

Beeldkwaliteitsplan Heelsumseweg 50 Bennekom

concept juli 2021



bestaande villa voorzijde Heelsumseweg



bestaande villa met kantoorvleugel



woning ten oosten van locatie



woning ten westen van locatie

Aanleiding

De locatie Heelsumseweg 50 ligt aan de zuid-oostzijde van Bennekom op de grens met Wageningen Hoog. Hier staat de villa “Zuidereng”, gebouwd in de 19e eeuw en tot voor kort in gebruik als kantoor. Op deze locatie wordt de bouw van een nieuw appartementengebouw en een rij geschakelde woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt de bestaande kantoorvilla op het terrein uitgebreid en verbouwd tot een appartementengebouw. Het later toegevoegde kantoordeel wordt daarbij gesloopt. De huidige Welstandsnota gaat voor deze locatie uit van individuele grondgebonden woningen op ruime percelen en biedt daarmee onvoldoende toetsingskader voor deze specifieke ontwikkeling.

Van belang is dat de ontwikkeling als totaal een samenhangend geheel gaat vormen, met daarin de bestaande villa als bijzondere ruimtelijke en cultuurhistorische drager voor het plan. Daarnaast is het van belang dat er een goede afstemming wordt gerealiseerd tussen de woongebouwen en de gemeenschappelijke tuin met waardevolle bomen.

Om dit te kunnen borgen is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Daarnaast is voor de buitenruimte een inrichtingsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad en fungeert vervolgens als toetsingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit. Bij vaststelling door de gemeenteraad gaat dit beeldkwaliteitsplan integraal deel uitmaken van de welstandsnota.

De nieuwe invulling is gericht op het creëren van een prettige woonomgeving voor ouderen, waar ze zoveel mogelijk in gezamenlijkheid kunnen wonen. Het totale plan omvat 15 woningen, evenredig verdeeld over 3 bouwvolumes: de villa, geschakelde woningen en een nieuw appartementengebouw.



Villa Zuidereng begin 20e eeuw



Locatie Heelsumseweg 50

Richtlijnen beeldkwaliteit

Situering en oriëntatie

- De drie volumes staan zorgvuldig gegroepeerd op het perceel, waarbij de villa prominent in beeld is vanaf de Heelsumseweg en het karakter van een ruim voorterrein behouden blijft.
- De 3 volumes liggen als cluster temidden van een gemeenschappelijke tuin en voegen zich naar de boombeplanting rondom.
- De situering van terrassen/balkons en leefruimten wordt zorgvuldig afgestemd t.a.v. de privacy van de omliggende woningen en de inpassing van bestaande en nieuw te planten bomen.
- Alle woningen worden ontsloten vanaf de centrale ruimte tussen de volumes. De geschakelde woningen hebben ook een entree aan de achterzijde.
- De 3 volumes hebben elk een alzijdige oriëntatie.
- De hoofdoriëntatie van de villa is gericht op de Heelsumseweg.
- De hoofdoriëntatie van de geschakelde woningen en het appartementengebouw is op de centrale buitenruimte gericht.

Bouwmassa

Om voldoende lucht te creëren tussen de volumes krijgen de panden een geleding in de bouwmassa, waarbij de bovenste lagen terug liggen.

Villa

De villa kent een historie van vele verbouwingen en uitbreidingen. De grote verbouwing rond 1900 vormt nog altijd de basis van de huidige villa.

- De villa wordt teruggebracht naar het basisvolume van twee lagen en daarboven een terugliggende opbouw.
- De bestaande opbouw in oost-westrichting wordt met een bescheidener volume aan de noord- en zuidzijde uitgebreid, waarbij de villa als volume nadrukkelijker gericht wordt op de Heelsumseweg.
- Aan de voorzijde en westzijde worden serres op de begane grond toegevoegd. De westelijke serre vormt tevens een balkon voor het appartement op de 1e verdieping.
- De villa wordt aan de achterzijde uitgebreid met een volume van twee lagen. De opbouw op de 3e laag wordt daarbij doorgetrokken naar achteren. Deze derde laag ligt daarbij ruim terug ten opzichte van het appartementengebouw.
- De villa wordt voorzien van een kap conform het oorspronkelijke beeld en bestaat uit een gecombineerd zadeldak met een flauwe helling.



Geschakelde woningen

- Het volume bestaat uit geschakelde woningen in een strakke rechthoekige formatie.
- De woningen bestaan uit twee bouwlagen, waarbij de tweede bouwlaag nadrukkelijk kleiner is dan de begane grondverdieping en terug ligt t.o.v. de villa.
- De omvang van de tweede laag kan variëren per woning.
- De woningen worden voorzien van een plat dak.
- Bergingen en parkeren bevinden zich in de ondergrondse garage onder de woningen.
- De geschakelde woningen krijgen een terras/buitenruimte aan de zijde van het binnenterrein.

Appartementengebouw

- Het appartementengebouw wordt bepaald door twee rechthoekige volumes die in elkaar grijpen en ten opzichte van elkaar verspringen.
- Het volumes bestaan uit 2 respectievelijk 3 bouwlagen, waarbij de 3e laag nadrukkelijk kleiner is en terug ligt t.o.v. de villa en de aangrenzende erven.
- Het gebouw krijgt een plat dak.
- De appartementen krijgen een terras/buitenruimte aan de uiteinden van het gebouw.



Impressie bouwvolumes



Impressie bouwvolumes

Vormgeving/architectuur

Alle volumes krijgen een representatieve uitstraling naar de centrale buitenruimte en naar de Heelsumseweg door middel van een zorgvuldige open vormgeving van de gevels.

Villa

- De architectuur van de villa voegt zich zoveel mogelijk naar het historische karakteristieke beeld
- De nieuwe toevoegingen aan de villa krijgen een moderne en strakke architectuur

Geschakelde woningen en appartementengebouw

- De nieuwe panden worden in dezelfde architectuur familie ontworpen.
- De panden krijgen een ingetogen eigentijdse strakke vormgeving met een nadrukkelijk horizontale belijning.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

Algemeen

- De kleuren van alle gebouwen worden nauwkeurig op elkaar afgestemd. De villa onderscheidt zich daarbij nadrukkelijk van de nieuwe bebouwing, waarbij de villa prominent het beeld bepaalt. De nieuwe panden zijn daarbij in kleurgebruik ondergeschikt aan de villa.
- De detailering is hoogwaardig
- Kozijnen e.d. krijgen een donkere kleur zoals zwart, donkerbruin of antraciet
- Balkons krijgen een transparante afscherming zoals glas
- Sterk contrasterende of glimmende kleuren en materialen zijn uitgesloten.

Geschakelde woningen en appartementengebouw

- Het kleurgebruik van de nieuwe panden is ingetogen en voegt zich zoveel mogelijk naar de bosrijke omgeving.
- Het kleurgebruik bestaat uit bruin en grijs tinten.
- Het materiaalgebruik bestaat uit baksteen en houten geveldelen.

Villa

- De villa behoudt een lichtgekleurde gevel, geen spierwit, maar een lichte grijs tint
- De gevels van de villa worden voorzien van stucwerk.
- De buitenranden van de gestuukte geveldelen blijven vormgegeven als gestapelde gepleisterde blokken en worden voorzien van een grijze kleur die contrasteert met de lichte gevel.
- Nieuwe toevoegingen aan de villa bestaan uit staal en glas.
- De dakbedekking van de villa is antraciet/zwart mat.



architectuur en materialisatie appartementengebouw



Architectuur en materialisatie uitbreidingen villa



architectuur en materialisatie geschakelde woningen



Buitenruimte

Voor het ontwerp van de buitenruimte is het inrichtingsplan leidend.

Algemeen geldt:

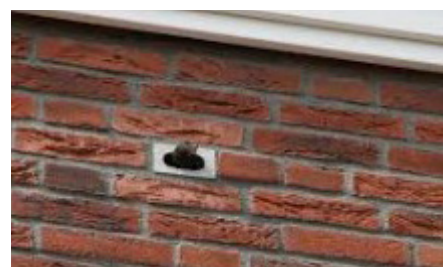
- De bestaande bossfeer blijft behouden.
- Bestaande en nieuwe bomen worden conform het inrichtingsplan ingepast in het plan.
- Verharding wordt zoveel mogelijk beperkt.
- De gehele buitenruimte wordt ingericht als een gezamenlijke tuin met verschillende verblijfsplekken.
- Er worden geen hekken of erfafscheidingen op het terrein zelf geplaatst. Alleen als inkadering van een terras is een lage erfafscheiding mogelijk.
- Erfafscheidingen langs terrassen en op erfgrenzen met de naastliggende percelen bestaan uit hagen of begroeide hekwerken.
- In de buitenruimte worden geen bergingen of overkappingen geplaatst.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Parkeren van bewoners vindt in de parkeerkelder onder de geschakelde woningen plaats. Deze is via een hellingbaan bereikbaar. Parkeren voor bezoekers vindt plaats in de buitenruimte.



Jeu de boulesbaan als verbijfsplek

Duurzaamheid, klimaat en natuur

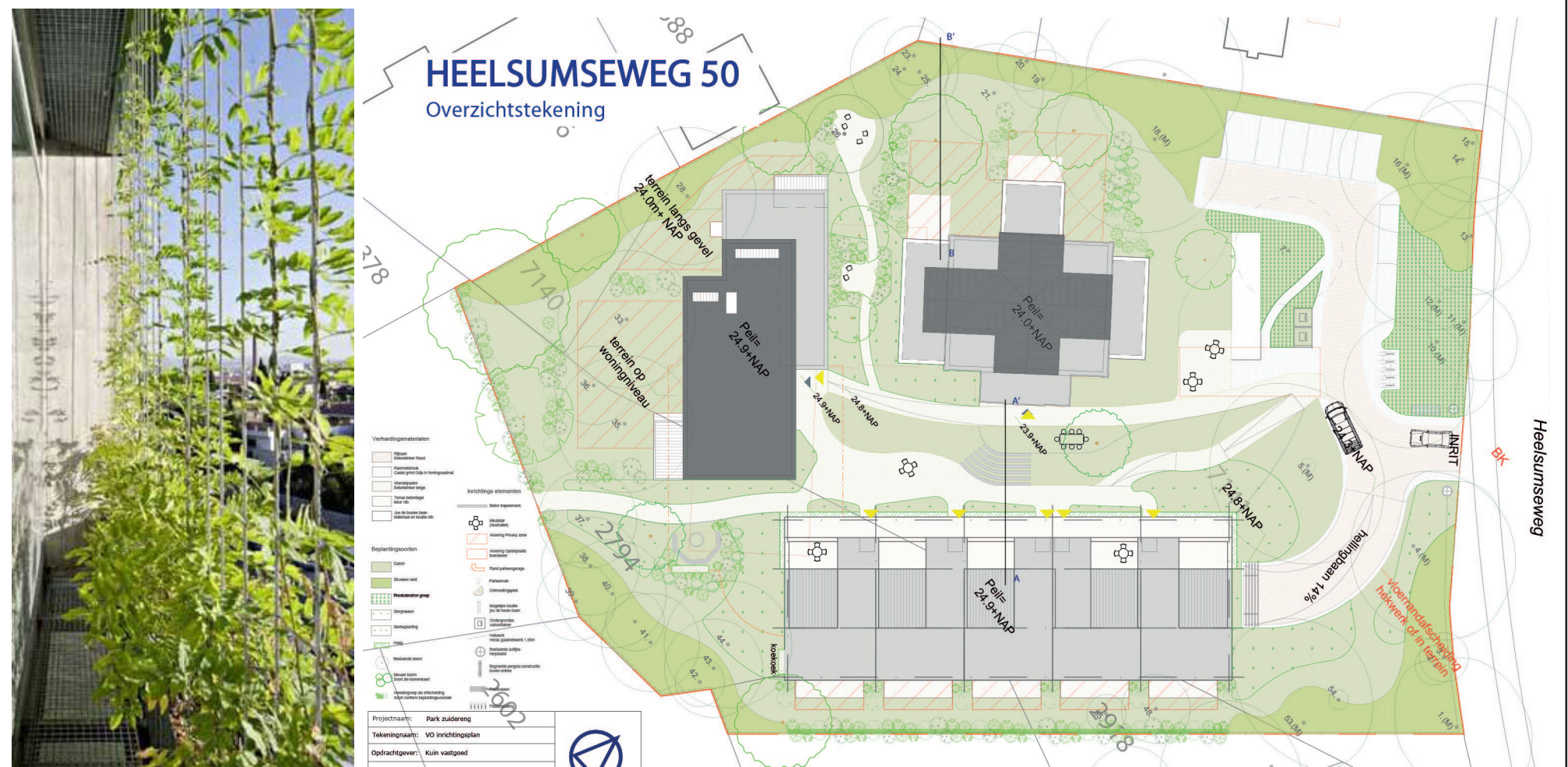
- Maatregelen t.a.v. duurzaamheid, klimaat en natuur worden meentwontworpen met het plan.
- Daken worden waar mogelijk voorzien van sedumbegplanting en zonnepanelen.
- Voor richtlijnen natuurinclusief bouwen en ontwerpen zie <https://www.ede-natuurlijk.nl/natuurinclusief>.



Maatregelen t.a.v duurzaamheid en biodiversiteit en hittestress



Sfeerbeeld inrichting buitenruimte



Maatregelen hittestress

Voorlopig inrichtingsplan