

BEELDKWALITEITSPLAN WONINGBOUW 'HET BOVENEIND'

BOVENEINDESESTRAAT 1, KESTEREN

opdrachtgever

familie Van den Dikkenberg

projectnummer

18-216

datum

19 september 2019



Westeneng Architectuur BNA
Hof 8
3958 CH Amerongen
0344 701036
www.westenengarchitectuur.nl
info@westenengarchitectuur.nl



INHOUDSOPGAVE

INHOUDOPGAVE	1
INLEIDING	2
KARAKTERISTIEK BOVENEINDESESTRAAT EN SPOORSTRAAT	3
STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	3
RICHTLIJNEN BEELDKWALITEIT	4

INLEIDING

AANLEIDING

Aan de Boveneindsestraat op de hoek met de Spoorstraat staat op een royale kavel een karakteristieke woning met gebroken kap uit 30-er jaren van de vorige eeuw. Op deze locatie is door de initiatiefnemers het plan opgevat om het inbreidingsplan 'Het Boveneind' te realiseren. Dit plan voorziet in de bouw van 6 vrijstaande woningen. In februari 2019 heeft de gemeente Neder Betuwe ingestemd met de stedenbouwkundige opzet van het plan. Waarbij de woningen ontsloten worden vanaf de Boveneindsestraat. Deze stedenbouwkundige opzet vormt de basis voor dit beeldkwaliteitplan, waarin de spelregels voor de toekomstige architectuur van de bebouwing wordt vastgelegd. De benadering van de daaruit voorkomende keuze voor de opzet, vertaald naar het stedenbouwkundig plan zal eerst worden beschreven.

HET DOEL VAN HET BEELDKWALITEITPLAN

Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de bebouwing in het plangebied. Het is in die zin een uitwerking van de stedenbouwkundige opzet. Het beeldkwaliteitplan en de daarin gegeven richtlijnen moeten niet als keurslijf worden gezien, maar als aansporing en inspiratie voor de verschillende bij de planontwikkeling betrokken partijen. Het schept een kader voor de ontwikkeling van het gebied, garandeert samenhang in het uiteindelijke beeld en vormt een aanzet tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning. Het gaat daarbij om concrete toetsingscriteria, die als zodanig kunnen worden toegepast door de commissie ruimtelijke kwaliteit en/of stadsbouwmeester bij de beoordeling van de (toekomstige) bouwplannen. De beeldkwaliteitscriteria zijn daarom uitgewerkt in heldere, toetsbare criteria. Door het beeldkwaliteitplan, gelijktijdig bij vaststelling van het bestemmingsplan, als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen, kunnen de beeldkwaliteitsrichtlijnen ook daadwerkelijk als toetsingscriteria worden gehanteerd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

HARDHEIDSCLAUSULE

Als een bouwplan uitzonderlijke architectonische kwaliteiten bezit, maar niet voldoet aan de beeldkwaliteitscriteria in dit beeldkwaliteitplan is de welstandscommissie bevoegd om gemotiveerd af te wijken. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een bijzonder vormgegeven woning of naar aanleiding van een omstandigheid die tijdens het opstellen van de voorliggende niet voorzien was. In dergelijke uitzonderlijke gevallen kan gemotiveerd worden afgeweken van het beeldkwaliteitplan. Dit dient in een collegebesluit en/of een ruimtelijk besluit (omgevingsvergunning) vastgelegd te worden.



KARAKTERISTIEK BOVENEINDESESTRAAT EN SPOORSTRAAT

Het plangebied is gelegen aan de Boveneindsestraat te Kesteren. De Boveneindsestraat vormt een verbinding tussen de westelijk gelegen hoofdontsluitingsweg Spoorstraat en de oostelijk gelegen Rijnbandijk. In het bestaande lint van de Boveneindsestraat is het oorspronkelijke halfopen karakter grotendeels bewaard gebleven. De Boveneindsestraat heeft hiertoe alle karakteristieken van een lint op een oeverwal. De bebouwing wordt afgewisseld met boomgaarden, boomkwekerijen, tuinen en weilanden. De bermen langs het lint worden begeleid door het aanwezige groen en zijn op sommige plaatsen voorzien van langsliggende waterlopen. De veelal cultuurhistorisch waardevolle percelen hebben een diverse verkavelingsstructuur, waarbij de positionering van het hoofdgebouw op de kavel ten opzichte van de Boveneindsestraat varieert. Langs de Boveneindsestraat komen hoofdzakelijk woonpercelen voor en verspreid over het lint zijn enkele (agrarische) bedrijfspertcelen aanwezig. De meeste percelen worden omringd door agrarisch gebied. De aanwezige bebouwing ter plaatse van de Boveneindsestraat bestaat hoofdzakelijk uit één á twee bouwlagen met (gevarieerde) kapconstructie. Het deel van de Boveneindsestraat dat binnen de bebouwde kom ligt, heeft een hogere bebouwingsdichtheid dan het deel in het buitengebied. De westelijk gelegen Spoorstraat vormt de belangrijkste ontsluitingsweg van de Boveneindsestraat en is de verbindingsweg tussen Kesteren en Opheusden. Langs deze weg ligt aan beide zijde een fietspad die door een groene berm worden gescheiden van de rijbaan. Tussen de Spoorstraat en het plangebied ligt een smalle watergang. De Spoorstraat kent een gevarieerde bebouwing aan weerszijde van de weg. Ten noorden van het plangebied staan een paar loodsen. Aan de overzijde van het plangebied is zicht op de bebouwing en de achtertuinen van de Stationsstraat.



STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Zoals hiervoor is beschreven in de Boveneindsestraat een beeldbepalende structuur met veel diversiteit in bebouwing. De Boveneindsestraat dient als autonoom stedenbouwkundig element benaderd te worden. Voor het stedenbouwkundig plan is daarom de opzet gekozen om op de plek van de bestaande woning een woning terug te bouwen die afwijkt van de overige woningen die zijn gelegen, achter deze woning. Op die manier blijft de Boveneindsestraat als autonoom ruimtelijke element bestaan.

De bouw van nieuwe woningen achter deze structuur en op de hoek met de Spoorstraat doet daar geen afbreuk aan.

De woning aan de Boveneindsestraat staat op zichzelf waarbij de vijf nieuwe woningen als eigen ruimtelijke eenheid worden beschouwd en een afwijkende uitstraling hebben. Deze vijf woningen worden middels een middengebiedje aan elkaar gekoppeld en door een groene omlijsting van de Boveneindsestraat afgekaderd.

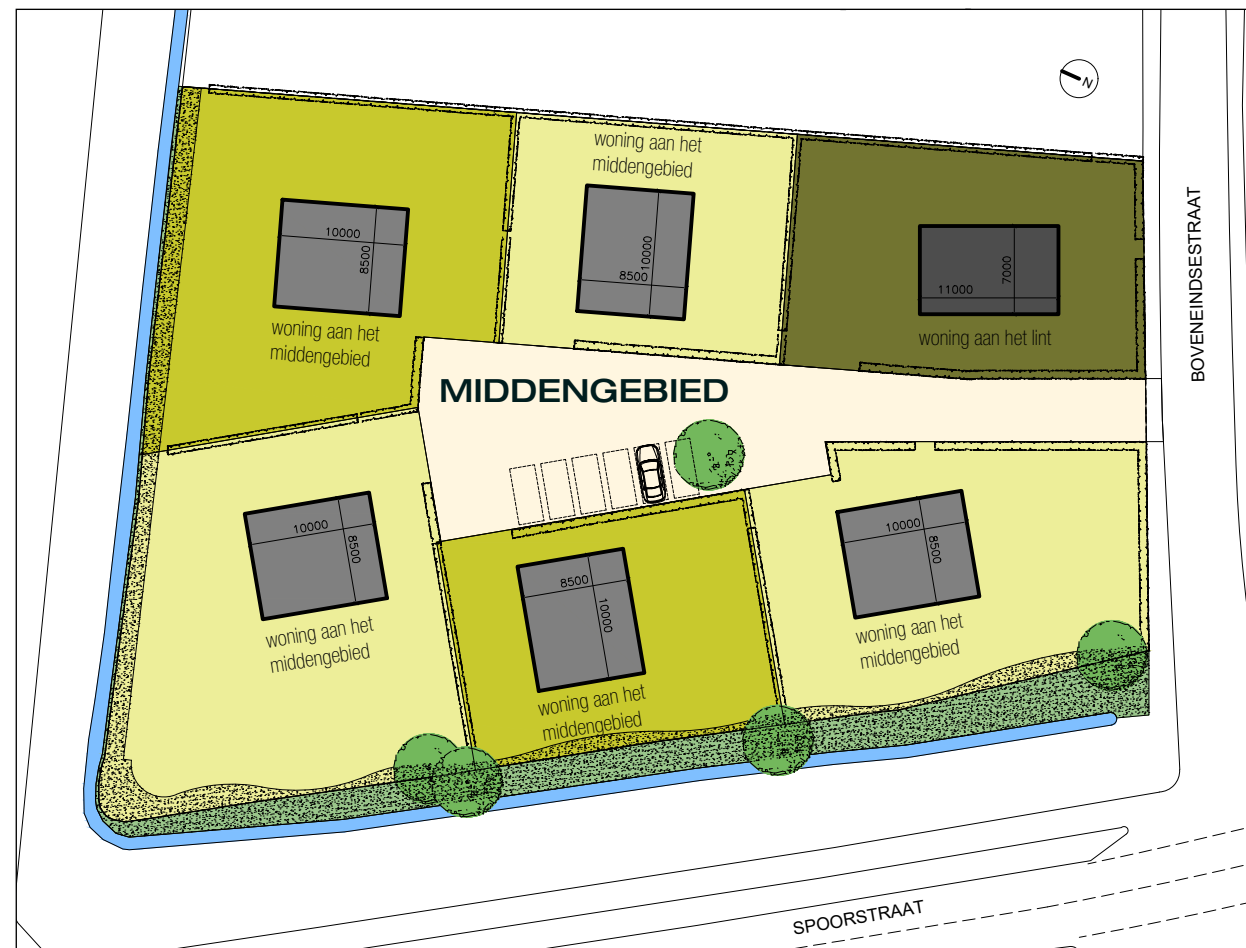
RICHTLIJNEN BEELDKWALITEIT

SITUERING

De ruimtelijke structuur van het 'Het Boveneind' bestaat uit een woning aan het lint van de Boveneindsestraat en een ensemble van gebouwen, gegroepeerd rond een informele en besloten middengebied. De woning aan het lint is bij 'Het Boveneind' de bestaande vrijstaande woning met mansardekap die geïoriënteerd is op de Boveneindsestraat. Doordat deze woning in dusdanig slechte staat is dat renovatie geen optie is, wordt de woning gesloopt maar in dezelfde stijl teruggebouwd. Achter deze woning ligt een gezamenlijk middengebied. De woningen staan als losse objecten rond de gezamenlijke ruimte maar vormen zo een eigen geheel, los van de kenmerkende lintstructuur van de Boveneindsestraat. Door de clustering van woningen rond het middengebied komt een ontspannen en intieme woonbuurtje tot stand. Doordat iedereen rond het middengebied woont, is de sociale cohesie (en controle) binnen het woongebied groot. De woningen aan het middengebied zijn qua massaopzet en architectuuruitstraling identiek. Al zullen ze op kleine onderdelen van elkaar verschillen door de specifieke oriëntatie van elke woning. In het middengebied is plaats gereserveerd voor de openbare parkeerplaatsen.

ROOILIJN

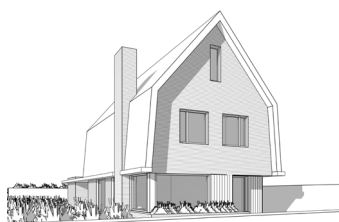
Van een eensluitende rooilijn is in 'Het Boveneind' geen sprake, doordat de woningen allen minimaal aan één zijde evenwijdig staan aan één van de perceelgrenzen wordt de vorm van het middengebied en de woningen één geheel en daardoor een eigen ruimtelijke entiteit. Hierdoor blijft het Boveneind als autonome structuur behouden.



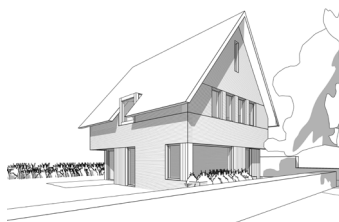
KAPVORM EN KAPRICHTING

Alle woningen bestaan uit één of anderhalve laag met kap, waarbij de nokhoogte maximaal 10 meter bedraagt. De woning aan het lint wordt uitgevoerd met een mansardekap, die ook op de huidige woning zit en als karakteristieke kapvorm veel voorkomt op woningen langs de Boveneindsestraat.

De kapvorm van de woningen aan het middengebied is eenvoudig en bestaat altijd uit een zadeldak. De nokrichting varieert over de verschillende woningen.



woning aan het lint



woning aan het middengebied

WONINGTOEGANG

Uitgangspunt is de ontwikkeling van een landelijk - dorps woonmilieu. In 'Het Boveneind' wordt uitsluitend ruimte geboden aan grondgebonden vrijstaande woningen met kap en tuin, aansluitend bij het dorpse karakter van Kesteren. Kenmerkend voor de dorpse architectuur is de eenvoudige hoofdvorm, de massieve gevels, de detaillering van functionele elementen



als schoorstenen, entreepartijen en bijzonder metselwerk. De toekomstige woningen zullen ieder als een eenduidige, bouwmassa of 'object' worden vormgegeven met eventueel ondergeschikte nevenmassa's. Elke woning dient levensloopbestendig uitgebreid te

kunnen worden door de mogelijkheid om een slaap- en badkamer op de begane grond te situeren.

ORIËNTATIE

Het nieuwe woongebied heeft een in zichzelf gekeerd karakter, maar presenteert zich middels de te herbouwen woning ook nadrukkelijk naar de Boveneindsestraat. De woningen worden in beginsel op het middengebied georiënteerd. Dit is zichtbaar door de positie van de hoofdentree van de woningen aan het middengebied. Alleen de woning aan de Boveneindsestraat vormt hierop een uitzondering. Deze wordt primair op de Boveneindsestraat georiënteerd, vormt een verbijzondering op de kop van het woongebied en zorgt voor behoud van het autonoom karakter van de Boveneindsestraat. Hier bevindt zich ook de hoofdentree van de woning.

Woningen die met de zijgevel(s) aan een openbaar toegankelijk gebied grenzen, kennen een meerzijdige oriëntatie. Hierbij is de voorgevel georiënteerd op de belangrijkste ruimte (het middengebied of de Boveneindsestraat). Zijgevels grenzend aan openbaar gebied worden voorzien van een verbijzondering in de gevel of op de hoek (bijvoorbeeld door de toepassing van raampartijen, schoorstenen, variatie of plasticiteit in gevelsteenverband).

Naast de oriëntatie van de entree op het middengebied kennen de woningen ook een tuingerichte gevel. Deze gevel kenmerkt zich door grotere raamopeningen en de mogelijkheid om een overdekte buitenruimte te maken, binnen de contouren van de gebouwcontour.



BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

De woningen op 'Het Boveneind' hebben de mogelijkheid om naast een garage ook een slaapkamer met badkamer op de bagane grond te realiseren, dit om de levensloopbestendigheid van de woning te kunnen garanderen. Deze functies kunnen worden ondergebracht in de bijbehorende bouwwerken, die naast de woningen kunnen worden gerealiseerd.

De bijbehorende bouwwerken bij woningen worden zodanig gepositioneerd, dat ze vanaf de Boveneindsestraat en het middengebied zo min mogelijk zichtbaar zijn. Bij voorkeur zo veel mogelijk achter het hoofdbouw. Aan de voorzijde van de woningen is het bouwen van aan- en uitbouwen (erkers) en vrijstaande bijgebouwen niet toegestaan. Op deze manier blijft de zichtlijn vanaf de Boveneindsestraat over het middengebied vrijwaard van bebouwing. Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat deze:

- nadrukkelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdbouwmassa;
- samenhang vertonen in maat en schaal;
- een eenvoudige hoofdvorm hebben;
- een plat dak hebben;
- in kleur- en materiaalgebruik aansluiten bij het hoofdbouw;
- eenvoudig zijn vormgegeven, maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als het hoofdbouw.

Alle toevoegingen aan de hoofdmassa (aan- en uitbouwen, serres, uitgebouwde ramen, garages, dakkapellen etc.) worden door de architect als samenhangend geheel ontworpen. Slaapkamers, garages en buitenbergingen maken onderdeel uit van de architectuur en hebben een gelijke materialisering als het hoofdvolume.



DAKKAPPELEN

Op 'Het Boveneind' wordt ingezet op een kleinschalig, informeel en ingetogen woonmilieu. De beoogde woningen hebben een eenvoudige hoofdmassa, in één bouwlaag met zadeldak. Om de eenvoud van de hoofdbouwmassa te waarborgen, wordt terughoudend omgegaan met de toepassing van dakkapellen. Dit neemt niet weg dat

dakkapellen op de eerste verdieping van de woningen zijn toegestaan, mits deze nadrukkelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdbouwmassa en in samenhang met de hoofdbouwmassa zijn (mee-)ontworpen. Op de tweede verdieping zijn geen dakkapellen toegestaan. Het plaatsen van dakramen is wel mogelijk, mits deze verzonken in het dakvlak liggen.

MATERIALIZATIE EN KLEURGEBRUIK

De samenhang in met middengebied van 'Het Boveneind' wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels met eventueel een antraciet, grijs of wit (gekeimd) accent. en een donkere (antraciet, kwartsgrijs of roestbruine) dakpannen.

Om de individualiteit van de woning aan het lint te benadrukken zal deze woning met een duidelijk andere kleur metselwerk worden uitgevoerd als de woningen aan het middengebied.

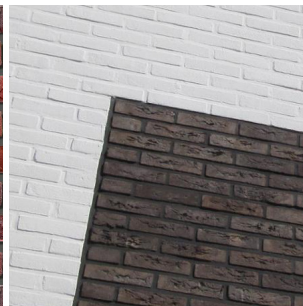
De woning aan het lint zal voorzien worden van bruin/rood kleurig metselwerk en de woningen aan het middengebied krijgen geel/bruin genuanceerd metselwerk.

Voor het aanbrengen van verbijzonderingen/ accenten kunnen afwijkende materialen zoals hout, zink, (wit, grijs of antraciet) stucwerk en glas worden toegepast, mits dit ondergeschikt is aan het hoofdmateriaal. Om het landelijke karakter te versterken is de toepassing van plinten in een afwijkend kleur- of materiaalgebruik gewenst.

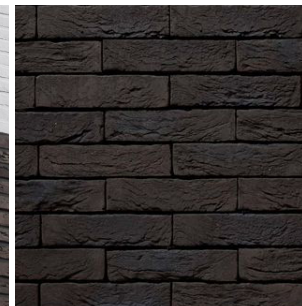
Wanneer zonnepanelen worden toegepast dient hiermee rekening te worden gehouden in het woningontwerp. Bij een beperkt aantal panelen is de positie op het dak van belang. Wanneer meer panelen worden toegepast dient gekozen te worden voor een meer integrale oplossing. Er dienen altijd gekozen te worden voor zwarte zonnepanelen.



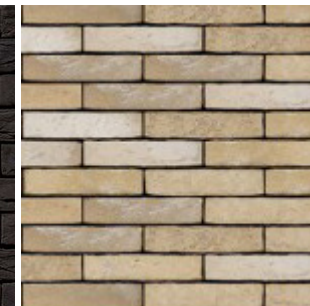
bruin/rood metselwerk woning aan het lint



verbijzondering/ accent in afwijkende kleur



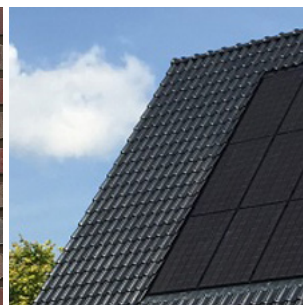
afwijkende kleur plint



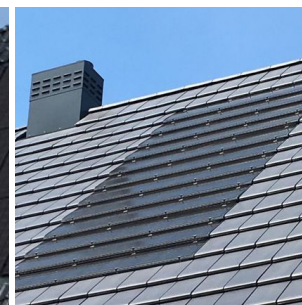
geel/bruin metselwerk woningen aan het middengebied



bruin/rood metselwerk woning aan het lint



zorgvuldige plaatsing zonnepanelen



zonnepanelen geïntegreerd in dakvlak



geel/bruin metselwerk woningen aan het middengebied