

### Planspecifiek beeldkwaliteitskader

Dit planspecifiek beeldkwaliteitskader is onderdeel van het bestemmingplan Dorpsstraat 70, Bemmeler - Gemeente Lingewaard. Hiervoor zijn de algemene uitgangspunten als beschreven in de Gids Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Lingewaard als uitgangspunt genomen. Deze gids beschrijft verschillende deelgebieden waarbij onderhavig plan valt binnen het gebied "Historisch gegroeide kernen en linten". Binnen dit deelgebied geldt beleidsniveau "Respect", waarbij essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw/landschap en architectuur worden gerespecteerd.

Het plan past in de omgeving doordat bouwmassa's zich beperken tot de uitersten in de omgeving en beeldbepalende elementen worden overgenomen.



De planlocatie bevindt zich in de oorspronkelijke kern van Bemmeler zoals die is ontstaan aan de voet van de Waaldijk en nabij de tegenovergelegen hervormde kerk uit de 12e eeuw.

Behalve de kerk is er uit die periode geen bebouwing meer aanwezig. Het historisch gevormde lint langs de Dorpsstraat wordt gekenmerkt door woningen uit verschillende perioden en van verschillende typologieën met gelijksoortige kenmerken. Hierdoor is een heterogeen straatbeeld ontstaan met een gewaardeerd dorps karakter die ruimte laat voor verschillende ontwikkelingen van hoogwaardige kwaliteit.

Onderstaand de verschillende typologieën aan/nabij de Dorpsstraat met daarbij de zichtbare kernkwaliteiten beschreven.

## architecten

**Boerderijwoningen uit eind 19e eeuw**

- eenduidig langgerekt volume
- (in dit geval, kurkhuizen en t-boerderijen zijn ook typisch voor de omgeving)
- zadeldak met beperkte dakhelling
- stalramen in deelgedeelte
- dicht op de straat (klinkerstraat zonder trottoir)
- aan de voorzijde zichtbaar groter openingen in de gevel bij het woongedeelte en achter de deel met stalramen en een staldeur met toog

**Meer eclectische woningen/ winkels/ boerderijen uit eind 19e eeuw**

- symetrie
- siermetselwerk
- spekbanden
- gevelankers
- ornamenten
- plint
- kenmerken uit verschillende stijlstromingen



**Woning in neoclassicistische stijl uit eind 19e eeuw**

- "notariswoning"
- rechthoekige plattegrond
- symetrie
- rijkelijke materialisering
- kroonlijsten
- kaders
- statig
- plint





**Woningen die iets expresionistisch van karakter zijn uit de eerste helft van 20e eeuw**

- "jaren 30 woning"
- stijl en/ of bijzondere daken
- asymmetrisch
- plasticiteit in de gevel en verspringend metselwerk
- rollagen
- overstekken
- brede goten
- horizontale lijnen
- erkers (ook op verdieping)
- luifels



**Woningen en winkels uit eerste helft van 20e eeuw van een traditionalistische soberdere bouwstijl (o.a. ook Delfse School)**

- sober, minder decoratief dan expressionisme
- landelijk karakter (=traditioneel)
- mansardedak (soms als traditionele referentie)
- georganiseerde traditionele metselverbanden en versieringen
- verfraaiingen van alleen de functionele elementen

## architecten


**Gebouwen ontstaan uit de wederopbouw (o.a. ook Delfse School)**

- georganiseerde traditionele metselverbanden en versieringen
- verfraaiingen van alleen de functionele elementen
- vlechtingen in metselwerk
- tuitgevels
- robuuste bakstenen
- verspringende gootlijnen


**gebouwen ontstaan in latere perioden**

Gebouwen die zijn ontstaan in latere perioden geven een gevarieerd beeld die in meer of mindere mate teruggrijpen naar traditie. Desalniettemin is wel op te merken dat details ondersteund zijn aan de architectuur.



Bij de ontwikkeling van het plangebied kan aansluiting worden gezocht bij de bovenstaande kenmerken. Het gewaardeerde dorpsgezicht blijft behouden door de menselijke maat in acht te nemen, de korrelstructuur te versterken en gebruik te maken van ingetogen, maar gevarieerd materiaalgebruik dat zich voegt naar de kenmerken van de te kiezen bouwstijl, in het geval van zonnepanelen geïntegreerd in het dak, qua kleur en vorm. De korrelstructuur kan worden benadrukt door accentueringen in de gevel, een verspringende rooilijn, verspringende noklijnen en/of plastic in de gevel. De bouwstijlen in de omgeving zijn gevarieerd, dus een hedendaagse of vernieuwende vormgeving is eveneens denkbaar.

Herkenbaarheid is te creëren door de karakteristieke kenmerken en de vormtaal van de voorgenoemde stromingen als inspiratie te nemen voor het ontwerp. Dit kan door de denkwijze uit de stromingen te volgen. Door moderne techniek toe te passen blijft er ruimte voor vernieuwende ontwerpen.

Het plangebied ligt op een markant punt in de bocht van de Dorpsstraat, dit maakt dat het ontwerp extra representatief moet zijn aan de zichtbare delen vanaf de Dorpsstraat. Doordat het plangebied in de binnenbocht ligt heeft het de vorm van een pizzapunt. Dit zorgt ervoor dat het plan voor een groot deel grenst aan de Dorpsstraat, dit maakt dat ook de zichtbare zijgevels extra aandacht verdienen.

Algeme uitgangspunten uit de Gids Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Lingewaard:

#### *Bouwplan en omgeving*

Het bouwplan:

- past bij de waarde en kernkwaliteiten van het deelgebied en is afgestemd op de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur;
- versterkt de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte en levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en sociale veiligheid van de omgeving;
- vormt een versterking van markante stedenbouwkundige ruimten en locaties;
- richt zich op de openbare ruimte, en de toegang vanaf het openbaar gebied is duidelijk herkenbaar;
- markeert het onderscheid tussen openbaar en privégebied duidelijk;
- heeft op zichzelf een evenwichtige opzet, die tot uitdrukking komt in samenhangende maatverhoudingen van buitenruimten, bouwvolumes, massa-opbouw, kapvorm en vlakverdelingen;

#### *Bouwplan op zich*

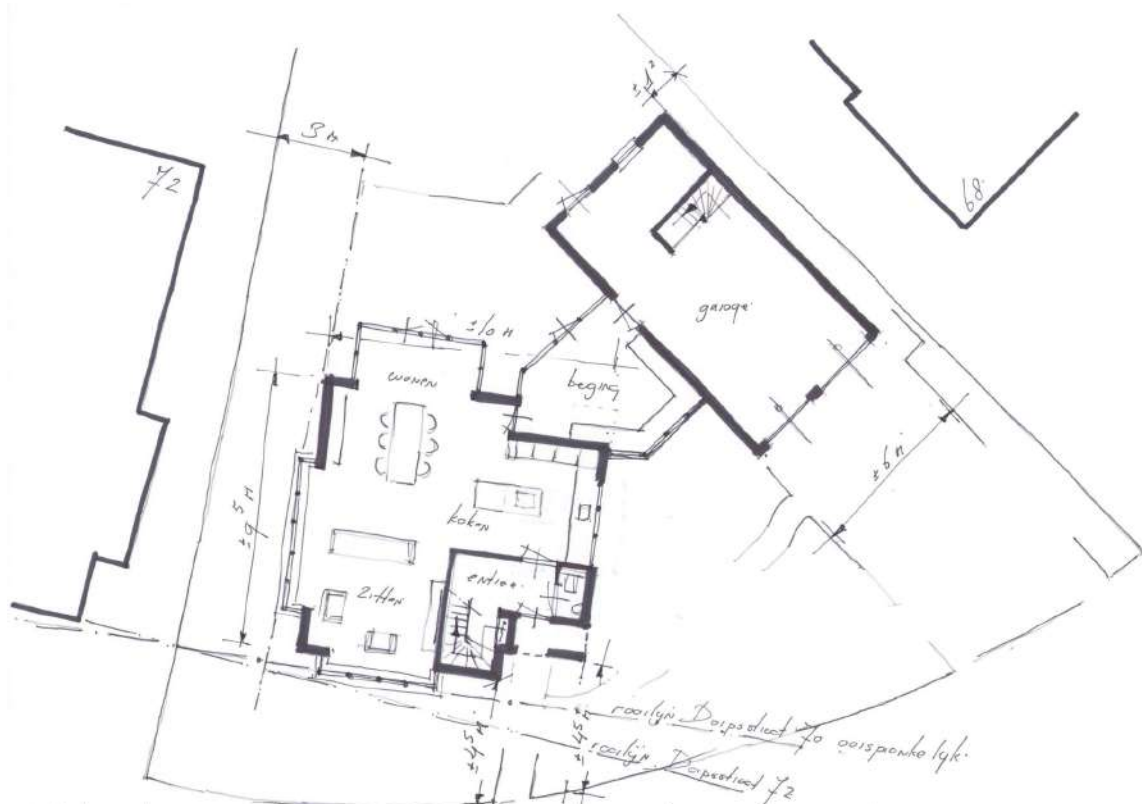
Het bouwplan:

- past bij de kernkwaliteiten van het ensemble en/of de gebouwtypologie;
- is afgestemd op de omgeving voor wat betreft positie, hoofdvorm, maat en schaal;
- heeft een herkenbaar en consequent uitgewerkt ontwerpconcept met esthetische kwaliteiten en de architectuur- of bouwstijl is afgestemd op de omgeving;
- heeft een samenhangende gevelindeling en kleurgebruik en een materialisering waarvan de kwaliteit ook op langere termijn behouden blijft;
- heeft een detaillering die ondersteunend is aan de architectuur;

Dit bestemmingsplan wordt gemaakt met een ontwerp van een woning als leidraad, waarbij het bovenstaande in overweging is genomen. Het is de intentie en ambitie om de woning als bedacht ook als zodanig te laten vergunnen en te bouwen. Er is met name aansluiting gezocht bij woningen die iets expressionistisch van karakter zijn uit de eerste helft van de 20e eeuw met een hang naar eclectisme met toepassing van moderne technieken en een open plattegrond.

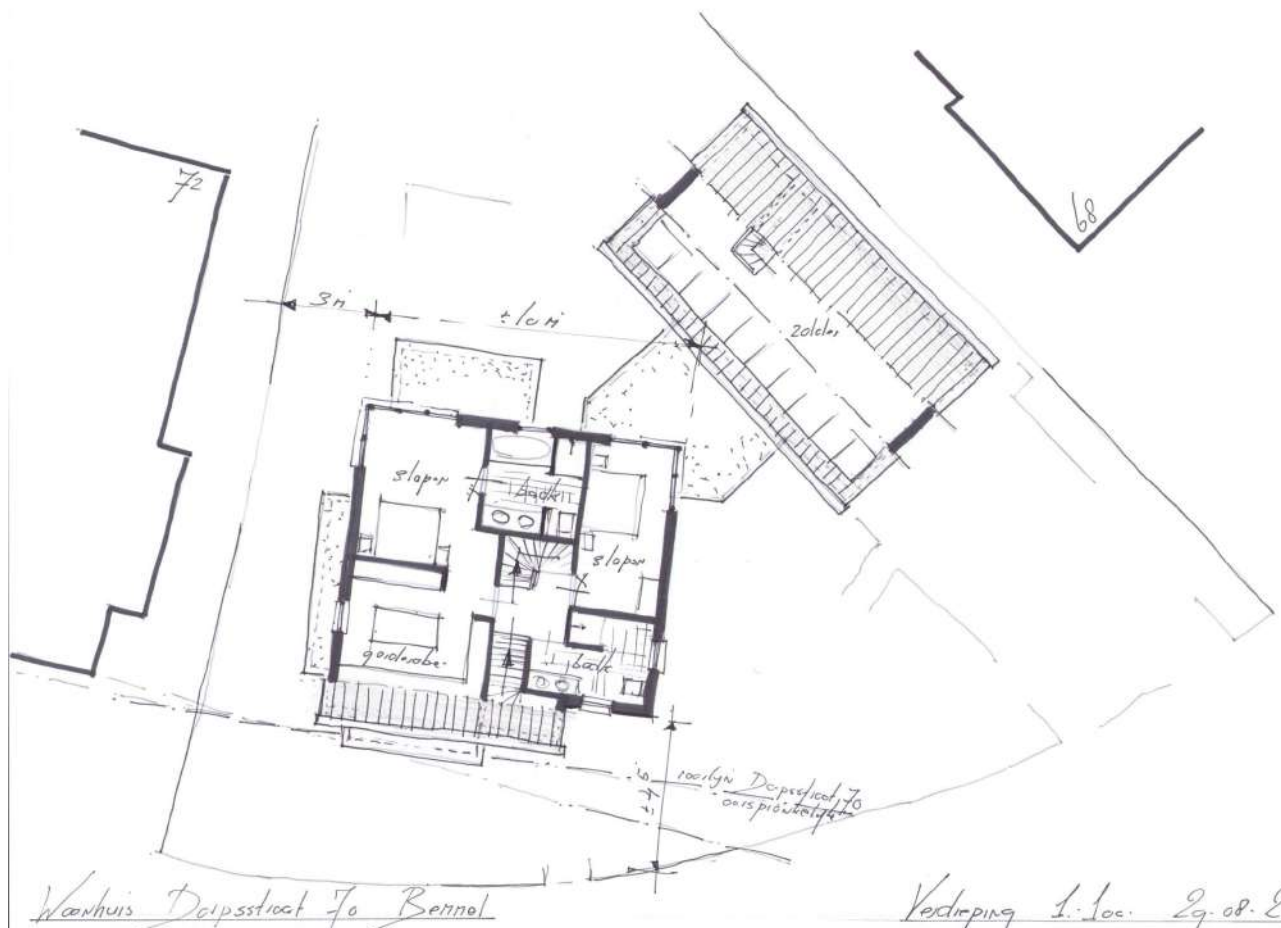
Zie het ontwerp in de hierna getoonde tekeningen van de woning op het perceel (verschaald in document). Het ontwerp is tot stand gekomen in samenspraak met de initiatiefnemer en gemeente. De wensen van de initiatiefnemer zijn verwerkt in het plan en afgestemd met de wensen van de gemeente.





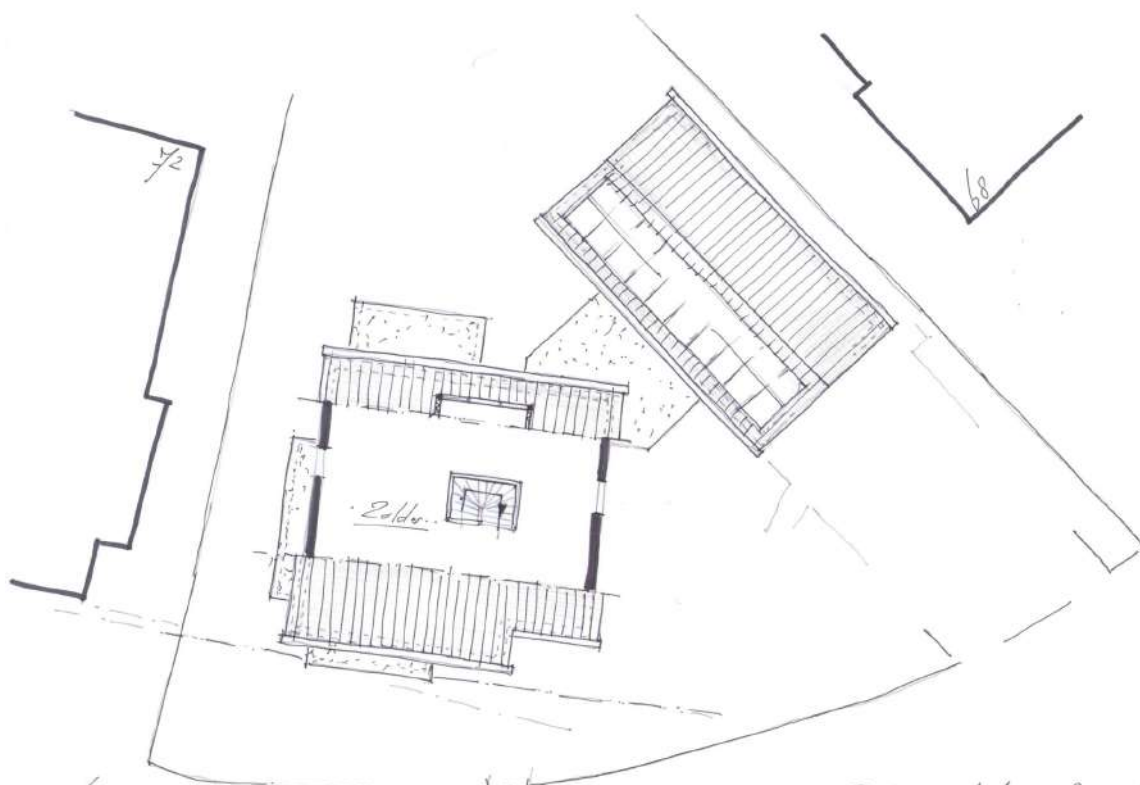
Woonhuis Dorpsstraat 70 Bemmel

1.1oc. Situatie / Begane grond 29-08-2022



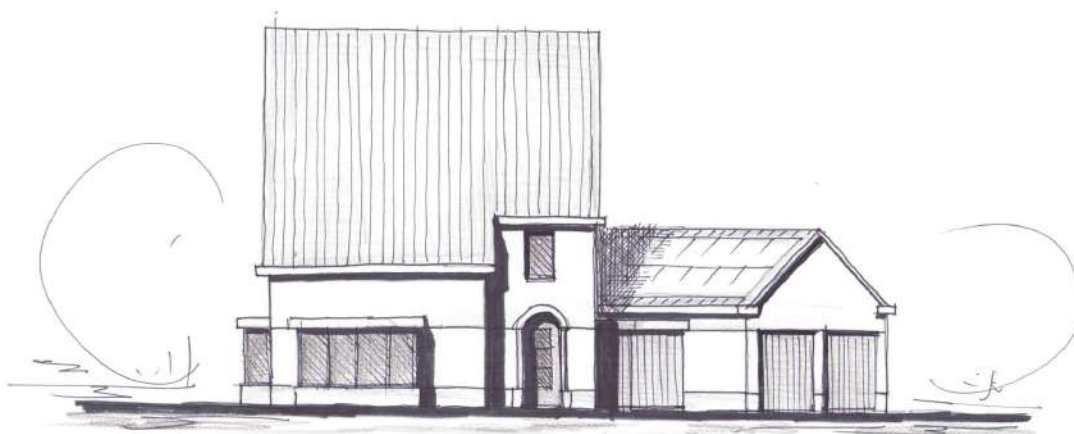
Woonhuis Dorpsstraat 70 Bemmel

Verdieping 1.1oc. 29-08-2022



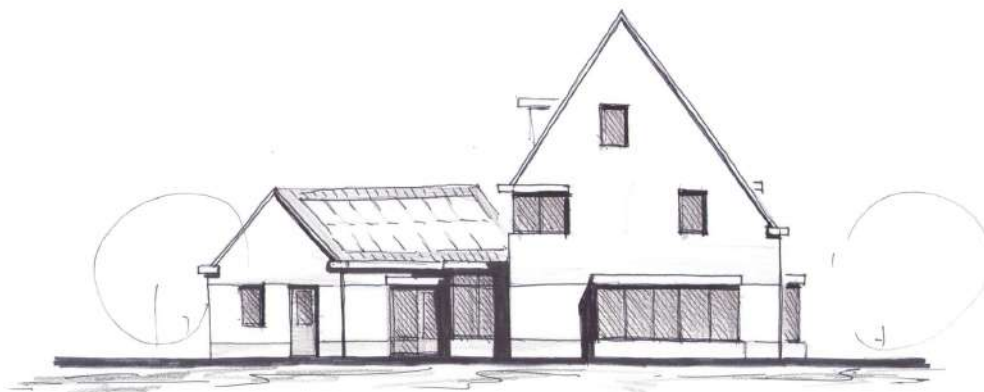
Woonhuis Dorpsstraat 70 Bemmel

Zolder 1:100 8-08-2022



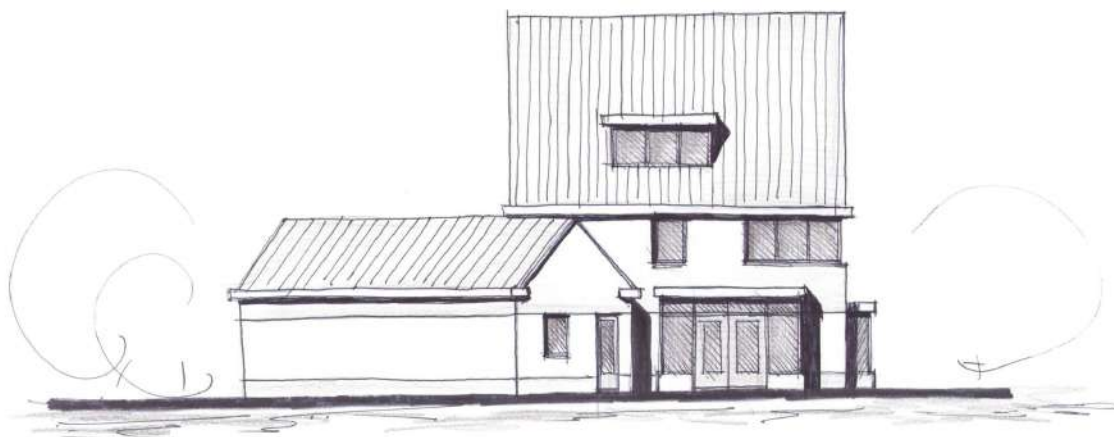
Woonhuis Dorpsstraat 70 Bemmel

Voorgevel 1:100 8-08-2022



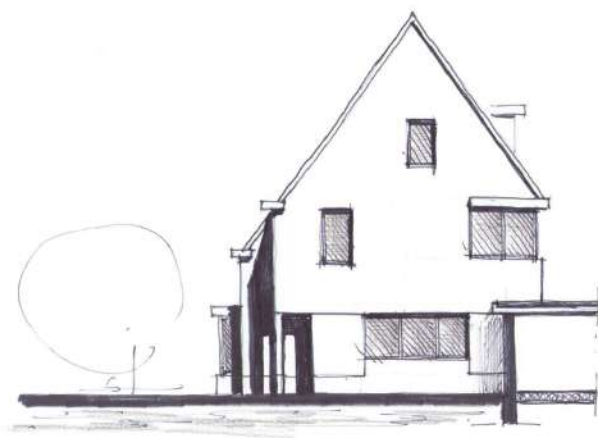
*Woonhuis Dorpsstraat 70 Bommel*

*Linker Zijkant 1:100 29.08.2022*



*Woonhuis Dorpsstraat 70 Bommel*

*Achtergevel 1:100 29.08.2022*



Woonhuis Dorpsstroot 70 Bommel

Lechter Zygveel 1:100 29-08-2022