



**Antoniushof**

Beeldkwaliteitplan

**JANSEN**
BOUWONTWIKKELING

**buro
WAAL
BRUG**
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

► Inhoud

<i>Inleiding</i>	3
<i>Stedenbouwkundig plan</i>	4
<i>Richtlijnen beeldkwaliteit</i>	6
woningtypen	7
rooilijn	8
geveloriëntatie	9
kaplandschap	10
architectuur & materialisatie	11
erfafscheidingen	14

Colofon

Kenmerk: W-19076

Datum: 24/06/2024

In opdracht van:



buro Waalbrug

Schoenaker 10, Beuningen

Telefoonnummer: 024-6752356

Emailadres: info@burowaalbrug.nl



RUIMTELIJKE ORDENING



STEDENBOUW



LANDSCHAPSARCHITECTUUR

► Inleiding

Breedeweg is ontstaan als een agrarische kern tegen de stuwwal op de overgang van hoog naar laag. De eerste bebouwing concentreerde zich langs de Breedeweg, Grafwegen en Bruuk. Deze wegen zijn nog steeds belangrijke structuurdragers van het dorp. Na de Tweede Wereldoorlog vond verdichting plaats langs de linten, met name langs de Breedeweg. De Breedeweg vervult de functie van dorpsstraat. Het zuidelijk deel van deze weg is uitgegroeid tot centrum van het dorp. Tussen de Knapheideweg en de Breedeweg lopen een aantal verbindingswegen, waaronder de Sint Antoniusweg, die de kern verder ontsluiten en de structuur van het dorp bepalen.

De planlocatie van nieuwbouwproject 'Antonius-hof' ligt aan de zuidoostzijde van de kern Breedeweg in de hoek van de Sint Antoniusweg en de Breedeweg. De gronden zijn momenteel in gebruik als weiland/grasland. De bestaande woningen aan de Sint Antoniusweg en de Breedeweg grenzen met de achtertuinen aan de nieuwe woningbouwlocatie. Aan de zuidwestzijde grenst de locatie aan het sportcomplex van de R.K.S.V. Groesbeekse Boys. De nieuwbouwlocatie ligt op korte afstand van het centrum van Groesbeek.

Voor de nieuwe woningbouwlocatie is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Het voornemen is om in het woningbouwproject circa 39 woningen te realiseren. De locatie leent zich voor grondgebonden woningen. Er komen woningen voor verschillende doelgroepen, variërend van sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen of betaalbare koopwoningen en ruime koopwoningen voor gezinnen.



► Planlocatie woningbouwontwikkeling Antonius-hof in Breedeweg

► Stedenbouwkundig plan

Ruimtelijk concept

De ruimtelijke hoofdopzet sluit op vanzelfsprekende wijze aan op de omliggende percelen en bebouwing. Met de ligging van het openbaar gebied aan de randen wordt een overgang gecreëerd naar het agrarisch gebied aan de zuidzijde en het sportcomplex aan de westzijde. Het nieuwe woongebied wordt ontsloten via een nieuwe aansluiting op de Sint Antoniusweg. Doormiddel van een lusontsluiting zijn alle woningen bereikbaar. In een vroeg stadium van de planontwikkeling is reeds gekeken naar de wateropgave van het plan. In de stedenbouwkundige opzet wordt, door de aanleg van een watergang langs de nieuwe wegen, voorzien in de opvang en berging van het hemelwater. Daarnaast wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk beperken van het verhard oppervlak. Bij de verdere uitwerking van het plan zal de waterhuishouding uitgewerkt worden in overleg met Waterschap Rivierenland en Gemeente Berg en Dal. De zones met groen zijn zoveel mogelijk gecombineerd met de zones voor water.

Het plan kenmerkt zich onder andere door:

- Uitgangspunt is één verkeersaansluiting te realiseren vanaf de Sint Antoniusweg.
- Ruimte voor groen en water tussen de wegen en de omliggende agrarische gronden/het sportcomplex. Op deze manier ontstaat een goede overgang van de nieuwe wijk naar het buitengebied.
- Qua oriëntatie zullen de nieuwe woningen grotendeels aansluiten op de bestaande woningen aan de Bredeweg. De twee vrijstaande woningen bij de entree van het nieuwe woongebied sluiten aan op de bestaande lintbebouwing van de Sint Antoniusweg en markeren de toegang van het plan.
- Eén bouwkaavel aan de Bredeweg en één bouwkaavel aan de Sint Antoniusweg ten behoeve van twee particuliere initiatieven.
- Voldoende parkeergelegenheid.



► Aansluiten bij bestaande linten met daarachter efficiënt woongebied met groen-blauwe rand en contact met buitengebied

► Stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundige opzet

Binnen de stedenbouwkundige opzet voor de nieuwe woningbouwlocatie zijn 'bouwstroken' opgenomen waarbinnen de nieuwe woningen komen. Deze stroken zijn zodanig gelegen dat de nieuwe woningen op een logische wijze op de bestaande ruimtelijke structuur in de omgeving aansluiten. Zo ontstaat een heldere en functionele hoofdstructuur. Doordat de nieuwe wegen voor een belangrijk deel grenzen aan de randen van het nieuwe woongebied, ontstaat een open planstructuur met zicht op de landelijke omgeving. Ook wat betreft de ligging van de woningen en tuinen ten opzichte van de zon (en de toepassing van zonnepanelen) is de opzet passend.

Het is van belang om al in vroeg stadium van de planontwikkeling rekening te houden met de wateropgave rond Breedeweg. In de stedenbouwkundige opzet wordt, door de aanleg van een watergang of wadi langs de nieuwe wegen, voorzien in de opvang en berging van het hemelwater. Daarnaast wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk beperken van het verhard oppervlak. Met de ligging van de watergang wordt ook geanticipeerd op een eventuele koppeling met mogelijke voorzieningen ten behoeve van de wateroverlast elders in Breedeweg.

Woningbouwprogramma

Het stedenbouwkundig plan voorziet vooralsnog in 37 nieuwbouwwoningen en 2 particuliere initiatieven voor in totaal twee bouwkavels. Het gaat om een diversiteit aan woningtypen: hoek- en tussenwoningen, beneden- en bovenwoningen, patio/twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Nadat door de gemeente principe-medewerking aan het plan is verleend kan gestart worden met de bestemmingsplanprocedure, het ontwerp van de woningen en het openbaar gebied, de verkoop van de koopwoningen en uiteindelijk de realisatie van het plan.



► Stedenbouwkundig plan

► Richtlijnen beeldkwaliteit

Inspiratie- en toetsingsinstrument

Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten weer voor de nieuwe bebouwing. Het is een verfijning van het stedenbouwkundig plan, dat juridisch-planologisch verankerd wordt in een bestemmingsplanregeling. Het beeldkwaliteitplan en de daarin gegeven richtlijnen moeten worden gezien als aansporing en inspiratie voor de verschillende betrokken partijen bij de planontwikkeling. Het schept een kader voor de ontwikkeling van het gebied, garandeert samenhang in het eindbeeld en vormt een aanzet tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning. Het beeldkwaliteitplan is vooral een communicatiemiddel, dat met behulp van beelden en tekst aangeeft wat de 'doelstellingen' zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang en waar ruimte ligt voor eigen invullingen. Binnen dit kader is het de uitdaging voor de architect om tot creatieve oplossingen te komen.

In dit beeldkwaliteitplan wordt niet alleen een inspirerend kader geschetst, maar zijn tevens beeldkwaliteitscriteria benoemd. Het gaat daarbij om concrete toetsingscriteria, die als zodanig kunnen worden toegepast bij de beoordeling van de (toekomstige) bouwplannen door de welstandscommissie. Door het beeldkwaliteitplan, gelijktijdig bij vaststelling van het bestemmingsplan, ook als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen, kunnen de beeldkwaliteitsaspecten ook daadwerkelijk als toetsingscriteria worden gehanteerd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

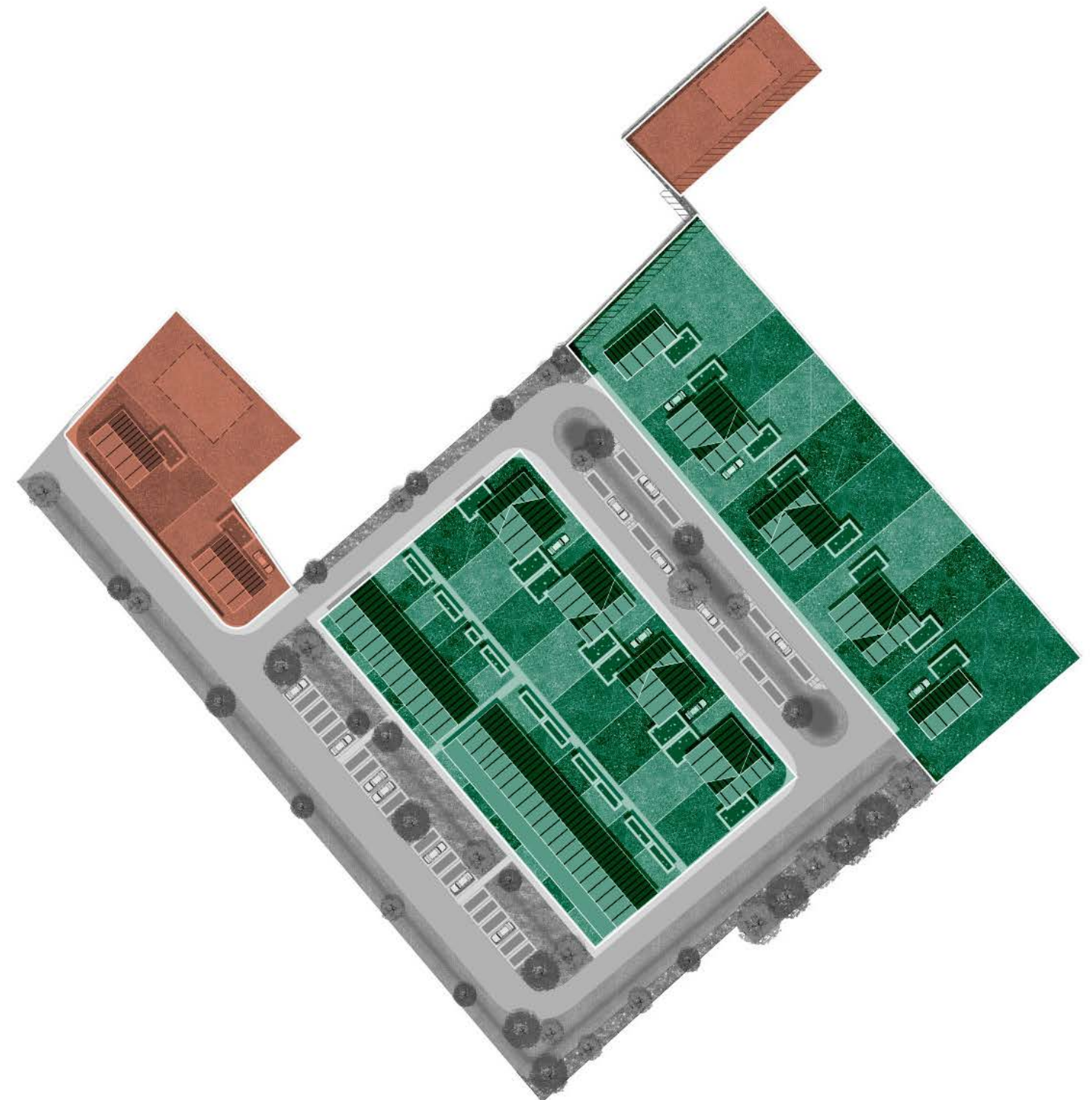
Hardheidsclausule

Als een bouwplan uitzonderlijke, architectonische kwaliteiten bezit, maar niet voldoet aan de beeldkwaliteitsaspecten 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 beeldkwaliteitplan 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.

Beeldkwaliteitsaspecten

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit voor het Antoniushof. Aan de hand van diverse thema's wordt de beoogde beeldkwaliteit in woord en beeld beschreven. Daarbij komen in ieder geval de volgende beeldkwaliteitsaspecten aan bod:

- Deelgebieden
- Woningtypen
- Rooilijn
- Geveloriëntatie
- Kaplandschap
- Architectuur en materialisatie
- Erfafscheidingen



► Deelgebieden beeldkwaliteit Antoniushof

- Landelijk hof
- Lintwoningen (Delftse school)

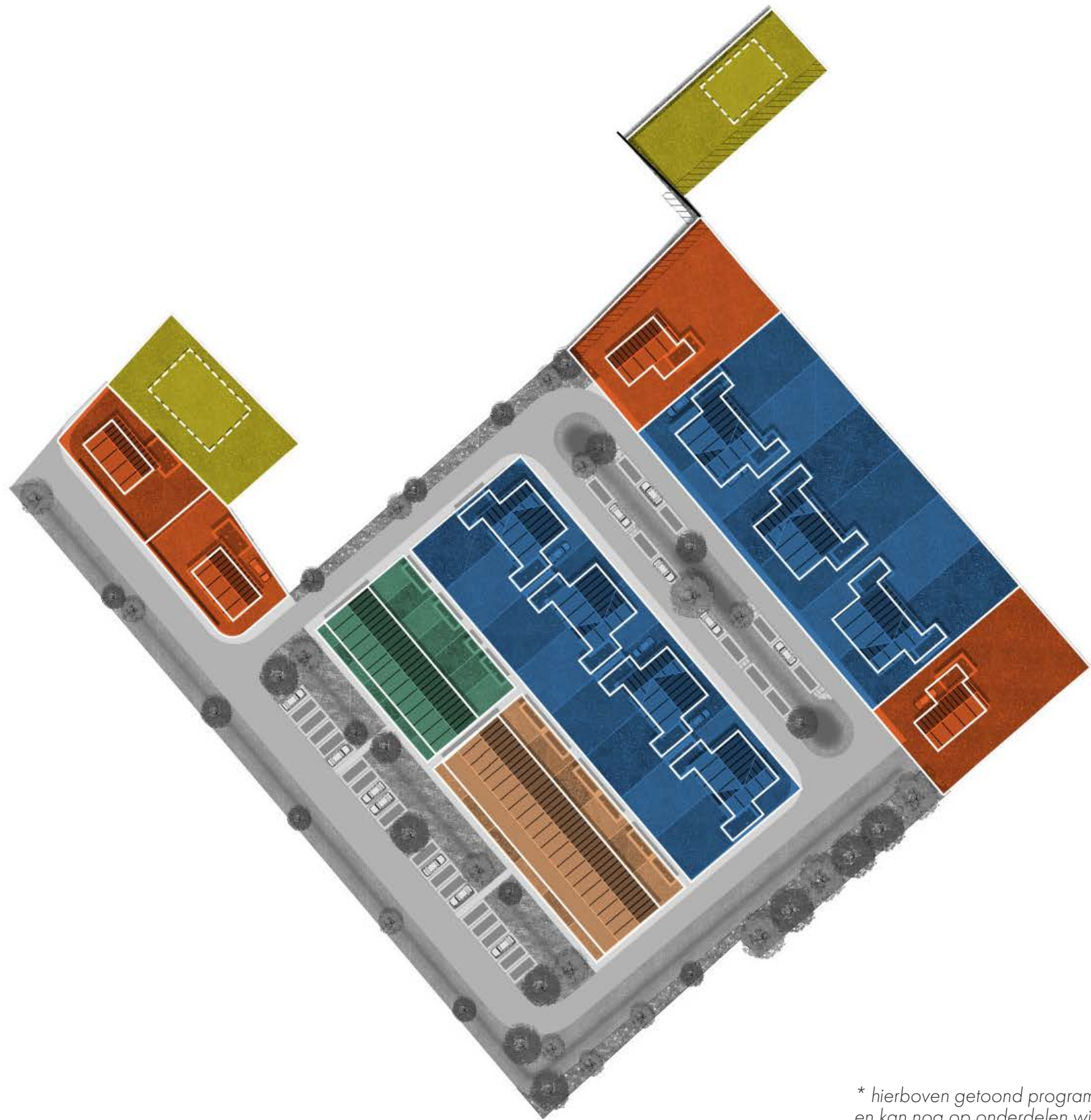
► Woningtypen

Het uitgangspunt is het ontwikkelen van een landelijk, kleinschalig woonmilieu. In de Antoniushof wordt uitsluitend ruimte geboden aan grondgebonden woningen met tuin, en beneden-boven woningen, aansluitend bij het dorpse en landelijke karakter van Breedeweg.

De toekomstige bebouwing bestaat uit een mix van woningtypen: vrije kavels, vrijstaande-, patio-/twee-onder-één-kap-, rij- en beneden-bovenwoningen in het sociale segment. Zo ontstaat een breed aanbod aan woningen voor diverse doelgroepen, van betaalbaar voor starters tot levensloopbestendig voor senioren.

Woningbouwprogramma Antoniushof

	Vrije kavel	2x
	Vrijstaande woning	4x
	twee - onder - één - kap-/patiowoning	14x
	Rijwoning	7x
	Beneden - bovenwoning (sociale huur)	12x
	Totaal	39 woningen



* hierboven getoond programma is onder voorbehoud en kan nog op onderdelen wijzigen

► Rooilijn

De rooilijn van de woningen varieert per strook. Onderling is verspringing in rooilijn wenselijk. Zodoende wordt variatie bereikt in het plan, wat bijdraagt aan het verkrijgen van een kleinschalig en landelijk woonmilieu. De woningen gelegen aan de Sint Antoniusweg, Bredeweg, de woningen in het middengebied hebben hun rooilijn op tenminste 3 meter van de voorste kavelgrens liggen. Zo ontstaan ruime voortuinen met ruimte voor een groene invulling. De zijtuinen van de woningen langs de hoofdentree beslaan tenminste 2 meter, ten behoeve van een vriendelijke binnenkomst. De woningen in het middengebied hebben hun rooilijn. Bij de rij- en beneden-bovenwoningen is een rooilijn voorzien van minimaal 1 en maximaal 3 meter. Dit biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een uniform ingerichte voorruimte, welke bijvoorbeeld bestaat uit een informele privé stoep.

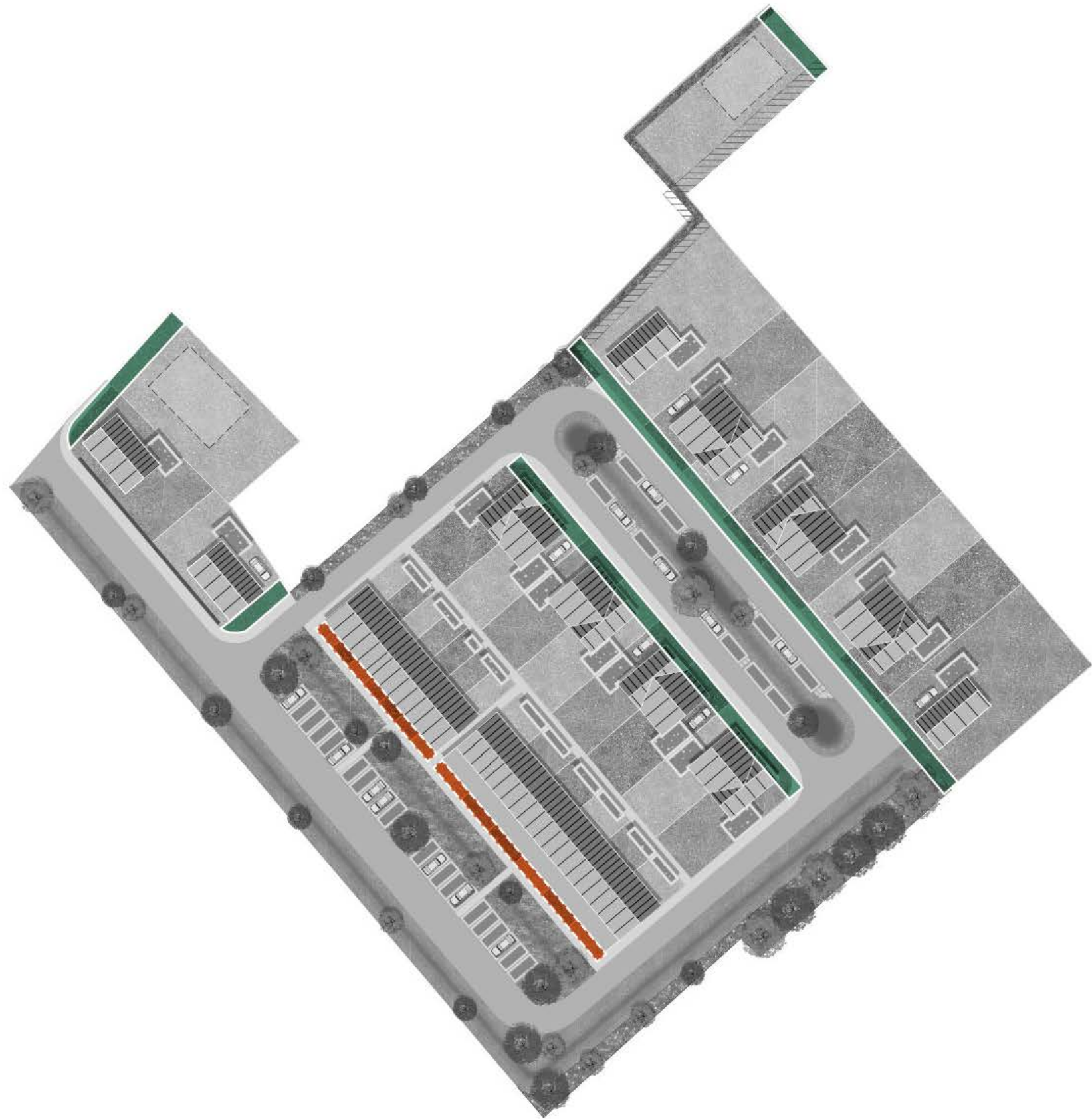
Verspringingen in rooilijn zijn in algemene zin gewenst, passend bij het gewenste kleinschalige, landelijke karakter van het Antoniushof. Dit kan bewerkstelligd worden door het onderling laten verspringen van woningen, of door het toepassen van een erker of verspringingen in de gevel. Voor het blok rijwoningen en beneden-bovenwoningen wordt een minimale verspringing van 0,5 meter tussen beide blokken voorgeschreven, om zodoende de wandwerking te doorbreken. Een extra verspringing in het blok is wenselijk.



Rooilijn op tenminste 3 meter



Rooilijn tussen de één en de drie meter, blokken verspringen tenminste 0,5 meter ten opzichte van elkaar



► Geveloriëntatie

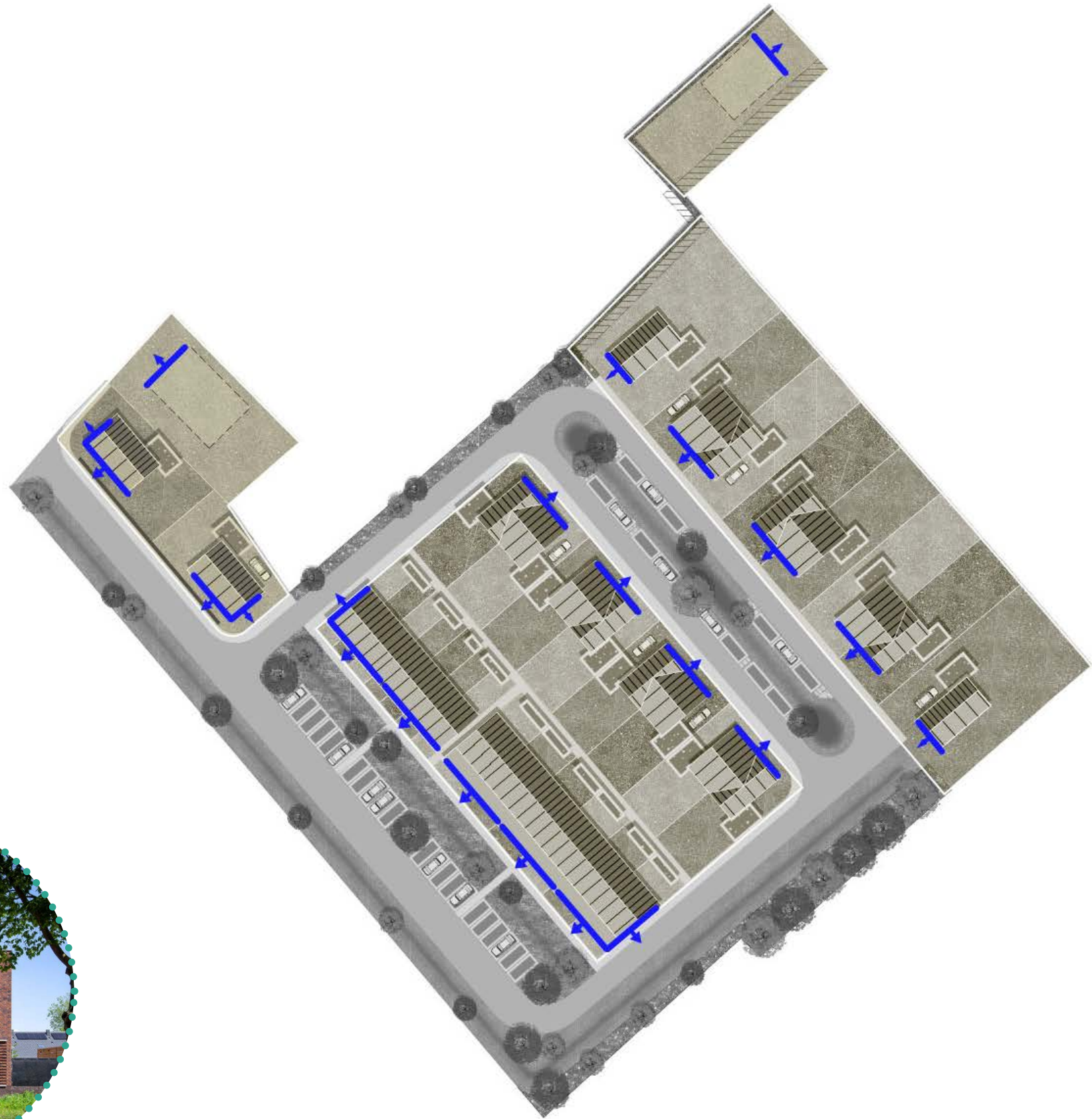
De zijde van een woning die grenst aan openbaar gebied is representatief en voorzien van gevelopeningen en/of andere verbijzonderingen, zoals bijvoorbeeld gevelgroen, een erker, aanbouw, accentvlak in een ander gevelmateriaal en/of plasticiteit in de gevel. Om een afwisselend en dorps straatbeeld te krijgen, kunnen de entrees van de woningen zowel in de voor- als zijgevel gesitueerd worden.



Verbijzondering op beeldbepalende hoeken



Verbijzondering kopgevels



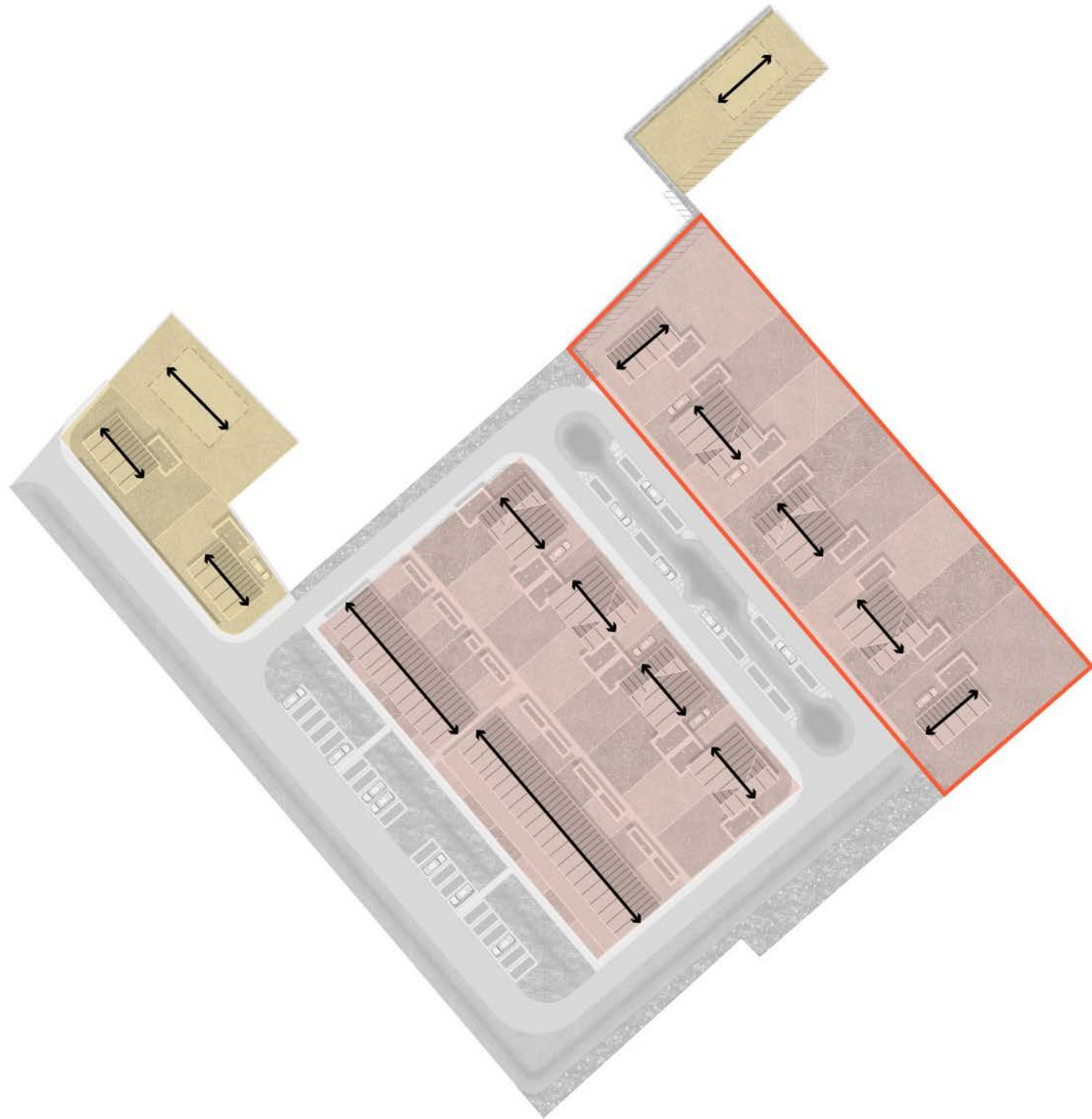
► Kaplandschap

De vier lintwoningen hebben een robuuste, langgerekte hoofdvorm met een zadeldak. De woningen staan haaks op de weg, passend in het ritme van een lint. De kaprichting ligt vast. Het dakvlak is overtuigend en zoveel als mogelijk in tact. De woningen hebben een goothoogte van maximaal 4,5 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter, aansluitend bij belendende bebouwing. De gootlijn mag over een lengte van maximaal 50% worden opgehoogd tot max. 6m, dit is karakteristiek en veelvuldig toegepast bij bestaande lintwoningen langs de Sint Antoniusweg en de Bredeweg. Voor het middengebied geldt een maximale goothoogte van 6 meter met een nokhoogte van maximaal 11 meter.

In het middengebied is meer variatie gewenst. De woningen hebben in de basis een zadeldak. Aan elke straatzijde is variatie aanwezig. **Zwarte pijl:** De kapvorm bestaat uit een zadeldak waarbij er incidenteel ruimte is voor de toepassing van dwarskappen. De nokrichting van (twee-) aaneengebouwde woningen verloopt overwegend evenwijdig met de straat, terwijl de nok van vrijstaande woningen juist haaks op de straat is gepositioneerd.

Om de lengte van rijen aaneengebouwde woningen (langer dan 4 woningen) te doorbreken, is de toepassing van dwarskappen of een topgevel mogelijk. Deze worden bij voorkeur niet toegepast bij hoekwoningen. Ook twee-aaneengebouwde woningen kunnen incidenteel worden voorzien van een dwarskap, als de positie van de woning hiertoe aanleiding geeft.

-  Twee lagen met kap (goothoogte max. 6m, nokhoogte max. 11m)
-  Twee lagen met kap (goothoogte max. 6m, nokhoogte max. 10m)
-  Eén laag met kap (goothoogte max. 4,5m, waarbij de goot over een lengte van max. 50% per woning opgehoogd mag worden tot max. 6m, nokhoogte max. 10m)



► Architectuur & materialisatie - Lintwoningen

Inspiratie uit directe omgeving

Sfeer

De vier lintwoningen sluiten aan bij de uitstraling en sfeer van de omliggende bebouwing aan de Sint Antoniusweg en Bredeweg. De bestaande woningen zijn voornamelijk gerealiseerd in de wederopbouwperiode (1940-1965) en kennen architectonische kenmerken uit de Delftse school. Kenmerkende aspecten voor de wederopbouwarchitectuur en de Delftse School van de omliggende woningen zijn op de afbeeldingen aangegeven. Deze beelden dienen als referentie en inspiratie voor het ontwerp van de lintwoningen.

Speciale aandacht wordt gevraagd voor de woning op het perceel aan de achterzijde van Sint Antoniusweg 1. Deze nieuwe woning dient qua schaal ondergeschikt te zijn aan de bestaande bebouwing op het hoekperceel. Ook de architectuurstijl en materialisering dient aan te sluiten op de bestaande woning.



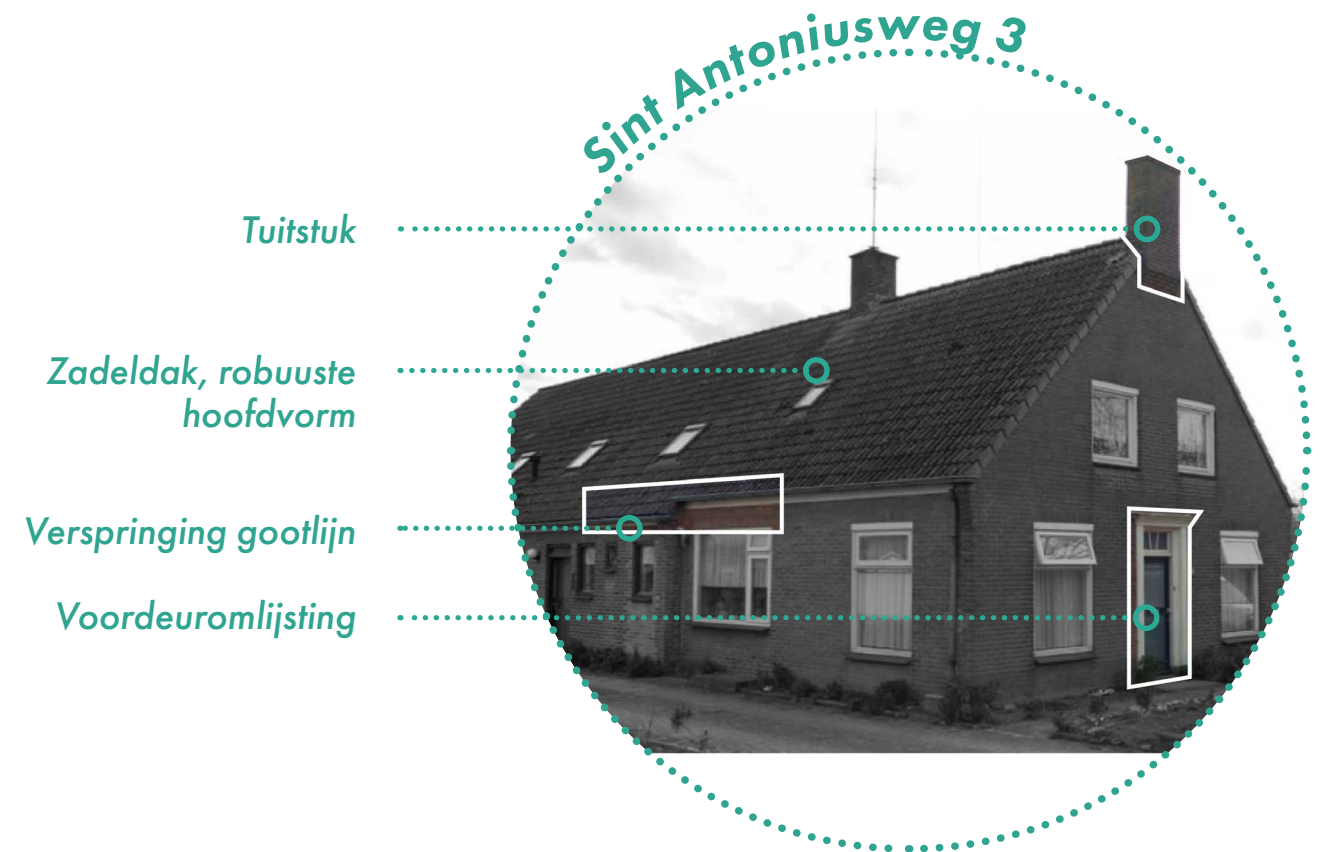
Tuitstuk

Zadeldak, robuuste
hoofdvorm

Verspringing gootlijn

Houtwerk in twee kleuren

Voordeuromlijsting

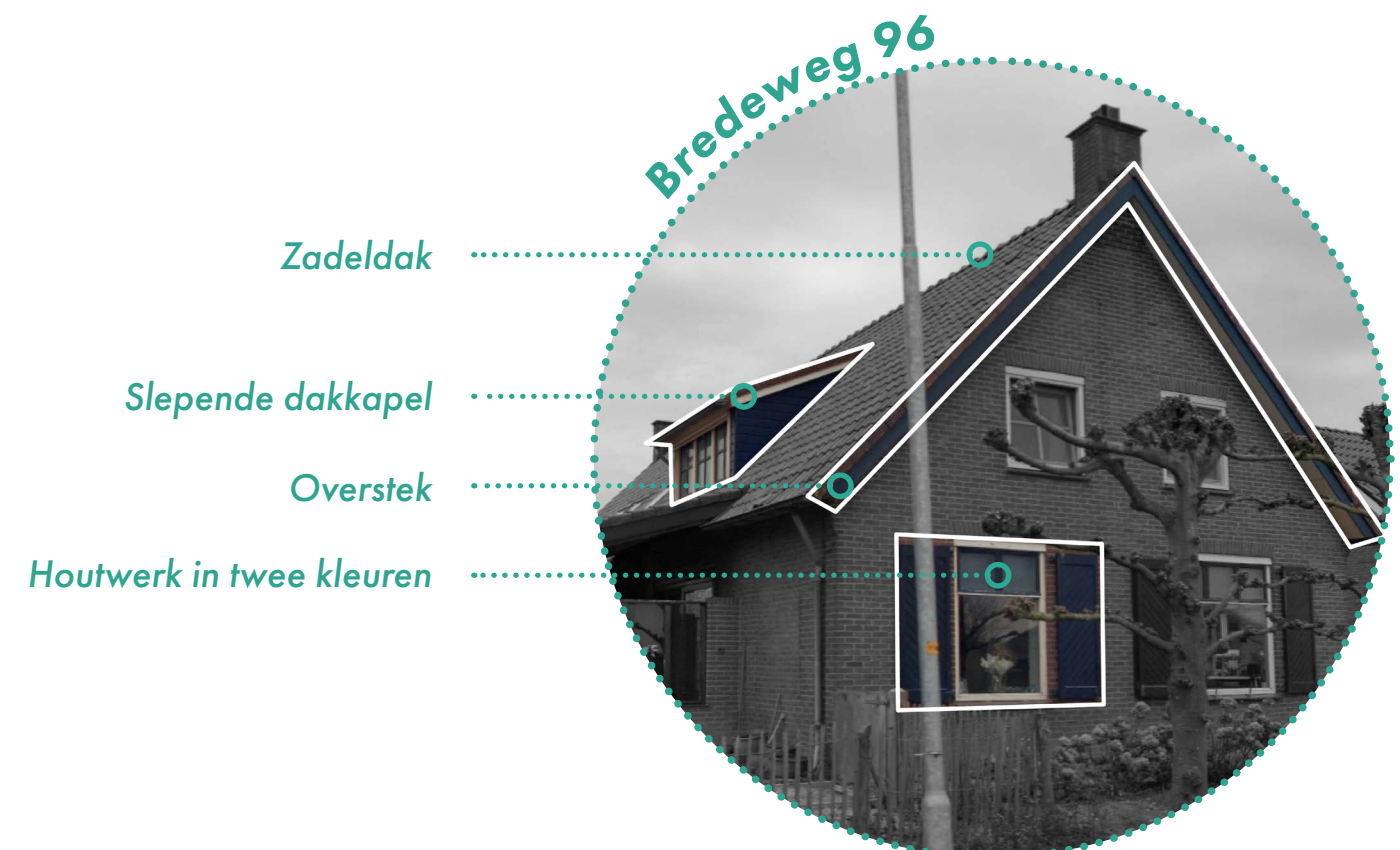


Tuitstuk

Zadeldak, robuuste
hoofdvorm

Verspringing gootlijn

Voordeuromlijsting



Zadeldak

Slepende dakkapel

Overstek

Houtwerk in twee kleuren

► Architectuur & materialisatie - Landelijk hof

Sfeer

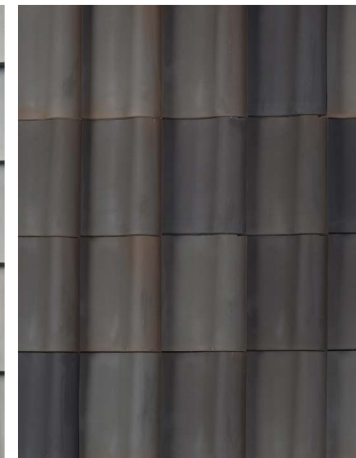
De woningen in het deelgebied 'Landelijk Hof' kenmerken zich, uiteraard, door hun landelijke architectuur. De woningen zijn in samenhang ontworpen en zijn voorzien van architectonische stijlkenmerken uit de directe omgeving. In de basis en detaillering is er eenheid. Door te variëren met de kleurstelling van, onder andere, de gevelsteen wordt variatie en een kleinschalig karakter bereikt.

Belangrijkste kenmerken

- Ingetogen baksteenarchitectuur gecombineerd met houten gevelvlakken;
- Gevelbeeld heeft in basis een horizontale geleiding;
- In basis zadeldak, variatie mogelijk door bijvoorbeeld het toepassen van kapverdraaiingen, topgevels en/of een schildkap;
- Metselwerk in twee sorteringen grijs/bruin genuanceerd met (donker)grijze voeg of voegloos. De verschillende gevelstenen worden 'gestrooid' door het gebied toegepast (zie voorbeelduitwerking volgend pagina);
- De hoofdbouwmassa is eenvoudig van vorm en blijft zo veel als mogelijk intact;
- Eventuele dakuitbouwen/-kapellen zijn altijd ondergeschikt aan het dakvlak;
- Eigentijdse vertaalslag met landelijke stijlkenmerken, door bijvoorbeeld het toepassen van een voordeuromlijsting, horizontale accenten etc.;
- Zinken goten, regenpijpen;
- Platte delen kunnen voorzien zijn van een groendak;
- Zonnepanelen/-collectoren worden zoveel mogelijk als vlak of in lijn aangebracht, evenwijdig aan de nok;
- Natuurinclusieve maatregelen worden meegenomen in de architectuur.



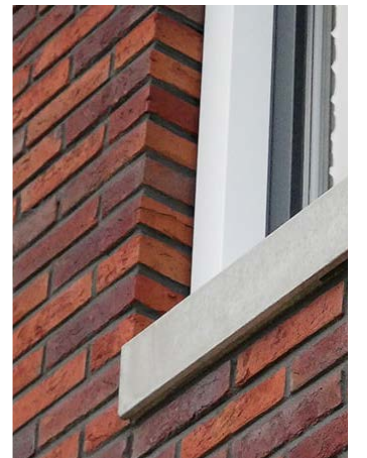
► Baksteen (bruin/beige/zwart genuanceerd)



► (Licht) grijs/antraciete pan, ongeglazuurd



► Hout ondergeschikte gevelvlak



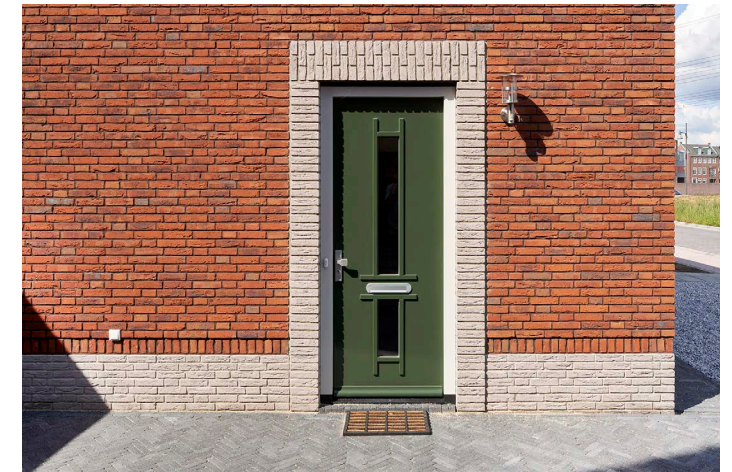
► Accenten in gevel beton lichtgrijs



► Landelijke uitstraling d.m.v. houten gevelvlakken



► Detaillering in metselwerk



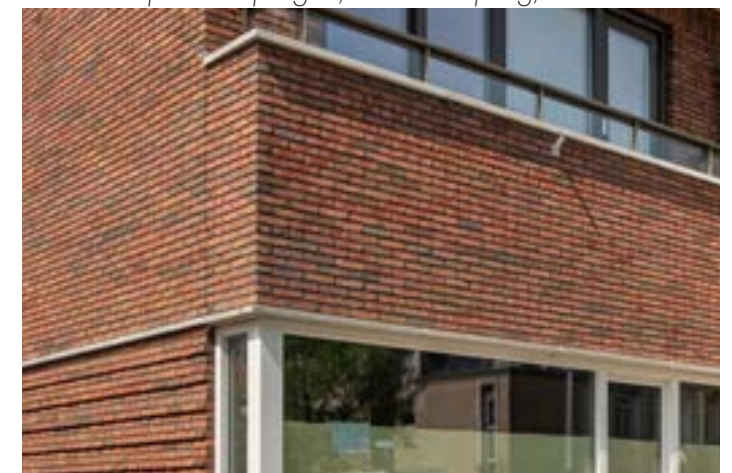
► Landelijke verwijzingen, zoals omlijsting, etc.



► Toepassen baksteen i.c.m. hout



► Horizontale accenten in gevelbeeld



► Gevelbeeld met horizontale elementen

► Landelijk hof

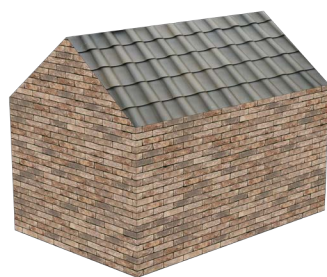
Voorbeelduitwerking variatie gevelstenen

De woning in het deelgebied landelijk hof vertonen samenhang in de architectuur. Om een kleinschalig en landelijke uitstraling te bereiken wordt er, onder andere, gevarieerd met de kleur gevelstenen en dakpannen. Nevenstaand een voorbeelduitwerking hoe de grijs/bruin genvanceerde gevelstenen over het gebied verdeeld zouden kunnen worden. Dit slechts ter illustratie van het beoogde beeld.

Opties van gecombineerd materiaalgebruik



bruin, grijs, beige- steen
antracieten pannen



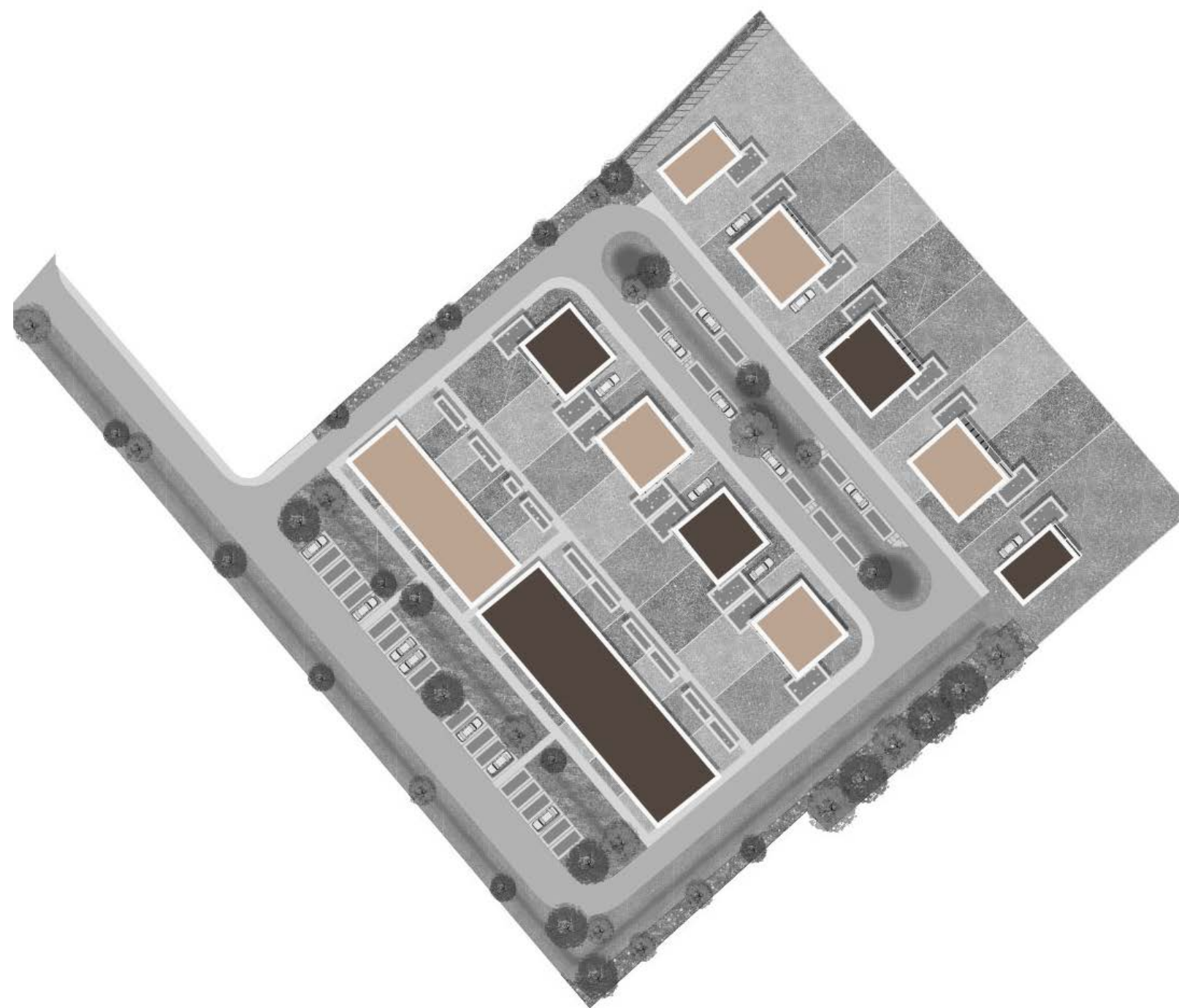
bruin, grijs, beige- steen
(licht) grijze pannen



bruin, zwart, grijs- steen
antracieten pannen



bruin, zwart, grijs- steen
(licht) grijze pannen



► Erfafscheidingen

Om het groene en landelijke karakter te waarborgen bestaan erfafscheidingen overwegend uit hagen. Voor de voorgevel, grenzend aan openbaar gebied bestaat deze overwegend uit een lage haag, met een hoogte tot 1.2 meter. Zij-/achtertuinen die grenzen aan het openbaar gebied of grenzen aan bestaande kavels langs het lint worden voorzien van een hoge haag met een hoogte tot twee meter. De hagen bestaan uit een inheemse soort, zo wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van de biodiversiteit. De voorruimte van de rij- en beneden-bovenwoningen bestaat uit een privé stoep van één tot maximaal drie meter in combinatie met een geveltuin. Hiermee wordt een uniform en rustig straatbeeld beoogt.

De erfafscheiding wordt meegenomen in de beoordeling door de commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK) en bij voorkeur voorafgaand aan de oplevering van de woningen aangebracht.



Privéstoep met geveltuin

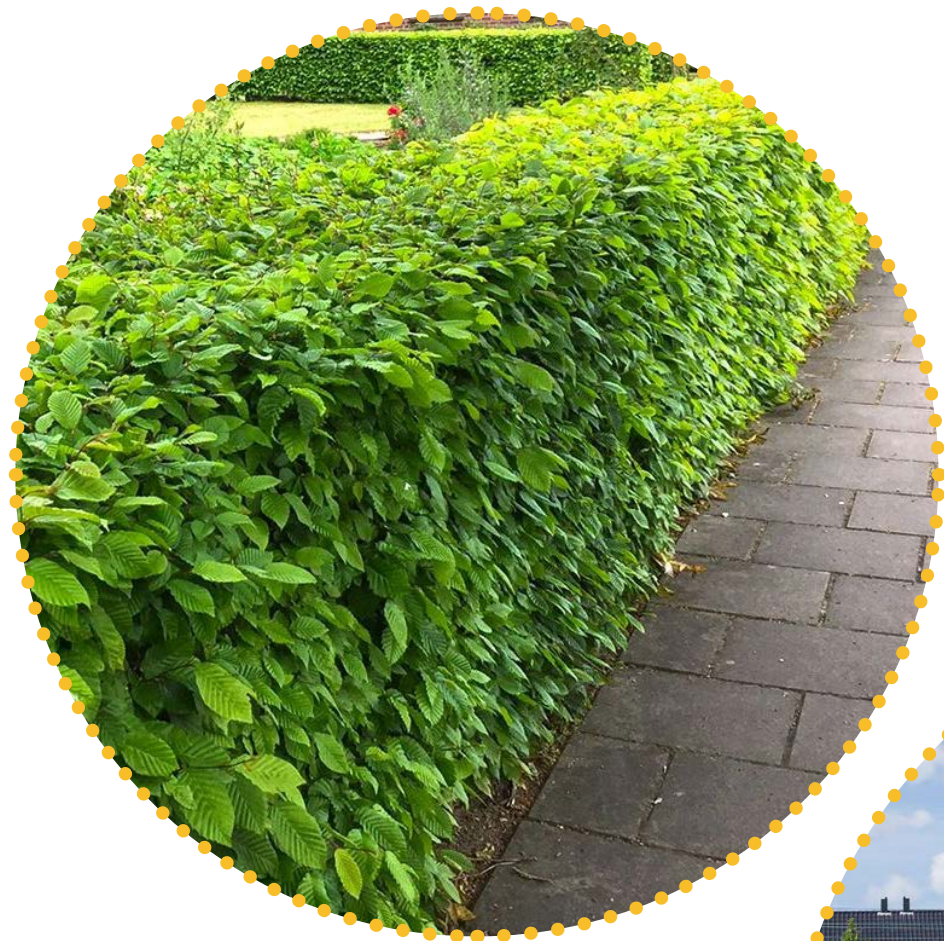


Zijtuin, hoge haag tot 2.0m, inheems

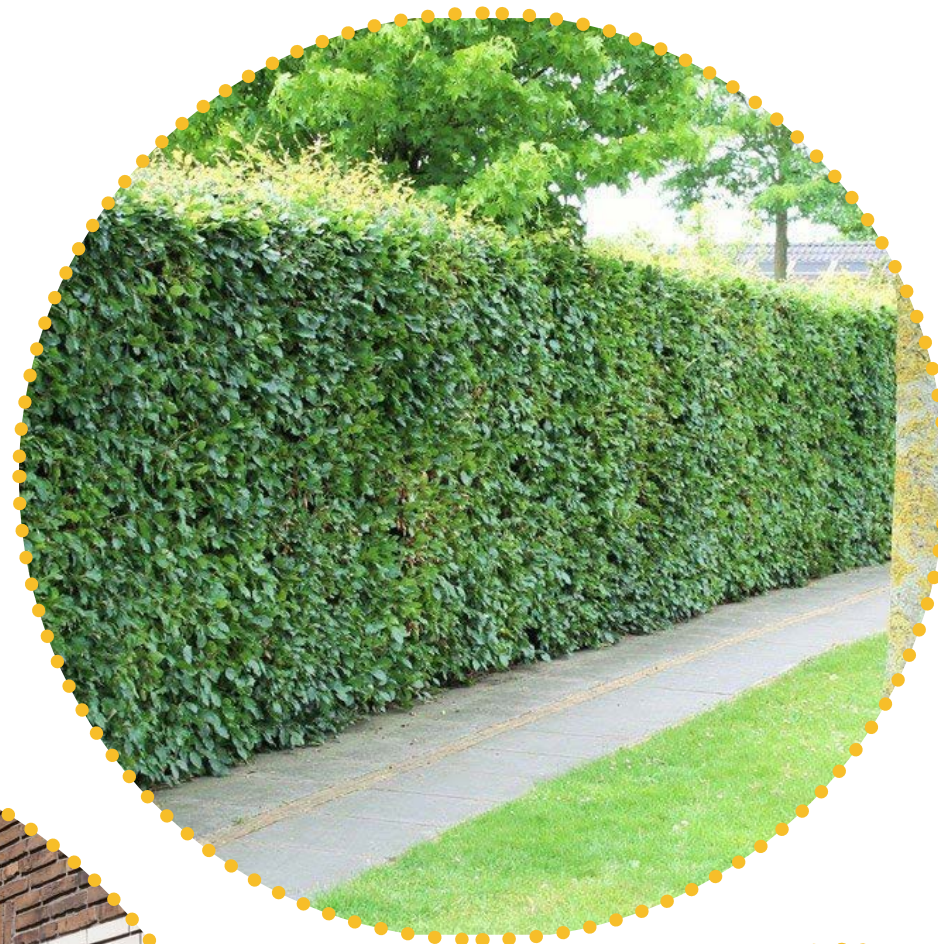


Voortuin, lage haag tot 1.2m, inheems

► Erfafscheidingen



*Lage haag langs voor
(zij-)tuin, inheems*



*Hoge haag, inheems,
langs zij-/achtertuinten
die grenzen aan open-
baar gebied of bestaan-
de kavels*



*Privéstoep met geveltuin
voor rijwoningen en be-
neden-bovenwoningen*





Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen
Telefoonnummer: 024 - 675 23 56 **Emailadres:** info@burowaalbrug.nl **Website:** www.burowaalbrug.nl
Rekeningnr.: IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer:** 58365524 **BTW Nummer:** NL8530.06.453.B01