



NELISVELD

STEDENBOUWKUNDIG &
BEELDKWALITEITS PLAN

INLEIDING

Dit document maakt inzichtelijk hoe het stedenbouwkundig plan tot stand is gekomen en hoe het bijbehorende beeldkwaliteitsplan daarin kaders meegeeft om de passende uitstraling te toetsen. Het is bestaat uit drie delen die samen het gehele plan vormen.

1.
Het plan vindt zijn oorsprong in een analyse van de historie van het gebied in combinatie met ambities vanuit gemeente en dorpscoöperatie Steingood. Wat is er al en wat willen we bereiken.

2.
Dit is vertaald in een ruimtelijk plan en stedenbouwkundige opzet voor de invulling van Nelisveld. Hierin zijn ook de diverse deelaspecten benoemd.

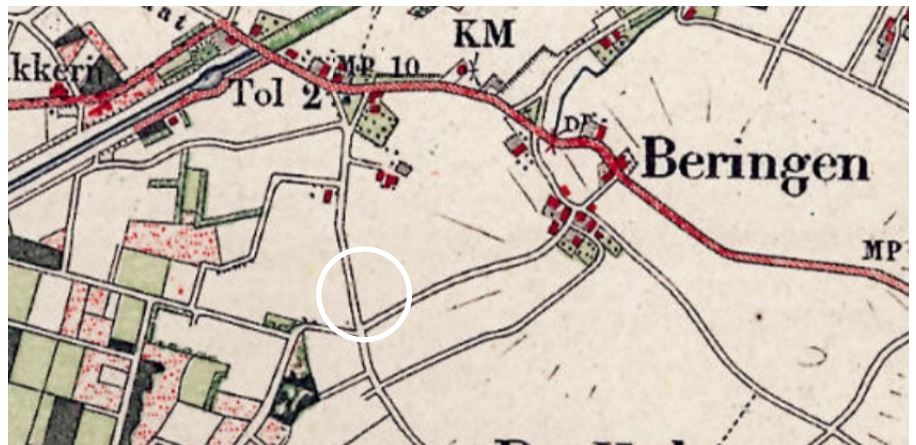
3.
Tot slot volgt het beeldkwaliteitsplan dat kaders geeft om de uitstraling van het plan te bewaken. Hoe komt het eruit te zien. Zo kan er gestuurd worden op dat wat is voorzien ook wordt gerealiseerd.

1. ANALYSE & AMBITIE

HISTORIE

1900

Begin 20^e eeuw is Beringe een klein gehucht bestaande uit boerderijen geclusterd rond de rood gearceerde Kanaalstraat. De beoogde projectlocatie is op dat moment niet meer dan leeg veld naast een kruispunt van wegen. De noord-zuid lopende Peelstraat en de oost-west lopende Kampweg.



1960

De eerste industriële bebouwing bij het einde van het kanaal begint te ontstaan. De bebouwing tussen de boerderijen verdicht en Beringe wordt een echt lintdorp. Op zoek naar ruimte wordt ook langs de Peelstraat gebouwd, voornamelijk langsboerderijen.



1990

Met de verdere groei van het dorp wordt er meer planmatig bebouwing toegevoegd. Zowel ten noorden als zuiden van de Kanaalstraat. Hier ontstaan wijken met een eigen karakter ten opzichte van de organisch gegroeide linten.



2020

Planmatige ontwikkeling gaat door en verbindt de wijk met de Kampweg en steekt deze ook over in zuid-oostelijke richting. De planlocatie blijft leeg, als een buffer tussen de oude boerderijen op de hoek van Peelstraat en Kampweg en de dorpse bebouwing van de kern.



CONTEXT

Het plangebied voor Nelisveld ligt tussen de historische wegenstructuur van de Peelstraat in het westen en de Kampweg in het zuiden. Met in het noorden en oosten de dorpsrand van Beringe. Waarbij er een onderscheid te maken is tussen de noordelijk gelegen bebouwing, een oude boerderij met groot perceel, die aanvankelijk vrij in het veld stond. En aan de oostzijde de planmatige opgezette recente bebouwing grenzend aan het plangebied.

Op de luchtfoto is duidelijk te zien hoe het gebied onderdeel uitmaakt van de vrije ruimte rondom de kruising Peelstraat en Kampweg en optisch en in beleving onderdeel is van het buitengebied. Dit buitengebied heeft een sterke agrarische signatuur, wat zich vertaalt in boerderijen met gras- en akkerland rondom.

Meer ingezoomd op de locatie waarbij de zwarte lijn het plangebied aangeeft valt de 'arm' in oostelijke richting op. Hier is een connectie met de Waalsestraat, wat de mogelijkheid geeft voor een langzaamverkeersverbinding.

Verder heeft het plangebied een bestaande wadi in het zuidelijke deel van het plangebied, waar water wordt opgevangen van de omliggende bestrating. Ook is de schaduw van de volgroeide bomenrij aan de zuidzijde van de Kampweg goed te zien.



RUIMTELIJKE ANALYSE

De locatie is gelegen aan de rand van het dorp. De voorzijdes van de bebouwing (zwarte lijn) is met de rug naar het buitengebied gekeerd en schuttingen (rode lijn) markeren de overgang tussen buitengebied en dorp. Deze overgang wordt verzacht door het groene karakter en inrichting van de planlocatie en de doorkijk vanuit de wijk.

Verder liggen er diverse bebouwingstypes tegen het plangebied aan. Langs de historische wegenstructuur meer grootschalige en vrijstaande gebouwen. In de wijk zijn er geschakelde woningen en tweekappers, de korrel is hier kleiner. In verschijningsvorm hebben alle gebouwen één of twee lagen met een kapvorm.

In het plangebied ligt een wadi die voorziet in de bergingsopgave van meerdere straten. Als natuurlijk lager punt in het gebied moet deze bergingscapaciteit behouden blijven om problemen met water te voorkomen.

Tot slot valt op dat het groene karakter van het plangebied omheind is, wat niet heel uitnodigend werkt.



BOUWSTENEN

Voor de invulling van het plangebied zijn bouwstenen bepaald, welke ambities en uitgangspunten zijn die belangrijk zijn voor het plan. De bouwstenen komen voort uit overleg met de lokale woningcoöperatie Steingood en uit gemeentelijke doelstellingen.

Samen met de ruimtelijke analyse vormen deze bouwstenen de basis om tot een concept te komen voor het plangebied.



Dorps karakter

Een bouwsteen is dat het nieuwe wijkje aansluit bij de identiteit en historie van Beringe. Herkenbare bebouwing, van deze tijd, die past in maat en schaal bij de context.

Klimaatbestendig

De nieuwe wijk moet voldoen aan de eisen op het gebied van duurzaamheid en positief bijdrage aan de effecten van klimaatverandering. Adaptieve maatregelen en ruimte voor flora en fauna is belangrijk.

Diversiteit

Het plan moet verschillende soorten woningen herbergen voor een divers woonklimaat met een doorsnede van de inwoners van Beringe. Er moet voor elk wat wils te vinden zijn in het plan.

Voor Beringe

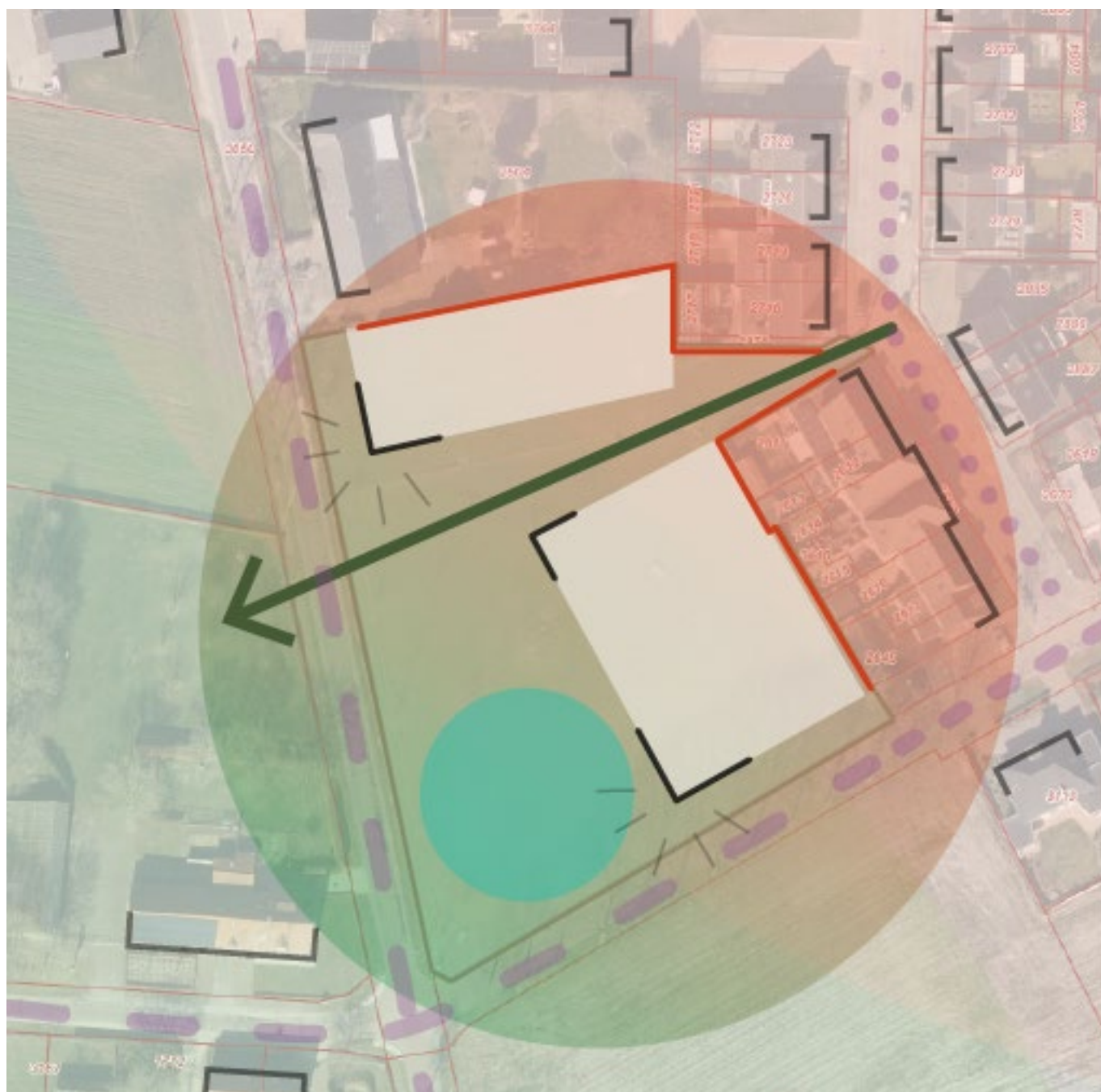
De nieuwe wijk moet voor de inwoners van Beringe zijn, en daarmee bijdrage aan de leefbaarheid en samenhang van het dorp. Hierdoor is er gekozen om een CPO op te richten om dit proces in eigen hand te kunnen houden.



2. RUIMTELIJK PLAN

CONCEPT

Het concept voorziet in het maken van een goede overgang tussen dorp en buitengebied. Door bouwvelden te positioneren tegen de bestaande achterzijdes en voldoende groen te behouden ontstaat een zachte overgang tussen bebouwing en groen, tussen dorp en buitengebied. En daarmee een goede dorpsrand.



PRINCIPES

Zonering

Het concept voorziet in een goede overgang van dorp naar buitengebied. Daarom worden de bouwvelden tegen de kern aangelegd, tegen de huidige achterzijdes. Om zo voorzijdes te kunnen creëren, met een gezicht naar het buitengebied.

In de wens voor diversiteit in woningen zijn de zones passend bij de korrelgrootte en historie van de wegenstructuur verdeeld. Grotere percelen aan de Kampweg en de Peelstraat. Kleinere percelen tegen de kleinschaligere korrel van de planmatige wijk rondom de Waalsestraat aan.

Het groen ligt direct tegen buitengebied aan, om lucht te behouden rondom de oude boerderijen rondom de kruising.

Klimaat

De bestaande capaciteit van de wadi moet behouden blijven, om problemen met water te voorkomen. Daarbij gaat ook water uit het plangebied naar de wadi om te infiltreren.

Bomen zijn inheems en worden op enige afstand van de perceelsgrenzen als ook bestrating geplaatst om goede groeiplaatsen te waarborgen waar gezonde bomen kunnen volgroeien en een bijdrage kunnen leveren aan de biodiversiteit en verkoeling kunnen geven aan de wijk.

Belangrijke grenzen tussen prive percelen en openbare ruimte worden in hagen uitgevoerd. Voor een vriendelijk en zachte overgang passend bij het gebied.



PRINCIPES

Mobiliteit

Om te zorgen voor een minimale verharding en overzichtelijke situatie is er één insteek gemaakt waar auto's het gebied in kunnen. Deze kunnen deels op eigen terrein en deels direct vooraan in een openbare parkeercoffer parkeren. De ruimte is ingericht als een klein erf waarbij alle weggebruikers dezelfde ruimte gebruiken.

Voor langzaam verkeer is er in elke richting aansluiting gezocht. Halfverharde paden leiden langs de wadi en het groen om deze beleefbaar te maken als onderdeel van de openbare ruimte. Op deze wijze

Achterpaden zijn zo kort mogelijk en sluiten aan op bestaande structuren.

Woningtypes & hoogtes

Woningen zijn divers, zodat er voor ieder uit Beringe wat wils is. Er is een onderscheid te maken in 4 groepen.

Woning 1 & 2 zijn geschakeld en voorzien als gezinswoning in anderhalve laag met de uitstraling van één gebouw. Woningen 3 t/m 6 zijn voorzien als betaalbare woningen, eenlaags met kap. Woningen 7 t/m 10 zijn in opzet levensloopbestendig en eenlaags met kap. Tot slot zijn woningen 11 t/m 13 vrijstaande kavels waar woningen maximaal twee lagen plat of met een kap zijn.

Het concept is gevisualiseerd in een massastudie. Een verdere uitwerking van uitstraling en ruimtelijke kwaliteit volgt later in dit document in het beeldkwaliteitsplan.



CONCEPTPLAN



LEGENDA

1 - 2

3 - 4 - 5 - 6

7 - 8 - 9 - 10

11 - 12 - 13

Geschakelde woningen

Sociale woningen

Levensloopbestendige woningen

Vrijstaande woningen



Beeldbepalende erfafscheiding

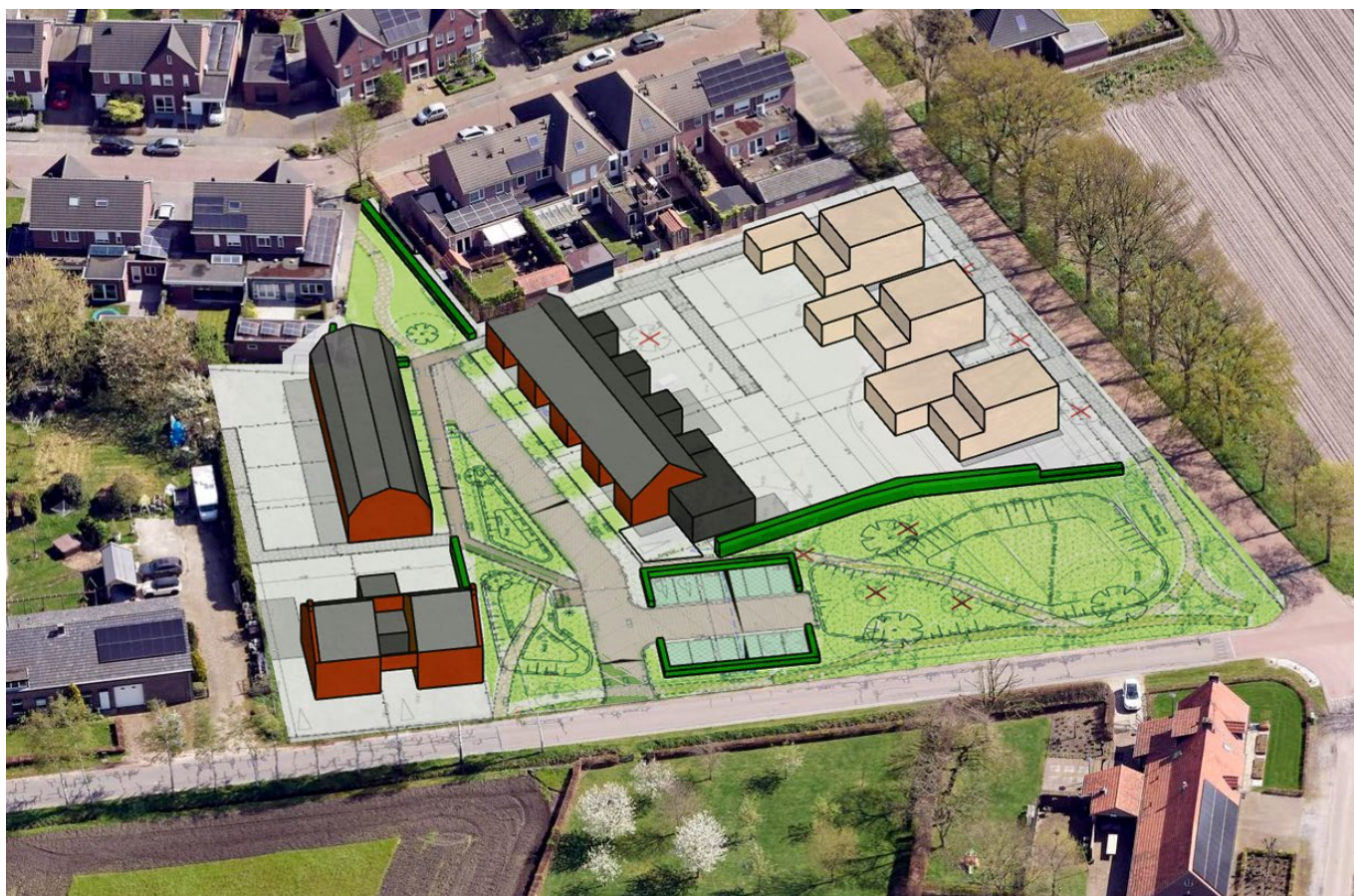
Erf bestraat met klinkers

Pad in halfverharding

Bovenstaande impressie is het conceptplan. Met de verdere uitwerking van het plan zijn wijzigingen in inrichting of aantallen nog mogelijk.

De principes en uitgangspunten staan echter wel vast en volgen het bovenstaande concept.

MASSASTUDIE



3. BEELDKWALITEIT

CPO

Het plan is tot stand gekomen in een samenwerking tussen de gemeente Peel en Maas en de dorpscoöperatie van Beringe.

Om de woningen toegankelijk te maken voor de bewoners van Beringe is een CPO opgericht. In overleg met deze CPO groep is een eerste aanzet voor het beeldkwaliteitsplan besproken en vervolgens verfijnd tot dit beeldkwaliteitsplan.

In samenspraak is het plan in twee zones verdeeld met elke een eigen beeldkwaliteit, die logisch over het plan valt en samen een geheel vormt.

Zo is er enerzijds het 'Hofje' en anderzijds de 'Kampweg'. Zij hebben een eigen karakter en uitstraling en is rechts per gebied kort beschreven.

HOFJE

Het hofje heeft de link met historie en context van de locatie, aan het agrarische lint. De bebouwing heeft een heldere stedenbouwkundige link met elkaar in orientatie, massa, hoogtes en kapvormen. Ook een eenduidige architectuur en uitstraling vormen een link naar de historie die passend is bij de context van de locatie.

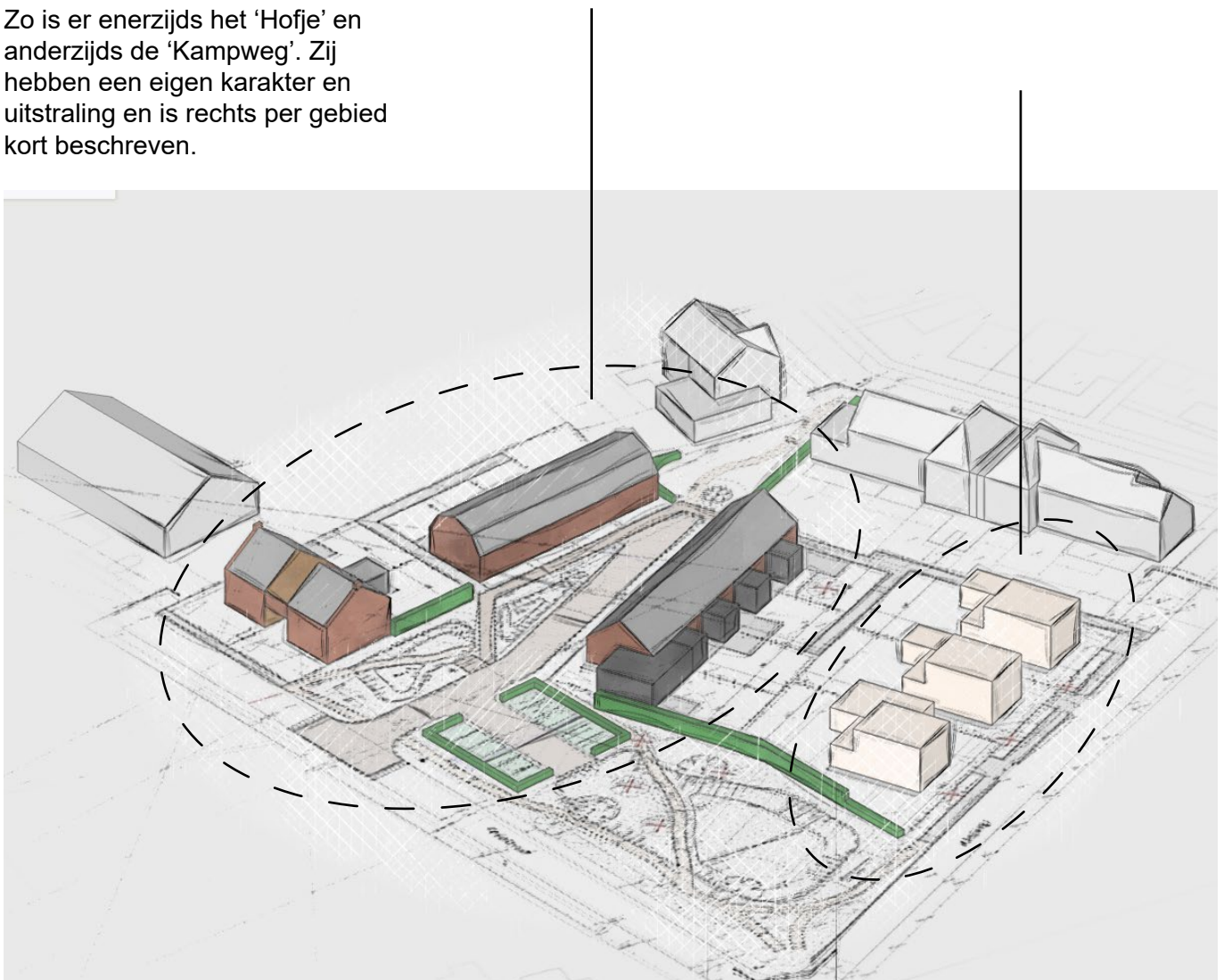
Dit kenmerkt zich door kapvormen met donkere pannen in combinatie met rood bonte baksteen met zwart houten accenten, verwijzend naar het verleden en ligging van de plek.

KAMPWEG

Stedenbouwkundig en in beleving staan de woningen aan de Kampweg los van het hofje. Daarom hebben de vrijstaande woningen aan de Kampweg een eigen signatuur gekregen.

Passend bij het karakter van de gehele Kampweg dat een verzameling van bouwstijlen uit verschillende decenia is. Het nieuwe stuk voegt daar een tijdslaag en bouwstijl aan toe.

Deze zijn moderner in uitstraling, massa en vormgeving. De architectuur en vormtaal kenmerkt zich door platte daken in combinatie met een lichte baksteen en moderne details.



OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte is te definiëren in twee gebieden.

De erfzone, gelegen in het hofje. Deze ruimte presenteert zich als functionele gebruikruimte bestraat met rode klinkers. Banden en markeringen zijn in afwijkende kleur, maar zonder hoogteverschil uitgevoerd.

De groenzone, grotendeels gelegen rondom de wadi, heeft een groen en ruig karakter. Hier is ruimte voor biodiversiteit en variatie aan inheemse planten en bomen om te volgroeien. Paden door het groen zijn halfverhard en organisch. In de wadi bevinden zich natuurlijke spelaanleidingen die de wisselende waterspiegel beleefbaar maken.

Beeldbepalende erfafscheidingen zijn uitgevoerd in een beukenhaag.



Natuurlijke spelaanleiding



Markeringen in afwijkende kleur



Beukenhaag



Kruidenrijk en wilderig grasland



Rode klinkerbestrating



Opzet en positionering passend bij een erf



Bespeelbare wadi



Beukenhaag en erfbestrating

KLIMAATADAPTIEF

In het plan is voorzien voor veel ruimte voor groen en water. Deze worden ingericht met inheemse soorten die meerwaarde bieden voor insecten en vogels. Het groen wordt ruig beheerd waarbij spaarzaam wordt gemaaid, om zo ruimte te bieden voor inheemse bloemen en planten.

Ook de bebouwing draagt bij aan een klimaatadaptief karakter van het plan. Zo is er ruimte voor nestmogelijkheden voor diverse soorten vogels en vleermuizen en zijn er kleine holtes en ruimtes voor insecten opgenomen in het ontwerp van het gebouw. Om de duurzaamheid te benadrukken zijn deze onderdelen integraal onderdeel van de compositie van het gebouw.

Voor elke woning geldt dat deze een wateropgave heeft door de eerste 50mm op eigen terrein te bufferen. Dit kan met een sedumdak of wadi, welke de voorkeur geniet in verband met de meerwaarde voor flora en fauna. Een ondergrondse oplossing is ook mogelijk.

Voor gevels met weinig openingen is opgaand groen vanuit de grond een aanbeveling om meer kwaliteit toe te voegen.



Nestmogelijkheden



Wilgenboom als insectenparadijs



Gebiedseigen Ruwe berk



Ruimte voor insecten



Spaarzaam maaien



Inheemse winterreik



Wadi als wateraanvoer voor bomen



Sedumdak als waterbuffer

UITSTRALING

HOFJE

Het hofje van Nelisveld kenmerkt zich door een hedendaagse maar herkenbare agrarische sfeer. Uitgangspunt voor de uitstraling zijn eenvoudige herkenbare volumes die een link hebben met het agrarische verleden en typologie. Dat dit een latere ontwikkeling is moet herkenbaar blijven, dit uit zich in strakke details, moderne materialen en een sculpturale uitstraling.

Alle volumes zijn eenvoudig en herkenbaar door eenzelfde rode genuanceerde baksteen, waarmee een rustig en ingetogen beeld ontstaat. Dit wordt ondersteund door strakke aansluitingen en details. Afwijkende materialen passen bij de baksteentint en agrarische signatuur van de omgeving.



Agrarische verschijningsvorm



Genuanceerde baksteen in herkenbaar volume



Ingetogen kleurgebruik passend bij de baksteen



Eenvoudig en ingetogen beeld



Aanbouwen contrasterend aan hoofdvolume



Eigentijdse details binnen klassiek volume

MATERIALEN EN DETAILS

HOFJE

Hoofdgebouw

Daken zijn uitgevoerd met een vlakke pan in antraciete kleurstelling. Overgangen zijn strak met minimale overstekken. Goten zijn verholen of een eenvoudige mast- of bakgoot met hemelwaterafvoer in rvs.

Gevels zijn herkenbaar door dezelfde rood genuanceerd metselwerk en kennen een rustige opzet van gevelopeningen. Plasticiteit en geleding wordt gevonden in verbijzonderingen in het metselwerk en subtiële details. Gevelopeningen hebben een diepe negge wat bijdraagt aan het sculpturale en stevige karakter van het hofje.

Incidentel kan een woning een plint hebben van metselwerk in een contrasterende kleur, welke ingezet kan worden voor een minimaal ingetogen accent.

Bijgebouw

Bijgebouwen zijn eenlaags met een plat dak, waarop een sedumdak is aangelegd. Ze zijn eenvoudig in opzet, strak gedetailleerd en bekleed met een donkere houten afwerking. Hierdoor blijven de hoofdvolumes herkenbaar en te onderscheiden van de bijgebouwen.

Bestrating

De bestrating van het eigen perceel aan de voorzijde is medebepalend in het beeld. Daarom is hier klinkerbestrating passend bij het metselwerk voorzien. Waarmee het eindbeeld warm, rustig en ingetogen blijft.



WELSTANDSCRITERIA

GESCHAKELD

De geschakelde woningen liggen naast een historische boerderij, die bepalend is voor het karakter van de Peelstraat en de identiteit van Beringe. Nieuwe bebouwing moet zich hierna voegen. De geschakelde bebouwing moet zich optisch presenteren als één gebouw, om bij de maat en schaal van de boerderij aan te sluiten en de overgang van kern naar buitengebied te verzachten.



Bouwvolume & Oriëntatie

Het volume ligt in het verlengde van de historische boerderij en presenteert zich als één groot volume naar de openbare weg als ook richting het groen.

Kapvorm & Nokrichting

Het volume heeft een zadeldak in langskap richting met een kopgevel die zich presenteert als een voorgevel naar het openbare groen. Dakvlakken liggen opgesloten tussen twee kopgevels.

Bouwhoogte & Bijgebouwen

De goothoogte van het bouwvolume is maximaal 5m en de maximale nokhoogte bedraagt 10m. Bijgebouwen zijn maximaal 3,5m hoog met plat dak

Architectuur & Details

Hoofdgebouw is in metselwerk en bijgebouwen in donker hout. De architectuur is hedendaags en de details zijn strak, er zijn enkel kleine overstekken.

Bijzonderheden

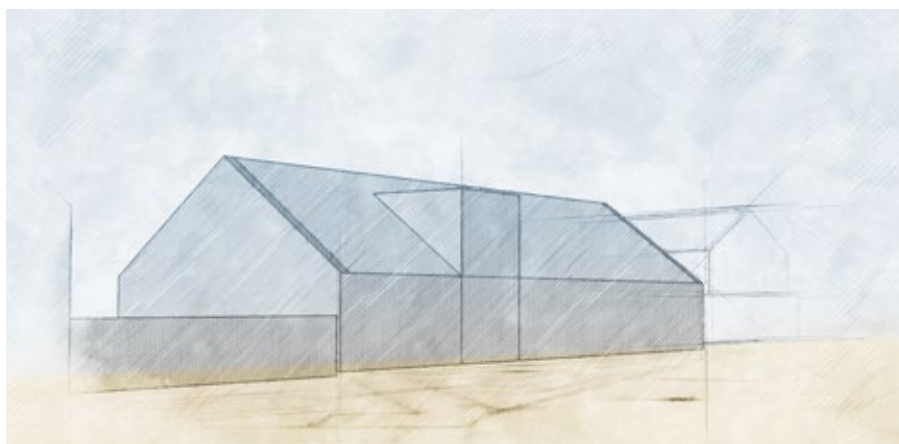
De zijgevel van kavel 2 presenteert zich als voorwaardige gevel met openingen die het groen inkijken. De erfafscheiding van kavel 2 met de openbare ruimte is altijd een haag, eventuele bijgebouwen bevinden zich achter deze haag.



WELSTANDSCRITERIA

BETAALBAAR

De sociale huurwoningen presenteren zich als één volume dat eenvoudig van opzet is. De vorm doet denken aan een schuur volume om de overgang van kern naar buitengebied te begeleiden. Binnen dit schuurvolume bevinden zich meerdere woningen



Bouwvolume & Oriëntatie

Het volume presenteert zich als één volume en is georiënteerd naar het erfje.

Kapvorm & Nokrichting

Het volume heeft een dak in langskap-richting, de dakvorm refereert naar een schuurachtig volume.

Bouwhoogte & Bijgebouwen

De goothoogte van het gebouw is maximaal 3,5m hoog met een nokhoogte van maximaal 8m. Bijgebouwen zijn maximaal 3m hoog met plat dak.

Architectuur & Details

Het volume is in metselwerk. De architectuur is hedendaags en de details zijn strak. Nuances in het metselwerk zorgen voor gelaagdheid.

Bijzonderheden

Het is voorstelbaar dat er een gemetselde rechthoekige dakuitbouw komt om het gebouw meer variatie en een eigen identiteit mee te geven.



WELSTANDSCRITERIA

LEVENSLLOOPBESTENDIG

De levensloopbestendige woningen hebben veel programma op de begane grond. Op de verdieping onder de kap is er ruimte voor techniek en een extra kamer. Ook deze woningen presenteren zich als één volume, passend bij de maat en schaal van buitengebied, als zachte overgang.



Bouwwolume & Oriëntatie

Het volume presenteert zich als één volume en is georiënteerd naar het erfje.

Kapvorm & Nokrichting

Het volume heeft een doorlopend dakvlak in langskap-richting

Bouwhoogte & Bijgebouwen

De goothoogte van het gebouw is maximaal 3,5m hoog met een nokhoogte van maximaal 8m. Bijgebouwen zijn maximaal 3m hoog met plat dak.

Architectuur & Details

Het hoofdvolume is in metselwerk, bijgebouwen in donker hout met een plat dak. De architectuur is hedendaags en de details zijn strak.

Bijzonderheden

Zowel woning 7 als 10 hebben een overhoekse oriëntatie voor een uitnodigende uitstraling van het erfje. De erfafscheiding van kavel 10 tot de openbare ruimte is een haag. Bijgebouwen bevinden zich achter deze haag.



UITSTRALING

KAMPWEG

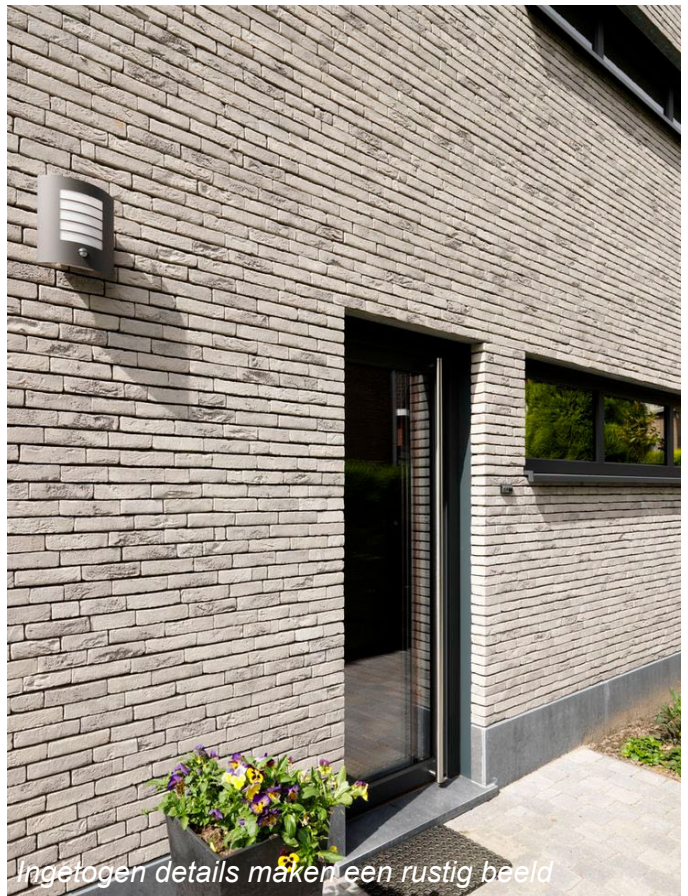
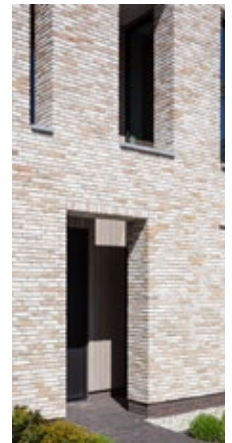
De woningen aan de Kampweg hebben een eigen identiteit en karakter. Zij vormen een nieuwe toevoeging aan de diversiteit van de bestaande Kampweg. Dit uit zich in moderne bijna sculpturale architectuur met strakke details.

Alle hoofdvolumes zijn eenvoudig en herkenbaar door een lichte baksteen en duidelijke massa, waarmee een rustig en ingetogen beeld ontstaat. Dit wordt ondersteund door strakke aansluitingen en details.

Afwijkende materialen passend bij de baksteentint worden spaarzaam ingezet, mits ze een bijdrage aan de leesbaarheid en sfeer van het plan leveren.



Moderne verschijningsvorm



Ingetogen details maken een rustig beeld



Ingetogen kleurgebruik passend bij de baksteen



Lichte baksteen met hoge horizontaliteit



Strakke vormgeving vanuit één volume

MATERIALEN EN DETAILS

KAMPWEG

Hoofdgebouw

De platte daken kennen een hogere opstand om installaties uit het zicht te houden en zijn afgewerkt met een strakke trim. Hemelwaterafvoer zijn zo veel mogelijk uit het zicht opgelost.

Gevels zijn herkenbaar door hetzelfde lichte metselwerk met een rustige opzet van gevelopeningen. Plasticiteit en geleiding wordt gevonden in verbijzonderingen in het metselwerk en subtile details. Gevelopeningen hebben smalle kozijnprofielen wat bijdraagt aan het sculpturale karakter van de woningen aan de kampweg.

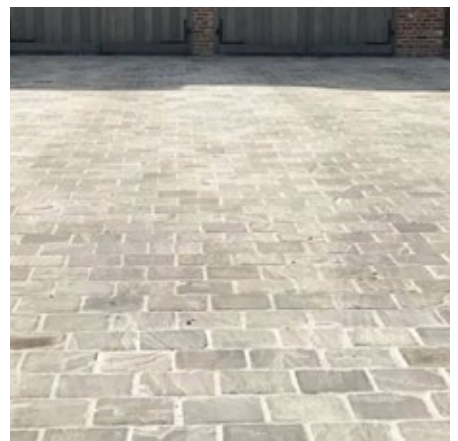
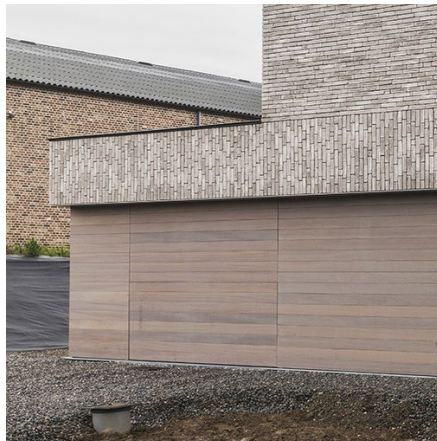
Incidentel kan een woning een plint hebben van metselwerk in een contrasterende kleur. Een materiaalaccent in passende kleur is mogelijk maar eist niet de aandacht binnen het geheel.

Bijgebouw

Bijgebouwen zijn eenlaags met een plat dak, waarop een sedumdak is aangelegd. Ze zijn eenvoudig in opzet, eveneens strak gedetailleerd en van dezelfde steen in combinatie met een eventueel materiaalaccent. Hierdoor zijn hoofd- en bijgebouw één gebaar en geheel.

Bestrating

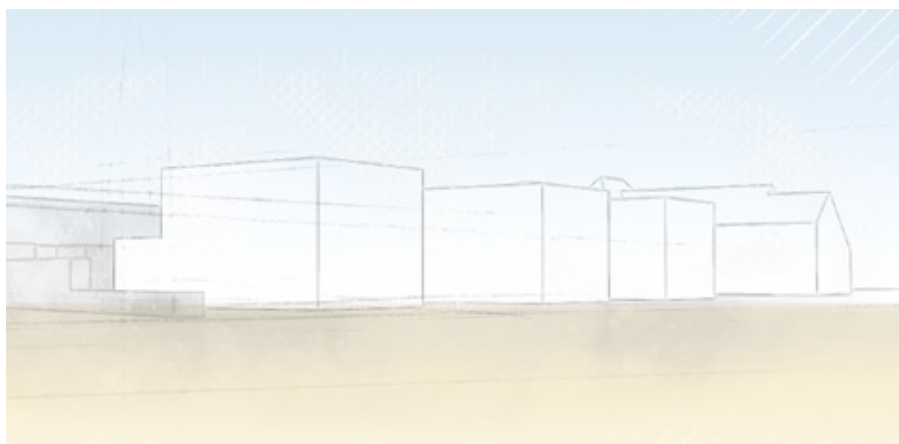
De bestrating van het eigen perceel aan de voorzijde is medebepalend in het beeld. Daarom is hier een lichte bestrating passend bij het metselwerk. Waarmee het beeld rustig en ingetogen blijft.



WELSTANDSCRITERIA

VRIJSTAAND

De vrijstaande woningen presenteren zich als zelfstandige eenheden, maar vormen tezamen een klein ensemble. Ze zijn meer onderdeel van het beeld aan de Kampweg en staan los van de overige bebouwing in plan Nelisveld. In overleg met de toekomstige bewoners vertaalt zich dit in een eigen stukje beeldkwaliteit, te omschrijven als modern en strak.



Bouwvolume & Oriëntatie

Elk volume presenteert zichzelf als een helder vrijstaand hoofdgebouw duidelijk georiënteerd richting de Kampweg.

Kapvorm & Nokrichting

De volumes hebben platte daken en kennen maximaal twee verdiepingen.

Bouwhoogte & Bijgebouwen

Zowel nok als goothoogte bedraagt maximaal 7m. Bijgebouwen zijn maximaal 3,5m hoog met plat dak en sedumdak.

Architectuur & Details

Het hoofdvolume is in eenzelfde licht metselwerk, accenten zijn consequent in eenzelfde kleurstelling doorgevoerd, ook bij de bijgebouwen met een plat dak. De architectuur is hedendaags en de details zijn strak, hemelwaterafvoer zijn uit het zicht.

Bijzonderheden

Woning 11 heeft een tweezijdige oriëntatie, de gevel richting zowel Kampweg als wadi hebben beide een kwalitatieve uitstraling. De erfafscheiding van kavel 11 richting de wadi is een haag, deze loopt tot maximaal de helft van het hoofdgebouw. Eventuele bijgebouwen bevinden zich achter deze haag.



NELISVELD

COLOFON
NOVEMBER 2025