hogere woonkap.
- Dakdoorbraken beperken tot max 50% van het steile dakvlak, variatie in loggia's en dakkapellen.

### Gevelgeleding

- Toepassen van een verticale gevelcompositie: hoge vensters, staande ramen en smalle muurdammen.
- Overwegend vlakke gevelwanden met incidentele erkers, balkons en loggia's.
- Variatie in seriematige woningbouw om het institutionele karakter van met name de zorgwoningen te doorbreken.
- Ter plaatse van de entree van de parkeergarage wordt een overkapping voorgesteld.
- Bij de variatie in de seriematige woningbouw is de vormgeving van de buitenruimte (loggia's, balkons) een belangrijk aspect.

### Materiaal- en kleurgebruik

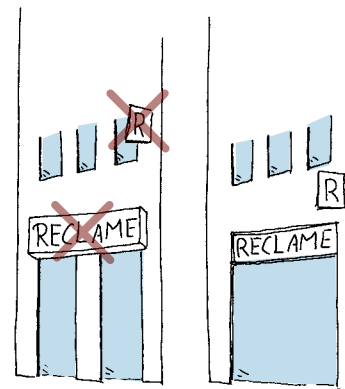
- Baksteen (aardetinten) of pleisterwerk als hoofdmateriaal in de gevel.
- Kozijnen van hout of goedgeijkende andere materialen.
- Dakbedekking bij voorkeur met leien, gebakken pannen, metaal of kwalitatief gelijkwaardig materiaal.
- Bij voorkeur toepassen van traditionele bouwmaterialen in de materiaaleigen kleur.
- Door beperkte diversiteit in materiaal- en kleurgebruik bijdrage leveren aan de samenhang in het sfeergebied.

# Reclame - Dorpsblokken en woonblokken



## Reclame

- Reclame moet onderdeel uitmaken van de architectuur, panden staan op de grond, daarom reclame binnen puien;
- Per pand maximaal één vlak tegen de gevel en één haaks op de gevel geplaatste reclame;
- Geen knipperende, bewegende en reflecterende reclame;
- Geen reclame in de vorm van bakken en lichtbakken.
- Handelsreclame haaks op het gevelvlak niet hoger dan de onderkant van de raamdorpiels van de eerste verdieping;
- Raamreclame maximaal 20% van het glasoppervlakte.



# Referentiebeelden - Parkgebouw

## Parkgebouw

Het 'Parkgebouw' heeft een nadrukkelijke afwijkende vormgeving ten opzichte van de overige gebouwen in het plan.

### Kapvorm en richting

- Duidelijke verticale beëindiging, door middel van een plat dak met nadrukkelijke overstek of een bijzondere kapvorm.

### Gevelgeleding

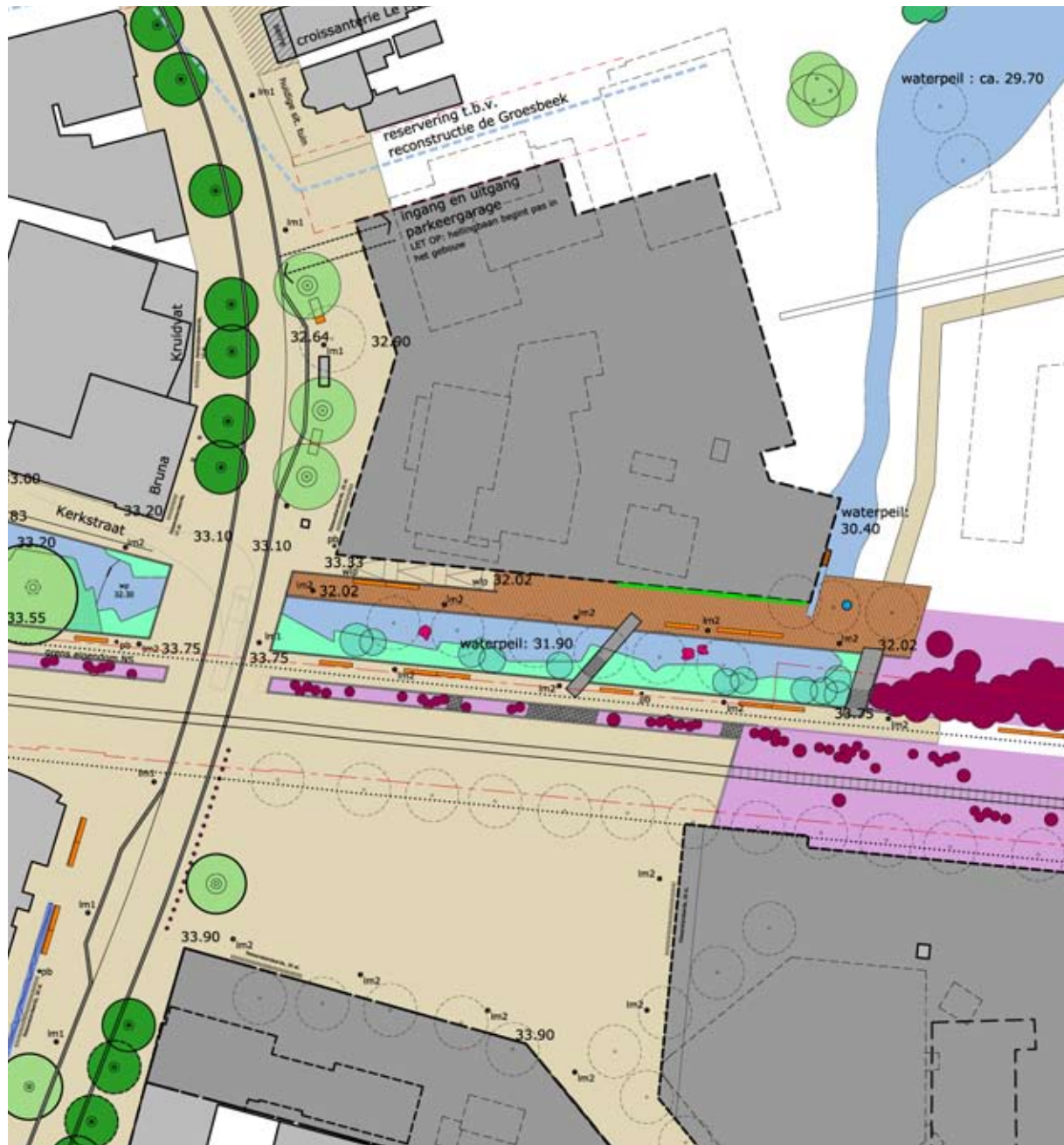
- Toepassen van een horizontale gevelcompositie waarin de verdiepingen te herkennen zijn.

### Materiaal- en kleurgebruik

- Combinatie van moderne en karakteristieke materialen, hout, baksteen, beton en glas als contrast met de overige bebouwing in het plan.



# Openbare ruimte centrum Groesbeek - ontwerp DLA+





## 5. OPENBAAR GEBIED

In aansluiting op de nieuwe gebouwde omgeving, is de inrichting van de openbare ruimte bepalend voor de beleving van het dorpshart. Richtlijnen voor de uitwerking:

- Een informeel en dorps karakter.
- Inspelen op de potenties van een volledig verkeersluw plangebied, met aan de dorpskant het levendige winkeldeel en aan de kant van Mariëndaal de sfeer van het park.
- Inpassing vigerende inrichting plein/spoorzone, met een nieuw profiel als noordelijke rooilijn van het Marktplein en nieuwe verbindingen voor de voetganger in het centrumgebied.
- Inbedding van de noordelijke beekloop met verwante inrichtingprincipes.
- Aansluiting van park- en winkelzone (twee maaivelden) met gebruik maken van karakteristieke hoogteverschillen, terrassen (horeca) en watertrappen.



### Aandachtspunten deelgebieden

#### Centrum

- De winkelzone ligt op een niveau, ca. 0,65 m lager dan het Marktplein, met een getrapt profiel langs de nieuwe Beek; bruggen op strategische plekken naar het plein.
- De plataan bij de ingang van de winkelpassage blijft indien mogelijk behouden, wanneer behoud niet mogelijk is, dient deze verplaatst te worden of te worden vervangen door een boom van grote omvang. Verderop worden nieuwe bomen geplant in de geest van vigerende plannen. Voor inrichting van het plein is de schets van DLA richtinggevend.
- Aan de oostkant is fiets- en voetpad op één niveau, ruimte voor brandweerwagenereserveren.
- De ingang van de parkeergarage wordt opgevat als een hellende straat langs de Beek.
- De laad- en losplaats ernaast verdient aandacht als apart herkenbare in- en uitrit van hoogwaardige kwaliteit.

# Referentiebeelden - Inrichting Woonpark



### **Park**

- De centrale groenzone als uitloper van het park, staat in het teken van de inbedding van de nieuwe beekloop die in het park zelf samenvloeit met de noordelijke tak. Om de continuïteit ervan te borgen wordt beperkt maaiveld parkeren voor het losse woongebouw, onder dat gebouw geïntegreerd.
- Centraal wordt een hellingbaan gerealiseerd die als een karakteristiek element deel uitmaakt van terrassen langs de Beek. De Beek zelf heeft een bescheiden watervoerend oppervlak en wordt in trappen uitgevoerd om de ervaring te vergroten. In het centrale park wordt het water vastgehouden en middels een pomp stromend gehouden.
- Een bijzondere vormgeving is voorzien op de hoek van het Dorpsplein (zie ook ontwerp DLA), met waterrad en/of -trappen. Ook ter plaatse van de kapel is aanleiding voor een terras met watertrappen.

### **Beekloop noordzijde**

- De aansluiting op de Dorpsstraat bestaat uit watertrappen parallel aan de hellende overkapte straat naar de parkeergarage.
- Het profiel wordt bepaald door een harde kant met begroeiing langs de gebouwen en een zachte groeninrichting langs de achter- en zijtuinen van de bestaande situatie.
- Het openbaar gebied langs de Beek staat vooral in het teken van de voetganger (fietser). Autoverkeer wordt beperkt tot de ingangen van de parkeerlaag.

### **Plein en Spoorzone**

- Het vigerende inrichtingsplan sluit zo mogelijk aan de omgeving. Toegevoegd wordt de aansluiting op de groenzone rond Mariëndaal. Op deze hoek van het Marktpllein ontstaan nieuwe looproutes zowel naar de winkels als naar het park. Tevens bestaat hier de mogelijkheid voor een terras ten behoeve van horeca.

# Aanvullende beelden - Inrichting openbare ruimte

