

30 - 10 - 2025

Doorontwikkeling  
Deelgebied II en III



# Centrumplan Schinveld

## Plangebied :

Locatie II deelgebied Beekstraat Noord - Locatie III deelgebied aan de Platz



Bestaande toestand Locaties II en III : situatie na sloop beschikbare ruimte

# Doorontwikkeling Masterplan 2.0 centrum Schinveld : deelgebied II en III

## Vertrekpunt:

Masterplan 2.0

centrum Schinveld - september 2023



## Colofon

MASTERPLAN 2.0  
CENTRUM SCHINVELD  
BEEKDAELEN

September 2023

### Auteurs:

Gemeente Beekdaelen

Mevr. E. Knibbeler, projectleider ruimte, afdeling ruimte

Dhr. M. Wierdsma, extern co-projectleider



Dit betreft een informatief document, bestemd voor intern gebruik. Aan zowel inhoud als gebruik van afbeeldingen zijn geen rechten verbonden.

## Planpresentatie Masterplan 2.0 in juli 2024

## Plan doorontwikkeling gestart vanaf november 2024:

Gemeente Beekdaelen in samenwerking met Expertteam stedenbouw, architectuur en erfgoed:  
ir Jules Beckers en ir Ingrid Beckers

## Thematafel Wonen voorjaar 2025

Input burgers verwerkt in planopzet

## Stappen ontwerp onderzoek gereed juli 2025:

- Analyse uitgangspunten Masterplan 2.0;
- Concretiseren inpassingen qua massa en aantallen woningen;
- Vormgeven openbare ruimte met doelstelling vergroenen (biodiversiteit), optimaliseren waterhuishouding, voorkomen hittestress en creëren ruimtelijke kwaliteit;
- Voor totale opzet is stikstofproblematiek een aandachtspunt.

# Analyse uitgangspunten Masterplan 2.0

## Stedenbouwkundige opzet deelgebied II Beekstraat Noord

### Deelgebied Beekstraat Noord

Dit betreft het gebied ter plaatse van Beekstraat 1 t/m 7, aansluitend aan appartementencomplex Scoop. De transformatie gaat uit van de sloop van de huidige bebouwing. De locatie kan heringevoeld worden met appartementen; al dan niet in combinatie met een nieuwe gemeenschapsvoorziening (niet onze eerste voorkeurslocatie). Het binnenterrein wordt samengevoegd met het ernaast gelegen complex zodat er naast voldoende parkeergelegenheid en stallingen er ook ruimte ontstaat voor een groene binnenplaats en een ontsluiting naar de Beekstraat voor voetgangers. Mocht dit de locatie worden voor het nieuwe gemeenschapshuis in combinatie met (dag-)horeca, dan is er ook ruimte voor een terras aan de zijkant van het gebouw.



### Noties en constatering bij analyse Voorstudie 2023:

- Binnengebied plannen bedacht waar de bergingen van Weller zijn en garages die afzonderlijk eigendom zijn. Moeilijk te verwerven qua tijdspad en te hoge kosten.
- De geschetste dubbele oriëntatie van de appartementen maakt dat helft appartementen op Noord liggen. Daarnaast is er geen kwaliteit op het binnenterrein, dit bestaat uit parkeren en bergingen. Niet verkoopbaar.
- Onder mom van afbouwen lint een Fremdkörper in het gebied. Deze volgt alleen gevelrooilijn verder op geen enkele wijze qua volume en oriëntatie afgestemd op zijn omgeving. Door het direct aanhechten aan de bestaande lint-bebouwing ontstaat een niet wenselijke vreemde schaalprong.

# Analyse uitgangspunten Masterplan 2.0

## Stedenbouwkundige opzet deelgebied III Deelgebied aan de Platz

### Deelgebied Aan de Platz (rondom de kerk)

Door transformatie van het huidige cafépand naar wonen en de sloop van een aantal bestaande panden ontstaat er op Aan de Platz ruimte. Ruimte voor een groene invulling rondom de kerk; hierdoor wordt de kerk beter zichtbaar vanuit de Beekstraat. Voor de gesloopte bebouwing komt er minder nieuwe bebouwing in de plaats. In de nieuwe bebouwing is ruimte voor wonen maar ook voor (dag-)horeca. Op het terras aan de zij- of achterkant is het rustig zitten met zicht op de rijks monumentale kerk. De ontsluiting van het binnenterrein en de parkeerplaats bij het appartementencomplex wordt verlegd naar de Beekstraat zodat Aan de Platz een verblijfsgebied wordt. Omwonenden vragen aandacht voor het beperken van geluidsoverlast.



### Noties en constatering bij analyse Voorstudie 2023:

- Het binnengebied is in dit plan een restruimte. Achterkant van het nieuwe woonblok geeft geen antwoord of verbetering aan kwaliteit rondom en achter de kerk. Het gebouw dient meerdere voorkanten te hebben.
- Vergroening is arbitrair toegepast geen aanvullende routing of andere kwaliteit die gebied een opwaardering geeft voor verblijf.
- Kleine aantallen woningen in blok waarbij het ontsluitingsprincipe onduidelijk is. Dit zal een soort galerij een achterzijde zijn die te weinig kwaliteit genereert.
- Door direct aanhechten aan de bestaande bebouwing ontstaat een noodzakelijke schaa sprong indien grotere aantallen nodig zijn.

# Analyse uitgangspunten Masterplan 2.0

De plannen voor deelgebied II en III uit de voorstudie 2023 zijn als incidenten vormgegeven. Ze zijn niet op elkaar afgestemd en hebben geen ruimtelijke samenhang door bijvoorbeeld de openbare ruimte te verbinden. Juist het grotere geheel is van belang en biedt kansen voor opwaardering van het hele gebied.

**Bij het voorliggende plan zijn de kwaliteiten in het gebied en de bestaande typologieën gebruikt voor inpassing langs het LINT!**

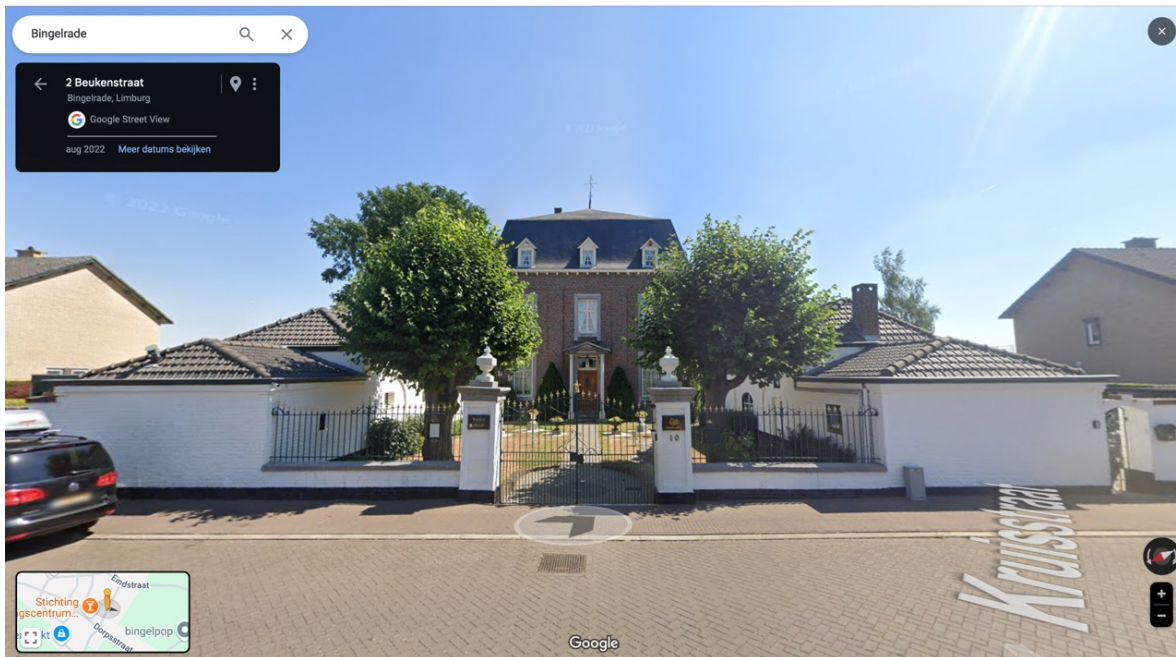
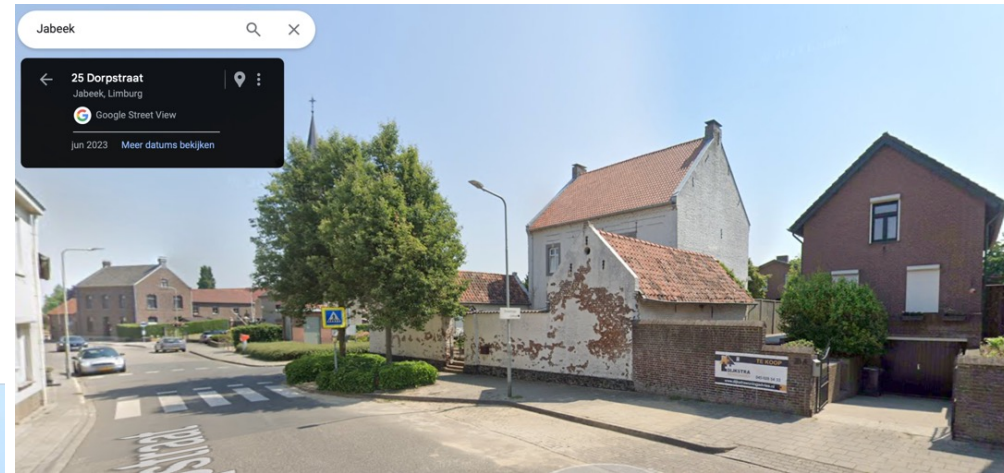


Bestaande toestand Locaties II en III : situatie na sloop beschikbare ruimte

# Doorontwikkeling stedenbouwkundige opzet : Concretiseren inpassingen qua massa en aantallen woningen

De Franse Hôtel typologie , een indeling met een hoofdgebouw en twee zijvleugels aan weerszijden van de voorhof. Hoofdgebouw met rechthoekig grondplan. Met symmetrische opbouw met twee verdiepingen onder een afgeknot schilddak. De zijvleugels hebben één gemetselde laag met een afgeknot schilddak, pregnant aanwezig in Beekdaelen. Een inspirerend en kwalitatief hoogwaardig goed architectonisch vertaalbaar voorbeeld naar het heden.

JABEEK



BINGELRADE



NUTH

Wanneer we binnen Beekdaelen bij de verschillende dorpen kijken zien we de volgende Dorpse typologie prominent aanwezig zijn. De ene keer als pastorie, als statig herenhuis of als boerenhoeve. Residentieel qua uitstraling. Deze organisatie van gebouwen rond een voorhof, waarbij het hoofdbouw terug ligt, lijkt ons zeer geschikt voor Deelgebied II met een optimaal vergroende en ommuurde voorhof.

# Doorontwikkeling stedenbouwkundige opzet :

## Concretiseren inpassingen qua massa en aantallen woningen



### Stedenbouwkundig plan

December 2024 is het voorkeursmodel vastgesteld dat verder is uitgewerkt.

### Bij deelgebied II Beekstraat passen we de volgende uitgangspunten toe om een optimaal woonklimaat te kunnen bereiken:

Typologie met voorhof:

We creëren een gelijkmatige overgang van de lintbebouwing aan de Beekstraat naar het witte afwijkende bouwblok aan het Wilhelminaplein door het drie daagse hoofdvolume met appartementen terug te leggen en een gemeenschappelijke privétuin aan de Beekstraat, het oude LINT, te realiseren. De voortuin afgeschermt door een mooi vorm gegeven hekwerk met muur.

Aan weerszijden van de privé tuin ter introductie van het hoofdvolume twee 2 laagse gebouwtjes. Zowel de appartementen van het hoofdblok als de twee gebouwtjes zijn georiënteerd op de voorhof aan de Beekstraat.

Aan de achterzijde van het appartementenblok een mooi vorm gegeven galerij met de entrees van de appartementen op de verdiepingen, die op parkeerplaats uitkijkt. Het parkeren kwalitatief aan de achterzijde voorzien van pergola's met groen en zonnepanelen.

Het parkeerterrein is afgesloten middels een poort.

Een sociaal veilige markante doorgang met doorzicht door het hoofdblok met appartementen van de Beekstraat naar het achterterrein met de parkeerplaats toe. Vanaf het Wilhelminaplein is de voorhof met groen zichtbaar en draagt bij aan een kwalitatieve entree van de Beekstraat

Bouwblokken deelgebied II (circa 11 appartementen en 4 woningen) langs oude lint , de Beekstraat, gesitueerd rond voorhof.



## Referentiebeeld: Architectuur



Gestreefd wordt naar een eigentijdse en dorpsse uitstraling maar met een knipoog naar het verleden. Twee lagen metselwerk gevel met daarbovenop een zink / zinkkleurig afgeknot schilddak.



# Referentiebeeld: Architectuur



Voor deelgebieden II en III één en twee lagen metselwerk gevel kleur rood met zink / zinkkleurig . Dorpse schaal. Referentiebeeld boven en onder toont gewenste ritmiek gevel met verticale ramen met Frans balkon. Residentieel!

Zeer belangrijk de groene sedumdaken in combinatie met zonnepanelen.

Ramen verticaal tot op de grond met Franse balkons. Duidelijke opbouw in gevel met residentiële uitstraling afgeleid van de Franse Hôtel stijl, naar voorbeeld van Bingelrade en Nuth voor Deelgebied II Beekstraat.

Deelgebied III aan de Platz, hier duidelijk familie van deelgebied II qua materialen, de verticale ramen en de gevelopbouw .

Afwijking vormt de aansluiting met bestaande buurpand. Hier poortelement toegevoegd en qua hoogte overgang gecreëerd van drie naar de twee lagen van het buurpand.



# Doorontwikkeling stedenbouwkundige opzet :

## Concretiseren inpassingen qua massa en aantallen woningen



Bij deelgebied III aan de Platz passen we de volgende uitgangspunten toe om een optimaal woonklimaat te kunnen bereiken:

We haken het nieuwe bouwvolume aan, aan het bestaande pand aan de Beekstraat met een hoogte van twee bouwlagen. Vervolgens wordt het volume verhoogd tot 3 bouwlagen. Het volume draait qua oriëntatie van de woningen van de Beekstraat naar de nieuw gecreëerde groene open ruimte.

Deze open ruimte is cruciaal voor de noodzakelijke opwaardering van deze plek. De linker zijbeuk van de kerk krijgt een prominente ligging aan het groen en krijgt een voorruimte die kan worden ingezet voor een aantrekkelijke functie (terras) op deze plek van nadere bestemming.

Het appartementenblok van Weller krijgt nu ook een voorruimte die groen, lucht en kwaliteit geeft aan het complex dat nu rondom geen verblijfskwaliteit heeft. Het groengebied wordt autovrij. Dit is mogelijk door de entree van het Weller complex te verleggen naar de Beekstraat.

Scootmobiel gebruikers kunnen wel via de oude toegang naar hun stalling.

De bewoners van het nieuwe appartementenblok parkeren achter de kerk en hebben een toegang aan de Beekstraat via een poort.

Dit haakt aan bij de typologie van de Poorthuizen. De woning staat aan de straat en er is een poortdoorgang naar het achterf, een karakteristiek van de Beekstraat.

De groenplek is van de Beekstraat afgeschermd door een lage muur met een hekwerk er op. Qua vormgeving sluit dit aan bij de terreinafscheiding van deelgebied II. De groenen ruimte is bij deelgebied III openbaar en des gemeente. Bij Deelgebied II is het eigendom van de vereniging van eigenaren en dus privé.

De voorhof en deze groenplaats geven verruiming van perspectief en verblijfskwaliteit aan het straatprofiel van de Beekstraat.

Bouwblok deelgebied III (circa 9 appartementen) langs oude lint , de Beekstraat, gesitueerd aan groenplaats voor kerk.

# Doorontwikkeling stedenbouwkundige opzet : Concretiseren inpassingen qua massa en mogelijke aantallen woningen

Uitwerking van een mogelijk woonprogramma:



## Deelgebied III bestaande uit :

Appartementenblok:

2 appartementen op begane grond met voortuintje

4 appartementen op 1<sup>e</sup> verdieping

3 appartementen op 2<sup>e</sup> verdieping

van 64 en 75 m<sup>2</sup> BVO

van 70,74,50 en 50 m<sup>2</sup> BVO

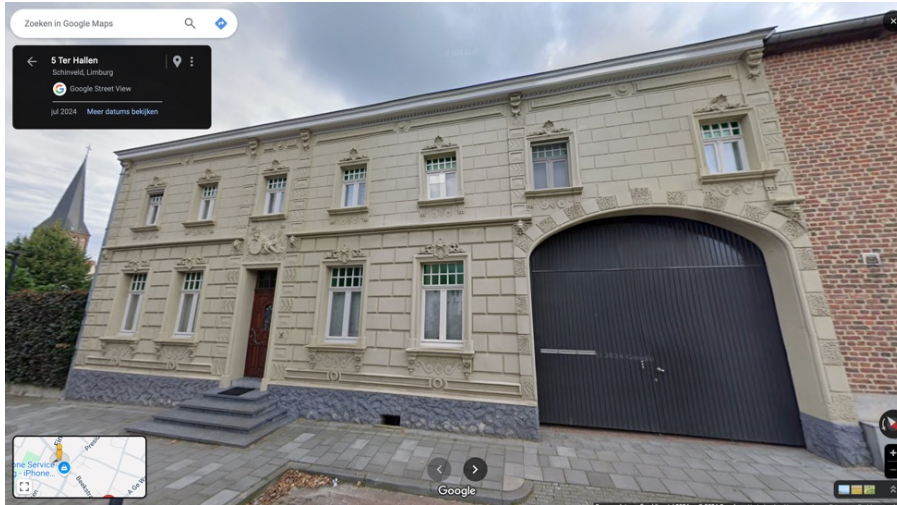
van 70, 74 en 80m<sup>2</sup> BVO

Totaal 9 appartementen

# Karakteristiek straatbeeld beekstraat

## Poorten in gevels

*Sjilvend van Vreuger*



*Schinveld*

Poorten bieden toegang tot het erf van de Poorthuizen en geven indien zij open staan een nieuw perspectief in het straatbeeld. We passen bij het appartementenblok een poort toe die toegang verschaft voor het autoparkeren en die tevens de toegang tot het appartementencomplex vormt.

## Stedenbouwkundige structuur :

### Steenachtige omgeving - beperkte infiltratiemogelijkheid

Vormgeven openbare ruimte met doelstelling vergroenen (biodiversiteit), optimaliseren waterhuishouding, voorkomen hittestress en creëren ruimtelijke kwaliteit ;



De overwegend steenachtige openbare ruimte veroorzaakt hittestress in het huidige klimaat. Bij sterke regenval treedt wateroverlast op zoals reeds op oude beelden te zien is. De infiltratie mogelijkheid is beperkt tot de weinige groene binnengebieden.

# Stedenbouwkundige structuur :

## Vergroenen openbare ruimte - creëren infiltratiemogelijkheid

Vormgeven openbare ruimte met doelstelling vergroenen (biodiversiteit), optimaliseren waterhuishouding, voorkomen hittestress en creëren ruimtelijke kwaliteit ;



Grasstenen.



Toepassen van halfverhardingen, grasstenen op parkeervakken. Voorhof en groenplaats voorzien van gras en plantvakken met een hoge kwaliteit. Het onderhoud dient beperkt te zijn.



Beekstraat – doorzetten van het lint op eigen wijze



Poort ontsluit toegang en parkeren aan achterzijde van het “Poorthuis”- thema langs lint



De groenplaats wordt aan Beekstraat door lage muur met hekwerk begrensd.



Het bouwvolume gaat qua oriëntatie van de woningen de hoek om met ook voorkanten aan de groenplaats.



Vergroende binnenhof met zicht op zijbeuk kerk - met mogelijkheid van terras voor een toekomstige functie



Hoogwaardig groen in het openbare gebied dat goed te onderhouden en aan te leggen is door gemeente Beekdaelen



Vergroende binnenhof met appartementenblok Deelgebied III



De stedenbouwkundige aanhaking van het nieuwe bouwblok aan het bestaande naastgelegen pand



Aantal parkeerplaatsen realiseren volgens de gemeentelijke normen.  
Voor het nieuwe bouwblok van 9 appartementen zijn achter het gebouw een totaal van circa 7 parkeerplaatsen beschikbaar in Deelgebied III. Overige noodzakelijke parkeerplaatsen te realiseren in deelgebied II



Zicht op bouwblokken Deelgebied II

# Toepassen Dorpse typologie :

# Inpassen qua massa en aantallen woningen op Deelgebied II Beekstraat

Jabeek



Bingelrade



Nuth



Vergroende gemeenschappelijke voorhof met infiltratiemogelijkheid. Twee lagen met afgeknot schilddak.  
Franse Hôtel principe.



Parkeren op achterterrein, met een mogelijke inrichting die overdekt is met pergola's met groen (blauwe regen) en zonnepanelen.



Aantal te realiseren parkeerplaatsen volgens de gemeentelijke normen.  
Parkeerterrain afgesloten met poort - mogelijkheid van circa 27 parkeerplaatsen te realiseren op Deelgebied II



Subtiele doorzetting lint met typologie muur met besloten voorhof en flankerende bouwblokjes



De overgang van de lintbebouwing aan de Beekstraat naar het grotere bouwblok aan het Wilhelminaplein



Parkeren achter hoofdgebouw bereikbaar via monumentale doorsteek c.q. ingang



Groene voorhof privé terrein van vereniging van eigenaren



Visuele relatie met Wilhelminaplein



Subtiële doorzetting lint met typologie muur met besloten voorhof en geflankeerde bouwblokjes



Ingang Beekstraat met zicht op groen voorhof Deelgebied II Beekstraat



Totaalplan ingebed in vergroend centrum

# Stedenbouwkundige opzet doorontwikkeling : deelgebied II en III

## Resumé

- ✓ We creëren een hoogwaardige woonomgeving in een deels monumentale context
- ✓ We zorgen voor vergroening van het centrum van Schinveld en leveren daarmee een bijdrage aan de biodiversiteit en gaan daarmee hittestress tegen
- ✓ Circulariteit is van belang bij sloop en nieuwbouw en wordt vol op ingezet in de materiaalkeuzes
- ✓ We bouwen waar mogelijk in hout, seriematig met prefabricage hetgeen een positieve invloed heeft op de stikstof balans (problematiek). Gevels afgewerkt in baksteen
- ✓ We bouwen woningen voor verschillende doelgroepen waaronder starters
- ✓ We maken plekken in de openbare ruimte met verblijfskwaliteit die aansluiten bij een dorpse sfeer

# CRITERIA BEELDKWALITEIT NIEUWE SITUATIE

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT	THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
<b>Architectuur en oriëntatie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alzijdige kwaliteit en voorkanten.</li> <li>Verwijzing naar oude typologie en aansluiting op bebouwing langs lint. (Franse Hôtel)</li> <li>Eigentijdse architectuur interpretaties zijn mogelijk.</li> <li>De woningen zijn qua oriëntatie rondom gericht, geen gesloten voorgevels</li> <li>Bij straathoeken de gevels een tweezijdige oriëntatie meegeven</li> </ul>	<b>Materialisatie en kleurgebruik gevels/daken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoofdmassa wordt gelijkend op VELDBRAND baksteen uitgevoerd, terugliggende voeg met voegkleur antraciet/bruin</li> <li>Hardstenen kaders rondom ramen en deuren of accenten in metselwerk zijn gewenst</li> <li>Verrijking van de gevels kan plaatsvinden door toepassing van vlakken in hout, zink en natuursteen delen. Bouwblok moet zich als geheel manifesteren niet te gefragmenteerd</li> <li>Groene daken waar mogelijk indien hier geen zonnepanelen komen</li> <li>Zinken HWA's en zinken noodoverlopen</li> <li>Diepe negge bij de ramen en deuren</li> <li>Screens toepassen met screenbak in de negge</li> </ul>
<b>Bouwmassa, kapvorm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De woonblokken hebben een duidelijke hoofdmassa met een zinken / zinkkleurige afgeknotte schilddak kap</li> <li>Twee laagse bouwblokken bestaan uit één gemetselde bouwlaag met daarop afgeknotte schilddak kap</li> <li>Drie laagse bouwblokken bestaan uit twee gemetselde bouwlagen met daarop mansarde kap</li> <li>Gevels met heldere perforaties en diepe negge</li> <li>Eenheid in uitvoering ramen, deuren en puien</li> <li>Verticale ramen tot op de vloer met frans balkon</li> <li>Hoge kwaliteit van vormgeving passend bij identiteit Schinveld – residentiële stijl conform voorbeelden uit Beekdaelen</li> </ul>	<b>Geveldetailering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ingetogen sfeer accenten etc. worden aangemoedigd. De poort / opening onder het grote blok door consequent vormgeven. Galerijen achter veldbrand metselwerk gevel</li> </ul>
<b>Bouwhoogte hoofdmassa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maximaal drie bouwlagen en twee bouwlagen</li> <li>Goot- en nokhoogte: zie bestemmingsplan</li> <li>Dakrand voldoende hoogte boven daks om installaties af te schermen incl. zonnepanelen</li> </ul>	<b>Erfafscheidingen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De overgang van privé-tuinen naar de openbare ruimte / weg dient in het ontwerp en realisatie te worden meegenomen als gemetselde veldbrand muren gecombineerd met hekwerken en poorten</li> <li>De erfafscheidingen bij de terrassen op begane grond worden als opgaande hagen gerealiseerd. Bij voorkeur gemengde beukenhagen. Geen terrasafscheidingen verder toegestaan</li> <li>Schuttingen en tuinmuren zijn in zijn geheel niet toegestaan. De voorhof en groenplaats tussen woning door laten meanderen</li> <li>Parkeren overkappen met pergola met groen en zonne-panelen</li> <li>Erfafscheidingen dikke beukenhaag 2m hoog.</li> <li>Afsluiten met poort</li> </ul>
<b>Bergingen en containers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Berging in bouwblok opnemen – geen losse buitenbergingen</li> <li>Ruimte voor afvalcontainers opnemen in gebouw</li> </ul>	<b>Tuinaanleg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groenplan met hoogwaardige tuinaanleg voor openbare ruimte met voldoende grote bomen voor schaduwplekken tegen hittestress. Weinig onderhoud</li> <li>Hoogwaardig assortiment hele jaar door bloei en groen</li> <li>Hekwerken op muurtjes met poorten horen bij de aanleg.</li> </ul>
<b>Buitenterrassen bestrating</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Materiaal en kleur als gevels uitgevoerd in gebakken klinkers</li> </ul>		



Wonen in het groen in dorps deels monumentale omgeving

# Doorontwikkeling Masterplan 2.0 centrum Schinveld : deelgebied II en III

## Colofon

Stedenbouwkundig plan deelgebied II en III  
Centrum Schinveld  
Beekdaelen

30 Oktober 2025

### Auteurs:

Gemeente Beekdaelen  
Ellen Knibbeler, projectleider ruimte, afdeling ruimte  
Miel Wierds, extern co-projectleider

### Expertteam stedenbouw, architectuur en erfgoed:

Ir Jules Beckers  
Ir Ingrid Beckers

Dit betreft een informatief document, bestemd voor intern gebruik.  
Aan zowel inhoud als gebruik van afbeeldingen zijn geen rechten verbonden.