

OPPE BRIK

BEELDKWALITEIT VRIJE KAVELS

1.1 Inleiding

In 2016 is gestart met de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Oppe Brik in Reuver. Inmiddels is een groot deel van de wijk projectmatig gerealiseerd. De gemeente Beesel wil de resterende 14 kavels als vrije kavels op de markt zetten.

Oppe Brik toont een samenhangend karakter. De woningen vormen een duidelijke familie en sluiten in kleur, materiaal en architectonische verschijning goed op elkaar aan. Dit is het resultaat van een integrale en voornamelijk projectmatige aanpak geweest. Nu de resterende kavels particulier ontwikkeld kunnen gaan worden, bestaat er de behoefte aan een aangescherpt kader om de ruimtelijke kwaliteit in de wijk ook in de toekomst veilig te stellen. Oppe Brik moet ook in de komende jaren een sterk ruimtelijke eenheid blijven met hoogstaande beeldkwaliteit.

Het voorliggende beeldkwaliteitsdocument vormt een aanvulling op het bestaande beeldkwaliteitsplan en is er op gericht om duidelijke richtlijnen mee te geven aan de toekomstige bewoners.

In het Beeldkwaliteitsplan van 2014 voor de nieuwbouwwijk Oppe Brik is het wonen 'Aan het Park' en de richtlijnen voor het wonen 'Aan het Park' beschreven, evenals het wonen 'Aan de Offenbeekse straten' en de richtlijnen voor het wonen 'Aan de Offenbeekse straten'. Het

Beeldkwaliteitsplan van 2014 is nog steeds vigerend. Bij strijdigheid met het nieuwe Beeldkwaliteitsplan van 25 september 2020 is het actuele Beeldkwaliteitsplan leidend. De relevante pagina's uit het Beeldkwaliteitsplan van 2014 zijn als bijlage opgenomen.

1.2 Leeswijzer

Dit document start in hoofdstuk 2 met een algemene beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit in Oppe Brik. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de verschillende kavels, waarbij per kavel een kavelpaspoort is opgenomen. De kavelpaspoorten bepalen de hoofdvorm en situering van de woningen. In hoofdstuk 4 wordt dieper ingegaan op de stijlkenmerken van de woningen.

OPPE BRIK

BEELDKWALITEIT VRIJE KAVELS

2 ALGEMENE RICHTLIJNEN

Veertien kavels

In totaal is sprake van de uitgifte van 14 kavels. Deze kavels bevinden zich in twee deelgebieden zoals die in het oorspronkelijke beeldkwaliteitplan voor Oppe Brik zijn benoemd. De basis van dat beeldkwaliteitplan blijft geldig. In dit hoofdstuk gaan we daar kort op in. Voor de volledige beschrijving wordt verwezen naar het oorspronkelijke beeldkwaliteitplan

Van de 14 kavels bevinden zich 8 kavels 'Aan het Park'. De overige bevinden zich 'aan de Offenbeekse straten'.

Aan het park

De bebouwing aan het park wordt gekenmerkt door twee-onder-een-kap-volumes in 2 lagen met kap. De reeds gebouwde levensloopbestendige tweekapper op kavels 17 en 18 vormt hierop een eenmalige uitzondering. Dit betekent dat alle kavels een hoofdvorm van twee bouwlagen met kap dienen te worden uitgevoerd. Kavel 9 verdient bijzondere aandacht. Hier is sprake van een tweezijdige oriëntatie, waarbij de woning zich zowel naar de parkzijde als de Greswarenstraat manifesteert, bijvoorbeeld door toepassing van een schilddak. Daarnaast kunnen verbijzonderingen of gevelopeningen voorkomen dat een gesloten zijkant het zicht markeert.

Kenmerkend voor de woningen aan de parkrand is dat de voorgevels in een strakke rooijlijn staan. Gecombineerd met de tweelaagse gevel ontstaat daarmee een formeel bebouwingsfront dat het park begeleidt.



OPPE BRIK

BEELDKWALITEIT VRIJE KAVELS

2 ALGEMENE RICHTLIJNEN

Aan de Offenbeekse straten

De twee kavels aan de Keulseweg (nr. 38 en 39) zijn relatief klein. De gedachte is om hier een twee-onder-één-kapte realiseren als levensloopbestendige woning. Een tweekapper in 1 bouwlaag met kap past goed in het gevarieerde beeld langs de Keulseweg.

Aan de Mariastraat is ruimte voor vier (of vijf) woningen. Kavel 19 biedt slechts ruimte aan een vrijstaande woning, waarbij de voorkeur uitgaat naar een kopgevel en zadeldak haaks op de straat.

Kavels 27 en 28 bieden plek aan ofwel twee vrijstaande woningen, of een tweekapper. Naast een reguliere tweekapper is ook een levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoning mogelijk. De gevel aan de Mariastraat bestaat bij voorkeur uit 2 kopgevels of - bij een tweekapper een langskap. Deze volumes bieden tegenwicht aan de ruimere kavel 40 waar in principe één woning is voorzien. In overleg kan worden bekeken of de kavel geschikt kan worden gemaakt voor een reguliere twee-onder-één-kapper.

Kenmerkend voor de Offenbeekse straten is de verspringende rooijlijn tussen de verschillende bouwmassa's. Hiertoe is een bandbreedte van 4 meter opgenomen waarbinnen de voorgevel zich moet bevinden. Door het verspringen van de gevellijn ontstaat een informeler beeld dat kenbaar is voor de oude linten en wegen in het gebied.

OPPE BRIK

BEELDKWALITEIT VRIJE KAVELS

3 KAVELPASPOORTEN

Stedenbouwkundige opzet

De kavelpaspoorten die in het verleden zijn opgesteld zijn op enkele punten aangescherpt of gewijzigd. Dit naar aanleiding van de feitelijke invulling van de reeds gerealiseerde kavels, of in verband met gewijzigde inzichten.

Op de volgende pagina's is voor alle 14 vrije kavels een kavelpaspoort opgenomen. De kavelpaspoorten geven aan waar de bebouwing gesitueerd kan worden en welke afstanden tot de perceelsgrenzen in acht genomen moeten worden. Tevens is per perceel aangegeven:

- welke rooilijn moet worden aangehouden
- hoeveel m2 bijgebouwen er mogen worden gerealiseerd
- aan welke zijde van de woning sprake is van parkeren op eigen erf

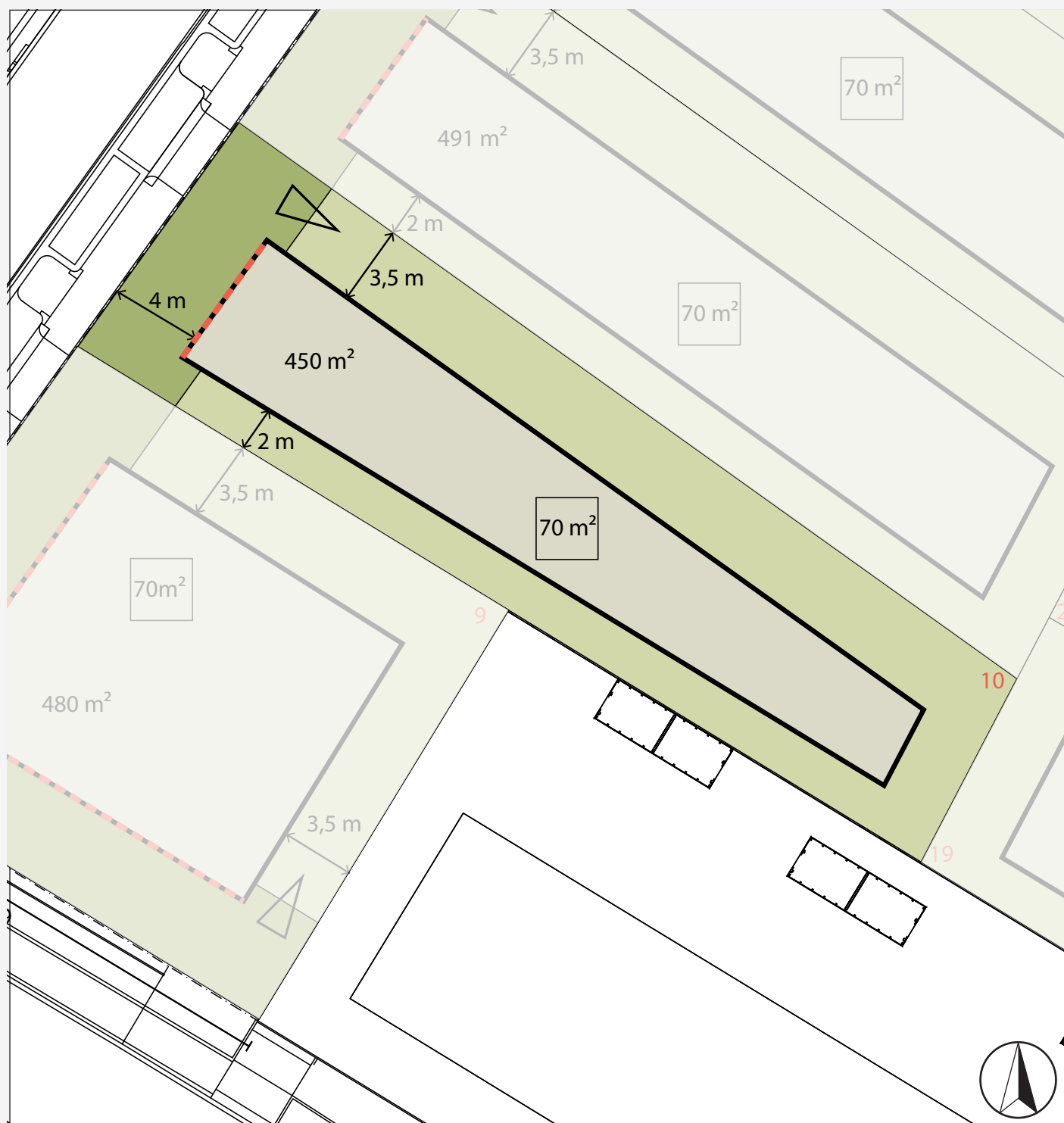
In het algemeen dienen garages zover mogelijk achter op de kavel gerealiseerd te worden, waardoor de zone tussen de woning en perceelsgrenzen vrij is. Dit zorgt voor een ruimtelijk bebouwingsbeeld dat kenmerkend is voor de wijk.







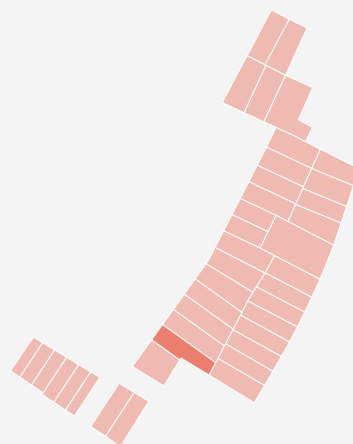
SCHAAL 1:1000

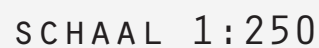


LEGENDA

- ACHTERERF
- VOORTUIN
- BOUWVLAK WONING
- BANDBREEDTE WAARBINNEN ROOILIJN MAG VERSPRINGEN (4 METER)
- VERPLICHTE ROOILIJN
- AANTAL VIERKANTE METERS AAN BIJGEBOUWEN
- PARKEERPLAATS OP EIGEN TERREIN

SCHAAL 1:250





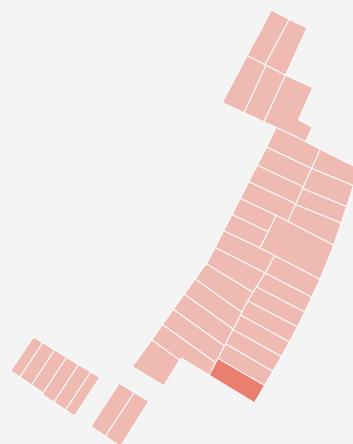
	ACHTERERF
	VOORTUIN
	BOUWVLAK WONING
	BANDBREEDTE WAARBINNEN ROOILIJN MAG VERSPRINGEN (4 METER)
	VERPLICHTE ROOILIJN
	AANTAL VIERKANTE METERS AAN BIJGEBOUWEN
	PARKEERPLAATS OP EIGEN TERREIN



LEGENDA

- ACHTERERF
- VOORTUIN
- BOUWVLAK WONING
- BANDBREEDTE WAARBINNEN ROOILIJN MAG VERSPRINGEN (4 METER)
- VERPLICHTE ROOILIJN
- AANTAL VIERKANTE METERS AAN BIJGEBOUWEN
- PARKEERPLAATS OP EIGEN TERREIN

SCHAAL 1:250

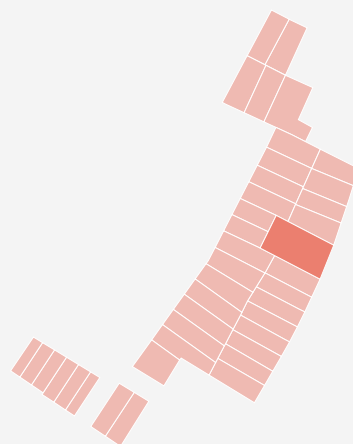




LEGENDA

- ACHTERERF
- VOORTUIN
- BOUWVLAK WONING
- BANDBREEDTE WAARBINNEN ROOILIJN MAG VERSPRINGEN (4 METER)
- VERPLICHTE ROOILIJN
- AANTAL VIERKANTE METERS AAN BIJGEBOUWEN
- PARKEERPLAATS OP EIGEN TERREIN

SCHAAL 1:250

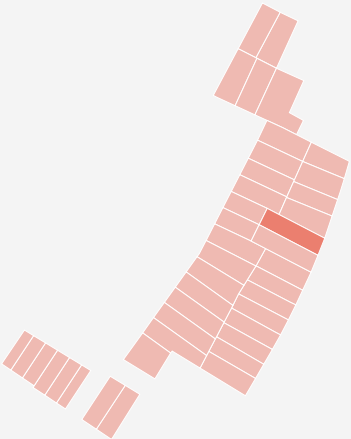




LEGENDA

- ACHTERERF
- VOORTUIN
- BOUWVLAK WONING
- BANDBREEDTE WAARBINNEN ROOILIJN MAG VERSPRINGEN (4 METER)
- VERPLICHTE ROOILIJN
- AANTAL VIERKANTE METERS AAN BIJGEBOUWEN
- PARKEERPLAATS OP EIGEN TERREIN

SCHAAL 1:250

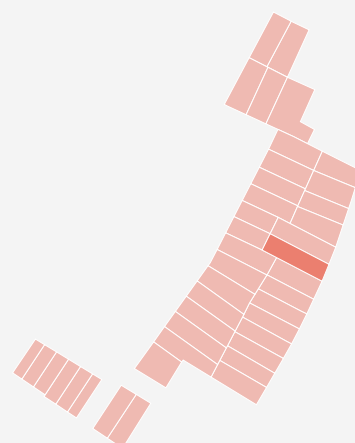




LEGENDA

- ACHTERERF
- VOORTUIN
- BOUWVLAK WONING
- BANDBREEDTE WAARBINNEN ROOILIJN MAG VERSPRINGEN (4 METER)
- VERPLICHTE ROOILIJN
- AANTAL VIERKANTE METERS AAN BIJGEBOUWEN
- PARKEERPLAATS OP EIGEN TERREIN

SCHAAL 1:250





	ACHTERERF
	VOORTUIN
	BOUWVLAK WONING
	BANDBREEDTE WAARBINNEN ROOI LIJN MAG VERSPRINGEN (4 METER)
	VERPLICHTE ROOI LIJN
	AANTAL VIERKANTE METERS AAN BIJGEBOUWEN
	PARKEERPLAATS OP EIGEN TERREIN



LEGENDA

	ACHTERERF
	VOORTUIN
	BOUWVLAK WONING
	BANDBREEDTE WAARBINNEN ROOILIJN
	MAG VERSPRINGEN (4 METER)
	VERPLICHTE ROOILIJN
	AANTAL VIERKANTE METERS AAN BIJGEBOUWEN
	PARKEERPLAATS OP EIGEN TERREIN

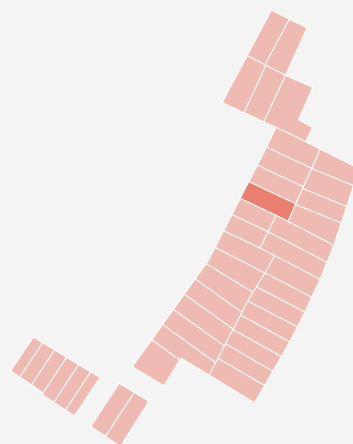
SCHAAL 1:250



LEGENDA

- ACHTERERF
- VOORTUIN
- BOUWVLAK WONING
- BANDBREEDTE WAARBINNEN ROOILIJN MAG VERSPRINGEN (4 METER)
- VERPLICHTE ROOILIJN
- AANTAL VIERKANTE METERS AAN BIJGEBOUWEN
- PARKEERPLAATS OP EIGEN TERREIN

SCHAAL 1:250

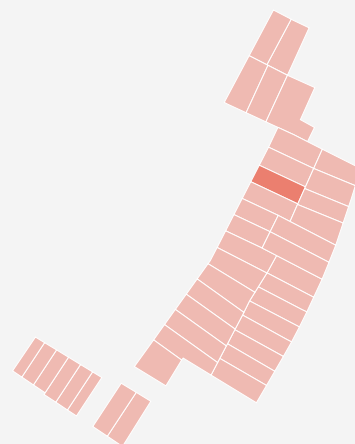




LEGENDA

- ACHTERERF
- VOORTUIN
- BOUWVLAK WONING
- BANDBREEDTE WAARBINNEN ROOILIJN MAG VERSPRINGEN (4 METER)
- VERPLICHTE ROOILIJN
- AANTAL VIERKANTE METERS AAN BIJGEBOUWEN
- PARKEERPLAATS OP EIGEN TERREIN

SCHAAL 1:250





SCHAAL 1:250

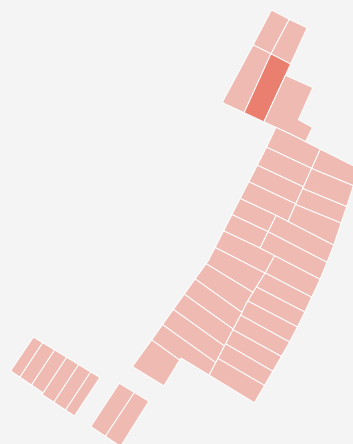
- | | |
|--|--|
|  | ACHTERERF |
|  | VOORTUIN |
|  | BOUWVLAK WONING |
|  | BANDBREEDTE WAARBINNEN ROOILIJN |
|  | MAG VERSPRINGEN (4 METER) |
|  | VERPLICHTE ROOILIJN |
|  | AANTAL VIERKANTE METERS AAN
BIJGEBOUWEN |
|  | PARKEERPLAATS OP EIGEN TERREIN |



LEGENDA

- ACHTERERF
- VOORTUIN
- BOUWVLAK WONING
- BANDBREEDTE WAARBINNEN ROOILIJN MAG VERSPRINGEN (4 METER)
- VERPLICHTE ROOILIJN
- AANTAL VIERKANTE METERS AAN BIJGEBOUWEN
- PARKEERPLAATS OP EIGEN TERREIN

SCHAAL 1:250

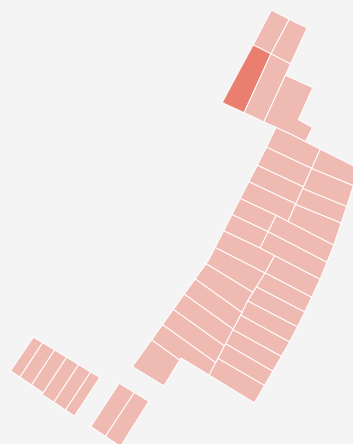




LEGENDA

- ACHTERERF
- VOORTUIN
- BOUWVLAK WONING
- BANDBREEDTE WAARBINNEN ROOILIJN MAG VERSPRINGEN (4 METER)
- VERPLICHTE ROOILIJN
- AANTAL VIERKANTE METERS AAN BIJGEBOUWEN
- PARKEERPLAATS OP EIGEN TERREIN

SCHAAL 1:250

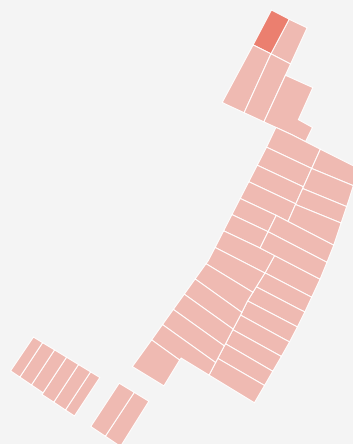




LEGENDA

- ACHTERERF
- VOORTUIN
- BOUWVLAK WONING
- BANDBREEDTE WAARBINNEN ROOILIJN MAG VERSPRINGEN (4 METER)
- VERPLICHTE ROOILIJN
- AANTAL VIERKANTE METERS AAN BIJGEBOUWEN
- PARKEERPLAATS OP EIGEN TERREIN

SCHAAL 1:250

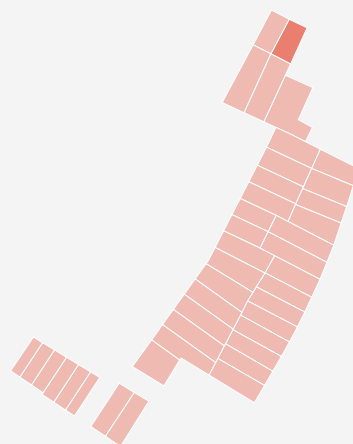




LEGENDA

- ACHTERERF
- VOORTUIN
- BOUWVLAK WONING
- BANDBREEDTE WAARBINNEN ROOILIJN MAG VERSPRINGEN (4 METER)
- VERPLICHTE ROOILIJN
- AANTAL VIERKANTE METERS AAN BIJGEBOUWEN
- PARKEERPLAATS OP EIGEN TERREIN

SCHAAL 1:250



OPPE BRIK

BEELDKWALITEIT VRIJE KAVELS

4 STIJLKENMERKEN

Architectonische richtlijnen

Het oorspronkelijke beeldkwaliteitplan voor Oppe Brik beschreef de gewenste architectonische aspecten van de woningen vooral in tekst, aangevuld met referentiebeelden. Omdat de ontwikkeling in één hand, projectmatig werd ontwikkeld, bood dit voldoende handvatten om tot een samenhangende architectuur te komen. Nu de 14 resterende kavels individueel bebouwd gaan worden is behoefte aan meer sturing.

In het algemeen kan worden gesteld dat de toekomstige woningontwerpen zoveel mogelijk aan dienen te sluiten bij de reeds gerealiseerde architectuur. Zowel qua kleur en materiaal (donkerbruine baksteen met antracietkleurige pannen) als detaillering.

Om deze aspecten concreter te maken is een analyse gemaakt van de stijlkenmerken die voorkomen bij de huidige bebouwing en karakteristiek zijn geworden voor Oppe Brik.

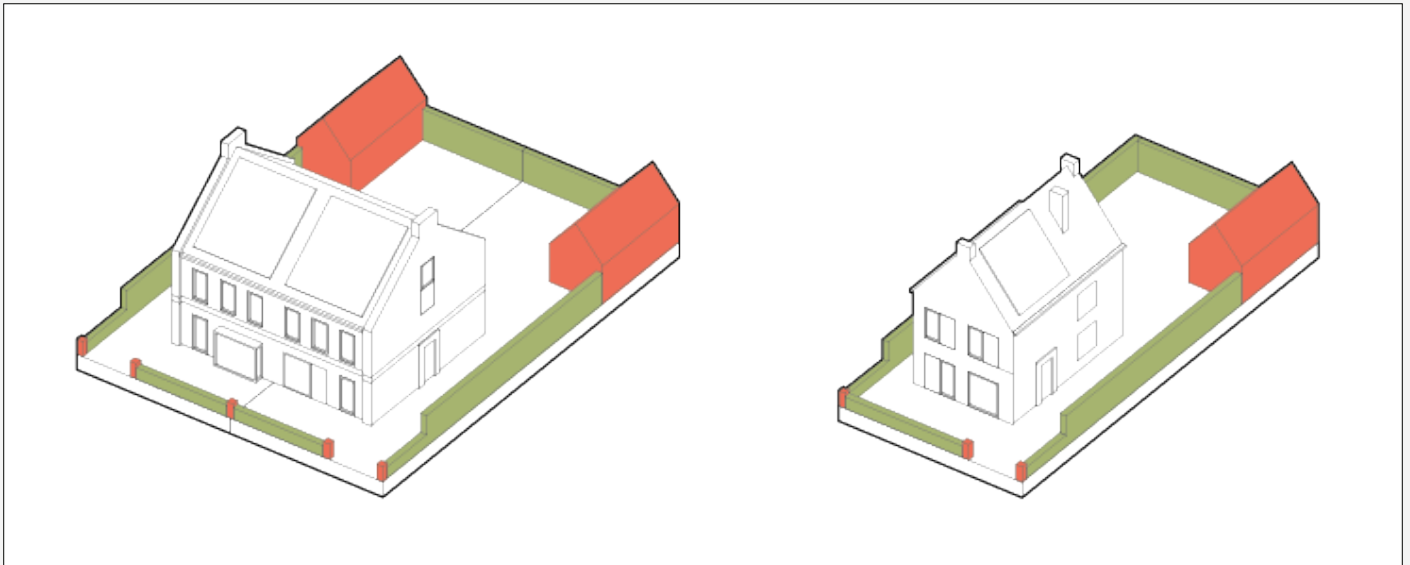
Deze stijlkenmerken zijn onderverdeeld

- Kavel
- Dakvlak
- Accenten
- Gevelgeleding en -vlakken
- Metselwerk
- Energie

Welstand

Bij de toetsing van binnenkomende bouwplannen kan de welstandscommissie naar aanleiding van deze elementen aangeven in hoeverre een ontwerp passend is, of dat aanpassing wenselijk is. In dat geval kan gericht gestuurd worden door aan te geven welke stijlkenmerken toegepast kunnen of moeten worden om het ontwerp van een positief advies te voorzien.

Kavel

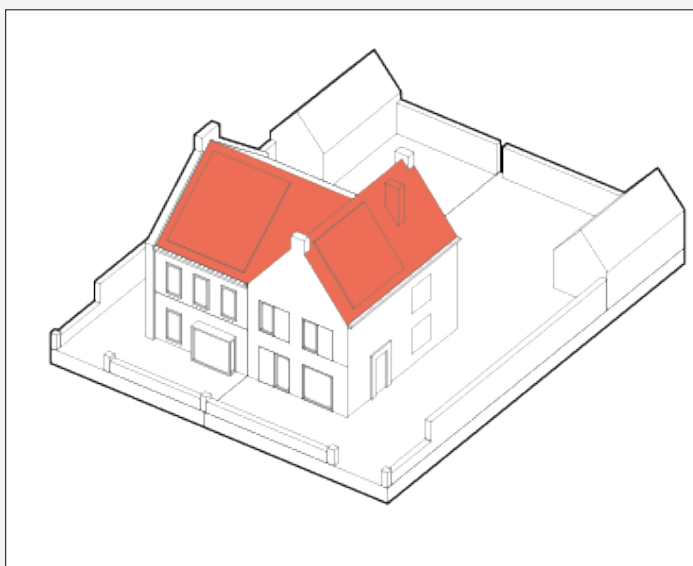
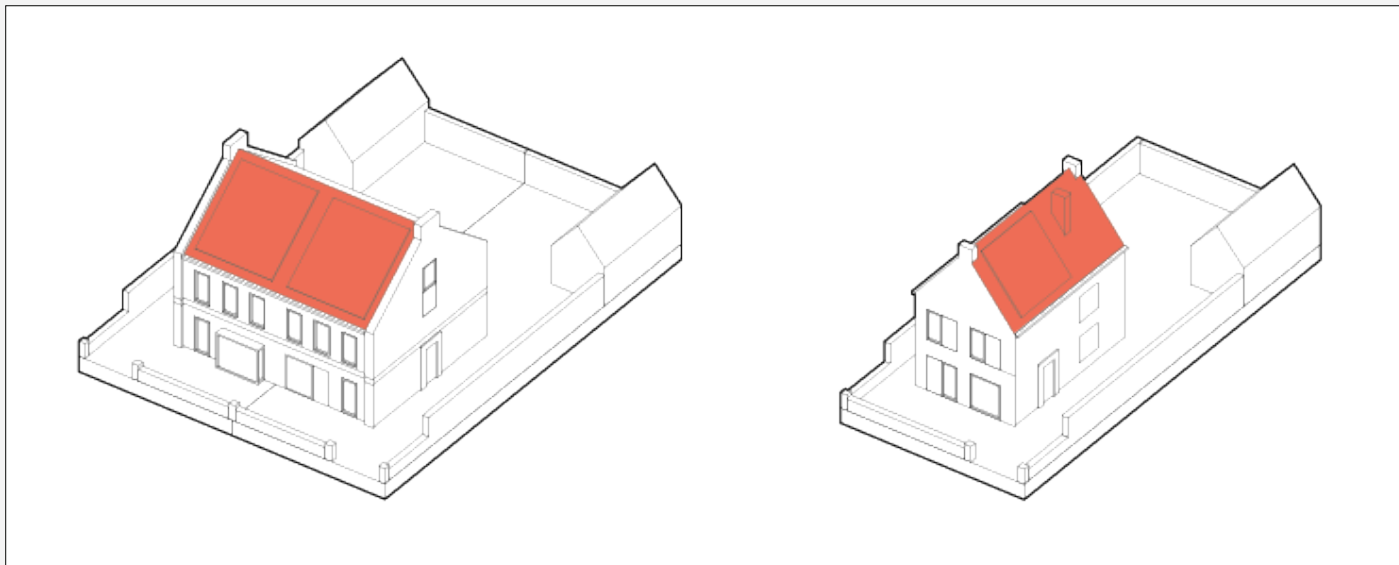


De kavels in Oppe Brik zijn over het algemeen ruim van omzet. Hierdoor is ruimte voor diepe groene voortuinen, begrensd door een beukenhaag met gemetselde penanten als hoek,- eindmarkering. De overgang van en naar het openbaargebied is hierdoor uniform vormgegeven.

Ook de erfafscheidingen aan de zijkanten en achterzijde van het perceel zijn bij voorkeur in de vorm van groene hagen of begroeide erfscheidingen vormgegeven.

Garages bestaan uit eenvoudige volumes en zijn voorzien van een kap, ze sluiten aan op de stijl van het hoofdgebouw. Ze staan op het achtererf, achter de achtergevellijn, waardoor er tussen de woningen minimaal 5,5 meter vrije ruimte aanwezig is. Dit versterkt het beeld van individuele hoofdvolumes op de kavels.

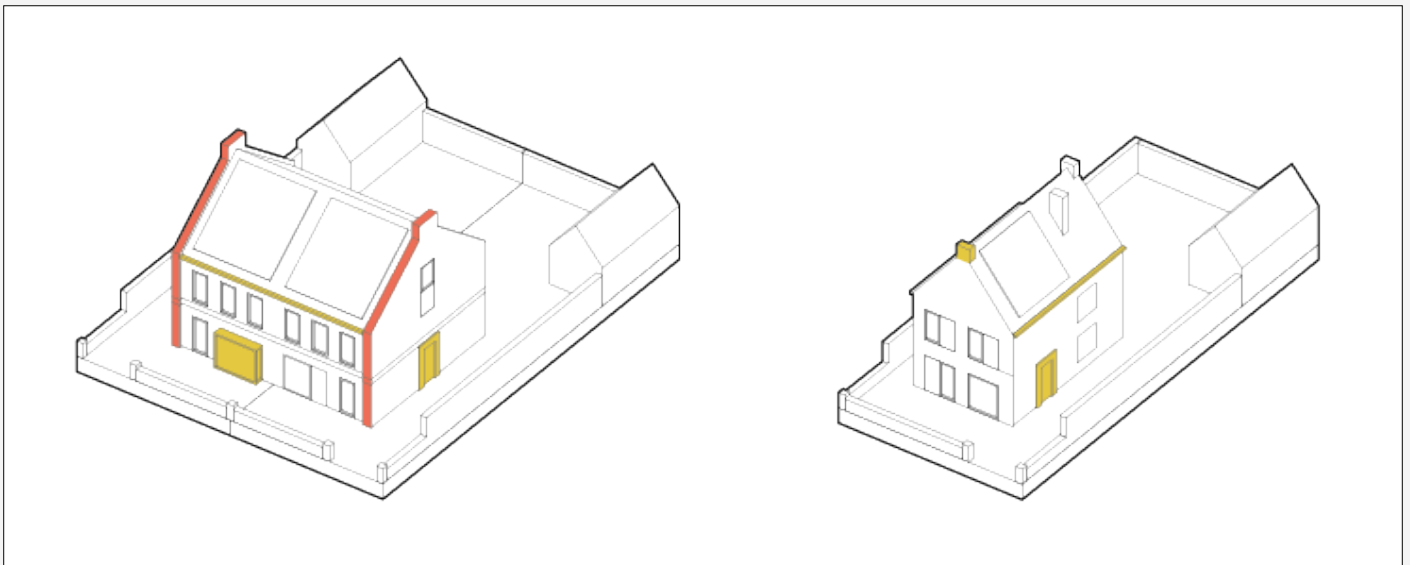
Dakvlak



Er is sprake van een eenvoudige dakvorm zoals een (samengesteld) zadeldak, met twee gelijke hellingen van 50 tot 60 graden. Het dakvlak is opgesloten tussen dragende muren of er is sprake van een zeer minimale overstek. Grote overstekken of knikkende dakvlakken zijn niet wenselijk. Langs- en dwarskappen wisselen elkaar af. Geschakelde woningen kunnen tevens met een samengestelde langs-dwarskap worden uitgevoerd, waarbij de dwarskap wel een lagere goot heeft.



Accenten

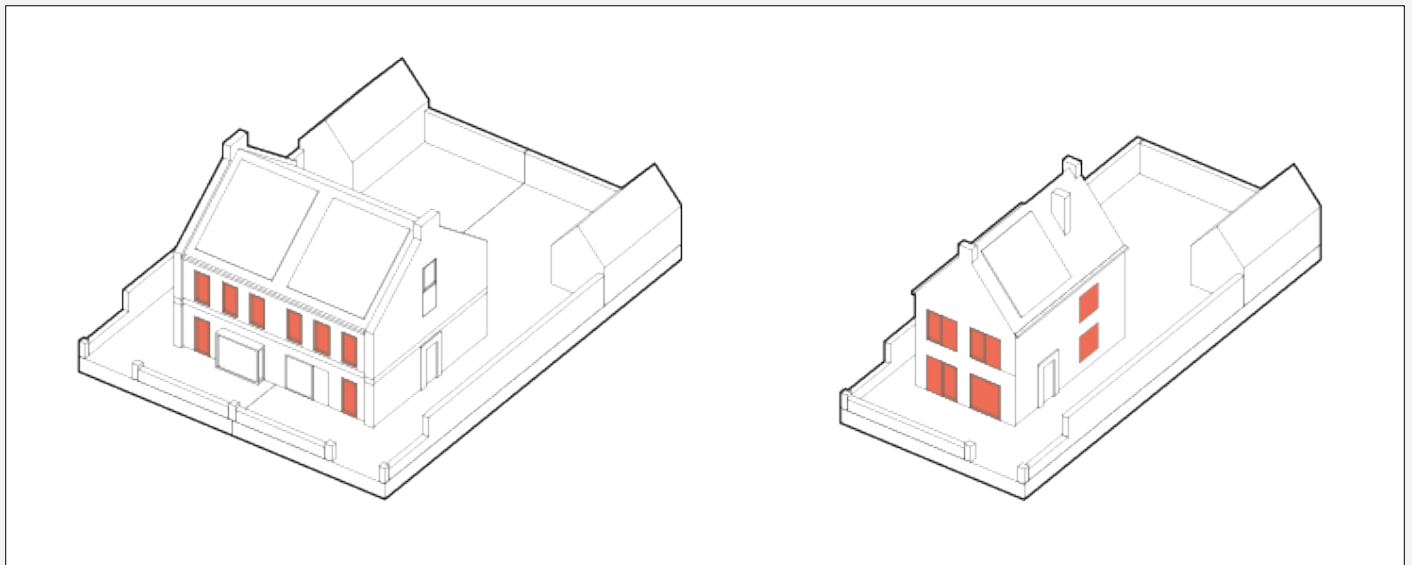


De eenvoudige hoofdvorm wordt ondersteund met enkele subtiele accenten. Te denken valt aan brandmuren die het dakvlak begrenzen, een subtiele goot als overgang van het dak naar de gevel en schoorstenen op de kopgevel.

Ook verbijzonderde gevelopeningen, zoals uitstekende erkers en entreepartijen, vormen accenten aan het hoofdvolume

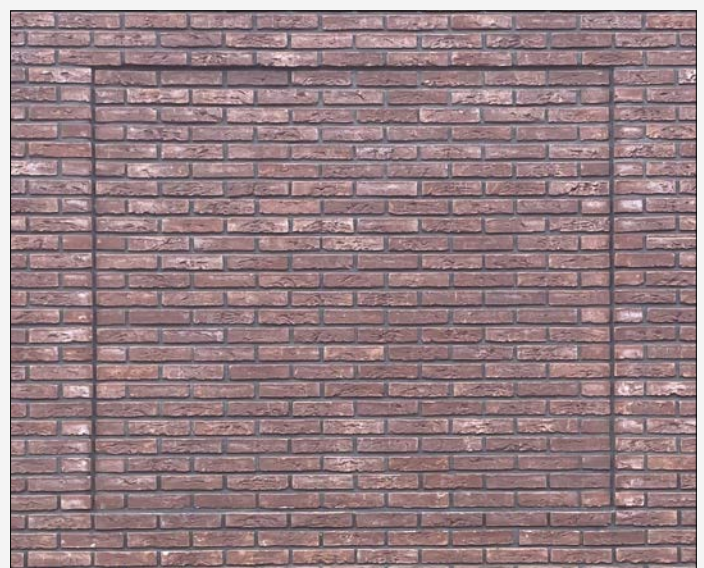


Gevelgeleiding en gevelvlakken

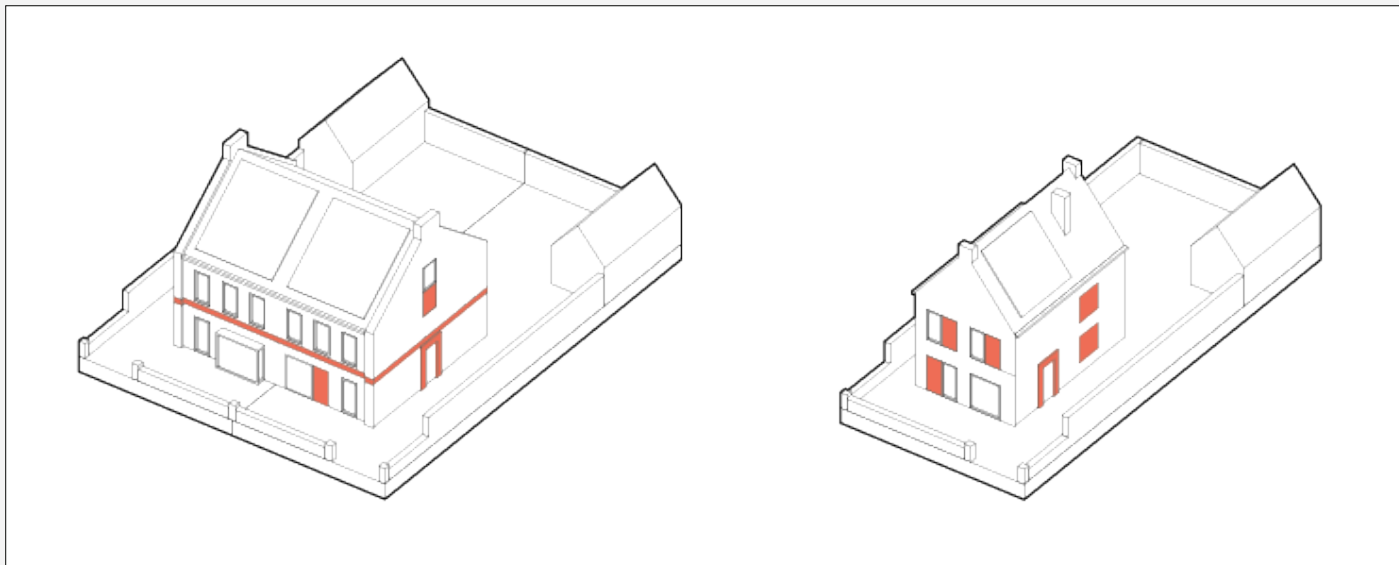


De bestaande bebouwing wordt gekenmerkt door een gevelgeleding met een strakritme van raampartijen in een verticale richting, óf een speelse plaatsing van (veelal) verticale raampartijen binnen grotere gevelvlakken, waarbij raampartijen verspringen en grotere erkers accenten vormen.

Dichte gevels hebben een subtiele invulling met vlakken of lijnen in afwijkend metselwerk (diepere ligging of verticaal in plaats van horizontaal gemetseld).



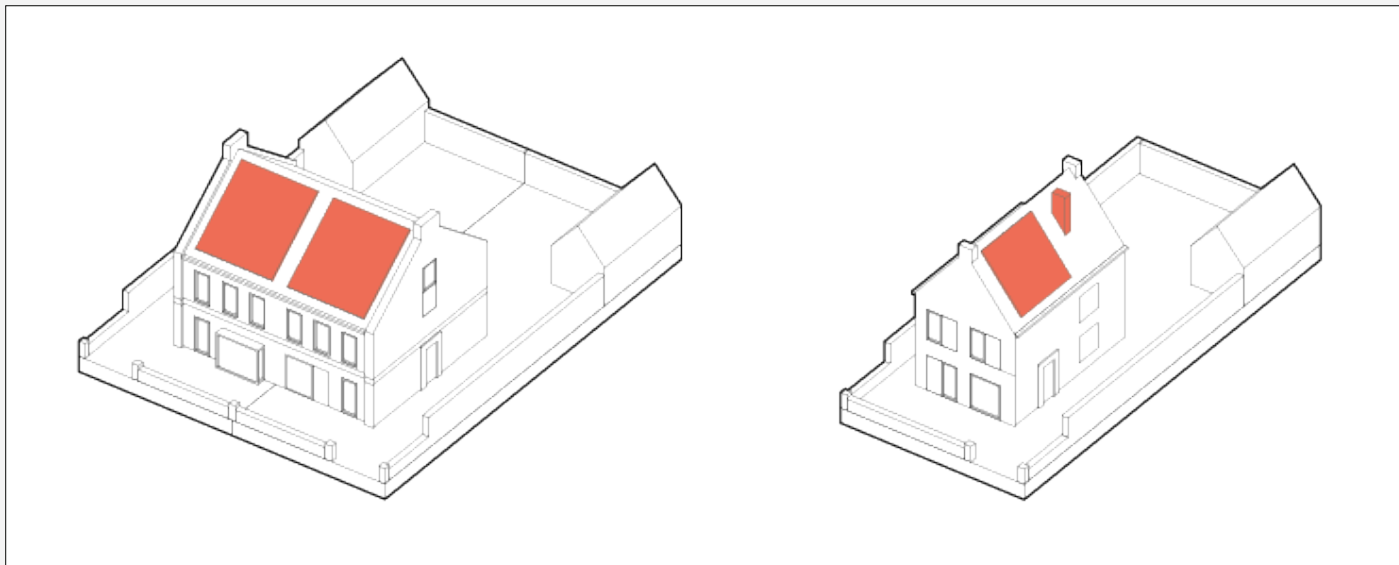
Metselwerk



De woningen worden gekenmerkt door (subtiële) toepassing van verschillend metselwerk en vlakverdeling rond ramen of in dichte gevels zorgen voor verfraaiing van de gevel. Deze gevelelementen doorbreken te grote eentoninge gevelvlakken en zorgen voor dynamiek in de gevel.



Energie



Zonnepanelen worden bij voorkeur geïntegreerd in het dakvlak, of op zijn minst aanwezig als een eenvoudige vlakken op het dak.

Technische installaties worden niet aan de gevel bevestigd (of gehangen) maar waar mogelijk geïntegreerd in meeontworpen accenten zoals een 'moderne' schoorsteen.



Beeldkwaliteitsplan Oppe Brik, 2014, pagina 39

DEELGEBIED 4 - AAN HET PARK

Het vierde deelgebied is als een schil om het park gelegen en biedt ruimte aan vrijstaande, geschakelde en twee-onder-een-kapwoningen. De bebouwing aan het park wordt gekenmerkt door een dorpse uitstraling met een afwisselend straatbeeld. Typend voor deze dorpse bebouwing is dat de diverse woningtypen 'gemengd' worden gerealiseerd, waarbij het accent aan de zuidzijde zal liggen op twee-onder-een-kapwoningen. Aan de noord-, oost- en westzijde (bedrijfswoningen) wordt vooral ruimte geboden aan vrijstaande woningen. Alle woningen worden gekenmerkt door ruime (groene) voortuinen, begrensd door een beukenhaag.

De woningen worden veelal gebouwd in een vaste rooilijn, waarmee een zekere mate van eenheid tot stand komt. Een uitzondering hierop vormen de huurwoningen aan de Greswarenstraat, ter hoogte van de LIDL, waar sprake is van een verspringende rooilijn. Qua bouwhoogte en kapvorm wordt in hoge mate aangesloten bij de directe omgeving van het voormalige fabrieksterrein. Dat betekent dat de woningen een goothoogte hebben van circa 6 meter en voorzien zijn van een kap, waarbij langs- en dwarskappen elkaar afwisselen. Vrijstaande woningen die behoren tot de werk-woonkavels worden in beginsel voorzien van een langskap, terwijl de overige vrijstaande woningen - gelet op de beperkte breedtemaat - voorzien worden van een dwarskap.

Wat betreft de materialisering van de gevels zal sprake zijn van een grote mate van onderlinge samenhang. Alle woningen zullen (grotendeels) worden gerealiseerd in een gebakken steen, waarbij 80% van het metselwerk in een basissteen en -kleur wordt gerealiseerd. Op ondergeschikte wijze kunnen onderdelen van de gevel -bij wijze van accent - worden uitgevoerd in afwijkende materialen. Incidenteel is het denkbaar dat een gehele woning in een andere (steen)kleur wordt gerealiseerd. De basiskleur van de steen is donkerrood/genuanceerd.

Zonder te vervallen in loze en onnodig historiserende details, zullen de woningen onder andere worden gekenmerkt door een rijke detaillering van het metselwerk, goten, erkers, overstekken, entrees en luifels. Het incidentele toepassen van sculpturale elementen is denkbaar en gewenst.

Parkeren

De vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen hebben tenminste één parkeerplaats op eigen erf. Een tweede parkeerplaats (ook ten behoeve van bezoekers) is voorzien in de openbare ruimte in de vorm van langsparkeerplaatsen. Uitzondering op deze regel wordt gevormd door enkele (huur)woningen langs de Greswarenstraat; voor deze woningen geldt dat er onvoldoende ruimte is voor parkeren op eigen erf. Zodoende wordt de parkeerbehoefte van deze woningen in de openbare ruimte opgelost. Belangrijk bij het aanleggen van langsparkeerplaatsen, is dat het zicht op het park niet (of zo min mogelijk) wordt belemmerd.

Beeldkwaliteitplan Oppe Brik, 2014, pagina 41

RICHTLIJNEN BEELDKWALITEIT DEELGEBIED 'AAN HET PARK'

- De kavelbreedte van vrijstaande woningen bedraagt minimaal 12 meter, waarbij het hoofdgebouw circa 6.50 meter breed is en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen een breedte heeft van minimaal 2 respectievelijk 3.50 meter. In laatstgenoemde zone kan de parkeerplaats op eigen erf en (eventueel) een garage worden gerealiseerd. Afhankelijk van de feitelijk beschikbare lengtemaat van de bouwstrook en de architectonische verkenningen kan daar in geringe mate van worden afgeweken.
- De kavelbreedte van de twee-onder-een-woningen bedraagt in beginsel minimaal 10 meter, waarbij het hoofdgebouw circa 6,50 meter breed is en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3,50 meter bedraagt. Ook hiervoor geldt dat hier in geringe mate van kan worden afgeweken.
- Er is sprake van een vaste rooilijn; in afwijking hiervan mag de rooilijn van de woningen aan de Greswarenstraat (tegenover de LIDL) verspringen.
- De diepte van de voortuin bedraagt overwegend 4 meter, waarbij de voortuin begrensd wordt door een - bij voorkeur collectief onderhouden - beukenhaag.
- De goothoogte van de woningen bedraagt circa 6 meter.
- De woningen worden voorzien van een hellend dakvlak bestaande uit twee gelijke hellingen (50 - 60 graden), bedekt met antracietkleurige gebakken pannen.
- Langs- en dwarskappen wisselen elkaar af, met dien verstande dat de vrijstaande woningen die behoren tot de werk-woonkavels worden in beginsel voorzien van een langskap, terwijl de overige woningen - gelet op de beperkte breedtemaat - voorzien worden van een dwarskap.
- De woningen worden (grotendeels) gerealiseerd in een gebakken steen, waarbij 80% van het metselwerk in een basissteen en -kleur wordt gerealiseerd. Op ondergeschikte wijze kunnen onderdelen van de gevel - bij wijze van accent - worden uitgevoerd in bijvoorbeeld hout, een andere kleur steen, keimwerk en/of stucwerk. Incidenteel is het denkbaar dat een gehele woning in een andere (steen)kleur wordt gerealiseerd. De basiskleur van de steen is donkerrood/genuanceerd.
- De woningen worden gekenmerkt door een rijke detaillering van het metselwerk, goten, erkers, overstekken, entrees en luifels. Het incidentele toepassen van sculpturale elementen is denkbaar en gewenst.
- De basiskleur voor kozijnen en ramen is wit.

Beeldkwaliteitsplan Oppe Brik, 2014, pagina 43

DEELGEBIED 5 - AAN DE OFFENBEEKSE STRATEN

Oppe Brik ligt als het ware ingebed in de bestaande (wegen)structuur. Gelet op de 'geschiedenis' van de locatie is dat vanzelfsprekend. De nieuwe ontwikkeling zal dan ook zichtbaar zijn aan de randen van het plangebied: de spoorlijn, de Keulseweg, de Mariastraat en in feite is ook de Greswarenstraat als zodanig te beschouwen. Laatstgenoemde straat gaat in de nieuwe opzet tegelijkertijd 'gepromoveerd' worden tot rand van het park. Bij de nadere uitwerking van de randen zal rekening gehouden worden met het reeds bestaande karakter ervan.

Langs de Keulseweg

De (nieuwe) bebouwing aan de Keulseweg zal aansluiting zoeken bij de huidige diversiteit, zowel in functioneel opzicht als voor wat betreft de verschijningsvorm. Toevoegingen aan de bebouwing langs de Keulseweg zijn 'slechts' de eerdergenoemde werk-woonvilla, alsmede een vijftal woningen aan de oostzijde van de wegaansluiting aan de Keulseweg. Haaks op de Keulseweg en parallel aan de toegangsweg voor het park, zijn voorts een zestal patiowoningen geprojecteerd. Deze woningen hebben een volledig woonprogramma op de begane grond en (eventueel) extra ruimte op de verdieping.

Van belang voor de positie en het ontwerp van de woningen aan de Keulseweg is dat ze de bestaande diversiteit ondersteunen. Zo kent de Keulseweg geen strakke rooilijn, waardoor ook de woningen op verschillende afstand van de weg gepositioneerd worden. Vanuit deze optiek zullen beide blokjes met twee-onder-een-kap-woningen van elkaar verschillen. Datzelfde geldt ook weer voor de zijgevel van de patiowoning. De beeldkwaliteit van de woningen komt overeen met de woningen aan het park, met uitzondering van de uniforme kleur van de steen.

Langs de Mariastraat

Anders dan de Keulseweg is het beeld en het karakter van de Mariastraat meer te beschouwen als dat van een woonstraat. Dat neemt niet weg dat het (toekomstige) bebouwingsbeeld, evenals de bebouwing aan de Keulseweg, gekenmerkt worden door een gevarieerd straatbeeld. Deze diversiteit komt onder meer tot uitdrukking in de verspringende rooilijn en een gevarieerd kleur- en materiaalgebruik. De beeldkwaliteit van de woningen komt overeen met de woningen aan het park, met uitzondering van de uniforme kleur van de steen.

Langs de Greswarenstraat

Het eerste gedeelte van de Greswarenstraat - vanaf de Mariastraat tot aan het park - vormt in feite een soort aanloopstraat. Vanwege de gewenste eenheid worden voor dit gedeelte dezelfde beeldkwaliteits-eisen gehanteerd als voor de bebouwing aan het park. Dit heeft als bijkomend voordeel dat de woningen in zekere zin 'meeliften' op de kwaliteit van de ligging aan het park. Voor de randvoorwaarden wordt dan ook verwezen naar deelgebied 'Aan het Park'.

Beeldkwaliteitplan Oppe Brik, 2014, pagina 45

Parkeren

Parkeren wordt grotendeels op eigen terrein opgelost. Ten behoeve van bezoekersparkeren zijn in de openbare ruimte langspaarkeerplaatsen voorzien. Daarnaast wordt er tussen de nieuw te realiseren woningen aan de Keulseweg en de bestaande bebouwing een parkeergelegenheid gerealiseerd met een capaciteit van circa 25 parkeerplaatsen. Deze parkeervoorziening dient met name de reeds aanwezige voorzieningen in de straat.

De Mariastraat is een straat met een beperkte breedte en beperkte parkeercapaciteit. Om die reden dient parkeren op eigen terrein te worden opgelost, waarbij er tenminste 2 parkeerplaatsen per woning dienen te worden gerealiseerd. Gelet hierop is te overwegen de eventueel te bouwen garages bij de woningen naar achteren te plaatsen.

Om te kunnen voorzien in de noodzakelijke parkeergelegenheid voor de woningen aan de Greswarestraat zal aan beide zijden van de straat een strook met langsparkeren worden aangelegd.

RICHTLIJNEN BEELDKWALITEIT DEELGEBIED 'AAN DE OFFENBEEKSE STRATEN'

- Er is sprake van een verspringende rooilijn.
- De goothoogte van de woningen bedraagt circa 6 meter.
- De woningen worden voorzien van een hellend dakvlak bestaande uit twee gelijke hellingen (50 - 60 graden), bedekt met antracietkleurige gebakken pannen.
- Langs- en dwarskappen wisselen elkaar af, met dien verstande dat de vrijstaande woningen in beginsel worden voorzien van een langskap, terwijl de overige woningen - gelet op de beperkte breedtemaat - worden voorzien van een dwarskap.
- De woningen worden (grotendeels) gerealiseerd in een gebakken steen. Bij wijze van accent kunnen onderdelen van de gevel worden uitgevoerd in bijvoorbeeld hout, een afwijkende kleur steen, keimwerk en/of stucwerk. Tevens is het denkbaar dat een gehele woning, bij wijze van uitzondering en om de diversiteit te onderstrepen, in een andere (steen)kleur wordt gerealiseerd. De basiskleur van de steen is donkerrood/genuanceerd.
- De woningen worden gekenmerkt door een rijke detaillering van het metselwerk, goten, erkers, overstekken, entrees en luifels. Het incidentele toepassen van sculpturale elementen is denkbaar en gewenst.
- De basiskleur voor kozijnen en ramen is wit.