



**Beeldkwaliteitsplan Ontwikkeling centrumplan III, Deelgebied 2C en 2E te Schimmert - Beekdaelen**

1 mei 2026

# 1. Plangebied - Deelgebied 2C en 2E

## 1.1 Ontwikkellocaties

Het plangebied is gelegen in de kern van Schimmert, omgeven door de Hoofdstraat, Bekerbaan, Weidestraat en Kerkzicht/De Stigt/Pachtdael/Putweide. Het dorp kenmerkt zich als woongebied met enkele maatschappelijke functies, bedrijvigheid en agrarische voorzieningen en wordt omringd door agrarische bedrijvigheid.

De woningen aan de oostkant van het plangebied, laten zich kenmerken door levensloopbestendige woningen, vrijstaande woningen of twee, drie of vier kappers met veelal een voortuin. Het plangebied wordt gefaseerd ontwikkeld. Het voorliggende document heeft betrekking op Deelgebied 2C en 2E met als opgave realisatie van grondgebonden woningen en twee-, drie- of vierkappers.

Kleur	Typen woningen	Aantal	Parkeer-norm	Benodigd parkeren
■	Vrije kavel	6	1,8	10,8
■	Vrijstaand	4	1,8	7,2
■	2, 3 of 4 kapper	19	1,5	28,5
■	Grondgebonden	20	1,5	30
■	Patio	21	1,5	31,5
■	Sociale huur	13	1,3	16,9
■	Appartementen	30	1,1	33
	<b>Totaal</b>	<b>113</b>		<b>158</b>
	<b>Totaal aantal parkeerplaatsen in plan</b>			<b>163</b>

In het plan is ruimte gemaakt voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). CPO woningen zijn huizen die een groep bewoners samen ontwikkelt en bouwt, wat zorgt voor volledige zeggenschap, lagere kosten en maatwerk. Als collectief treed je op als projectontwikkelaar. Bij een CPO-project neemt u samen met toekomstige burens het initiatief om woningen te ontwikkelen die volledig aansluiten bij jullie woonwensen. Dit biedt u niet alleen regie over het ontwerp en de indeling, maar vaak ook financiële voordelen door gezamenlijke inkoop. Dit proces vereist wel actieve inzet en voorfinanciering van de ontwikkelfase. In het veld 2 C en 2 E is nu ruimte gereserveerd waar 10 woningen voor deze opgave gerealiseerd kunnen worden. Dit is bepaald door de aanwezige stankcirkel in het gebied. In een later stadium kunnen de resterende woningen in veld 2 C en 2 E als CPO uitgevoerd worden.

## 1.2 Doel van dit document

Het beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking binnen de planlocatie. Het dient als inspiratiebron voor architecten, zelfbouwers en de inrichters van de openbare ruimte. Daarnaast vormen de beeldkwaliteitseisen het toetsingskader dat door de welstandcommissie bij het beoordelen van het bouwplan kan worden gehanteerd.

Dit beeldkwaliteitsplan biedt handvatten voor de vormgeving van hoofdelementen zoals massa, compositie, kapvormen, gevelelementen en gevelopeningen, materiaalgebruik en kleurgebruik. Het doel van het beeldkwaliteitsplan is handvatten te bieden voor een gedegen ruimtelijke balans te faciliteren tussen de bestaande omgeving en de nieuw te realiseren ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee de brug tussen uitgangspunten en gedachten achter de stedenbouwkundige invulling en de daadwerkelijke (architectonische) uitwerking van het plan. Het beeldkwaliteitsplan moet borgen dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en gebied als geheel tot uitdrukking komt.



Kleur	Typen woningen	Aantal	Parkeer-norm	Benodigd parkeren
■	Vrije kavel	11	1,8	19,8
■	Vrijstaand	4	1,8	7,2
■	2, 3 of 4 kapper	28	1,5	39
■	Grondgebonden	22	1,5	33
■	Patio	8	1,5	12
■	Sociale huur	16	1,3	20,8
■	Appartementen	27	1,1	29,7
	<b>Totaal</b>	<b>114</b>		<b>161,5</b>
	<b>Totaal aantal parkeerplaatsen in plan</b>			<b>170</b>

## 2. Beleid

### 2.1 Welstandsnota

Binnen de gemeente Beekdaelen worden plannen getoetst aan de welstandsnota “Nota Ruimtelijke Kwaliteit” uit 2019. Volgens deze nota valt de kernzone van Schimmert onder de beoordelingscriteria van een historische kern.

Dit beeldkwaliteitsplan voor de stedenbouwkundige ontwikkeling Schimmert Centrumplan III Deelgebied 2C en 2E geldt als aanvulling op deze nota als stedenbouwkundig kwaliteits- en toetsingskader en dient als zodanig te worden gehanteerd.

In de nota gelden de volgende algemene criteria voor een historische kern:

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van de centra en van de woongebieden van de lintbebouwing;
- Ontwikkelingen moeten worden gerelateerd aan de bestaande beeldvorm en stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied, met extra aandacht voor vernieuwing;
- Verstoring van het bestaande waardevolle karakter dient te worden voorkomen;
- Bijzondere aandacht voor de gebiedseigen structuur van openheid;
- Optimaliseren van de gebiedseigen kwaliteit: vanuit landschap en openbare ruimte de beleving van uitzichten op gebouwen te optimaliseren.



## 3. Planbeschrijving

### 3.1 Stedenbouwkundig plan

Het plangebied is gelegen in de kern van Schimmert, omgeven door de Hoofdstraat, Bekerbaan, Weidestraat en Kerkzicht/De Stigt/Pachtdael/Putweide. Het invullen van huidige braakliggend terrein biedt een unieke kans om de kwaliteit van de kern van Schimmert substantieel te vergroten. De hoofdgedachte van het stedenbouwkundig plan is het creëren van een fijn woon- en leefgebied dat passend is binnen Schimmert waarin de hoeveelheid groen wordt vergroot. De bebouwde omgeving is voornamelijk te karakteriseren door twee bouwlagen met een kap. Aansluitend op de bebouwde omgeving van het plangebied, is een maximale bouwhoogte voor te stellen die passend is voor de uitbereiding in het centrum van Schimmert. De architectuur van de woningen zal aansluiten bij de bouwtypologie in Schimmert: de kleuren van de gevels, de kozijnen en details refereren naar de eerder gebouwde woningen in de omgeving van het plangebied.

Het te realiseren plan omvat de realisatie van 14 woningen waaronder 11 vrije kavels, 4 vrijstaande woningen, 26 stuks 2-, 3- of 4-kappers, 22 grondgebonden woningen, 8 patiowoningen, 16 rijwoningen en 27 appartementen. Daarnaast omvat het plan royale openbare groenvoorzieningen.

In Deelgebied 2C en 2E zijn 10 woningen voor CPO gereserveerd. De typologie is afhankelijk van de keuze van het collectief. Dit kan een combinatie van twee-, drie- of vier- onder-een-kapwoningen of maximaal 12 grondgebonden rijwoningen betreffen voor totale bouwvlak 2C en 2E.

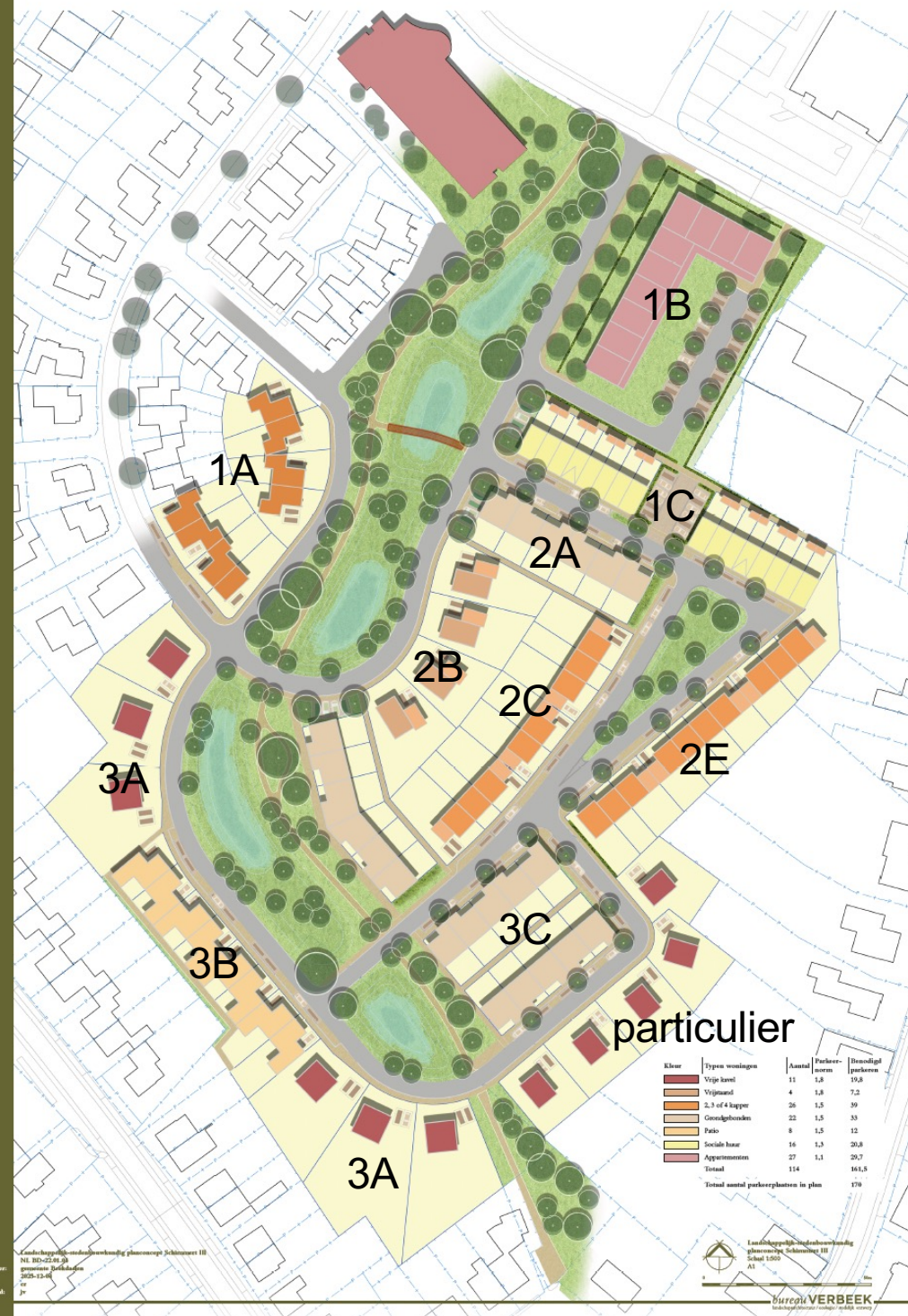
### 3.2 Verkeer en parkeren

Een aanknopingspunt van het stedenbouwkundig ontwerp is de gebogen straat Pachtdael ten westen van het plangebied. De kromming van deze straat is in het stedenbouwkundig ontwerp voortgezet en doorgetrokken tot de Weidestraat ten noorden van het plangebied.

De straat De Stigt vormt de ontsluiting voor de ontwikkeling aan de zuidzijde van het plangebied en verdere ontsluiting wordt geregeld via de Weidestraat.

In het stedenbouwkundig model zijn voor auto's langspaarkeervoorzieningen aan de straat gelegen. Tussen de rijwoningen is een parkeerkoffer met vergroende steekparkeervakken opgenomen. De vrijstaande en twee onder een kap woningen parkeren op eigen terrein.

Met meanderende paden en bruggen wordt er een wandelverbinding gelegd tussen de ontsluitingen aan de Hoofdstraat ten zuiden van het plangebied, De Stigt ten westen hiervan en de Weidestraat ten noorden.



## 4. Beeldkwaliteit Deelgebied 2 C en 2 E – de CPO woningen

### 4.1 Criteria beeldkwaliteit rijwoning

#### 1. Compositie, massa en vorm

- Woningen richten zich met een representatieve zijde en, bij voorkeur, de entree, naar de straat;
- De bebouwing heeft een rustige, heldere, duidelijk afleesbare hoofdvorm en wordt eenduidig uitgevoerd;
- De hoofdvorm is rechthoekig;
- De massa en gevels zijn opgebouwd uit enkelvoudige en geometrische vormen;
- De bebouwing krijgt een ingetogen karakter passend bij de omgeving;
- De bouwmasa mag niet hoger zijn dan twee bouwlagen met een kap;
- De hoofdrichting van een kap is bij voorkeur in langsrichting;
- Een kapverdraaiing is toegestaan;
- Een plat dak is toegestaan;
- Een variëteit in nok- en goothoogten is niet toegestaan;
- Technische installaties dienen zoveel als mogelijk uit het zicht te blijven, gezien vanuit de omgeving.

#### 2. Gevelopbouw

- Gevelopeningen zijn dusdanig vormgegeven dat de hoofdvorm van het bouwwerk afleesbaar blijft;
- De plaats-, afmeting en verhouding van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het bouwwerk te worden afgestemd;
- Gevelopeningen zijn functioneel en helder vormgegeven en weerspiegelen de achterliggende functie;
- Gevels gericht op de openbare ruimte dienen representatief te worden vormgegeven;
- Gevels welke aangrenzend zijn aan de openbare ruimte mogen geen dicht gevelvlak betreffen, dit geldt ook voor de hoekwoningen en de woningen op het einde van de rij.



Bij een CPO-project neemt u samen met toekomstige burens het initiatief om woningen te ontwikkelen die volledig aansluiten bij jullie woonwensen.

## 4.2 Architectuur

- De materialisatie en het kleurgebruik zijn afgestemd op het karakter van het bouwwerk en de bouwwerken in de (directe) omgeving;
- Trasramen, rollagen en gevelbanden zijn toegestaan mits het gevelgeheel duidelijk afleesbaar blijft en het de gevel(openingen) ondersteunt;
- Binnen het gevelvlak is bijzondere aandacht voor detaillering in de vorm van: tuitgevels, gevelbanden, deuren, portalen, borstweringen, uitkragingen, lateien of trasramen indien toegepast.



Compacte tweekapper in baksteen, moderne accenten



Baksteenarchitectuur met eigentijdse vormen, zoals



Gerekte rijwoning met traditionele dakvormen en ritmiek

## 4.3 Materiaalgebruik

- De voorkeur gaat uit naar traditionele combinatie van materialen;
- Het is van belang dat één materiaal wordt uitgevoerd als hoofdmateriaal;
- Voor detailleringen worden afwijkende materialen toegestaan;
- Aan-, uit- of bijgebouwen dienen te worden uitgevoerd in materialen die in lijn zijn met het hoofdgebouw;
- Het kleurgebruik van de gevels is afgestemd op de omgeving. Uitgevoerd in baksteen (van rood-paars-bruine kleur);
- Een variëteit in kleur van het hoofdmateriaal tussen woningen is niet toegestaan;
- De toepassing van plaatmateriaal en panelen is ongewenst;
- Kozijnen, goten en andere details worden uitgevoerd in traditionele materialen zoals steen, hout en zink;
- Gebruik van duurzame materialen;
- Het toepassen van felle, synthetische kleuren en spiegelende oppervlaktes is niet toegestaan;
- Daken worden uitgevoerd in gebakken dakpannen in een matte antraciet kleur.

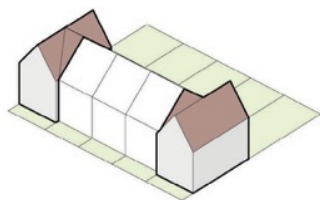


#### 4.4 Zichtbaarheid en hoekoplossingen

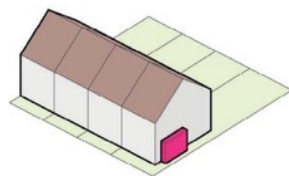
Hoekwoningen dienen een tweezijdige oriëntatie te hebben, gericht op openbaar gebied. Daar waar de gevels grenzen aan de openbare ruimte, moeten gevelopeningen worden geïmplementeerd om de sociale veiligheid binnen de wijk te borgen.

Hoeken die aangrenzend zijn aan openbare ruimte dienen met speciale aandacht te worden ontworpen. Om de openbare ruimte sociaal veilig in te richten, moet er specifiek aandacht voor zichtbaarheid, eenduidigheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid. Tevens zijn hoekpunten een uitgelezen kans om stedenbouwkundig- en architectonisch verbijzonderingen aan te brengen waarmee de variatie binnen de wijk wordt vergroot. Enkele voorbeelden van hoekoplossingen zijn:

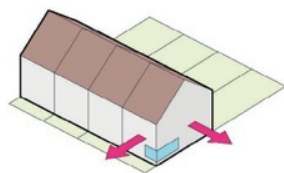
- Kapverdraaiingen;
- Kapdetails;
- Erkers;
- Entrees- en raamopeningen plaatsen in de zijgevel.



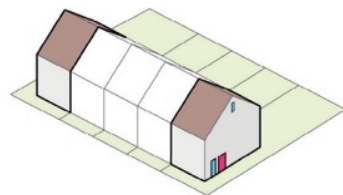
Kapverdraaiing



Erker in zijgevel



Meerzijdige oriëntatie



Entree en raampartijen in zijgevel

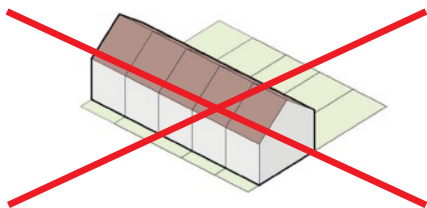


#### 4.5 Rijwoningen detaillering en verbijzondering bij lange rijen (bij 5 woningen of meer)

Om voldoende variatie in het gevelbeeld te creëren, en “saaie” en grote mate van repetitie in gevelwanden te voorkomen, zijn er diverse verbijzonderingsmogelijkheden die moeten worden toegepast. Deze verbijzonderingen zijn van toepassing op rijen van 5 woningen of meer.

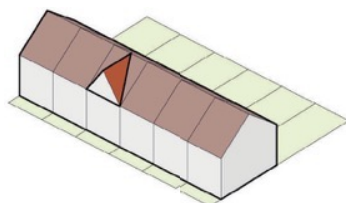
Er wordt gezocht naar een mixtuur van typologie waardoor een bepaalde mate van variatie ontstaat zoals diversiteit in korrelgrootte, kapvormen en oriëntatie. Daarnaast is er gezocht naar een afwisselend straatbeeld middels het onderling verschuiven van rooilijnen tussen bouwmassa's. Daarmee ontstaat een divers straatbeeld met enerzijds woningen welke een ondiepe voortuin en grotere mate van interactie tussen openbaar en privé kennen, en anderzijds woningen met een diepere voortuin waar meer ruimte is voor privé invulling. Hierbij geldt dat de rooilijn in of tot maximaal 2 meter van de naar de weg gekeerde bouwgrens is gesitueerd.

Om het gewenste beeld met een bepaalde mate van variatie te borgen, is het van belang dat repetitie van dezelfde typologie of volume tot een minimum wordt beperkt. Om tot een ruimere keuzemogelijkheid te komen in de verbijzonderingen is er gezocht naar maatregelen in zowel het gevelvlak als in het dakvlak. Om te zorgen dat lange rijwoningen de beoogde variatie krijgen, moeten minimaal twee verschillende opties uit de onderstaande verbijzonderingen worden toegepast. Opties zijn:



Voorkomen van repetitie in gevelwanden

- Kapverdraaiing;
- Verspringen van de rooilijn;
- Gevelaccenten.



Kapverdraaiing



Voorkomen van repetitie in gevelwanden



Kapverdraaiing a-symmetrisch in blok

#### 4.6 Materiaalgebruik

De architectuur is traditioneel. Baksteen architectuur met pannendaken of een enkel plat dak. Gebruik makend van eenvoudige hoofdvormen, waarbij een accent middels een dwarskap of topgevel bij aaneengeschakelde woningen de hoofdvorm doorbreekt.

Hierdoor ontstaat extra variatie en een dorpschaal.

Het gebruik maken van ruime overstekken, uit getimmerde goten, een zorgvuldige detaillering draagt bij aan een luxe uitstraling. De toepassing van architectonische elementen zoals rollagen, erkers, kaders rondom voordeuren zorgen voor variatie.

#### Dak

Kleurgebruik is een donkere (keramische) dakpan antraciet.

Aan- en uitbouwen, en bergingen gedekt of door middel van sedumdak

#### Gevel

Schoonmetselwerk, de gevelstenen zijn in aarde tinten in het rood – roodbruine – paarse / blauw-rood genuanceerd spectrum.

**Kozijnen** en draaiende delen zijn bijvoorbeeld traditioneel wit, grijs en eventueel afwijkende kleur voor de voordeur in nader overleg.

**Zonnepanelen en warmtepompen** zijn onderdeel van de architectonische opgave.



## 5. Beeldkwaliteit Deelgebied 2 C en 2 E – CPO woningen

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT	THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
<b>Architectuur en oriëntatie</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gevarieerde dorpse sfeer.</li><li>• Eigentijdse architectuur interpretaties zijn mogelijk.</li><li>• De woningen zijn op de openbare weg gericht, geen gesloten voorgevels.</li></ul>	<b>Materialisatie en kleurgebruik gevels/daken</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Situering en verschijningsvorm van bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan hoofdgebouw.</li><li>• Metselwerk in baksteen overwegend in aardse tinten in rood, rood-bruine-paarse , blauw-rood spectrum. Vlakken of accenten in metselwerk zijn voorstelbaar in nader vast te stellen kleur baksteen of schilderwerk kleur wit.</li><li>• Voorkeur voor pannen. Uitgevoerd in donkere grijstinten of antraciet/zwart. Platte daken voorzien van sedumdak.</li><li>• Verspringingen in diepte metselwerk als verbijzondering gewenst. In vorm van banden of kaders. (circa 2cm naar voor of naar achteren)</li></ul>
<b>Bouwmassa, kapvorm en nokrichting</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bij straathoeken de gevels een tweezijdige oriëntatie meegeven.</li><li>• De woningen hebben een duidelijke hoofdmassa met kap of een enkele woning met plat dak.</li><li>• Aanbouwen en nevenvolumes dienen qua beeld ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.</li><li>• De hoofdmassa is afgedekt met een kap, een zadeldak is de hoofdvorm of een enkele woning met plat dak.. Bij rijbebouwing is de kapvorm in principe een langskap. Kapverdraaiing gewenst als verbijzondering.</li><li>• Bij rijwoningen wordt de toepassing van een topgevel aangemoedigd.</li></ul>	<b>Geveldetailering</b>	Subtiel en zorgvuldig. Ingetogen qua sfeer met dakoverstekken, metselwerk accenten etc. worden aangemoedigd.
<b>Bouwhoogte hoofdmassa</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Massa in één of twee bouwlagen met kap</li><li>• of een enkele woning met plat dak met sedum dak.</li><li>• Goot- en nokhoogte: zie bestemmingsplan.</li></ul>	<b>Erfafscheidingen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• De erfafscheidingen worden zoveel mogelijk als opgaande hagen gerealiseerd, dan wel als begroeide rasterhekwerken.</li><li>• Houten schuttingen en tuinmuren zijn op plaatsen waar privétuinen aan openbaar gebied grenzen niet toegestaan.</li></ul>

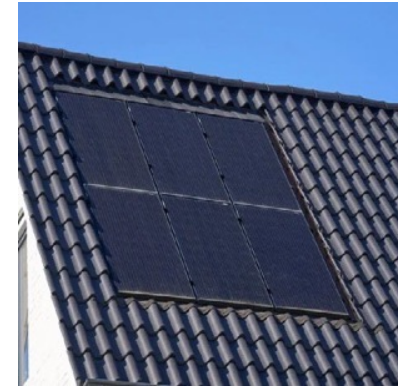
## 6. Criteria beeldkwaliteit algemeen

### 6.1 Duurzaamheidsaspecten

- Bij gebruik van zonnepanelen wordt gekozen voor geïntegreerde panelen in het dakvlak of op dak op nette wijze;
- Bij toepassing van zonnepanelen worden deze geschakeerd in een rechthoekig vlak uitgevoerd;
- Het vlak van zonnepanelen wordt bij voorkeur geheel gevuld zonder uitsparingen in de rechthoek.
- Bij platte daken dient de dakrand een dusdanige hoogte te hebben dat de panelen aan het zicht onttrokken worden vanaf maaiveld.

### 6.2 Buitenruimte

- Erfafscheidingen aangrenzend aan de openbare ruimte worden uitgevoerd als haag of als begroeid staafmathekwerk;
- Erfafscheidingen bestaan bij voorkeur uit inheemse geschoren hagen;
- Erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn zijn niet hoger dan 1 meter en achter de voorgevelrooilijn niet hoger dan 2 meter;
- Gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan;
- Beplantingselementen zoals bomen worden bij voorkeur uitgevoerd in een inheemse soort en zijn afgestemd op zichtlijnen zodat deze vrij blijven;
- Bestaande landschappelijke structuren worden gehandhaafd;
- Tuinbergingen worden uitgevoerd in natuurlijk materiaal;
- Kleur en vorm tuinbergingen mogen afwijken van het hoofdgebouw;
- Onderscheid tussen openbaar en privé is duidelijk;
- Een waterinfiltratiezone dient te worden opgenomen in het plan;
- Hoofdwegen worden geasfalteerd;
- Secundaire wegen dienen te worden uitgevoerd in elementverharding;
- Paden dienen uitgevoerd te worden in waterpasseerbare elementverharding of halfverharding;
- Parkeervoorzieningen worden uitgevoerd in grasdoorlatende of waterpasseerbare elementverharding.



Referentiebeelden zonnepanelen



Huidig straatbeeld met hagen

## 6.2 Erfafscheidingen

Een goede overgang tussen privé tuinen en openbaar gebied is van wezenlijk belang voor het gewenste beeld van een groene openbare ruimte. Hier wordt in het plangebied van Schimmert III dan ook veel aandacht aan besteed. De overgang privé-openbaar in de voortuinen van alle woningen wordt middels lage groene hagen vormgegeven.

Deze worden bij projectmatige projecten reeds bij uitvoering aangeplant.

De overgang privé-openbaar bij zijdelingse perceelsgrenzen en bij achtertuinen worden zo groen mogelijk uitgevoerd. Dit kan middels hoge hagen en (gaas)hekwerken met groene beplanting (Hedera).



Referentiebeelden beukenhagen en (gaas)hekwerken met groene beplanting(Hedera)

## 7. PARKEREN

Het parkeren vindt plaats in parkeeroffers tussen de woningen. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in een halfverharding of open bestrating en omzoomd door groene hagen. Hierdoor zijn de auto's grotendeels uit het zicht onttrokken.



## 8. BIODIVERSITEIT EN KLIMAATADAPTATIE

Een groene inrichting versterkt de biodiversiteit in de wijk en helpt daarnaast bij de uitdagingen van een veranderend klimaat. Zo zetten we in op een duurzame en toekomstbestendige woonwijk die aansluit op de natuur in het buitengebied.

### WATER

In de groene zones komen wadi's, ze helpen mee om meer vocht in de bodem te krijgen en om het rioolstelsel te ontlasten bij hevige regenval. Door de wadi's aan te planten met bloemrijke beplanting bevorderen we tevens de biodiversiteit en krijgt de wijk een aantrekkelijkere uitstraling.

### (HALF-) OPEN VERHARDING

Het streven is om het aandeel bestrating zoveel mogelijk te beperken. Op parkeerplaatsen kunnen half-verharding, groen en waterinfiltratie worden gecombineerd.

### GROEN DAK

De platte daken kunnen worden voorzien van sedum, ze vormen een warmtebuffer, kunnen een teveel aan water opvangen en hebben een grote aantrekkingskracht op vogels en insecten.

### GROEN STRUCTUREN

De juiste soorten keuze van bomen, struiken en vaste planten is essentieel om de biodiversiteit te vergroten, waterinfiltratie te bevorderen en hitte stres te voorkomen. Daarnaast willen we de groenstructuren onderling verbinden. Dit is in het landschapsplan (op soortenniveau) uitgewerkt.

### NESTGELEGENHEID

Aan de gevels dienen nestgelegenheden voor insecten, vogels en vleermuizen aangebracht te worden.

### DUURZAME VERLICHTING

Nachtelijke verlichting is belangrijk voor de veiligheid in de wijk. Deze verlichting dient duurzaam te zijn. Dit betekent dat hij energiezuinig is en dat hij nachtdieren zoals vleermuizen niet mag verstoren.



ENERGIEZUINIGE VERLICHTING



KRUIDENRIJKE VEGETATIE BIJ WADI'S



KRUIDEN



NESTGELEGENHEID



MOSSEDUM DAK