



**Beeldkwaliteitplan
Wilhelminalaan ong (tussen 186
en 188)
Gemeente Beuningen**

Gemeente Beuningen

Beeldkwaliteitplan Wilhelminalaan ong (tussen 186 en
188)



Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen **Postadres** Postbus 165, 6640 AD Beuningen

Telefoonnummer 024 - 675 23 56 **Emailadres** info@burowaalbrug.nl **Website** www.burowaalbrug.nl

Rekeningnr. IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer** 58365524 **BTW Nummer** NL8530.06.453.B01

1. INLEIDING.....	2
1.1. Aanleiding.....	2
1.2. Nota Ruimtelijke Kwaliteit.....	3
1.3. Doel beeldkwaliteitplan	4
2. LIGGING	5
2.1. Ligging plangebied.....	5
2.2. Huidige situatie plangebied.....	6
3. STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING.....	8
4. BEELDKWALITEIT	11
4.1. Visie	11
4.2. Beeldkwaliteitscriteria	12

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De eigenaren van de woning Wilhelminalaan 188 hebben bij de gemeente Beuningen het verzoek gedaan voor het oprichten van een vrijstaande woning op een deel van het perceel tussen Wilhelminalaan 186 en 188. Aangezien de toevoeging van deze woning past binnen de stedenbouwkundige structuur van dit deel van de Wilhelminalaan en er ook beleidsmatig geen belemmeringen zijn, wil de gemeente hieraan medewerking verlenen.



Ligging plangebied



Uitsnede verbeelding nieuw bestemmingsplan

Om de nieuwe woning planologisch-juridisch mogelijk te maken heeft de gemeenteraad van Beuningen het bestemmingsplan 'Wilhelminalaan ong (tussen 186 en 188)' vastgesteld.

1.2. Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Op 16 december 2014 heeft de gemeenteraad de nieuwe Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. Aanleiding was de gewenste (en dus andere) manier om het beleid voor ruimtelijke kwaliteit vorm te geven: beter passend bij de wens om Beuningen samen te maken. Daarnaast aansluitend bij de wens tot loslaten en het stellen van minder regels. De gemeente wil met de nieuwe nota dan ook inspireren en verleiden in plaats van voorschrijven en heeft vertrouwen in experts. De rol van de gemeente wijzigt van hoofdzakelijk toetsend naar hoofdzakelijk begeleidend.

Voor de nota Ruimtelijke Kwaliteit is vooral de relatie met het bestemmingsplan van belang. Het bestemmingsplan regelt zaken als de functie (bijvoorbeeld wonen, groen, verkeer) en de situering en de maximale afmetingen van een bouwwerk. Dus onder meer de functie, massa, hoofdvorm en het ruimtebeslag van bouwwerken, voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. De Nota ruimtelijke kwaliteit geeft richtlijnen voor uiterlijk en inpasbaarheid in de omgeving van nieuwe gebouwen of bouwwerken. De wet bepaalt dat de mogelijkheden van het bestemmingsplan, niet door welstand beperkt mogen worden. Welstand kan waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt, invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

De welstandsnota maakt vervolgens onderscheid in 'hoofdgebouwen' en 'aanvraag voor kleine bouwwerken'. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit blijft voor de laatstgenoemde categorie van toepassing. Dit beeldkwaliteitplan richt zich dan ook op het nieuwe hoofdgebouw op het perceel. Voor hoofdgebouwen zijn op voorhand geen toetscriteria voorgeschreven. Wel zijn in de nota de identiteitsbepalende gebieden en locaties op hoofdlijnen beschreven. Deze dienen ter inspiratie. De initiatiefnemers kunnen de kernkwaliteiten als input, inspiratie en achtergrond gebruiken bij het ontwerpen van een project op een locatie in een deelgebied.

Volgens de kaart met deelgebieden is de locatie gelegen in een 'thematische woonwijk' en tevens aan een historisch lint. De kernkwaliteiten van de thematische woonwijken is als volgt:

De woningen vertonen architectonisch een duidelijke samenhang per buurt. Dit levert een gevarieerde uitstraling op van fris tot klassiek. De woningen zijn straatgericht en liggen grotendeels op een rooilijn evenwijdig aan de straat. De architectuur is geïnspireerd op het leidende thema van de wijk. (jaren '30, modern, wonen aan het water)

Op belangrijke plekken, zoals grenzend aan openbaar gebied zijn de schuttingen mee-ontworpen, net zoals lage muurtjes aan de voorzijde of groene haagjes.

Gezien de structuur en karakteristiek van de bebouwing langs de Wilhelminalaan en de ligging aan een historisch lint, wordt voor dergelijke lintbebouwing de kernkwaliteit voor 'Individuele woningbouw' toegepast:

Er is een rustige, gemoedelijke, open en groene uitstraling. Er zijn ruime vrijstaande woningen van 1 of 2 bouwlagen met kap op grote percelen. De architectuur is gevarieerd, maar eenheid ontstaat door oriëntatie van de rooilijn evenwijdig aan de straat. Er zijn

ruime voor- en zijtuinen met lage haagjes of muurtjes als erfafscheiding en vaak een groene invulling.

1.3. Doel beeldkwaliteitplan

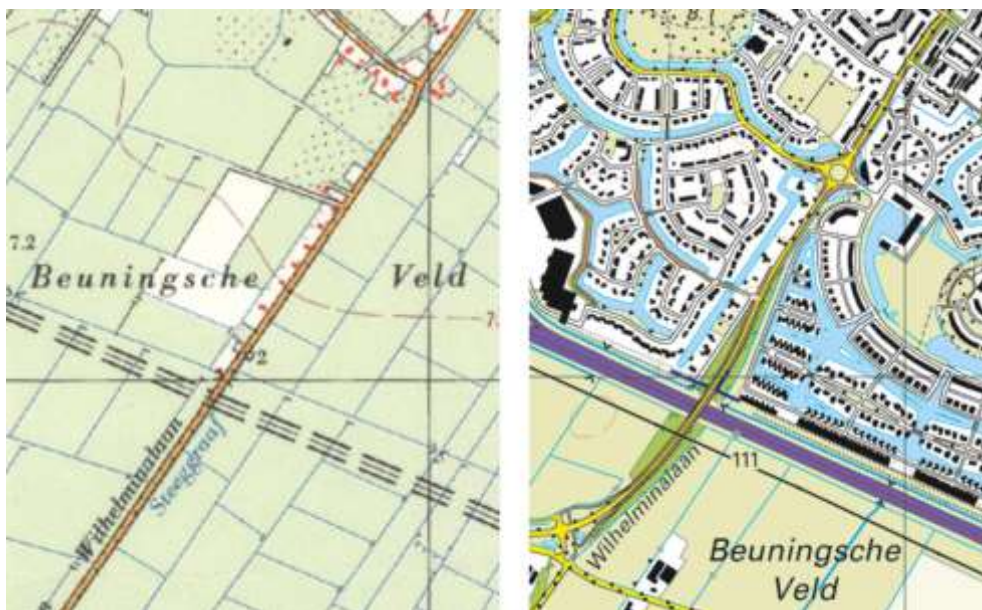
Dit beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de nieuwe woning. Door een verdere inkadering van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit geeft het tevens invulling aan de gevraagde extra beeldkwaliteitseisen ten opzichte van het gemeentelijke welstandsbeleid voor dit perceel. De visie en de daarin gegeven richtlijnen moeten niet als keurslijf worden gezien maar, passend binnen de beleidsvisie van de gemeente ten aanzien van welstand, als aansporing en inspiratie. Het schept een architectonisch kader, passend binnen de ruimtelijke structuur en kenmerken van de aanwezige lintbebouwing, dat als toetsingskader wordt toegepast door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het beeldkwaliteitplan wordt afzonderlijk vastgesteld door de gemeenteraad en vervangt voor dit perceel daarmee de Nota Ruimtelijke Kwaliteit voor wat het onderdeel 'hoofdgebouwen' betreft.

Het beeldkwaliteitplan is daarnaast een communicatiemiddel, dat met behulp van beelden en tekst aangeeft wat de 'doelstellingen' zijn ten aanzien van de 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 flexibel van opzet zijn om eigen kwaliteiten op deze plek toe te kunnen voegen en rekening te kunnen houden met eventuele specifieke woonwensen van de toekomstige bewoners.

2. LIGGING

2.1. Ligging plangebied

De locatie is gelegen aan de Wilhelminalaan binnen de kern Beuningen. Door de nabijheid van de A73 is de Wilhelminalaan ter plaatse van het plangebied verhoogd gelegen en wordt het perceel via een parallelweg ontsloten. Voor de aanleg van de A73 vormde de huidige parallelweg het tracé van de Wilhelminalaan, wat nog te herkennen is aan de loop van de laanbeplanting. De Wilhelminalaan vormt van oudsher de route tussen de kernen Beuningen en Wijchen met daarlangs de zogenaamde 'Steeggraaf'. Aan de westzijde van dit deel van de Wilhelminalaan ontstaat vanaf de jaren '30 van de vorige eeuw op organische wijze een lintstructuur, waarbij het deel ten noorden van de fietsoversteek Heuve-Beuningse Plas zich anders presenteert dan het deel van het lint hier ten zuiden van en waar het plangebied ook deel van uitmaakt.



Topografische kaart 1970 (links) en 2015 (rechts)

Het deel ten noorden van de fietsoversteek kenmerkt zich door brede kavels van vergelijkbare omvang met de bebouwing in hoofdzaak aan de noordzijde van die percelen. De bebouwing is met een vergelijkbare architectuur gerealiseerd, is gelijk in kleur- en materiaalgebruik en de hoofdmassa staat met de nokrichting haaks op de Wilhelminalaan. De woningen zijn allen vrijstaand. De kavels aan de zuidzijde zijn ook ruim en van vergelijkbare omvang, maar minder breed dan aan de noordzijde. De bebouwing staat min of meer centraal op het perceel, maar in (vrijwel) dezelfde rooilijn met elkaar. Hierdoor ontstaat een duidelijke geleding/ritmiek, die vervolgens op lager schaalniveau wordt ingevuld met een gevarieerd(er) beeld: vrijstaand en halfvrijstaand, nokrichtingen haaks en evenwijdig aan de Wilhelminalaan. Iedere woning is als zelfstandig (architectonisch) object vormgegeven, al naar gelang de mogelijkheden van een perceel en de wensen en beschikbare middelen van de eigenaren. Hoewel er (van bovenaf gezien) een afwisseling is van nokrichting, is van een bewust geplande ritmiek geen sprake. Door de grote individuele verschillen in massa en vormgeving van de bebouwing en kapvormen, de

inrichting van de openbare ruimte met struiken en een bomenlaan en de inplanting van de tuinen is van een herkenbare ritmiek op straatniveau ook geen sprake. Hiermee onderscheidt dit deel van de Wilhelminalaan zich juist van het deel ten noorden van de fietsoversteek.

De gemene deler tussen de woningen aan de Wilhelminalaan ten zuiden van de fietsdoorsteek is de traditionele en min of meer landelijke architectuurstijl, het gebruik van baksteen (wit, lichte en donkere natuurkleuren) en dakpannen (overwegend antraciet). Deze karakteristiek is gelijk aan de diverse dorpslinten in (de gemeente) Beuningen, die worden gekenmerkt door de individuele vormgeving van de afzonderlijke woningen. Het zijn deze kenmerken (kernkwaliteiten) waardoor de organisch ontwikkelde dorpslinten zich duidelijk onderscheiden van de omliggende planmatige woonwijken.

2.2. Huidige situatie plangebied

Vanwege de verhoogde ligging van de Wilhelminalaan, de begroeiing van het talud en de bomenlaan kent het plangebied ruimtelijk een beschutte ligging. Er is geen sprake van een karakteristieke open plek of doorzicht. Het betreft een gat in c.q. een onderbreking van het lint, een locatie/kavel die nog ontwikkeld moet worden om de lintstructuur te completeren. Ook in de hiervoor geldende bestemmingsplannen was reeds sprake van een woonbestemming met de mogelijkheid om bebouwing op te richten. Het plangebied heeft een vergelijkbare omvang als de andere huiskavels in de straat. Gezien de karakteristiek van het lint is het zeer goed mogelijk een woning in te passen. Deze woning zorgt voor invulling aan de ritmiek en structuur langs de Wilhelminalaan, is gesitueerd op een ruime kavel en geeft begeleiding aan de openbare ruimte.



Bestaande situatie plangebied en omgeving

Het plangebied wordt zowel aan de noord- als zuidzijde begrensd door percelen met vrijstaande woningen. Aan de westzijde wordt het begrensd door de hier gelegen A-watgang en het planmatige woongebied de Heuve. De oever van de A-watgang heeft een groenbestemming en bestaat uit struiken en opgaande beplanting. Aan de oostzijde van de Wilhelminalaan is de woonwijk Beuningse Plas gelegen. Binnen het plangebied zijn enkele fruitbomen en is in gebruik als weide.



Bestaande situatie plangebied en omliggende percelen

3. STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

Passend in de ritmiek van de lintstructuur wordt op dit vrije perceel een woning toegevoegd. Deze ruimtelijke inpassing is verankerd in het bestemmingsplan door de situering van het bouwvlak en de bijbehorende bouwregeling.



Ruimtelijk inpassing nieuwe woning in de lintstructuur

De woningen langs de Wilhelminalaan staan vrijwel in dezelfde rooilijn. Deze rooilijn wordt ook gehanteerd voor de inpassing van de nieuwe woning. De woning komt vervolgens min of meer centraal tussen de naastgelegen woningen te liggen, waarmee ook ruime afstanden (minimaal 8 meter) tot deze percelen gehandhaafd blijven. De diepte van het bouwvlak is gerelateerd aan de bouwvlakken van de naastgelegen woningen (15 meter). Om aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristiek van de omgeving bedraagt de oppervlakte van het hoofdgebouw binnen dit bouwvlak vervolgens maximaal 150 m². Zodoende wordt een bouwvlak gedefinieerd, rekening houdende met de omgevingskarakteristiek, maar met enige flexibiliteit ten aanzien van de daadwerkelijke

situering. Deze flexibiliteit is passend binnen de organische groei van dergelijke bebouwingslinten. De goot- en bouwhoogte zijn afgestemd op de omgeving en bedragen maximaal 6 m respectievelijk 10 m. De nokrichting van de woning is vrij.

Voor de vrijstaande woning geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaats per woning (inclusief bezoekers). Parkeerplaatsen moeten zo worden ingepast dat zij los van elkaar gebruikt kunnen worden. Het perceel is ruim genoeg om aan deze parkeernorm te voldoen.



Individualiteit is het belangrijkste beeldkenmerk van lintbebouwing

4. BEELDKWALITEIT

In deze paragraaf wordt de beeldkwaliteit nader beschreven. Gebruikte afbeeldingen zijn geen exacte weergave van het te ontwerpen bouwplan maar dienen ter inspiratie.

4.1. Visie

In zijn algemeenheid geldt dat de kwaliteiten van het dorpslint de basis vormen voor de verdere architectonische uitwerking. De Wilhelminalaan vormt een onderscheidend en duidelijke herkenbaar element ten opzichte van de omliggende planmatige woonwijken. Binnen een eenduidige ritmiek is sprake van afwisselende bebouwing en ruime (voor)tuinen, waardoor sprake is van een ontspannen karakter. De woning bestaat uit maximaal 2 lagen en is altijd voorzien van een kap.

Bij een dorps architectuur in een lintstructuur horen zorgvuldig en individueel vormgegeven woningen, in een eenvoudige hoofdmassa met kappen. Eenvoudig betekent overigens niet makkelijk. Het gaat om volume(s) die met zorg, in goede verhouding en passend zijn vormgegeven; een (voornamelijk) rechthoekige plattegrond en een eenvoudige kapvorm. Architectuur die gebaseerd is op een goede materiaalkeuze en detaillering. Er moet sprake zijn van een bescheiden gebouw, een eenduidig bouwvolume, dat zich in de lintstructuur voegt en daarmee een kwalitatief, aanzichtsverbeterend gebouw betreft

De kapvorm is net als de hoofdmassa eenvoudig en sluit aan bij de karakteristiek van het lint. Daarbij moet worden gedacht aan een zadeldak (al dan niet met wolfseind), schilddak of mansardekap. De kapvorm en -richting is vrij, passend binnen het speelse en afwisselende straatbeeld.

Ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa is ruimte voor verbijzonderingen in het gevelbeeld, zoals erkers, veranda's en dakkapellen. Deze verbijzonderingen dragen bij aan de 'representativiteit' van de woning en creëren een gevarieerd gevelbeeld. Erkers en andere ondergeschikte bouwdelen zorgen bovendien voor een schaalverkleining van de woning, waardoor de hoofdmassa kleinschaliger oogt. De toepassing van erkers of veranda's is typisch dorps, ze fungeren als 'ogen op straat' en dragen bij aan de sociale veiligheid van de buurt. Eventuele erkers en dakkapellen worden mee ontworpen met de woning.

De samenhang met het dorpslint wordt voor verder gewaarborgd door het zoveel mogelijk toepassen van natuurlijk materiaalgebruik. Er is tussen de woningen in het lint sprake van een afwisselend, kleurgebruik (natuurlijke kleuren, wit).

Om het karakter van een dorpslint te versterken, krijgt ook de erfscheiding aan de voorzijde een individuele invulling. Gebruik kan worden gemaakt van groene, natuurlijke erfafscheidingen in de vorm van hagen of begroeide hekwerken of open hekwerken (al dan niet met gemetselde penanten). De hoogte bedraagt maximaal 1 meter. Bij gebruik van een groene haag geniet de toepassing van gebiedseigen beplanting de voorkeur.



Sfeerbeelden

4.2. Beeldkwaliteitscriteria

Situering

- Hoofdmassa binnen het bouwvlak conform het bestemmingsplan.
- Hoofdmassa in of maximaal 2 meter achter de rooilijn.
- Bijgebouwen binnen het bouwvlak of aanduiding 'bijgebouwen' conform het bestemmingsplan.
- Representatieve gevel gericht op de Wilhelminalaan, de hoofdentree mag echter zowel in de voorgevel als zijgevel gesitueerd zijn.

Massa

- Vrijstaande woning in maat, schaal en korrel aansluitend op de karakteristiek van de lintbebouwing langs de Wilhelminalaan.
- Maximaal 2 bouwlagen met kap conform de bouwregeling van het bestemmingsplan. Het gebruik van een kap is verplicht.
- Het bebouwde oppervlak van de hoofdmassa (excl. aan- en uitbouwen) bedraagt 150 m².
- De hoofdmassa bestaat uit een eenvoudig volume, met een (in basis) rechthoekige plattegrond.
- Eenvoudige kapvorm, zoals een zadeldak (al dan niet met wolfseind), schilddak of mansardekap. Een mansardekap is enkel toegestaan als de goothoogte maximaal 4 meter bedraagt. Gebruik wordt gemaakt van duidelijke overstekken.
- De nokrichting is vrij, de kaphelling bedraagt voor het deel van de kap boven een hoogte van 6 meter minimaal 35° en maximaal 60°.

Architectonische uitwerking

- De architectuur draagt bij aan het afwisselende beeld van het dorpslint, waarbij de woning wel familie kan zijn van de andere woningen, maar nooit exact gelijk is aan de naastgelegen woningen. De architectuur is in basis traditioneel met landelijke stijlkenmerken. Een hedendaagse vertaling van deze stijlkenmerken is toegestaan.
- Toepassing van architectonische accenten, zoals erkers, veranda's en dakranden is toegestaan. De vormgeving is onderdeel van de ontwerpopgave.
- Aandacht voor subtiele accenten waardoor het individuele karakter van de woningen wordt versterkt.

Materiaal- en kleurgebruik

- Natuurlijke materialen als hoofdmateriaal voor de gevel (baksteen, hout), , houten kozijnen.
- Kleurgebruik van de gevel is passend binnen de karakteristiek van het lint.
- Dakbedekking heeft een donkere (antraciet) kleurstelling, dakpannen zijn niet-glimmend.
- Voor het aanbrengen van verbijzonderingen/accenten kunnen (terughoudend) afwijkende materialen en kleurstellingen worden toegepast.

Overig

- De plaatsing van duurzame maatregelen als zonnepanelen is onderdeel van de ontwerpopgave.
- Gebruik van groene erfafscheidingen, begroeide hekwerken of open hekwerken (met eventueel gemetselde penanten).
- Voor de categorie 'kleine bouwwerken' blijft de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van toepassing.
- Parkeren geheel op eigen terrein (minimaal 2 parkeerplaatsen, parkeerplaatsen moeten los van elkaar bereikbaar zijn).

Hardheidsclausule

De bovengenoemde beeldkwaliteitscriteria kunnen ontoereikend of te beperkend zijn. Er bestaat dan een mogelijkheid voor het College van Burgemeester en Wethouders om, na advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, gemotiveerd van dit beeldkwaliteitplan af te wijken. Deze ontsnappingsclausule is nodig omdat niet alle ruimtelijke kwaliteiten, zeker daar waar een belangrijk kenmerk de individualiteit van de woningen betreft, kunnen worden gevat in compacte, objectieve toetsingscriteria. In de motivatie om af te wijken wordt gebruik gemaakt van de in hoofdstuk 2.2. van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (onder 'navolgbaarheid') weergegeven algemene criteria.