



BEELDKWALITEITPLAN

Hoek Kerkplein - Bongerdstraat

Colofon

Opdrachtgever:
Standvast Wonen

Opgesteld door:



Kenmerk: W-18004
6 maart 2019



Inhoudsopgave

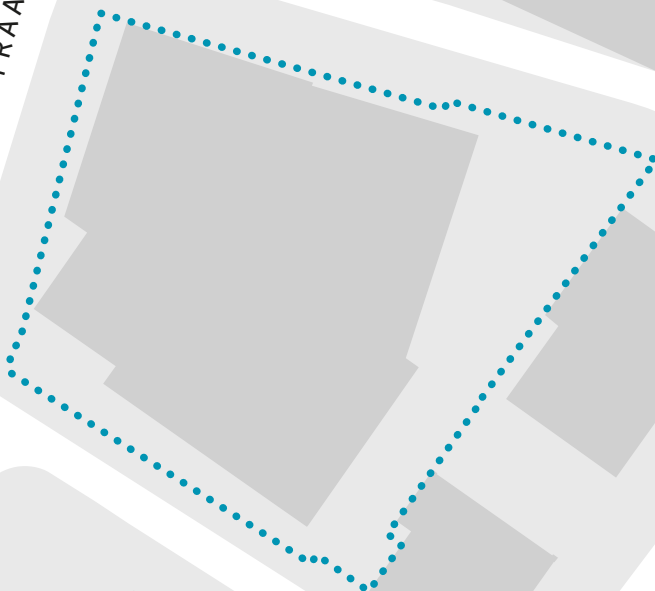
Inhoudsopgave	3
Inleiding	5
Richtlijnen beeldkwaliteit	7
Beeldkwaliteitscriteria	17



BONGERDSTRAAT

DORPSSINGEL

KERKPLEIN



1 Inleiding

AANLEIDING

Standvast Wonen heeft de wens om de locatie Kerkplein - Bongerdstraat - waar thans nog Kringloopwinkel “De Oude School” is gevestigd - te herontwikkelen naar woningbouw. Gelet op de ligging van de locatie in het centrum van Beuningen en de beperkte omvang van het perceel, ligt de ontwikkeling van een appartementencomplex voor de hand. Het programma betreft: 30 Levensloopbestendige (woonkeur) appartementen (sociale huur), 22 appartementen met een GO van 60 m² en 8 appartementen met een GO van 70 m², 30 parkeerplaatsen in kelder en 30 externe bergingen in de kelder.

In oktober 2017 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Beuningen ingestemd met een massastudie, zoals verbeeld en verwoord in het document “*Massastudie voorkeursmodel Kerkplein, Beuningen*”. De massastudie vormt het vertrekpunt voor dit beeldkwaliteitplan, waarin de spelregels voor de stedenbouwkundige uitwerking en architectuur worden vastgelegd.

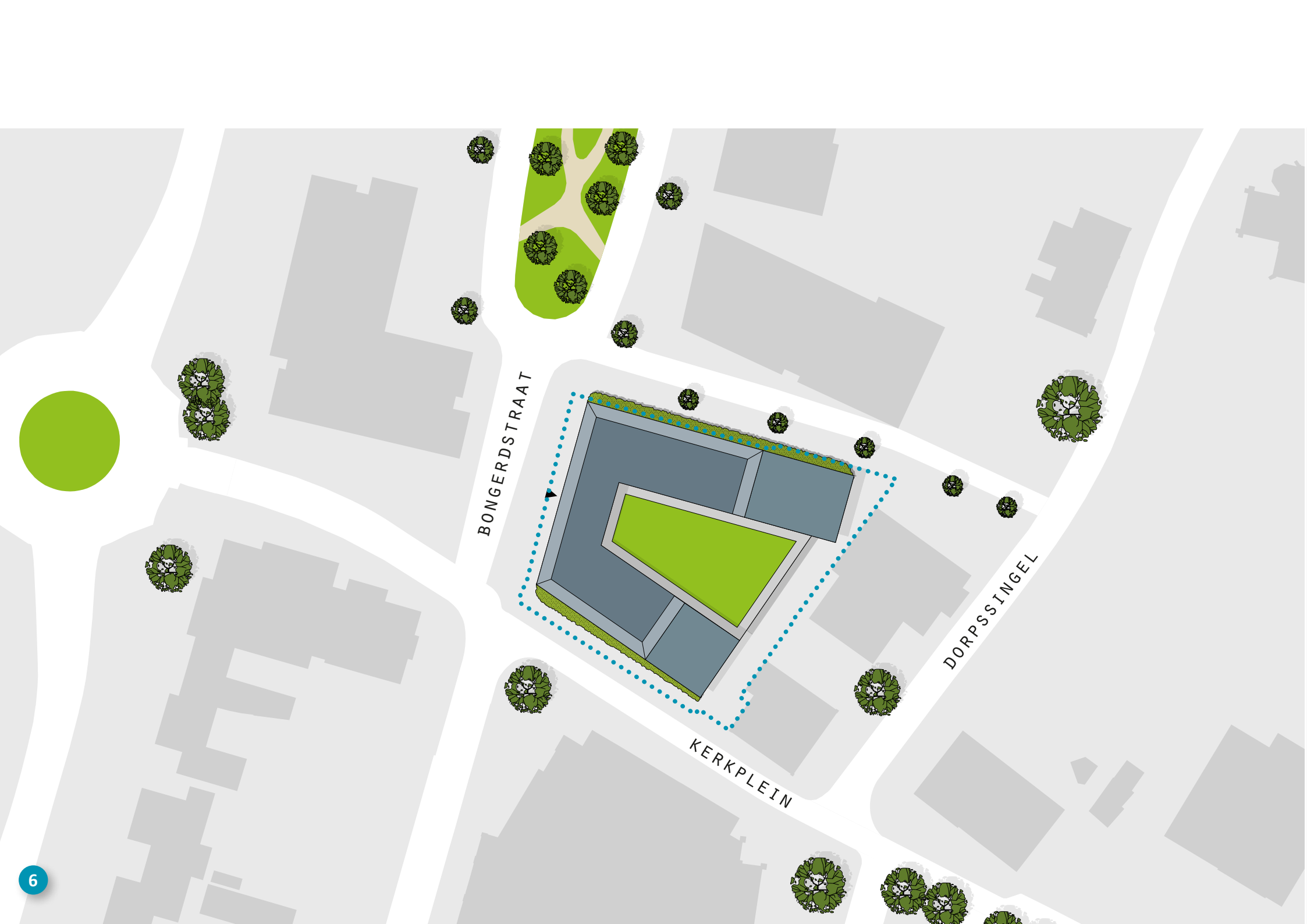
WAAROM EEN BEELDKWALITEITPLAN?

Nu de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn verankerd in een massastudie, kan begonnen worden met de uitwerking van de architectuur. Het gewenste eindbeeld vraagt enerzijds om een zekere mate van flexibiliteit en diversiteit bij de nadere uitwerking van de architectuur, maar vraagt anderzijds ook om duidelijke spelregels. Het uiteindelijke doel voor alle betrokkenen is immers een appartementencomplex met een herkenbare samenhang en hoogwaardige uitstraling te realiseren. Het beeldkwaliteitplan voorziet in deze spelregels. Het is enerzijds een inspiratiebron waarmee binnen flexibele kaders kan worden uitgewerkt, maar geeft tegelijkertijd concrete toetsbare spelregels waaraan moet worden voldaan. Hiermee is het beeldkwaliteitplan voor alle partijen een helder, realistisch en bruikbaar document voor de architectonische uitwerking van het appartementencomplex op de hoek Kerkplein - Bongerdstraat.

HET DOEL VAN HET BEELDKWALITEITPLAN

Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor het appartementencomplex. Het is in die zin een uitwerking van de massastudie. Het beeldkwaliteitplan en de daarin gegeven richtlijnen moeten niet als keurslijf worden gezien, maar als aansporing en inspiratie voor de verschillende bij de planontwikkeling betrokken partijen. Het schept een kader voor de ontwikkeling van de locatie, garandeert samenhang in het uiteindelijke beeld en vormt een aanzet tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning. Het beeldkwaliteitplan is vooral een communicatiemiddel, dat met behulp van beelden en tekst aangeeft wat de ‘doelstellingen’ zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang en waar ruimte ligt voor eigen invullingen. Binnen dit kader is het de uitdaging voor de architect om tot creatieve oplossingen te komen. Het beeldkwaliteitplan mag voor de betrokken partijen geen creatieve beperkingen oproepen, maar moet wel duidelijk randvoorwaarden stellen.

In dit beeldkwaliteitsplan wordt niet alleen een inspirerend kader geschetst, maar zijn tevens beeldkwaliteitscriteria benoemd. Het gaat daarbij om concrete toetsingscriteria, die als zodanig kunnen worden toegepast door de welstandscommissie bij de beoordeling van het bouwplan. De beeldkwaliteitscriteria zijn daarom uitgewerkt in heldere, toetsbare criteria. Door het beeldkwaliteitplan, gelijktijdig bij vaststelling van het bestemmingsplan, als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen, kunnen de beeldkwaliteitsrichtlijnen ook daadwerkelijk als toetsingscriteria worden gehanteerd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.



BONGERDSTRAAT

DORPSSINGEL

KERKPLEIN

3 Richtlijnen beeldkwaliteit

De massastudie uit 2017 vormt het vertrekpunt voor dit beeldkwaliteitplan. In deze massastudie wordt uitgegaan van een appartementencomplex in drie bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlaag is ondergebracht in een kap. In oostelijke richting wordt de hoogte geleidelijk afgebouwd, om een goede overgang naar de bestaande bebouwing aan de Dorpssingel te waarborgen. Door de toepassing van een half-verdiepte parkeergarage wordt het bouwblok in zijn geheel opgetild, waardoor het los komt van maaiveld. De entree bevindt zich aan de westzijde, van waaruit de appartementen via een galerij aan de achterzijde bereikbaar zijn. Binnenin is ruimte voor een gemeenschappelijke daktuin.

Naar aanleiding van de massastudie zijn in dit hoofdstuk de belangrijkste stedenbouwkundige randvoorwaarden en gewenste beeldkwaliteit vertaald naar concrete richtlijnen. Daarbij komen in ieder geval de volgende aspecten aan bod:

- Rooilijn en afstanden
- Oriëntatie
- Bouwmassa, hoogte en kap (vorm en richting)
- Gevelopbouw
- Gevelgeleding
- Materialisatie en kleurgebruik

HARDHEIDSCLAUSULE

Dit beeldkwaliteitplan geeft de achtergronden en criteria weer die de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit hanteert bij de toetsing van het architectonisch plan voor deze locatie. Het kan voorkomen dat een plan niet voldoet aan de criteria, maar toch een sterk ruimtelijk concept vormt dat (ook) passend is in de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer aan de zuidzijde geen kap, maar een setback wordt gerealiseerd. Hiermee reageert het complex minder op de (historische) bebouwing in het centrum, maar meer op de omliggende bebouwing van Alde Steeg. Het college van burgemeester en wethouders kan dan gemotiveerd afwijken van het beeldkwaliteitplan. Dit dient in de omgevingsvergunning vastgelegd te worden.



ROOILIJN EN AFSTANDEN

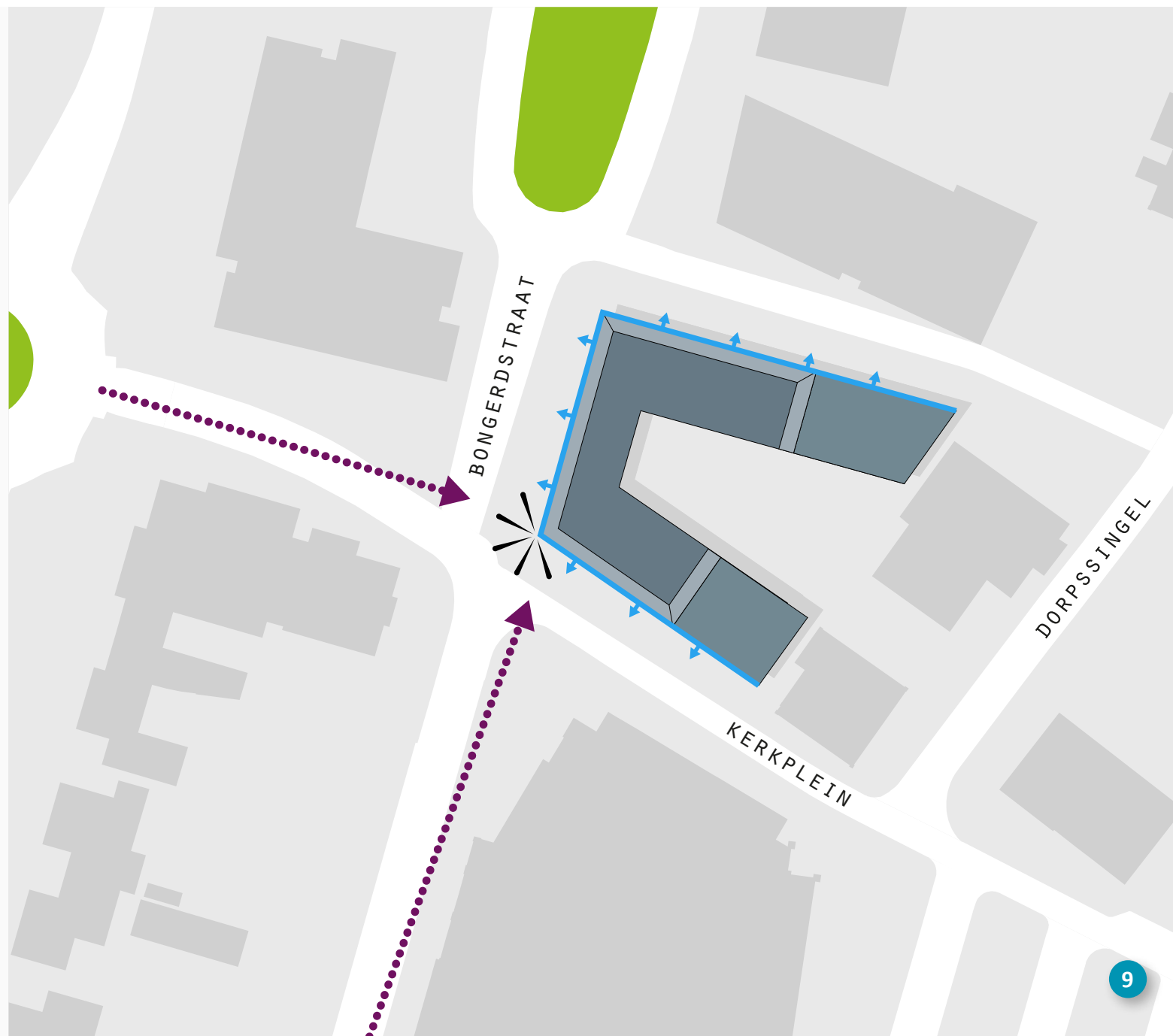
De rooilijn bepaalt de situering van de gevel ten opzichte van bestaande wegen en andere structurerende elementen. Uitgangspunt voor het beoogde appartementencomplex is de toepassing van een eenduidige (strakke) rooilijn, evenwijdig aan de Bongerdstraat, het Kerkplein en het pad ten noorden van het plangebied, vergelijkbaar met bebouwing in de omgeving. Op deze manier vormt het bouwblok een duidelijke begeleiding van de openbare ruimte.

De toekomstige bebouwing wordt minimaal 5 meter uit de rijbaan gesitueerd, zodat voldoende maat resteert voor het behoud van bestaande parkeerplaatsen, (de aanleg) van een trottoir en een groenstrook (haag).

ORIËNTATIE

Door de markante ligging en het feit dat het plangebied aan bijna alle zijden wordt omgeven door openbaar gebied, is een meerzijdige oriëntatie van het bouwblok gewenst. Dat betekent dat de toekomstige bebouwing primair op de Bongerdstraat en het Kerkplein wordt georiënteerd. Aan één van deze zijden bevindt zich tevens de hoofdentree van het gebouw. De gevel aan de noordzijde worden evenwel als visuele voorzijde behandeld.

Op de hoek Bongerdstraat - Kerkplein wordt het bouwblok voorzien van een hoekverbijzondering, om de markante ligging van het bouwblok te accentueren. Voor de kopgevels geldt dat deze zorgvuldig ontworpen dienen te worden. Blinde gevels moeten zoveel mogelijk worden voorkomen.





BOUWMASSA, HOOGTE EN KAP

Het beoogde appartementencomplex heeft een eenvoudige hoofdvorm, met een klassieke opbouw bestaande uit een plint, een opgetilde basis, middengedeelte en een dakrand als overgang naar de kap. De hoofdbouwmassa wordt maximaal 1,20 meter opgetild ten behoeve van een ondergrondse (half-verdiepte) parkeergarage, om te voorkomen dat het contact met de straat verloren gaat.

Het gebouw bestaat uit verschillende bouwdelen, die in bouwmassa, hoogte en kap aansluiting zoeken bij de omgeving (centrum - Aldesteeg). Het belangrijkste bouwdeel is echter altijd aan de Bongerstraat en/of het Kerkplein gesitueerd.

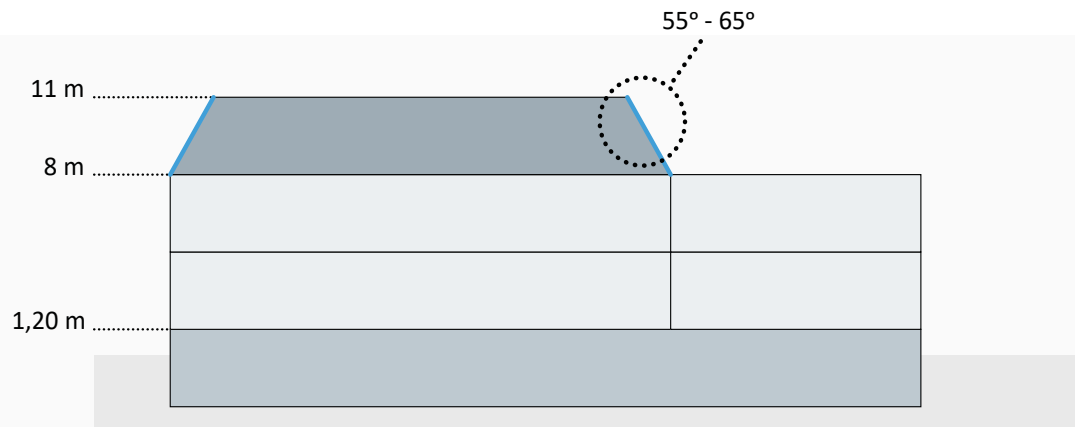
De bouwhoogte van het toekomstige appartementengebouw bestaat in de basis uit drie bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlaag aan de voorzijde in een kap verwerkt is. Door het gebouw aan de straatzijde te voorzien van een kapconstructie, sluit het gebouw in goot- en bouwhoogte aan bij de omliggende bebouwing en voegt het zich op subtiele wijze in het bestaand stedelijk weefsel. Het gebruik van een kap voor de bovenste bouwlaag is passend: visueel wordt hierdoor de hoogte vermindert, omdat de bovenste bouwlaag door het hellend dakvlak terugvalt in het straatbeeld. Afhankelijk van de gebouwopzet is het tevens denkbaar dat het gebouwdeel aan de noordzijde wordt uitgevoerd in drie bouwlagen met een set-back.

◀ Goot- en bouwhoogte

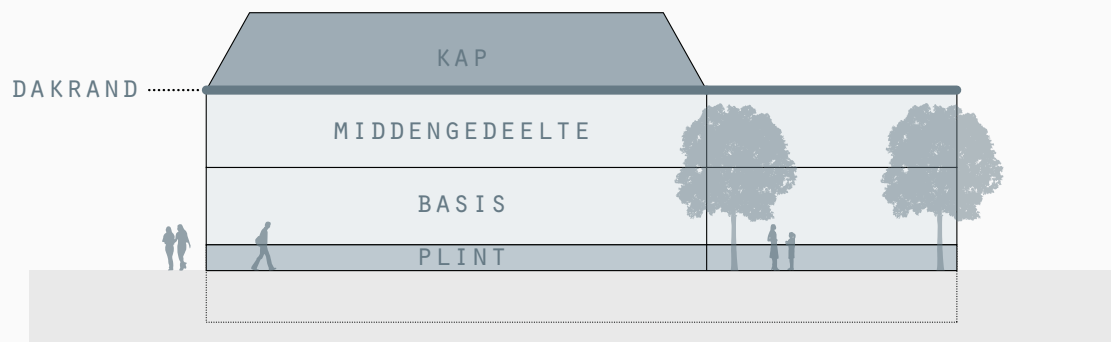
De maximale bouwhoogte van het appartementencomplex bedraagt 11 meter (excl. de dakopbouw lift), gemeten vanaf maaiveld. Aan de straatzijde bedraagt de goothoogte maximaal 8 meter. De kapconstructie wordt op eenvoudige wijze vormgegeven, met de nokrichting evenwijdig aan de straat. De dakhelling bedraagt maximaal 65°.

Richting de bestaande bebouwing aan de Dorpssingel wordt de hoogte van het appartementencomplex afgebouwd, waardoor een geleidelijke overgang naar de aangrenzende bebouwing tot stand komt. Aan de oostzijde bestaat de bebouwing uit maximaal twee bouwlagen, met een maximum bouwhoogte van 8 meter.

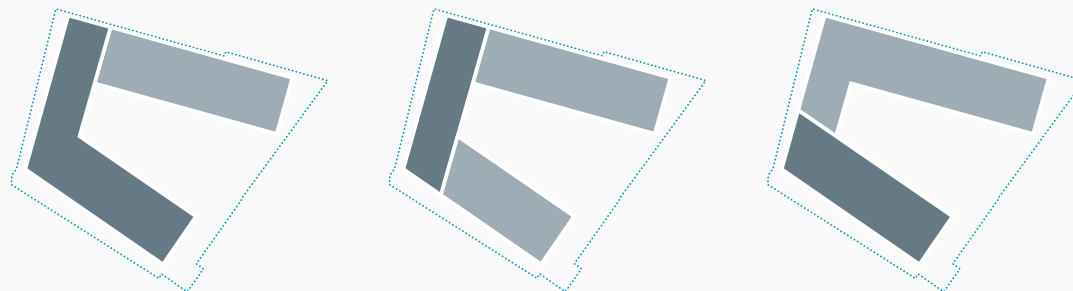
Het toepassen van een lagere goothoogte is toegestaan om accenten te maken en de schaal van de bouwmassa verder te verkleinen.



▲ Goothoogte, bouwhoogte en dakhelling



▲ Klassieke gevelopbouw



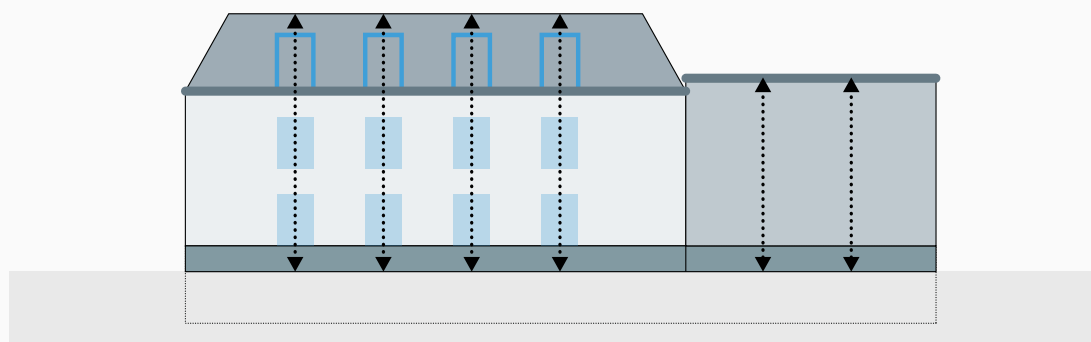
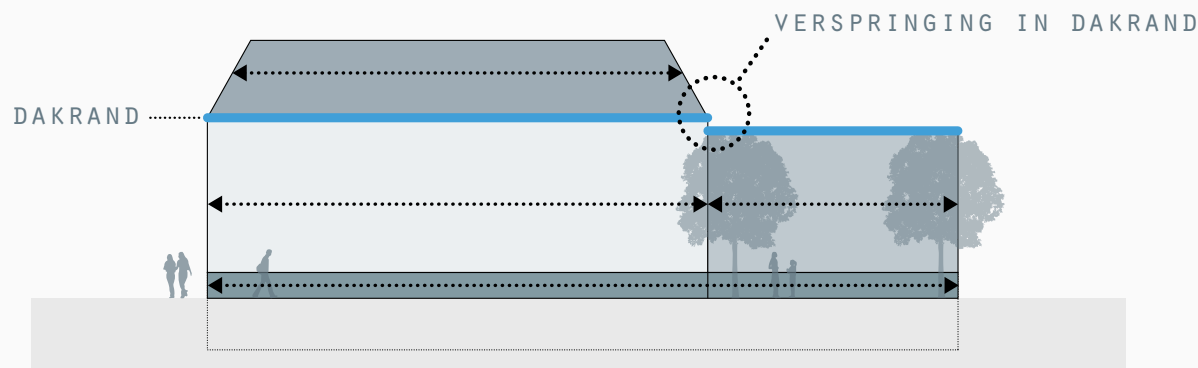
▲ Bouwmassa: het belangrijkste bouwdeel aan de Bongerdstraat en/of het Kerkplein

GEVELOPBOW EN -GELEDING

De gevelopbouw kenmerkt zich door een klassieke horizontale gevelopbouw, met een opgetilde basis, een middengedeelte en een dakrand als overgang naar de kap. De hoek Kerkplein - Bongerdstraat wordt daarbij voorzien van een hoekverbijzondering, met als voorwaarde dat de contour van de massa behouden blijft. Er worden dus geen balkons of gevelverspringingen op de hoeken toegepast, behoudens subtiele uitkragende gevelelementen op de verdieping.

De opbouw van de gevel wordt grotendeels bepaald door de samenstellende delen van de hoofdbouwmassa. De verschillende geveldelen worden gekenmerkt door eenzelfde kleur- en materiaalgebruik, waardoor een ingetogen en rustig gevelbeeld tot stand komt. Een zekere variatie in goot- en bouwhoogte en het aanbrengen van verspringingen in de dakrand is daarentegen wel wenselijk, als overgang tussen het hoge en lage(re) deel van het bouwblok. Dit draagt bij aan een visuele schaalverkleining van het bouwvolume. De entree van het gebouw wordt op zorgvuldige wijze vormgegeven, als herkenbaar onderdeel van de klassieke (gevel)opbouw.

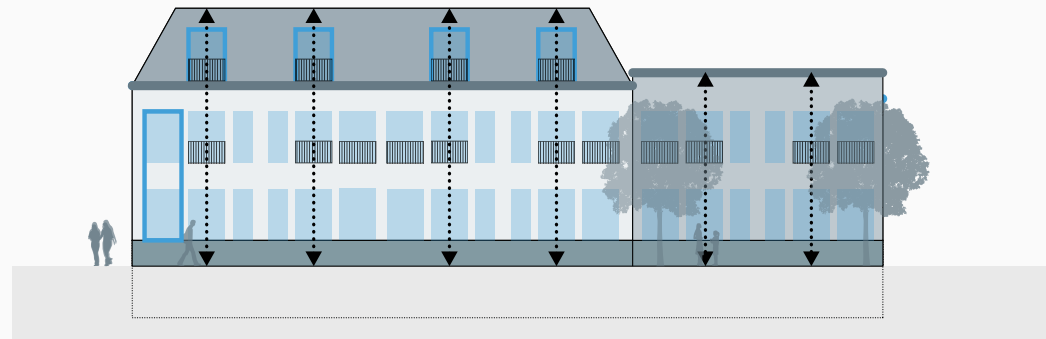
Het toepassen van schaalverkleinende elementen is wenselijk, maar mag nadrukkelijk geen afbreuk doen aan de onderlinge samenhang tussen de afzonderlijke bouw delen.



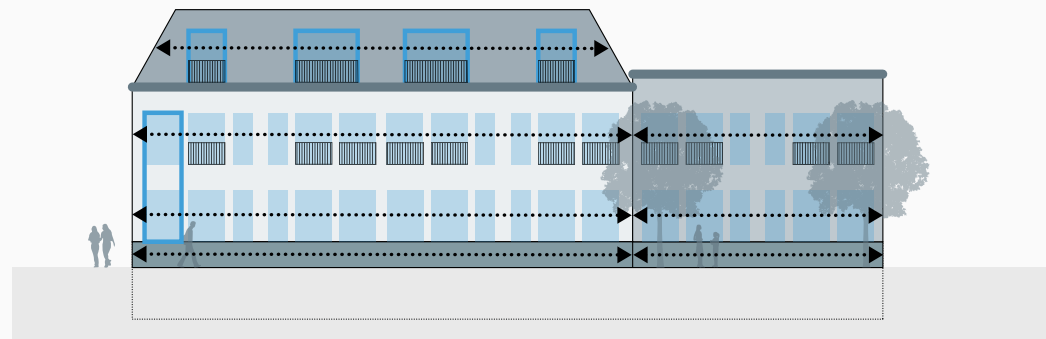
De gevelindeling is een samenspel van verticale elementen en horizontale geleding van het bouwblok, reagerend op de bebouwing in de omgeving. Door het toepassen van verticale gevelelementen en -openingen die eventueel uitlopen in dakkapellen, kan de verticaliteit van de gevel versterkt worden. Ook ingetogen architectonische accenten kunnen deze verticale geleding verder versterken, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de klassieke horizontale gevelopbouw en een rustig gevelbeeld is gewaarborgd. Ook hoekverbijzonderingen kunnen een extra dimensie geven als verticale elementen in de gevel.

Balkons en loggia's zijn als bijzondere en herkenbare elementen toegestaan, mits deze logisch in de bouwmassa zijn opgenomen. Balkons mogen maximaal 40 centimeter uitsteken en worden ingetogen vormgegeven.

Om de individualiteit in de woningen te benadrukken, is een subtiële variatie in gevelopeningen gewenst. De toepassing van ingetogen architectonische accenten, zoals omlijstingen, dakranden en/of subtiële accenten in gevelsteenverband, kunnen de ruimtelijke uitstraling van het bouwblok versterken. Om hoge blinde gevels op maaiveld te voorkomen reiken gevelopeningen (raampartijen) op de begane grondlaag tot de vloer.



▲ Verticale gevelgeleding, subtiële variatie in gevelopeningen en balkons/loggia's als herkenbare elementen.



▲ Samenspel van verticale elementen en horizontale geleding van het bouwblok



▲ Referentiebeelden: een verticale geleding, subtiële verbijzonderingen en ingetogen balkons/loggia's



MATERIALISATIE EN KLEURGEBRUIK

De samenhang tussen de verschillende geveldelen wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels. Het kleurgebruik is eenduidig en ingetogen, in een aardse tint, binnen de bandbreedte donkerrood tot (donker)bruin. Voor de plint van het gebouw wordt een (licht) afwijkende kleur toegepast.

Naast het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal, wordt het appartementenblok in principe afgedekt met donkere pannen in antraciet of kwarts grijs. Ook de toepassing van zink - al dan niet als accent - behoort tot de mogelijkheden.

Voor het aanbrengen van verbijzonderingen/ accenten kunnen duurzame afwijkende materialen worden toegepast, zoals betonnen elementen, hout, zink of aluminium, mits deze materialen ondergeschikt zijn aan het hoofdmateriaal. De vormgeving van verbijzonderingen en accenten in de gevel is ingetogen en eenvoudig.

▲ Impressie kleur- en materiaalgebruik en subtiële verbijzonderingen in de gevel (omlijstingen)

3 Beeldkwaliteitscriteria

TOETSINGSCRITEIA VOOR BOUWAANVRAGEN

In het vorige hoofdstuk zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten in algemene zin beschreven en is de beeldkwaliteit op hoofdlijnen bepaald. In dit hoofdstuk worden per deelgebied concrete criteria benoemd die richting geven aan de gewenste beeldkwaliteit en tevens dienen als toetsingscriteria voor bouwaanvragen.

In dit beeldkwaliteitplan wordt uiting gegeven aan de wens om een compact appartementencomplex te realiseren, waarbij een klassiek gevelbeeld wordt nagestreefd en in maat en schaal aansluiting wordt gezocht bij de directe omgeving. Er is bijzondere aandacht voor de gevelopbouw en -geleding, die zowel horizontaal als verticaal geled is. De horizontale geleding komt tot uiting in de klassieke gevelopbouw, bestaande uit een plint, middengedeelte en de toepassing van een dakrand als overgang naar de kap. De verticale geleding komt tot stand door het toepassen van subtiele verbijzonderingen en verticale gevelelementen, die de individualiteit van de woningen benadrukken..

Voorgenoemde zaken zijn in het vorige hoofdstuk al in algemene zin benoemd en verbeeld. In dit hoofdstuk worden de diverse beeldkwaliteitsaspecten vertaald naar concrete criteria voor de bebouwing, onderverdeeld in vier categorieën:

1. Situering
2. Massa
3. Architectonische uitwerking
4. Kleur- en materiaalgebruik

Situering	
Rooilijn	Er is sprake van een eenduidige (strakke) rooilijn, evenwijdig aan de Bongerdstraat, Kerkplein en het pad aan de noordzijde van het plangebied.
(Zijdelingse) afstand	- De afstand van de hoofdbouwmassa tot de oostelijke perceelsgrens bedraagt minimaal 6 meter i.v.m. overpad aangrenzend perceel. - De afstand van de hoofdbouwmassa tot de rijbaan bedraagt minimaal 5 meter, zodat ruimte ontstaat voor een haag tussen het trottoir en het gebouw.
Oriëntatie	- De hoofdbouwmassa heeft een meerzijdige oriëntatie: de bebouwing is primair georiënteerd op de Bongerdstraat en/of het Kerkplein (hier is ook de hoofdentree gesitueerd), de gevels aan de zijde van het Kerkplein en het pad aan de noordzijde worden als visuele voorzijde behandeld. - De hoek Bongerdstraat - Kerkplein krijgt een hoekverbijzondering. - Gallerijen worden uitsluitend aan de binnenzijde gesitueerd. Woningen op de begane grond kunnen eventueel direct vanaf de straat ontsloten worden.
Massa	
Bouwmassa	- Eenvoudige hoofdvorm, waarbij de hoogte in oostelijke richting wordt afgebouwd. - Uitgangspunt is een klassieke opbouw, bestaande uit een plint, verdieping(en) en kap. - De hoofdbouwmassa wordt maximaal 1,20 meter opgetild vanwege een ondergrondse (half-verdiepte) parkeergarage.
Bouwhoogte	- De bouwhoogte vanaf de plint bedraagt in de basis uit drie bouwlagen, waarvan de bovenste bouwlaag in de kap is verwerkt. Richting de bestaande bebouwing aan de Dorpssingel wordt de hoogte afgebouwd tot twee bouwlagen (zonder kap). Afhankelijk van de gebouwopzet is het mogelijk het gebouwdeel aan de noordzijde uit te voeren in drie bouwlagen met een set-back in de bovenste bouwlaag. - Vanaf maaiveld bedraagt de maximale bouwhoogte respectievelijk 8 en 11 meter (excl. dakopbouw lift), aan de straatzijde bedraagt de goothoogte maximaal 8 meter. - Een lagere goothoogte is toegestaan om accenten te maken, en de schaal van de bouwmassa te verkleinen en overgangen tussen gebouwdelen te markeren.
Kapvorm en -richting	- Eenvoudige kapvorm, met de nokrichting evenwijdig aan de straat. - De kaphelling bedraagt maximaal 65°. - Installatie- en liftopbouw zijn toegestaan mits geclusterd en geïntegreerd in het ontwerp. Compacte opbouw beperken in hoogte, zoveel mogelijk uit het zicht en niet aan de randen van het gebouw.
Architectonische uitwerking	
Gevelopbouw	- Gebruik maken van de klassieke horizontale gevelopbouw door middel van een opgetilde basis, een middengedeelte en een dakrand als overgang naar de kap. - De hoek Bongerdstraat - Kerkplein krijgt een hoekverbijzondering. - De hoofdentree is herkenbaar in het gevelbeeld, bevindt zich op maaiveldniveau en zorgt voor een geleiding van de bouwmassa. - Variatie in goothoogte is mogelijk voor verbijzonderingen dan wel schaalverkleining. - Verbijzonderen van hoeken door accenten is mogelijk, mits de contour van de massa intact blijft. Er worden geen balkons of gevelverspringingen op de hoeken toegepast, behoudens subtiele uitkragende gevelementen op de verdieping. - Balkons en loggia's zijn als bijzondere en herkenbare elementen toegestaan en zijn logisch in de bouwmassa en gevelopbouw gesitueerd. Balkons mogen maximaal 40 centimeter uitsteken en worden ingetogen vormgegeven. - Er wordt terughoudend omgegaan met de toepassing van dakkapellen en buitenruimten in de kap. Deze kennen een vaste ritmiek, waarbij het dakvlak voor maximaal 50% mag worden doorbroken.

Gevelgeleding en plasticiteit	• De verticale, dan wel horizontale geleding van de gevel sluit aan bij de omgeving. • Gevelopeningen op de begane grond reiken tot de vloer, om te voorkomen dat op maaiveld een blinde gevel ontstaat. • Geen verspringen in de gevels, in gevelsteenverband is wel variatie en plasticiteit mogelijk. • Toepassing van ingetogen architectonische accenten, zoals omlijstingen en dakranden. Dakkapellen worden ingetogen vormgegeven.
Detailering	• Er is aandacht voor subtiele (ingetogen) en evenwichtige accenten, onder meer in gevelsteenverband. • Er is sprake van een duidelijke dakrand. • Hekwerken en ook de (onder)randen van balkons en dak worden zorgvuldig ontworpen. • De toegang(en) tot de parkeergarage worden zorgvuldig ontworpen met (deels transparante) hekwerken
Kleur- en materiaalgebruik	
Materiaalgebruik	• Baksteen als hoofdmateriaal voor de gevel (en plint), met daaraan ondergeschikt andere (duurzame) materialen zoals stucwerk of zink. Natuurlijke ventilatie van de half-verdiepte parkeergarage wordt op subtiele wijze vormgegeven. • Pannen of zink als dakbedekking.
Kleurgebruik	• Ingetogen en eenduidig kleurgebruik in aardse tinten, binnen de bandbreedte donkerrood tot (donker)bruin. Bij wijze van accent kan een afwijkende kleur worden toegepast, mits zorgvuldig vormgegeven. • Voor de plint wordt een (licht) afwijkende kleur toegepast. • Dakbedekking bestaat uit donkere pannen (antraciet, donkergrijs) of zink.

An aerial photograph of a residential neighborhood, showing houses, streets, and green spaces. A large, semi-transparent teal circle is centered over the image. Inside this circle, the title 'BEELDKWALITEITPLAN' is written in bold white capital letters, and below it, 'Hoek Kerkplein - Bongerdstraat' is written in a smaller, italicized white font. There are also several smaller, semi-transparent circles of different shades of teal and light blue scattered around the main circle, and a dotted white line arcs across the top left of the image.

BEELDKWALITEITPLAN

Hoek Kerkplein - Bongerdstraat