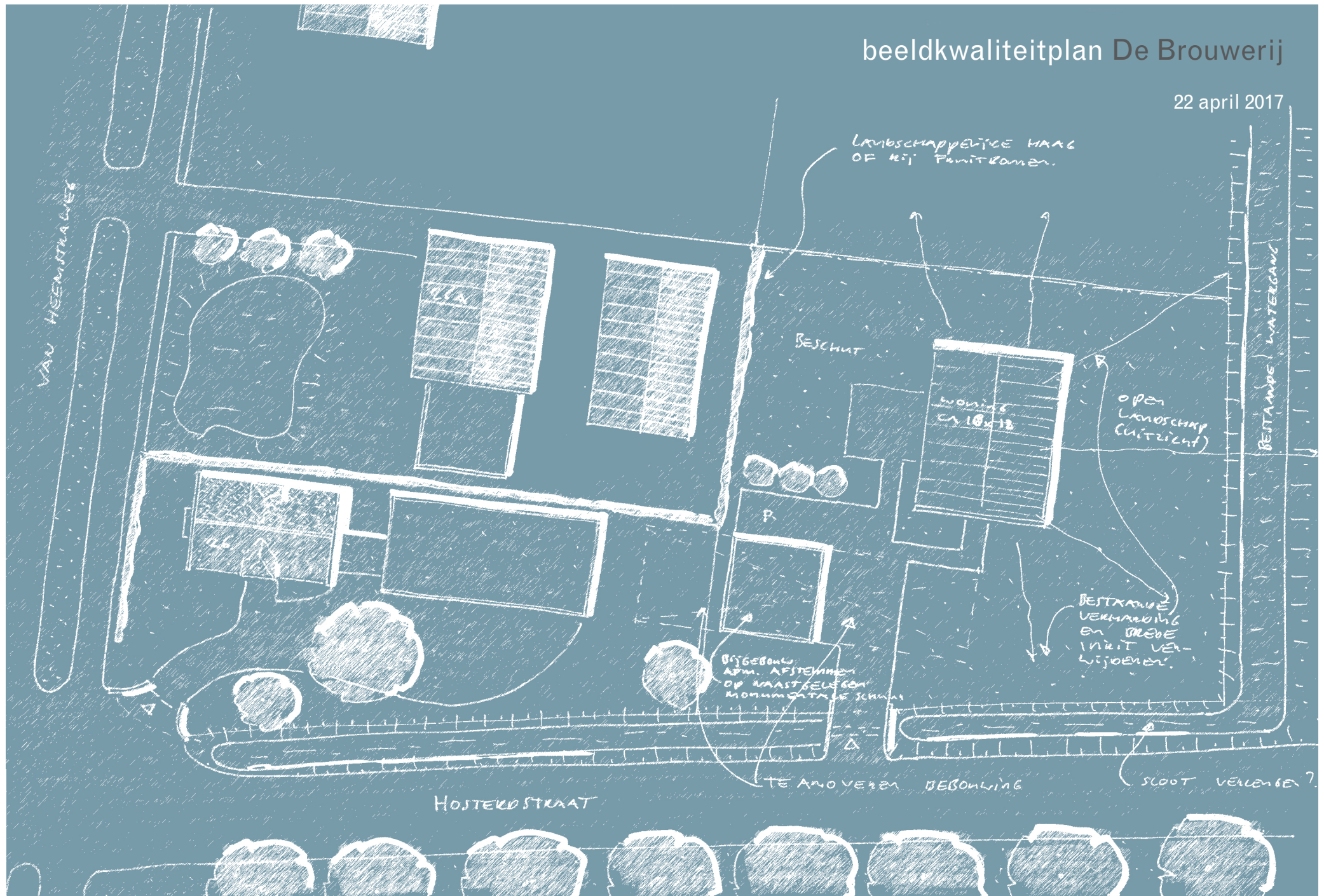


beeldkwaliteitplan De Brouwerij

22 april 2017



inhoudsopgave	
inleiding	3
de locatie in ruimtelijke context	4
archieftekeningen twintiger jaren	5
stedenbouwkundige randvoorwaarden en verkaveling	6
plankaart Hosterdstraat 26	7
beeldregels bijgebouw	8
beeldregels woonhuis met een eenvoudige hoofdvorm	9
inspiratieblad woonhuis met een eenvoudige hoofdvorm	10
beeldregels wonen in het landschap	11
inspiratieblad wonen in het landschap	12
beeldregels erfininrichting	13
colofon	

inleiding

Aan de Van Heemstraweg 26 in Beuningen ligt een perceel met een bedrijfsbestemming. De hoofdbebouwing is een bedrijfswoning en twee bedrijfspanden. De bedrijfswoning en het eerste bedrijfspand zijn gemeentelijk monument. De initiatiefnemers hebben het doel om de bedrijfsmatige activiteiten te beëindigen en een deel van de aanwezige bedrijfsopstallen te amoveren. De monumentale panden – woning en het voorste bedrijfspand – blijven behouden en worden als zelfstandig woonhuis bestemd, daarnaast kan een tweede woonhuis op het perceel worden gebouwd.

Het college van B&W van de gemeente Beuningen heeft bij wijze van principe besluit op 25 juli 2016 ingestemd met deze ontwikkeling. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient het voor het plangebied geldende bestemmingsplan te worden herzien.

Daarnaast is door het college van B&W bepaald dat de oppervlakte aan nieuwe bebouwing niet groter mag zijn dan de oppervlakte van de gesloopte bebouwing, dit is 206m².

Het beeldkwaliteitplan bevat een uiteenzetting van beeldregels voor een mogelijke ontwikkeling in het plangebied. Uitgangspunten zijn de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

Dit beeldkwaliteitplan is in de eerste plaats bedoeld als inspiratiedocument voor toekomstige grondeigenaren, ontwerper en bouwer van de woning. Daarnaast is het een toetsingskader voor een nieuwe ontwikkeling, naast het op te stellen bestemmingsplan. Gezien de gewaardeerde landschappelijke kwaliteit van het buitengebied wordt een hoog ambitieniveau (en welstandsniveau) nagestreefd. Na vaststelling wordt dit beeldkwaliteitplan door de gemeente Beuningen en de Commissie Beeldkwaliteit gehanteerd bij de beoordeling van plannen.

Het beeldkwaliteitplan is geen blauwdruk. Het geeft wel richting aan de planvorming. Alternatieve en afwijkende plannen zijn alleen bespreekbaar mits ze voldoen aan de ambitie van het beeldkwaliteitplan en aansluiten op de achterliggende bedoelingen en randvoorwaarden zoals in het beeldkwaliteitplan zijn omschreven en ze positief worden beoordeeld door de Commissie Beeld-kwaliteit.

De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld als sfeerbeelden. De tekst is leidend, referentiebeelden kunnen daar op onderdelen van afwijken.



beeldkwaliteitplan De Brouwerij

de locatie in ruimtelijke context

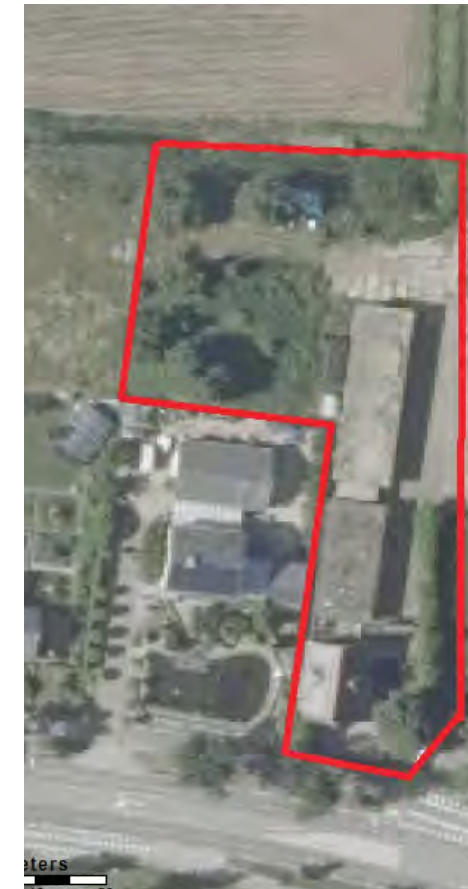
Het gebied ten noorden van de Van Heemstraweg is een oeverwallen- en stroomruggengebied met een veranderend landschap door de wijzingen in de loop van stroomgordels en rivieren. De ligging van de Hosterdstraat ter hoogte van het plangebied is ongewijzigd sinds de 19e eeuw. Op de kaart van 1931 komt de bebouwing op het perceel, dit zijn de huidige monumentale panden. In de omgeving van het gebied zijn veel boomgaarden en agrarische bedrijven.

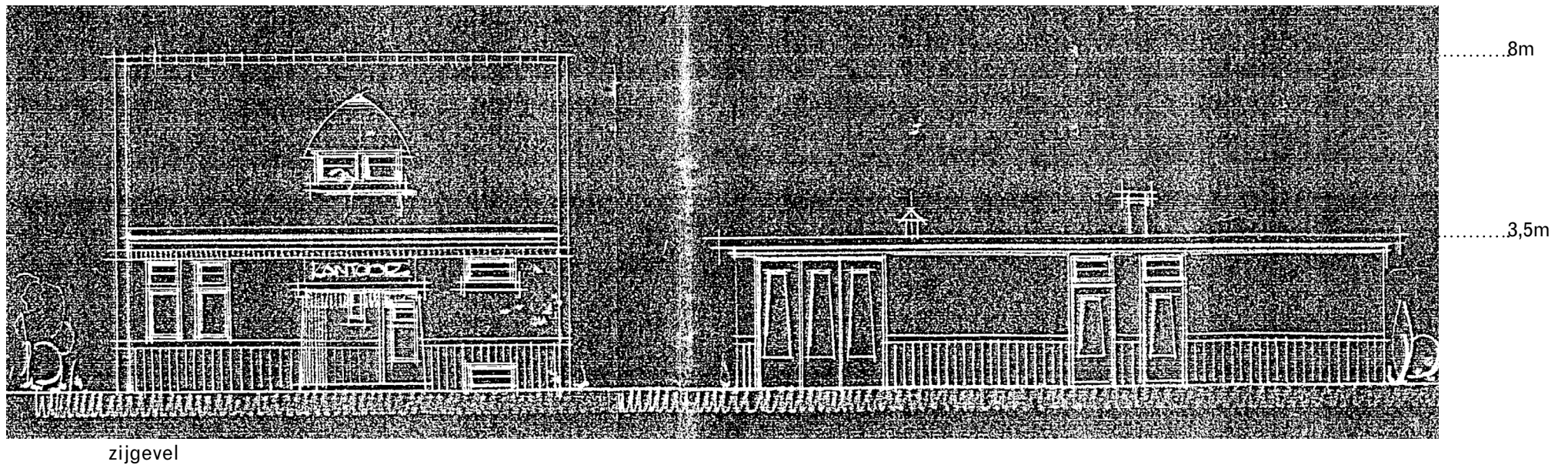
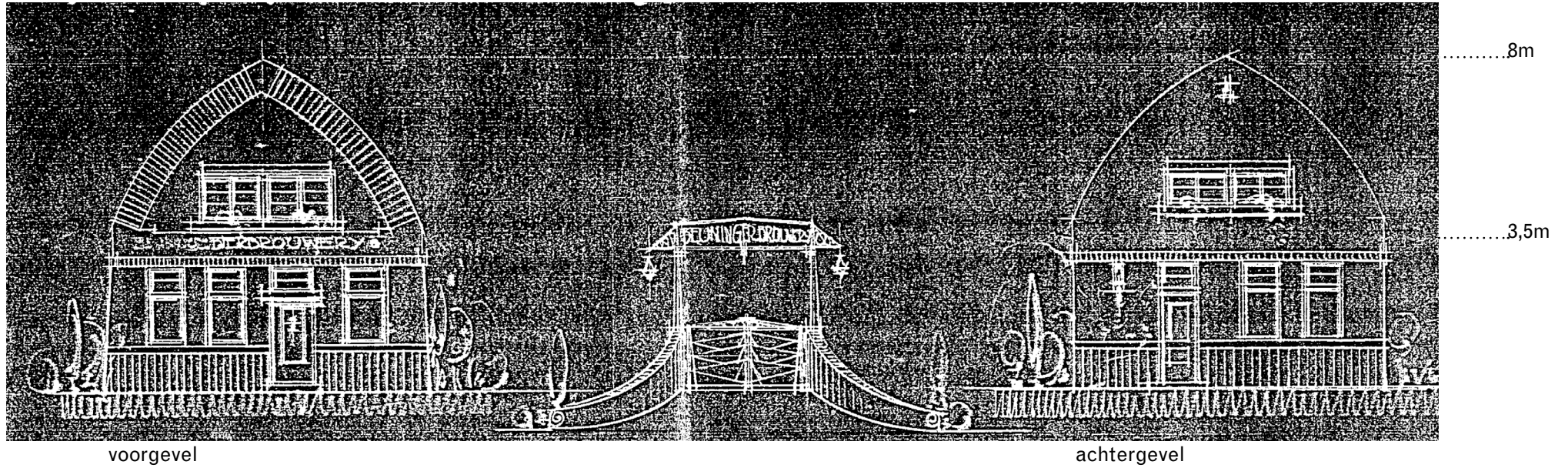
Het plangebied voor de nieuwe woning ligt ten noorden van de voormalige bottelarij aan de Van Heemstraweg 26. Deze villa is een zeer goed en zeldzaam voorbeeld van landelijke villabouw uit de jaren '20. De vormtaal van de Amsterdamse School is gecombineerd met traditionele elementen. Deze villa heeft een zeer karakteristieke hoofdvorm met spitsboogvormige topgevels. De gevels zijn gepleisterd, afgewisseld met in schoon werk uitgevoerd siermetselwerk. Van een dergelijke villa is in deze omgeving geen tweede voorbeeld voor handen, waardoor dit pand binnen de gemeente uniciteitwaarde heeft. Behoud van het pand is van belang om ook dit zeer belangrijke stadium uit de ontwikkeling van de landelijke villabouw zichtbaar te kunnen houden. Onlangs is de villa en het bijgebouw zorgvuldig gerestaureerd.

De bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied zijn van verschillende soorten en typen bebouwing. Aan weerszijden langs het lint van de Van Heemstraweg betreft voor een belangrijk deel vrijstaande woningen van de 2e helft van de 20e eeuw en in mindere mate voormalige agrarische bedrijfspanden, veelal gerelateerd aan de voormalige fruitteelt.

Aan de noordkant ligt een A-watgang haaks op de Hosterdstraat. Deze is met een duiker onder de Hosterdstraat verbonden aan de A-watgang parallel aan de Hosterdstraat, aan de oostkant. Het plangebied heeft min of meer een langwerpige vorm in noord-zuidrichting, het richt zich zowel op de Van Heemstraweg als de Hosterdstraat. De voormalige bedrijfswoning ligt met de voorgevel aan de Van Heemstraweg maar de inrit aan de Hosterdstraat. De bedrijfspanden hebben de entree ook aan de Hosterdstraat.

In het kader van de nieuwe ontwikkeling wordt het noordelijk gelegen bedrijfspand geamoveerd. Na de sloop ontstaat een kavel voor een woning aan de noordzijde van het perceel. Voor de nieuwe woning komt het bijgebouw aan de voorzijde van het perceel, met nauw omschreven maatvoering. Het doel hiervan is een structurerend element te creëren, waardoor de woning een solitaire ontwikkeling kan zijn. De vormgeving van de woning biedt architectonisch veel ruimte, mits kwalitatief goed uitgevoerd. Zowel een vernieuwend als een traditioneel concept is mogelijk.



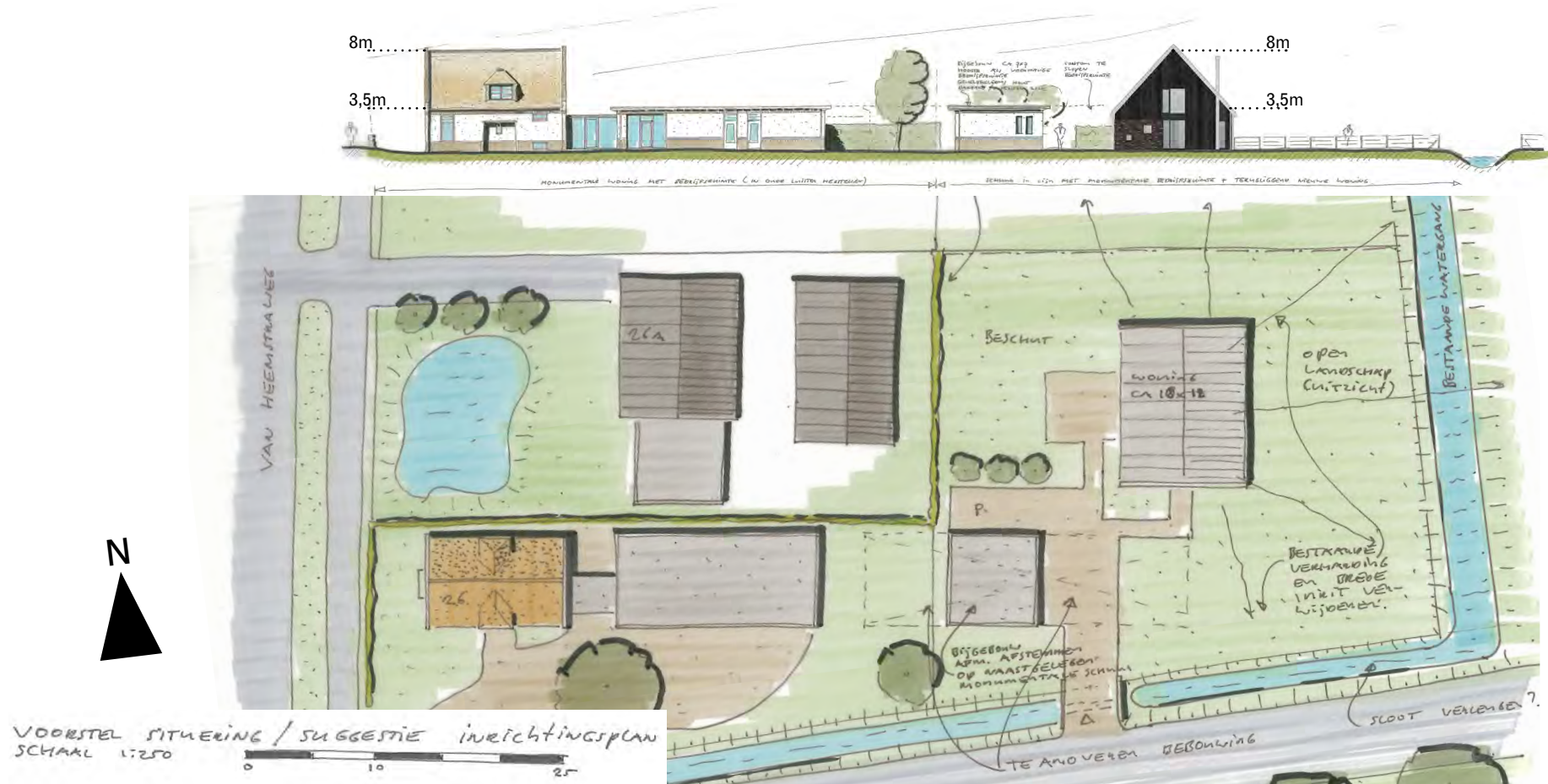


stedenbouwkundige randvoorwaarden en verkaveling

De bestaande mogelijkheid voor de vestiging van een bedrijf op de locatie Van Heemstraweg 26 in Beuningen wordt gewijzigd in twee woonhuizen. De overtollige bedrijfspanden worden gesloopt en het monument wordt gerestaureerd. Stedenbouwkundig en planologisch wordt hiermee de situatie van het plangebied en de omgeving verbeterd.

Ter plekke ontstaan 2 kavels, de scheiding van de kavels is in het verlengde van de naastgelegen bebouwing aan de Van Heemstraweg. Door de scheiding van de kavels ontstaat visuele ruimte voor het monument. Voor de nieuwe woning komt het bijgebouw aan de voorzijde van het perceel, met nauw omschreven maatvoering. Het doel hiervan is een structurerend element te creëren, waardoor de woning een solitaire ontwikkeling kan zijn. Door de ligging van het monument

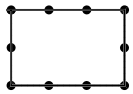
op de hoek van de Van Heemstraweg/ Hosterdstraat en door de terugliggende locatie van de nieuwe woning blijft het monument visueel bepalend voor het geheel. De vormgeving van de woning biedt hierdoor architectonisch veel ruimte, mits kwalitatief goed uitgevoerd. De plek van de nieuwe woning is ten noordwesten van het bijgebouw. De afstand van de nieuwe woning tot de Hosterdstraat is groter dan voor het bijgebouw. De nieuwe woning ligt min of meer achter het bijgebouw. De maatvoering van de nieuwe woning is niet hoger dan het monument. Door de terugliggende locatie en het lagere grondpeil vanaf de Hosterdstraat zal het beeld zijn dat deze lager is. Omdat het bijgebouw in het beeld bepalend is, worden hierna eerst de beeldregels voor het bijgebouw behandeld. Vervolgens wordt ingegaan op twee architectuurtypologieën voor het woonhuis: een woonhuis met eenvoudige hoofdvorm en wonen in het landschap.



beeldkwaliteitplan De Brouwerij

plankaart van Heemstraweg 26

Plangebied



plangebied

Verklaringen



ondergrond

Bestemmingen

Enkelbestemmingen



wonen

Aanduidingen

Functie aanduiding

Bouwvlak



bouwvlak

Maatvoeringsaanduidingen

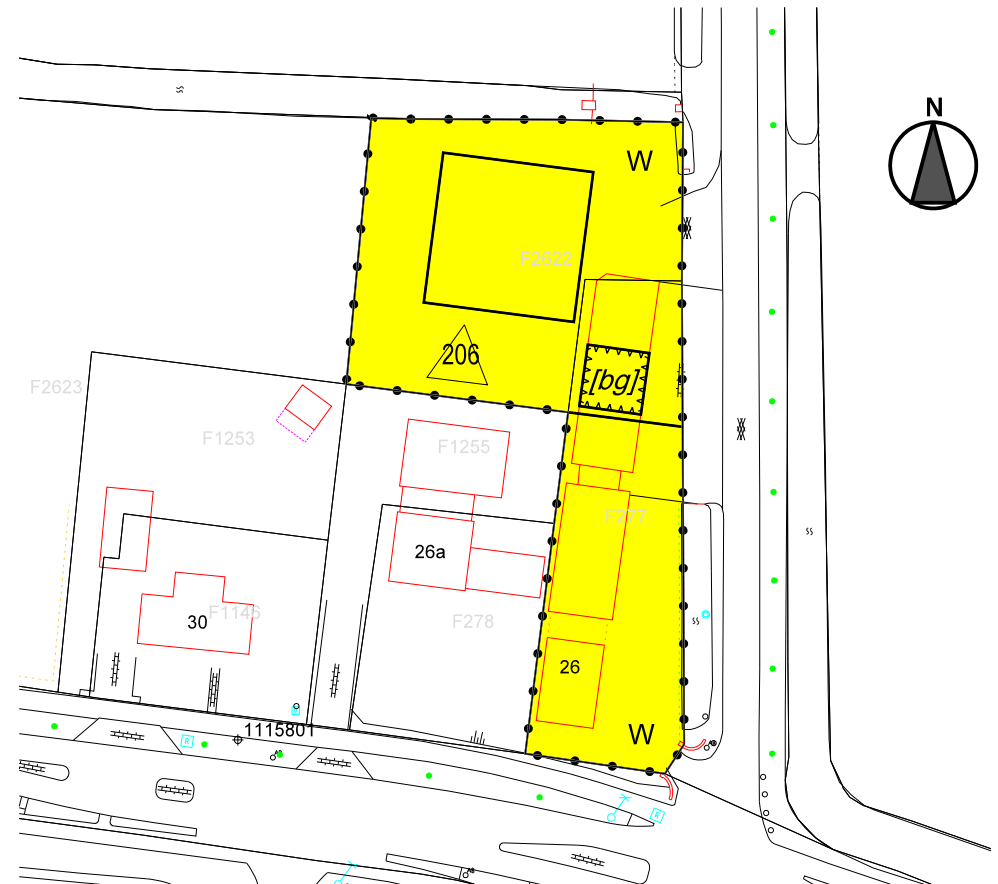


maximum oppervlakte bebouwing (m²)

Bouwaanduidingen



bijgebouwen



beeldregels - bijgebouw

algemeen

Het bijgebouw bij de nieuwe woning wordt gepositioneerd aan de voorzijde van het perceel, met nauw omschreven maatvoering. Het doel hiervan is een structurerend element te creëren, waardoor de woning een solitaire ontwikkeling kan zijn. Het bijgebouw ligt in het verlengde van de schuur bij de monumentale woning. Een kap is derhalve niet toegestaan

De architectuur van het bijgebouw dient aan te sluiten op schuur bij de monumentale woning, in zowel detaillering als materiaalkeuze. Het bijgebouw doet daarmee recht aan het monument en het solitaire karakter van de woning wordt hierdoor versterkt.

Om het doel van structuur te realiseren, worden aan het bijgebouw duidelijk maatvoeringsregels gesteld. Ook de locatie op het perceel is gebonden aan regels.

bouwregels bestemmingsplan

- hoogte gelijk aan het bestaande monumentale bijgebouw, 3,2m
- breedte gelijk aan het bestaande monumentale bijgebouw, 7,5m
- maximale oppervlakte bebouwing woning + bijgebouw 206m²
- locatie in lijn met monumentale bijgebouw van de voormalige bottelarij



beeldregels - woonhuis met een eenvoudige hoofdvorm

algemeen

Voor het solitaire karakter van de ontwikkeling is de kaprichting bepalend. De overheersende kaprichting ligt haaks op de Hosterdstraat en het monument. De architectuur heeft een landelijk karakter en is hedendaags uitgevoerd met traditionele materialen en stijlelementen, ofwel een archetypen van het landelijk woonhuis. De detaillering is sober, maar hoogwaardig/ambachtelijk.

kap

- haaks op de Hosterdstraat en het monument
- kapvorm als zadeldak of mansardedak al dan niet met schilden.
- riet, keramische dakpan, natuurlijke leien, metaalachtig (zoals zink) of combinaties hiervan
- afwerking in hout, zink of koper
- dakkapellen zijn beperkt mogelijk

gevels

- pleisterwerk, baksteen, hout of combinaties hiervan
- gestucte plint in contrasterende kleur
- glas
- heldere en eenduidige vormtaal
- heldere, sobere detaillering
- plasticiteit en/of terughoudend in kleur

kozijnen en deuren

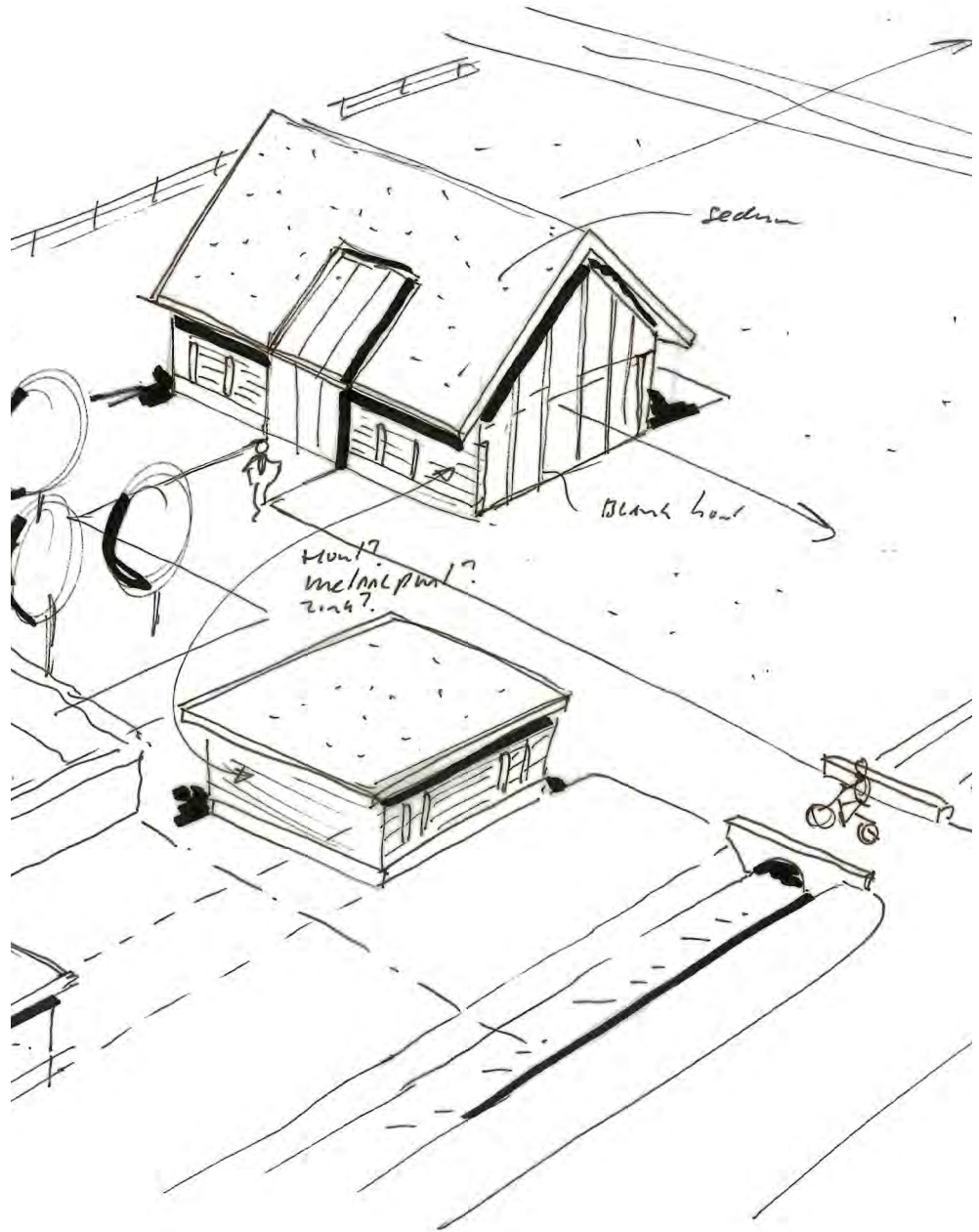
- gevelopeningen uitgevoerd in traditionele profielen, al dan niet met roedeverdeling
- kleurstelling traditioneel

goot- en lijstwerk

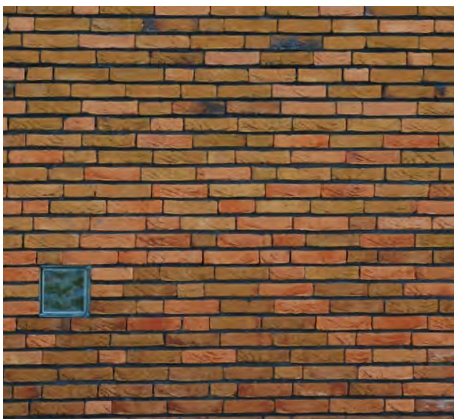
- geprofileerde goten zijn in beperkte mate toegestaan
- eenvoudige zinken of koperen mastgoot

bouwregels bestemmingsplan

- goothoogte 3,5m
- nokhoogte 8m
- volume 1000m³
- maximale oppervlakte bebouwing woning + bijgebouw 206m²



inspiratieblad
woonhuis met een
eenvoudige hoofdvorm



beeldregels - wonen in het landschap

algemeen

Voor het solitaire karakter van de ontwikkeling is de kaprichting bepalend. De overheersende kaprichting ligt haaks op de Hosterdstraat en het monument. De architectuur heeft een landelijk en/of landschappelijk karakter. Oriëntatie op en relatie met het omliggende landschap zijn een uitgangspunt in het ontwerp. De detaillering is sober, maar hoogwaardig/ambachtelijk.

kap

- haaks op de Hosterdstraat en het monument
- riet, keramische dakpan, natuurlijke leien, metaalachtig (zoals zink), groendak of combinaties hiervan
- afwerking in hout, zink of koper
- dakkapellen zijn beperkt mogelijk

gevels

- pleisterwerk, baksteen, hout potdekselwerk, opgaand riet of combinaties hiervan
- glas
- heldere en eenduidige vormtaal
- heldere, sobere detaillering
- plasticiteit en/of terughoudend in kleur

kozijnen en deuren

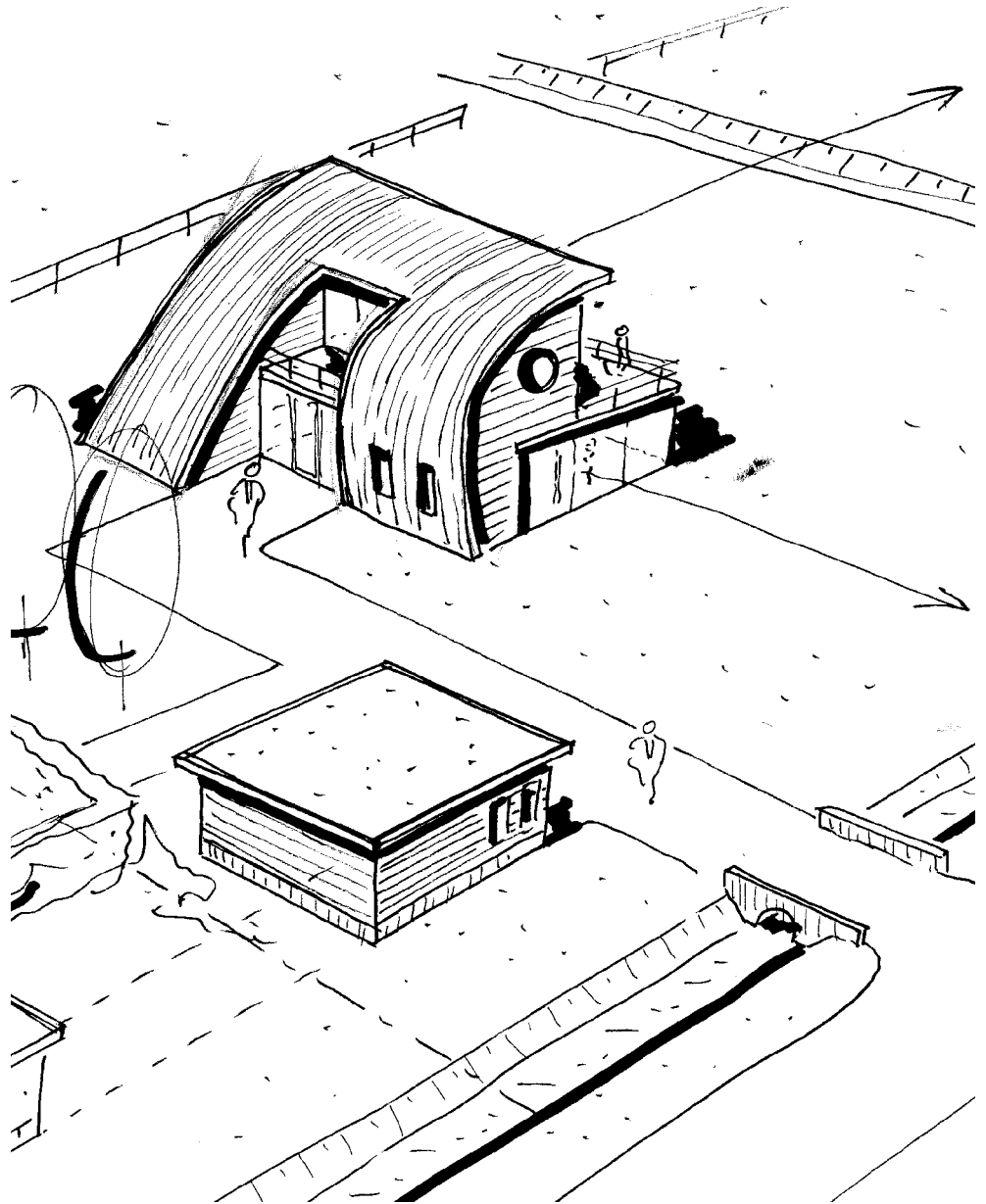
- gevelopeningen uitgevoerd in ranke profielen
- kleurstelling sober in antraciet, grijs of de natuurlijke kleur van het materiaal

goot- en lijstwerk

- geen goten of een eenvoudige zinken of koperen mastgoot

bouwregels bestemmingsplan

- goothoogte 3,5m
- nokhoogte 8m
- volume 1000m³
- maximale oppervlakte bebouwing woning + bijgebouw 206m²



inspiratieblad
wonen in het landschap



beeldregels - erfinrichting

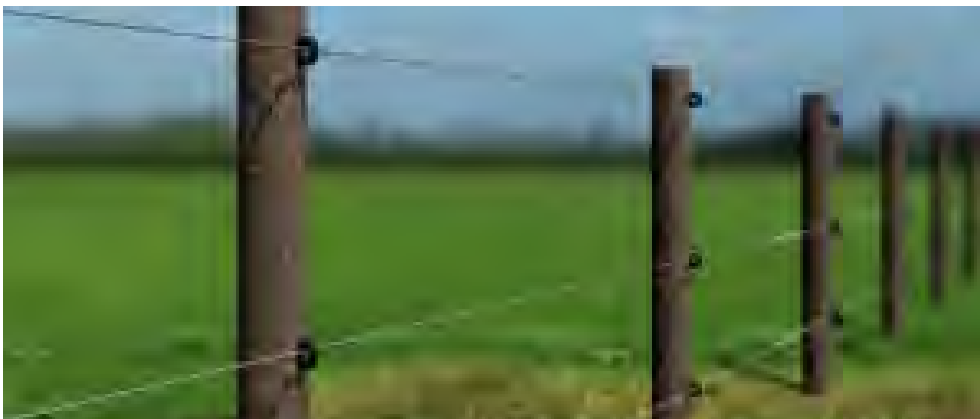
algemeen

De erfinrichting dient passend te zijn in het landelijk karakter van het gebied. Overwegend grasland in combinatie met groen dat past bij het buitengebied. Enkele solitaire bomen of een boomgaard zijn denkbaar, mits van inlandse types. Beperkte verharding voor toegankelijkheid is toegestaan in de vorm van halfverharding of streekeigen bestratingstypen. Verharding zorgvuldig in het ontwerp te worden meegenomen. Materialen zijn van hoogwaardige kwaliteit en zijn passend in het erfensemble.

Openheid en zichtlijnen over het buitengebied zijn een vereiste. Hoge en/of gesloten erfafscheidingen zijn derhalve niet toegestaan. Erfafscheidingen zijn toegestaan in de vorm van haagstructuren, meidoorn, kastanjehouten hekwerken of afrastering doormiddel van palen met draad.

beeldregels

- afstand tot de perceelsgrenzen tbv zichtlijnen achterland
- ruim en open voorerf, grasgebied, beplanting met solitair mogelijk
- perceelscheiding door middel van haagstructuren of sobere afrastering
- toegangen zijdelings van het perceel
- toegangen door halfverharding of streekeigen bestrating als waalklinkers
- achtererf is meer beschut en privé





colofon

Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA BV

Pieter Oosterhout

Gea Offerein

Giel Sengers

Eric Hendriks

Gemeente Beuningen