

Beeldkwaliteitsplan

Loenenseweg 2 te Eerbeek

Oktober 2021



Figuur 1.: Het plangebied

Ambitie

De insteek is dat ruimtelijke regels er niet zijn om ontwikkelingen tegen te houden, maar om binnen kaders nieuwe initiatieven mogelijk te maken. Het gaat niet om het afvinken van regels, maar de vraag of een project een bijdrage levert aan een 'Goede ruimtelijke kwaliteit' en hierdoor een meerwaarde voor de omgeving oplevert.

Status beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan moet worden vastgesteld door de gemeenteraad als beleidskader voor de ruimtelijke kwaliteit. Als zodanig omvat het welstandscriteria.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Dit initiatief gaat om de invulling van de grond gelegen aan de Loenenseweg nummer 2 welke ingesloten is door het tankstation aan de westzijde en de Parallelweg aan de oostzijde.

Doelstelling

Op dit moment is het kavel van ruim 2150m² vrij van opstallen. Gedacht is om dit perceel met in te vullen met een appartementencomplex met commercieel plint op de begane grond.

De omgeving van de locatie

In de omgeving van de bebouwingslocatie kunnen 2 bebouwingstypologieën onderscheiden worden.

- 1: Tankstation / autobedrijf; grote korrelgrootte, gedateerde uitstraling.
- 2: Appartementen in twee of drie bouwlagen met hieronder een commerciële plint op begane grond. Grotere korrel en alle van oudere datum.

De locatie

De locatie ligt in het verlengde van de Stuijvenburchstraat, ten zuidwesten van de kruising van de Veldweg en grenzend aan het spoor en is daarmee onderdeel van het centrum van Eerbeek. Aan de overzijde van de Loenenseweg bevindt zich een ruime parkeerplaats die bij de naastgelegen supermarkt hoort.

Richting het westen is aan beide zijden van de Loenenseweg een mix van appartementen, grondgebonden woningen en detailhandel te vinden. Dergelijke functies worden ontsloten met een brede stoep. In het trottoir is ruimte voor groen dat voornamelijk bestaat uit grote bomen in combinatie met laag struikgewas.

Aan de achterzijde van het perceel zijn enkele appartementencomplexen gevestigd van vier bouwlagen hoog die qua materialisatie goed in het straatbeeld passen.

Richting het oosten, waar de Loenenseweg overgaat in de Stuijvenburchstraat zorgt de spoorlijn voor een begrenzing. Daar is de bebouwing veelal laagbouw in de vorm van twee verdiepingen met kap, al dan niet met een commercieel plint. Aan de overzijde van het spoor is tevens een wigvormige groen perceel gelegen dat qua afmetingen lijkt op de bouwlocatie.

Algemene randvoorwaarden

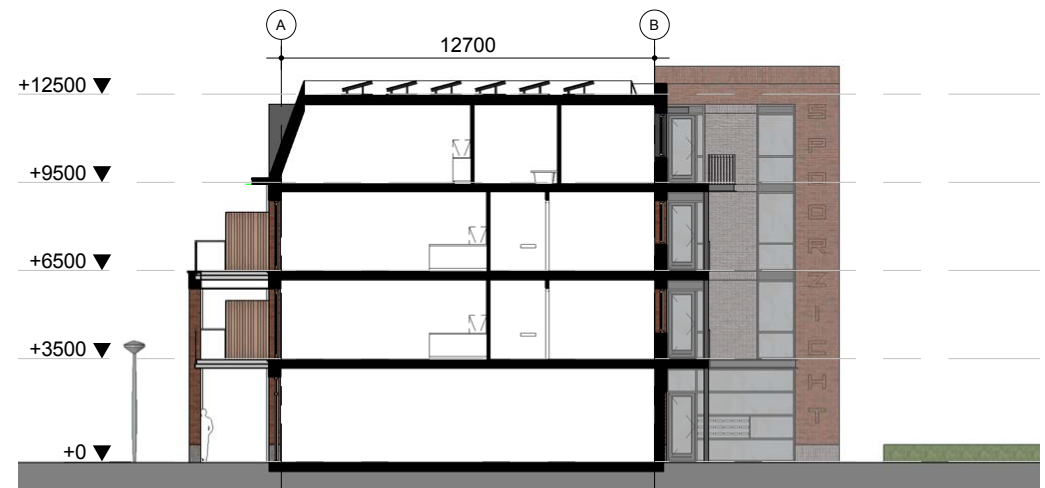
Bij het bepalen welke bebouwingsmodellen geschikt kunnen zijn is het wenselijk vooraf enkele randvoorwaarden te formuleren. De nieuwbouw moet zich immers voegen binnen de bestaande gebouwde context en niet als een 'alien' de aansluiting met de omgeving missen:

- Architectuur van de bebouwing moet inspelen op de 'hoeksituatie';
- Gebouw bij voorkeur in metselwerk architectuur realiseren;
- Bebouwing parallel aan de straat;
- Het bestaande openbare terrein aan de voorzijde blijft gehandhaafd;
- Bebouwingshoogte is 4 bouwlagen waarbij de bovenste laag rondom een kapvorm heeft;
- Totale bouwhoogte ca. 13 meter;
- Parkeren gebeurt achter het gebouw;
- Bezoekers parkeren op openbaar gebied.

In de periode tot en met juni 2021 is door en namens initiatiefnemer veelvuldig overleg geweest met vertegenwoordigers van het Geldersch Genootschap.

Op 14 juli is door het Gelders Genootschap goedkeuring verleend aan het voorlopig ontwerp.

Verdere detaillering zal, zoals te doen gebruikelijk, plaatsvinden in de procedure voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen in het kader van de Omgevingswet.



Invulling plangebied

Op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten is door de architect namens de opdrachtgever, nadere invulling gegeven aan deze uitgangspunten. Onderstaande opsomming geeft de specifieke uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de planvorming ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

Algemeen

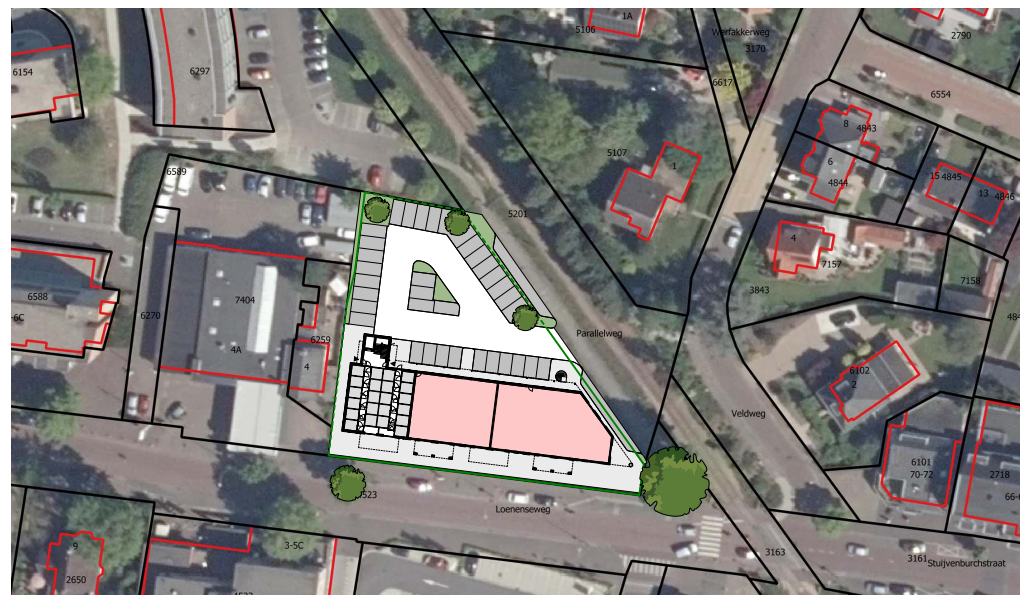
- De nieuwbouw moet zich voegen binnen de bestaande gebouwde context.

Stedenbouw/Architectuur

- Totaal 22 appartementen;
- De balkons aan de voorzijde uitvoeren in metselwerk en in een kor relgrootte die past in het ritme van de bebouwing aan Loenenseweg;
- De architectuur reageert op scherpe hoek van de kavel, hier zijn buitenruimtes gesitueerd om de kwaliteit en contact met de omgeving te benadrukken;
- Op deze hoek heeft het gebouw een verjonging om aan te sluiten op de bebouwing van de Stuijvenburchstraat;
- De entree van het gebouw is aan de zijde van de parkeerplaatsen, zodat het trappenhuis niet te prominent zichtbaar is vanaf de Loenenseweg;
- Bebouwing parallel aan de straat, in lijn met de omliggende panden;
- Plint van het gebouw zo transparant mogelijk om toegankelijkheid optimaal te benutten;
- Trottoir met groenvoorziening als bestaand (waar mogelijk groen uitbreiden);
- Bestaand parkeren en bushalte aan de voorzijde handhaven;
- Kap uitvoeren als volwaardige dakconstructie.

Parkeren

- Bewoners parkeren op het maaiveld aan de achterzijde van het gebouw;
- Voor bezoekers is er voldoende parkeergelgenheid rondom het gebouw.



Figuur 2.: Inpassing ontwikkeling in bestaande ruimte.



Figuur 4: Sfeerimpressie.



Figuur 5: Vorm en materiaalgebruik.

Criteria (welstandstoets)

Situering

- De appartementen aan de Loenenseweg zijn gericht naar de openbare ruimte;
- Verspringingen in de voorgevel blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.

Massa en Vorm (fig. 4)

- Nieuwe bebouwing zal in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden;
- De bouwmasa is compact en op zichzelf staand;
- Het toepassen van een kapvorm is uitgangspunt voor het bouwplan;
- De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving is richtinggevend.

Gevels

- Er dient eenheid in architectuur te zijn van de gehele gevel van een nieuw pand;
- Waar zijgevels zich oriënteren op de openbare ruimte dient dat in de architectuur tot uiting te komen.

Materiaalgebruik gevels

- Bakstenen, gebakken dakpannen en beton toepassen.

Afwerking kavel

- Gebouwde balkon kolommen vormgeven in samenhang met de architectuur en hoofdmateriaalkeuze van het pand;
- Groenstructuur en het wegprofiel intact te laten.