

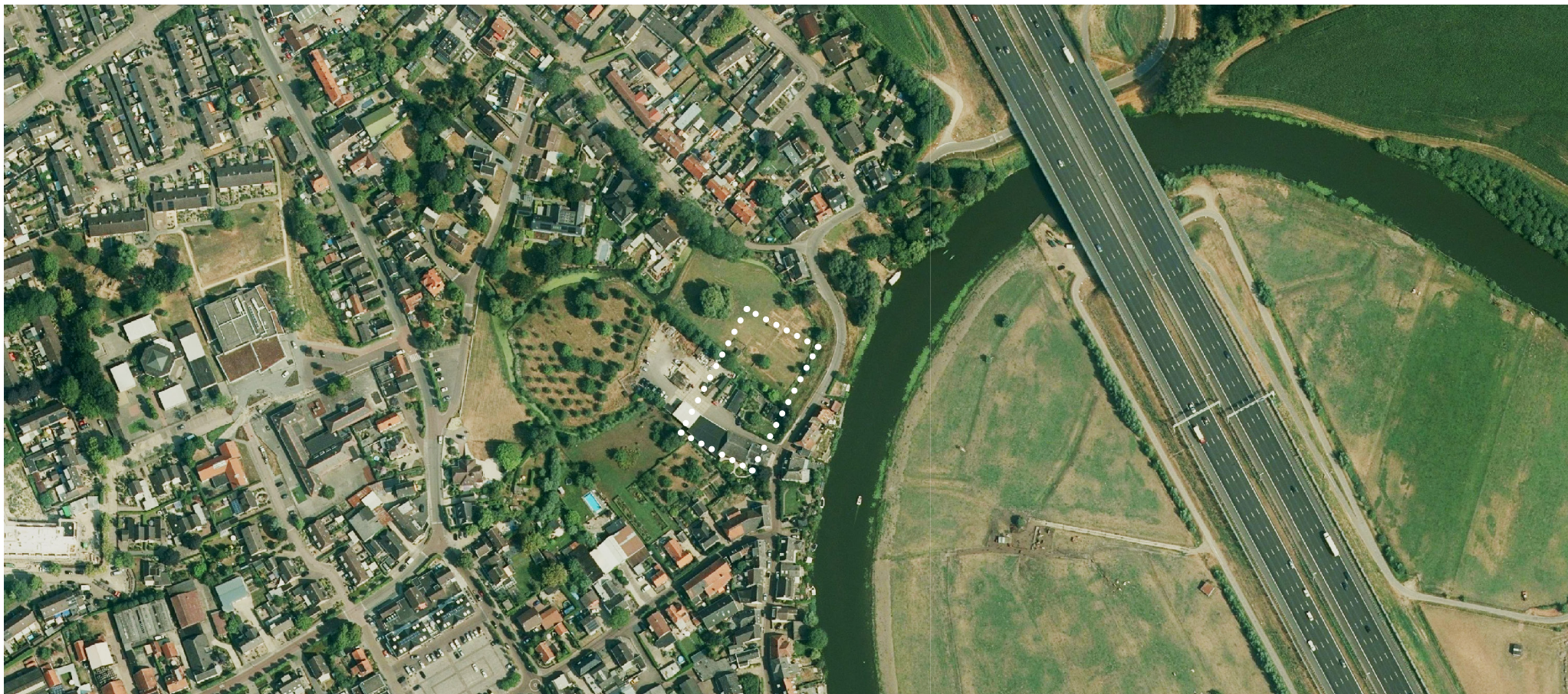
Beeldkwaliteitsplan

Havendijk

Beesd



Inleiding



Luchtfoto van Beesd met aanduiding van het plangebied middels een witte stippellijn

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan van de Havendijk in Beesd.

Het doel van dit kwaliteitsplan is het bieden van een overzichtelijk en overkoepelend kader voor de ontwikkeling van drie nieuwe woningen aan de Havendijk in Beesd. Daarmee wordt beoogd de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van de omgeving rondom de Havendijk te waarborgen en te versterken. Dit beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de stedenbouwkundige visie Havendijk 27 Beesd van SAB.

Het kwaliteitskader is bedoeld als een uitnodigend kader voor initiatiefnemers binnen dit gebied. In dit kwaliteitskader worden eerst een aantal ruimtelijke uitgangspunten opgesomd. Vervolgens biedt het kwaliteitskader inspiratie en richtlijnen voor de stedenbouwkundige uitwerking, de openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing. Voor deze thema's zijn beknopte spelregels geformuleerd die aan de hand van principekaarten, referentiebeelden en principeschetsen worden verduidelijkt.

Uitgangspunten omgeving



Uitgangspuntenkaart met de belangrijkste thema's die middels pijlen en sterren zijn aangeduid. De thema's worden hieronder opgesomd

- De landschappelijke zichtrelatie tussen de Linge en het kasteelterrein blijft behouden
- De groene 'buffer' rondom het kasteelterrein wordt versterkt
- De nieuwe woningen sluiten aan op het bestaande bebouwingslint van de Havendijk
- De zichtbaarheid van de Havendijk blijft behouden.
- Het ontwerp van de nieuwe woningen haalt haar inspiratie uit bestaande woningen in Beesd

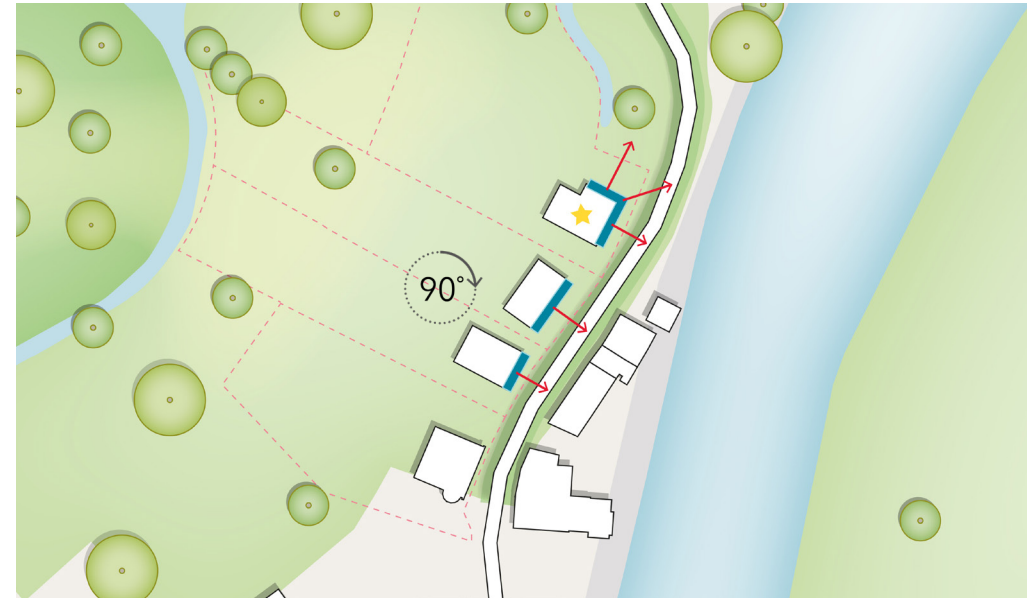


Collage om de sfeer te ervaren van de huidige situatie in Beesd: de Havendijk, de Linge, de kasteelweide en de huidige bebouwing

Stedenbouwkundig



Landschappelijke relatie tussen het kasteelterrein en de Linge blijft behouden



De woningen zijn georiënteerd op de dijk. De meest noordelijke woning heeft een dubbele oriëntatie. Vandaar dat hier een stedenbouwkundig accent ligt

Woningtypologie

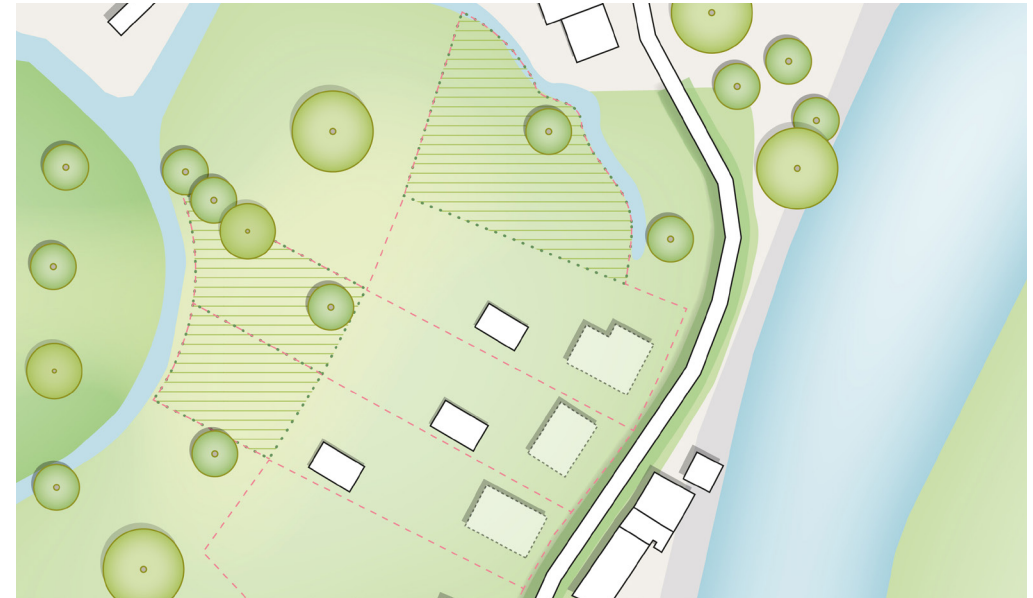
- Er worden drie grondgebonden vrijstaande woningen gerealiseerd.
- Door voldoende afstand tussen deze woningen en ten noorden van de woningen te waarborgen, blijft de zichtrelatie tussen het kasteelterrein en de Linge ten alle tijden behouden.
- De woningen sluiten aan op het lint van de Havendijk, waarbij de meest noordelijke woning zich wat meer 'los' in de open omgeving bevindt.

Oriëntatie van de woning

- De bebouwing is georiënteerd op de Havendijk. De woningen draaien mee met het verloop van de dijk waarbij de voorgevelrooilijn de Havendijk volgt.
- De meest noordelijke woning heeft een dubbele oriëntatie. Hier ligt het stedenbouwkundig accent, wat vraagt om een verbijzonderde woning.
- Verbijzondering van deze noordelijk woning kan worden uitgewerkt in volume, hoogte, kapvorm, gevelindeling en detaillering
- De woningen mogen langs danwel dwars op de dijk staan. Om variatie aan te brengen kan een woning 90° worden gedraaid ten opzichte van de andere woningen.



De nieuwe woningen vloeien voort uit het bestaande bebouwingslint aan de Havendijk en draaien mee met het verloop van de dijk



Bijgebouwen staan op enige afstand van de achterste kavelgrens zodat een zachte overgang wordt gecreëerd naar de omgeving

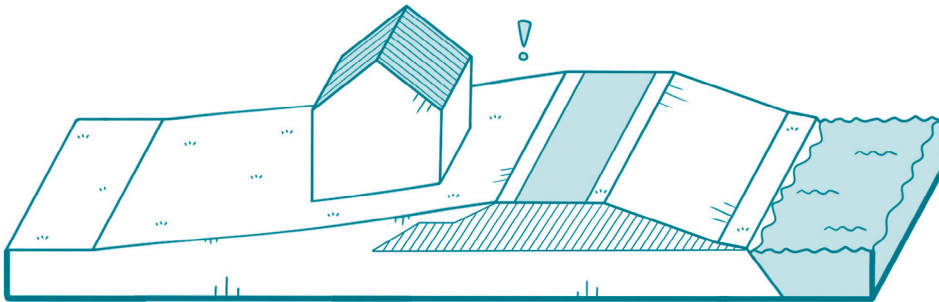
Positie van de woning

- De nieuwe woningen volgen het bestaande bebouwingslint en staan ofwel evenwijdig, ofwel haaks op de Havendijk.
- Afhankelijk van de kavelbreedte, kan een woning, bijvoorbeeld de middelste, worden gedraaid om variatie aan te brengen.
- Zodoende komen de woningen dus langs of dwars op de dijk te staan.
- De nieuwe woningen hebben een afstand van ca. 3 - 8 meter tot de weg in verband met het dijkprofiel.

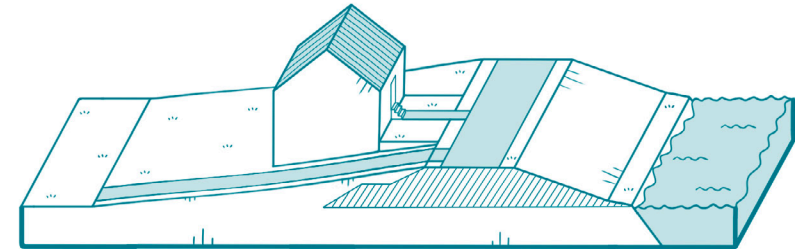
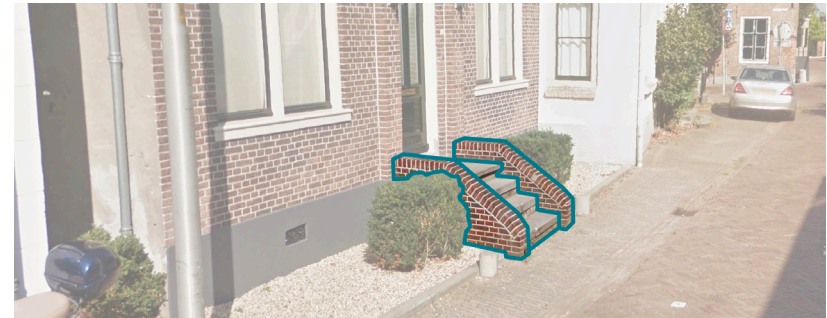
Bijgebouwen

- Er wordt een bebouwingsvrije zone gerealiseerd aan de achterzijde van de kavels om een 'groene' overgang naar de kasteelweide te waarborgen.
- Bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van minimaal 3 m achter de gevellijn worden gesitueerd. Hierdoor staan ze niet prominent in het zicht vanaf de dijk in de richting van het kasteelterrein.
- Bij de positionering van bijgebouwen op de noordelijke kavel dient rekening gehouden te worden met zichtlijnen vanaf de Havendijk naar het kasteelterrein.
- Bijgebouwen hebben een goothoogte van maximaal 3,5 meter. Een kap is mogelijk met een nokhoogte van maximaal 6 meter.
- De bijgebouwen mogen niet worden geschakeld.

Overgangen & erfafscheidingen



Het huidige maaiveld wordt opgehoogd en vloeit over in het dijkprofiel. De dijk blijft zichtbaar en herkenbaar.



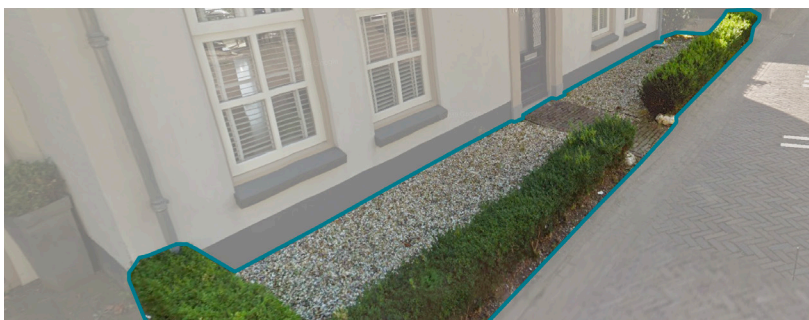
De ruimte tussen de woning en dijk wordt opgevuld. Bij een hoogteverschil tussen de entree en het maaiveld kan een 'niet zwevende trap' worden aangelegd

Zichtbaarheid dijkprofiel

- Het hoofdtracé van de dijk; de kruin en het bovenste deel van het talud, blijven vanaf de Havendijk goed zichtbaar.
- Het huidige dijkprofiel is erg stijl. Het maaiveld van de kavel wordt opgehoogd. Hierdoor ontstaat een flauwe helling vanaf de dijk naar het maaiveld in de richting van het kasteelterrein.
- Het dijkprofiel krijgt ter hoogte van de woningen een minder stijl aflopende profilering. Tussen de nieuwe woningen blijft deze aflopende profilering zichtbaar.

Overgang woning naar dijk

- Woningen staan niet op de dijk maar aan de dijk. Ze vormen de overgang van de compacte dorpse uitstraling naar de lossere open woningen langs de dijk.
- De ruimte tussen de dijk en de woning wordt opgevuld. Opvullen is alleen toegestaan vóór de ruimte van de woning en sluit logisch aan op de oprit. De ruimte mag opgevuld worden tot aan de kruin van de dijk tot maximaal 30 cm onder de kruin van de dijk.
- Parkeren vindt niet plaats in het straatbeeld maar tussen of achter de woningen.
- Indien er een hoogteverschil is tussen het peil van de nieuwe woning en het maaiveld, mag er een 'niet-zwevende' trap worden aangelegd.



De woningen worden voorzien van een voortuin met bijvoorbeeld een grintstrook, een stuk groen of een haag. De oprit wordt langs de woning ingepast



Collage van groene erfafscheidingen. Diversiteit wordt gecreëerd middels een gevarieerde toepassing van soorten, kleuren en ruigten.

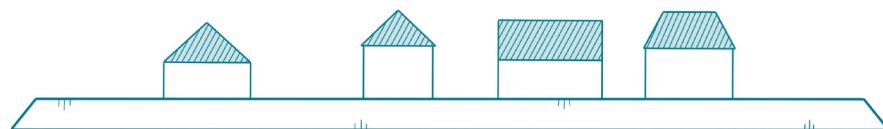
Overgang woning naar dijk

- De woningen worden voorzien van een kleine voortuin die het gevoel van 'wonen aan de dijk' versterkt. Een laag hekwerk, muurtje of haag vormt de erfafscheiding aan de voorzijde. Dit wordt op minimaal 1 meter uit de rand van de weg geplaatst.
- De invulling van de ruimte tussen de woning en de dijk kan bestaan uit een grintstrook en een groen stukje voortuin.
- Tussen de tuin en de weg is altijd een groene berm aanwezig.
- Een aparte oprit per woning kan over het nieuwe profiel langs de woning ingepast worden.

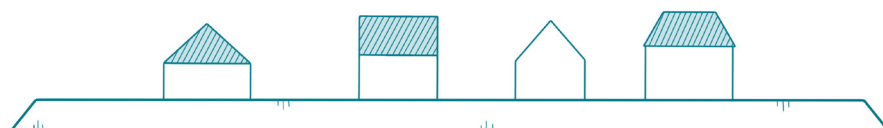
Erfafscheidingen

- Voor de erfafscheidingen tussen de woningen gaat de voorkeur uit naar 'groene' grenzen met veel diversiteit.
- Er kan worden gedacht aan een mix van strakke hagen en natuurlijke struweelranden.
- Een mix van eensoortige hagen en gemengde hagen is gewenst. Diversiteit kan worden aangebracht door soorten als groene- en rode haagbeuk, meidoorn, hazelaar en liguster te planten.
- De erfafscheidingen worden vanaf halverwege de woning naar de achterzijde gerealiseerd. Deze groene erfafscheiding houdt zo afstand tot de dijk waardoor het profiel herkenbaar blijft.

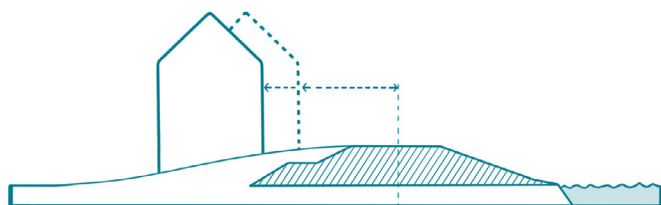
Architectuur



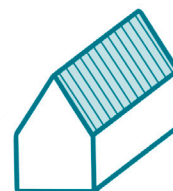
Voorbeeld A (zie pagina 13)



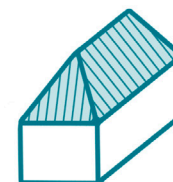
Voorbeeld B (zie pagina 14)



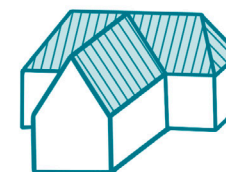
Boven twee mogelijke vooraanzichten van de woningen en de dijk met variatie in goothoogte, nokhoogte en dakvormen. Onder een principe doorsnede van verschillende afstanden van de voorgevel t.o.v. de as van de weg



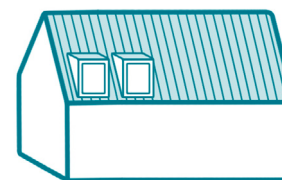
Zadeldak



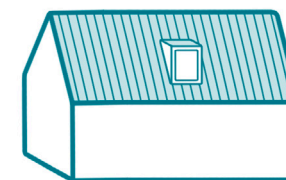
Schilddak



Samengesteld dak



Dakkapellen op of net boven daklijst



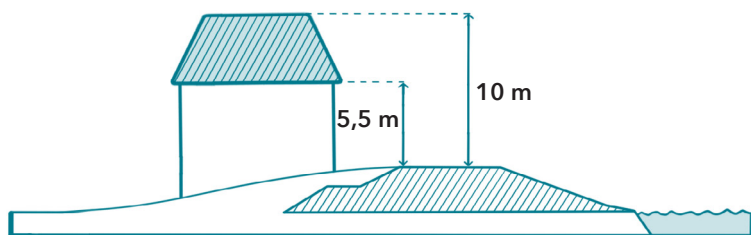
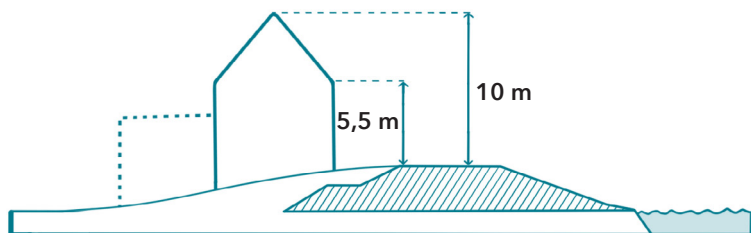
Dakkapel met evenwichtige compositie

Gewenste beeld

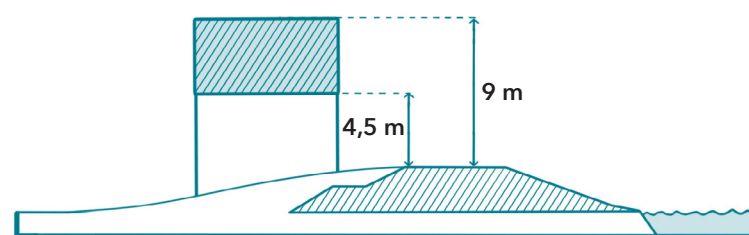
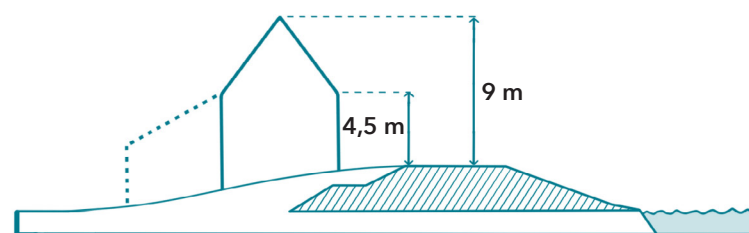
- De woningen hebben gevarieerde goot- en nokhoogtes.
- De woningen kennen variatie in langs- dwars- en schildkappen.
- De woningen worden ieder met hun voorgevel op een andere afstand t.o.v. de as van de weg van de dijk gesitueerd.
- De woningen staan op wisselende hoogte t.o.v. de kruinhoogte van de dijk. Daardoor zal de nokhoogte t.o.v. de kruinhoogte van de dijk variëren. De woningen mogen niet op een gelijk vloerpeil worden gerealiseerd.

Dakvormen

- Er wordt gestreefd naar een afwisseling en/of combinatie van zadel- en schilddaken.
- De daken georiënteerd aan de dijkzijde, zijn evenwijdig aan de dijk. Dus de nokrichting is parallel aan dijk.
- De daken georiënteerd aan de kasteelweide zijn evenwijdig aan de dijk of haaks indien er sprake is van een samengesteld dak.
- Dakkapellen aan de dijkzijde krijgen een evenwichtige compositie. Ze kunnen op of net boven de daklijst in het dakvlak geplaatst worden. Dakkapellen mogen door de gootlijn worden aangebracht mits de horizontaliteit van de markante daklijst in het totale ensemble goed herkenbaar blijft.



Mogelijke principe doorsneden van de eerste en derde woning met variatie in goothoogte, nokhoogte en dakvormen. Boven een langskap, onder een dwarskap



Mogelijke principe doorsneden van de middelste woning met variatie in goothoogte, nokhoogte en dakvormen. Boven een langskap, onder een dwarskap

Woningen

- Nokhoogte van maximaal 10 meter t.o.v. de kruin van de dijk en een goothoogte van maximaal 5,5 meter t.o.v. de kruin van de dijk.
- Aan de zijde van de kasteelweide zijn variabele goothoogtes toegestaan, aflopend tot een goothoogte van maximaal 6 meter gemeten vanaf het aangrenzende maaiveld.
- De woningen worden voorzien van een dwars- of langskap.

Middelste woning

- Nokhoogte van maximaal 9 meter t.o.v. de kruin van de dijk en een goothoogte van maximaal 4,5 meter t.o.v. de kruin van de dijk.
- Aan de zijde van de kasteelweide zijn variabele goothoogtes toegestaan, aflopend tot een goothoogte van maximaal 6 meter gemeten vanaf het aangrenzende maaiveld.
- De middelste woning wordt voorzien van een dwars- of langskap.
- De middelste woning wordt zoveel mogelijk direct aan de Havendijk gesitueerd waarbij rekening wordt gehouden met het dijkprofiel.

Woningvormen



Referentiebeelden om een indruk te krijgen van mogelijke woningvormen aan de Havendijk in Beesd.

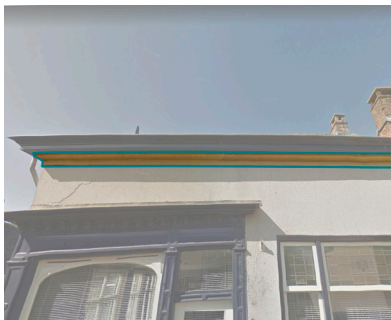
Architectuur



Gevel met evenwichtige compositie tussen deuren en ramen



Roodbruin metselwerk afgewisseld met wit gepleisterde gevels



Markante en duidelijke daklijst



Woning met twee lagen en kap



Houten luiken met details



Plint

Gevelindeling en details

- Kenmerkend voor de woningen aan de Havendijk zijn de gedetailleerde en markante daklijsten die een duidelijke overgang vormen tussen de bouwlagen en het dak. De nieuwe woningen moeten voorzien worden van een duidelijke daklijst als overgang tussen de gevel en het dak. Dit mag zowel in de klassieke als moderne stijl uitgevoerd worden. Grote overstekten boven circa 40 cm zijn ongewenst.
- De gevels van de nieuwe woningen langs de dijk dienen een evenwichtige compositie te krijgen tussen deuren en ramen met rijke detaillering, passend bij het historische karakter van het dorp. Mooie details zoals houten kozijnen, luiken, stucwerk en glas zijn gewenst mits dit ondergeschikt is aan het hoofdmateriaal.

Materiaal en kleur

- Er dient variatie te worden aangebracht in de materialisatie van de gevels om de individualiteit van de woningen te benadrukken. In de nieuwe woningen worden roodbruin metselwerk en wit stucwerk of keimwerk afgewisseld.
- De nieuwe woningen kunnen aan de voorzijde worden voorzien van een plint, bij voorkeur in een grijs tint. Variatie van hoogte en kleur per woning is gewenst.
- De daken van de woningen worden voorzien van keramische dakpannen en mogen uitgevoerd worden in de kleuren rood, roestbruin, zwart, antraciet of kwartsgrijs.

Voorbeeld ruimtelijke uitwerking A



Voorbeeld ruimtelijke uitwerking B

