





POUDEROYEN
TONNAER

Beeldkwaliteitplan
Woningbouwlocatie Beesd

Opdrachtgever:
Woningcorporatie KleurrijkWonen
Project P215665

31 mei 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Doel van het beeldkwaliteitplan	6
1.3. Ligging van de planlocatie	6
2. Ruimtelijke context	7
2.1. Ontwikkeling van Beesd	7
2.2. Context van de planlocatie	8
3. Planonschrijving	9
3.1 Zijde Mr. Mierasstraat	9
3.2 Zijde Burg. Hondelinkstraat	10
3.3 Groenstructuur op de hoek tussen de Mr. Mierasstraat en de Burg. Hondelinkstraat	10
4. Criteria Beeldkwaliteit	11
4.1 Beoogd beeld	11
4.2 Criteria beeldkwaliteit	12
Situering	12
Massa en vorm	12
Gevels	13
Materiaal en kleurgebruik	13
Compositie massaonderdelen	14
Detaillering	14
Aan-en bijgebouwen	15
Openbare ruimte	15

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

KleurrijkWonen is voornemens om 11 grondgebonden gelijkvloerse woningen te realiseren in de kern Beesd, gemeente West-Betuwe. De beoogde ontwikkeling betreft vervangende nieuwbouw waarbij 9 bestaande woningen gesloopt worden. 5 van de bestaande woningen zijn gesitueerd aan de Mr. Mierasstraat, de overige 4 woningen zijn gesitueerd aan de Burg. Hondelinkstraat. Van de 11 beoogde nieuwbouw woningen worden een 6-tal woningen aan de Mr. Mierasstraat voorzien en een 5-tal woningen aan de Burg. Hondelinkstraat. Middels voorliggend beeldkwaliteitsplan worden de ambities en uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan vastgelegd. Hiermee geeft dit document richting aan de vervolgstappen van het ontwikkelingsproces van onderhavige woonlocatie.

De kadastrale percelen waar voorliggende beeldkwaliteitsplan op is gericht, zijn de percelen BEE O 1709, BEE O 1485 en (een deel van) BEE O 1484. De omvang van deze percelen bedraagt bij elkaar circa 2.050 m².

De vormgeving van de nieuwe woonbebouwing dient inpasbaar te zijn binnen de criteria van het welstandsbeleid van de gemeente West-Betuwe. De criteria zijn beschreven in de 'Gids voor ruimtelijke kwaliteit' van de gemeente West Betuwe uit oktober 2020. Het plangebied behoort volgens de gids tot de planmatige woonbuurten van de dorpen. Hiervoor geldt het beleidsniveau "keuze" welke de volgende criteria aanduidt:

- Verandering en handhaving van het (bebouwings)beeld zijn beide mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur, maar altijd met behoud van stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden;
 - UITGANGSPUNT: intact houden/niet aantasten van de omgevingskwaliteit;
 - Geen uitschieters in de hoofdropzet van de omgeving;
 - MIDDEL: Voegen in;
- Bouwmassa's voegen zich binnen uitersten van de omgeving.



Ligging twee bestaande bouwmassa's aan de Mr. Mierasstraat en de Burg. Hondelinkstraat

Naast de criteria die in de welstandnota worden aangehaald, zijn aanvullende criteria voor het bouwvoornemen uitgewerkt. Deze criteria zullen als aanvulling op het welstandsbeleid worden vastgesteld. Indien er sprake is van een contradictie tussen criteria in de 'Gids voor ruimtelijke kwaliteit' en dit beeldkwaliteitsplan, zijn de criteria in dit beeldkwaliteitsplan leidend.

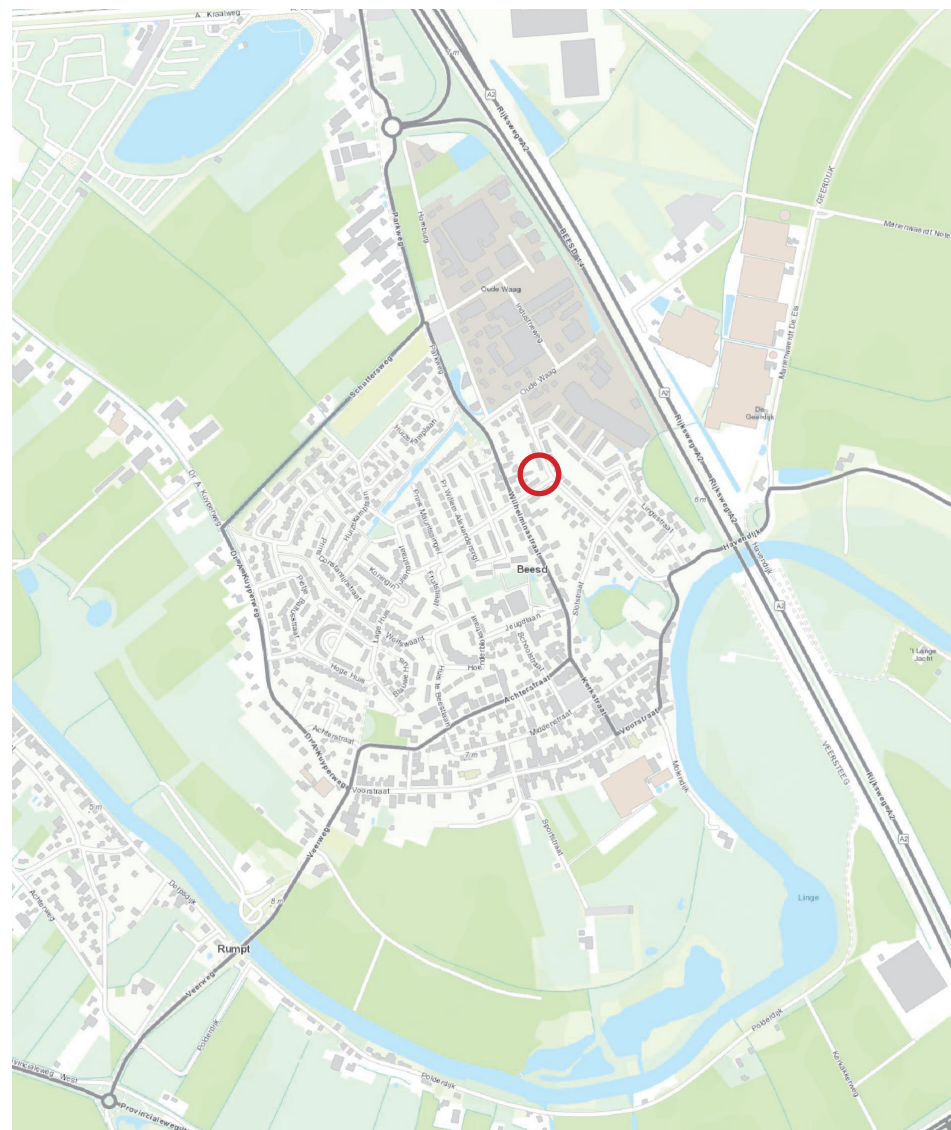
1.2. Doel van het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor het ontwerp van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte. Tevens dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordeling van de omgevingsvergunning en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitsplan vormt een brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouw van de woningen en zorgt er derhalve voor dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte tot uitdrukking komt.

1.3. Ligging van de planlocatie

Het plangebied betreft twee rijen aaneengesloten woningen aan de Mr. Mierasstraat en de Burg. Hondelinkstraat te Beesd, gemeente West-Betuwe. De bestaande woningen worden gesloopt en maken plaats voor 11 nieuwe woningen, verdeeld over twee aaneengesloten bouwmassa's. Daarmee zullen ze een zelfde stedenbouwkundige hoofdozet kennen als de huidige situatie.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door planmatig opgezette woonbuurten waarvan een groot deel van de directe omgeving in de wederopbouwperiode jaren '50 – jaren '70 gerealiseerd is. De hoofdozet hiervan omvat veelal grondgebonden rijwoningen bestaande uit twee lagen en een (zadel)kap. Verder gekeken naar het zuiden op de Burg. Hondelinkstraat gaat een deel van de rijbebouwing over in vrijstaande woningen die in een latere tijdperiode gerealiseerd zijn en een grotere mate van diversiteit kennen. Deze diversiteit uit zich in het aantal bouwlagen, kleur- en materiaalgebruik en lengte- en breedtematen. De kapvormen en oriëntatie naar de straat blijven ongewijzigd en gelden hierbij als de gemene deler.



Ligging plangebied binnen de kern Beesd

2. Ruimtelijke context

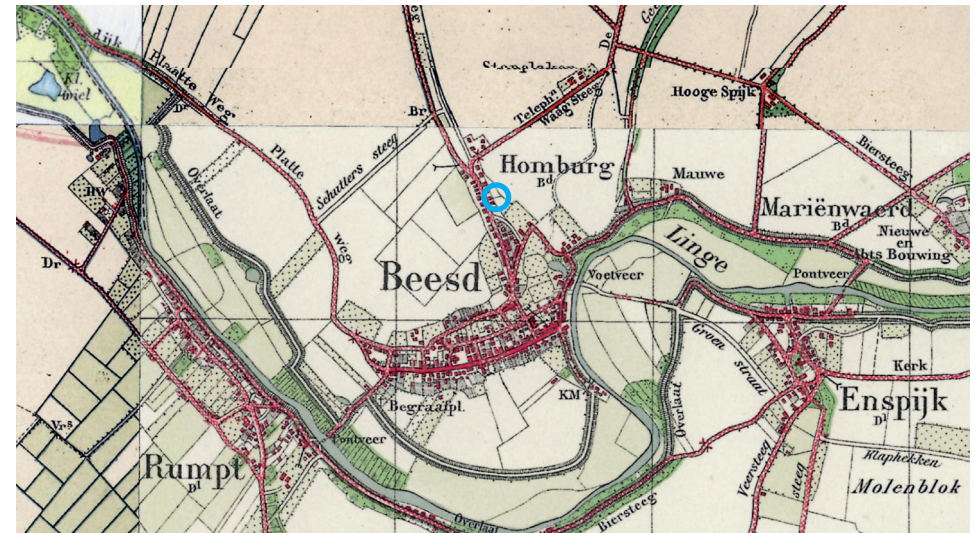
2.1. Ontwikkeling van Beesd

Beesd kent zijn oorsprong als oeverwalddorp in een bocht van de rivier de Linge. Het dorp kent een historische structuur die bestaat uit een dijklint en twee grote lusvormige polderlinten. De historische kern gelegen aan de zuidelijke rand van Beesd is goed bewaard gebleven, net als de relatie met de Linge die de volledige zuidoostzijde, zuid- en de westzijde van het dorp omvat. De bebouwing langs de historische ader de Voorstraat kent een meer gesloten karakter en komt daarmee wat los van het 'dorpse' karakter. Daarnaast zit er een regelmaat in de verkaveling langs de Voorstraat, wat een planmatige opzet doet vermoeden.

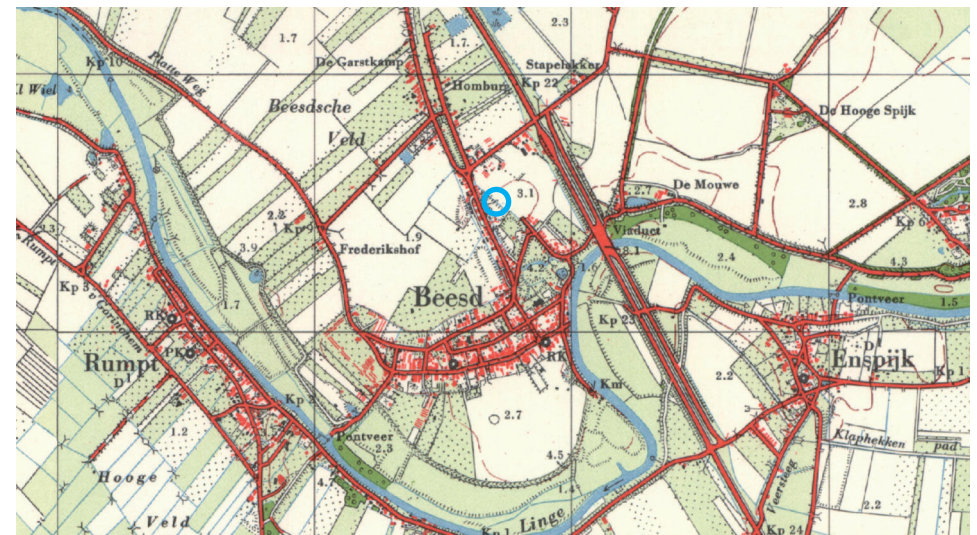
De tweede en derde lijn achter de Voorstraat -toepasselijk Midden- en Achterstraat genoemd- hebben een minder gesloten karakter en meer diverse verschijningsvormen.

In een later stadium is de lus binnen de oorspronkelijke linten via planmatige uitbreidingen verdicht, waarmee een compact dorp is ontstaan. Hiermee is de basis gelegd voor het huidige Beesd, met een fijnmazig stratenpatroon binnen de historische linten. De oorspronkelijke opzet, met haar gestrekt en recht karakter, is hierdoor niet meer als zodanig herkenbaar.

De omgeving van het plangebied is rond de periode 1960 ontstaan met de eerste ontwikkelingen langs de Slotstraat en de Burg. Hondelinkstraat en bedroeg voornamelijk planmatige ontwikkelingen in het kader van de wederopbouw. Dit is vooral waarneembaar in de verkaveling, waar gekozen is voor een opstelling met rust en samenhang waarbij veel gelijkvormigheid aanwezig is met eenvoudige hoofdmassa's en een duidelijk onderscheid tussen voor- en zijgevels. Deze massa's begeleiden een veelal symmetrisch straatprofiel. Later zijn hier vrijstaande woningen en twee-aan-één gebouwd woningen aan toegevoegd, waarmee een meer afwisseling in de omgeving werd geïntroduceerd. In een latere periode is aan de noordzijde het bedrijventerrein Homburg gerealiseerd, als laatste grote uitbreiding van de kern Beesd.



Topografische kaart van Beesd en omgeving gelegen aan de Linge (ca. 1920)



Topografische kaart van Beesd en omgeving gelegen aan de Linge (ca. 1965)

2.2. Context van de planlocatie

De 9 woningen zijn onderdeel van een planmatig uitgelegde woonbuurt met de kenmerkende wederopbouwarchitectuur uit de jaren '50 tot de jaren '70. De woonbuurt bestaat uit een mix van aaneengesloten bebouwing, twee-aan-één gebouwde woningen en vrijstaande woningbouw.

De planlocatie bestaat uit twee rijen aaneengesloten woningen, uitgevoerd als grondgebonden woningen met één laag en een lage (zadel)kap. Eén rij is gesitueerd aan de Mr. Mierasstraat en één aan de Burg. Hondelinkstraat. De bouwmassa's hebben hierdoor een lagere bouwhoogte dan de directe omgeving en heeft een meer ingetogen karakter. Dit, tezamen met de tweestammige berk in het plantsoen tussen de twee bouwmassa's, maken de woningen ondergeschikt aan de omgeving.

De openbare ruimte wordt vrijwel zonder uitzondering gekenmerkt door voortuinen, smalle trottoirs en straten met veelal langsparkeren. Het openbaar groen beperkt zich tot smalle stroken plantsoen en groene invulling van hoekpunten tussen bouwmassa's. Gekeken naar de opzet van de Burg. Hondelinkstraat gaat deze over van een opzet met een hoge mate van vormgelijkheid naar een meer lossere structuur met deels vrijstaande bebouwing en een grotere mate van diversiteit en verschijningsvorm. De overgang vindt plaats vanaf het kruispunt met de Mr. Mierasstraat waarbij vanaf dit punt de oostelijke zijde van de Burg. Hondelinkstraat de vormgelijkheid aanhoudt en de westelijke zijde overgaat naar meer diversiteit en differentiatie in typologie.



3. Planomschrijving

Het voornemen van sloop en nieuwbouw van de woningen past binnen de vernieuwingsopgave van het bezit van KleurrijkWonen. De betreffende woningen zijn na de oorlog in de wederopbouw periode gebouwd (begin jaren '60) en hebben inmiddels hun maximale levensduur bereikt. De woningen zullen worden gesloopt, waarna 11 nieuwe woningen worden gerealiseerd.

De nieuwbouw zal bestaan uit twee rijen van aaneengesloten grondgebonden woningen met voor- en achtertuinen (zoals in huidige situatie ook het geval is). Beide beoogde bouwvolumes zullen bestaan uit één laag met een kap, in de hoedanigheid van grondgebonden woningen. Aangezien het planvoornemen uitgaat van een zelfde woningtypologie (grondgebonden gelijkvloerse rijwoningen), met een zelfde laagopbouw blijft de ruimtelijke impact op de omgeving beperkt. De stedenbouwkundige dorpsstructuur blijft vrijwel ongewijzigd. Op het niveau van de openbare ruimte en de straat worden echter enkele kleine wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn als volgt:

3.1. Zijde Mr. Mierasstraat

Ter plaatse van de Mr. Mierasstraat worden 6 grondgebonden gelijkvloerse rijwoningen beoogd, ter vervanging van de 5 huidige grondgebonden rijwoningen. De nieuwe bouwblokken zijn iets dieper dan de bestaande woningen en er komt een extra woning bij waarmee het een rij van 6 woningen wordt. De massa wordt naar het westen geschoven om ruimte te bieden voor de aanvullende woning. Om daarbij voldoende ruimte te waarborgen voor achtertuinen, wordt de voorgevelrooilijn naar de straat opgeschoven.

Uiteindelijk zal de totale massa iets groter worden dan de bestaande massa, maar daarbij nog steeds ruim voldoende inpasbaar blijft binnen de planlocatie en tevens ondergeschikt blijft aan de woningbouw in de (directe)omgeving. Om te kunnen voldoen aan de parkeernorm wordt aan de straatzijde langsparkeren beoogd. Hiervoor wordt het trottoir ter plaatsen van de woningen naar de woningen toe geschoven waarmee ruimte ontstaat voor het langsparkeren. De huidige voortuinen komen te vervallen en maken plaats voor een trottoir tot kort voor de gevel waarbij nog een kleine private voortuin aanwezig blijft. Deze strook van ongeveer 85 cm wordt ingericht als groene voortuin.



Verkeersplan nieuw vs oud (boven) en beoogde parkeersituatie (onder)

3.2. Zijde Burg. Hondelinkstraat

Aan de zijde van de Burg. Hondelinkstraat worden 5 grondgebonden gelijkvloerse rijwoningen gebouwd, ter vervanging van de 4 huidige grondgebonden rijwoningen. De bouwmassa wordt naar het noorden toe geschoven en de uitbouwtjes en garage komen te vervallen. Hiermee blijft de ruimtelijk visuele impact beperkt. Tevens ontstaat er meer ruimte aan de zuidzijde van het bouwblok, wat meer lucht brengt tussen de twee bouwblokken. Om voor de beoogde woningen te voorzien in parkeerruimte wordt ook langs de Burg. Hondelinkstraat gekozen voor een oplossing waarbij het trottoir naar de gevel toe verlegd wordt en ruimte voor langsparkeren ontstaat. Ook aan deze zijde blijft een kleine privé ruimte over aan de voorzijde. Deze strook van ongeveer 85 cm wordt ingericht als groene voortuin.

3.3. Groenstructuur op de hoek tussen de Mr. Mierasstraat en de Burg. Hondelinkstraat

De bestaande groenstructuur te vinden op de hoek tussen de twee bouwmassa's zal behouden blijven, waarbij het voornemen is de tweestammige berk te behouden. Mocht het niet lukken om deze te behouden, zal een gelijkwaardige boom worden herplant. Daarnaast is een invulling van de groene ruimte als een ontmoetingsplek mogelijk, door een bankje te plaatsen.



Huidige situatie



Stedenbouwkundige verkaveling voor de locatie

4. Criteria Beeldkwaliteit

4.1. Beoogd beeld

Het uitgangspunt voor het plangebied is dat de op te richten woningen aansluiten bij de omliggende woonbuurt. Echter biedt de ontwikkeling ook kansen om meer diversiteit in de buurt aan te brengen. De planmatige woonbuurt is immers in een kort tijdsbestek (jaren '50 en '60) met typerende vroeg naoorlogse woningbouw opgebouwd, met een eenzijdig woningaanbod en straatbeeld tot gevolg. Door middel van een afwijkende, eigentijdse vormgeving kan de nieuwbouw van de 11 woningen een positieve bijdrage aan de buurt leveren, en een welkome afwisseling in het straatbeeld betekenen. Dit wil echter niet zeggen dat de historische relevantie van de naoorlogse wederopbouwperiode en bijhorende architectonische kenmerken volledig genegeerd dienen te worden. Het terug laten komen van enkele verwijzende elementen naar deze tijdsperiode kan daar aan bijdragen.

Verder naar het zuiden, aan de Burg. Hondelinkstraat, zien we dat deze afwijking al heeft plaatsgevonden in de vorm van vrijstaande woningen die van het dominante beeld afwijken en daarmee een meer divers straatbeeld laten ontstaan. Tegelijkertijd is aan de overzijde van de weg de wederopbouwarchitectuur gehandhaafd, wat de diversiteit alleen maar vergroot. Hiermee wordt onderstreept dat een nieuwe ontwikkeling niet noodzakelijk een traditionele uitstraling hoeft te krijgen, aansluitend bij de ontwikkelperiode van de directe omgeving. Een geleidelijke ontwikkeling betekent immers ook dat er vernieuwing zal plaatsvinden, wat vanzelfsprekend passend is en hierdoor gezien mag worden.

Navolgende criteria geven richting aan de architectonische uitwerking van de woningen. Voor de woningontwikkeling zijn eveneens de criteria zoals verwoord in de welstandscriteria van de gemeente West Betuwe (Gids Ruimtelijke Kwaliteit) van toepassing. Deze criteria zullen als



Detailtering in de gevel met deuromlijsting, latei en siermetselwerk



Geveluitkraging in het metselwerk, tuitgevels en raam- en deuromlijsting

aanvulling op de welstandsnota worden vastgesteld.

4.2. Criteria beeldkwaliteit

Voor de beoogde woningbouwontwikkeling gelden de volgende beoordelingscriteria:

Situering

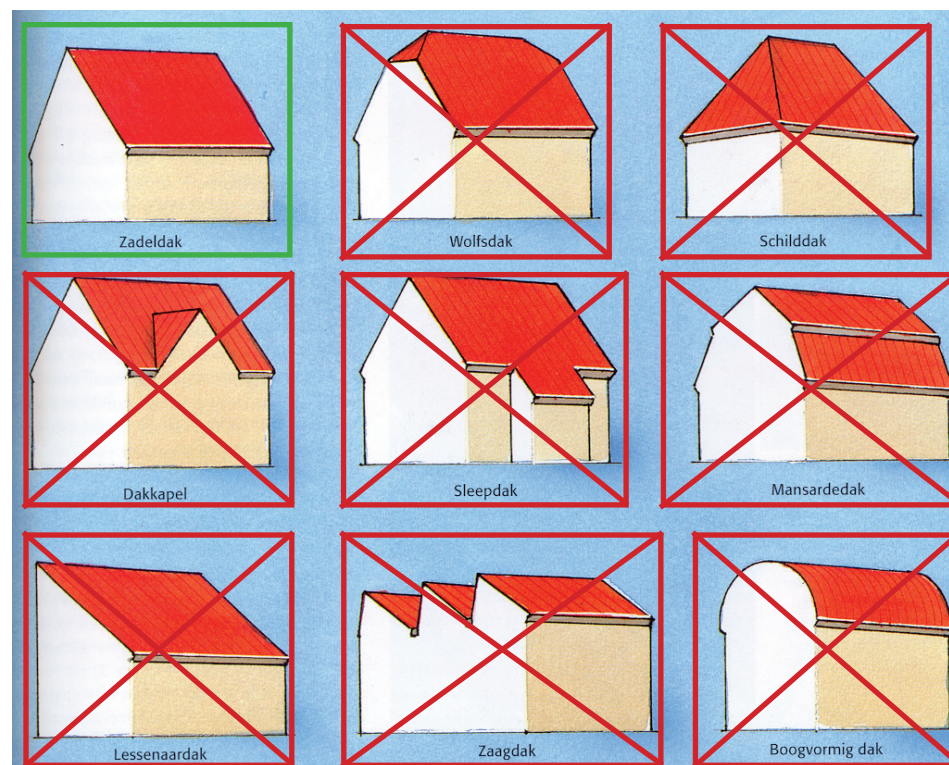
1. De woningen hebben een duidelijke gerichtheid naar de openbare ruimte (straat), ondersteund door zowel het gevelbeeld als de inpandige gebruiksfunctie;
2. Rooilijnen volgens stedenbouwkundig plan;
3. Bij hoekwoningen geldt een tweezijdige oriëntatie. Dit geldt vanzelfsprekend alleen als de zijgevel naar de openbare ruimte is gericht;
4. Overgang openbaar / privé wordt duidelijk vormgegeven.

Massa en vorm

5. De hoofdmasse bestaat uit één bouwlaag met een kap, passend bij de hoedanigheid van een gelijkvloerse woning;
6. Toepassing van een zadeldak voor aansluiting op het dakenlandschap van de directe omgeving. Voor het blok van 6 woningen is een kleine topgevel met kleinschalige kap-verdraaiing als accent toegestaan (zie referentiefoto ter illustratie) waardoor het blok niet eentonig wordt.

Gevels

7. De gevels zijn eenvoudig opgebouwd en hebben een rustig beeld;
8. De plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam-, deur-, en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd;
9. De openingen in de gevels worden zo geplaatst dat het vlak heel blijft en de vorm solide;
10. Toepassen van reliëf in de gevel: dieptewerking wordt verkregen door het voor en achter in het gevelvlak plaatsen van onderdelen zoals kozijnen, entreepartijen, waterslagen, uitkragingen, muurvlakken, e.d.;
11. Zijgevels die gericht zijn op het openbare gebied moeten met speciale aandacht worden ontworpen. Gesloten zijgevels zijn daarbij uitgesloten. Ramen en deuren moeten het beeld van de zijgevel bepalen.



Toegestane kapvorm



Kleinschalige topgevel met kapverdraaiing ter onderbreking van de massa, dit is vanwege de kleinschalige dorps context van onderhavig plan wenselijk

12. De ritmiek in de aaneengesloten gevels dient eenvoudig en helder te zijn, met mogelijk een afwijking als detail, verwijzing naar de wederopbouw architectuur of onderbreking van de ritmiek.

Materiaal en kleurgebruik

13. Het materiaal moet passend zijn bij het dorps karakter van Beesd;
14. De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk;
15. Uitvoering in warme of gedekte kleuren;
16. Verwijzingen naar de wederopbouw architectuur is mogelijk;
17. Gevels: steen, hout of een combinatie daarvan, of in ruimtelijke uitstraling en functionaliteit daarmee vergelijkbaar materiaalgebruik;
18. Daken: Rode of donkere gebakken pannen;
19. Geglazuurde dakpannen zijn uitgesloten;
20. Felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten;
21. Nadrukkelijk inzetten op circulair bouwen. Tijdens de sloop optimaal scheiden van de afvalstromen ter eventuele hergebruik voor de nieuwbouw.

Compositie massaonderdelen

22. Schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het dak intact blijft;
23. Dakkapellen en dakramen blijven ondergeschikt aan het dakvlak;
24. Zonnepanelen dienen te worden meegenomen in het ontwerp van de woning;
25. Bij toepassing van zonnepanelen wordt bij voorkeur voor geïntegreerde panelen in het dakvlak gekozen, of voor plaatsing van panelen die zijn mee ontworpen met het bouwplan;
26. Zonnepanelen schakelen in een rechthoekig vlak, geheel gevuld (geen sparingen in de rechthoek);
27. Hellingshoek van dakvlak aanhouden.

Detaillering

28. Het doel is een dorps, ontspannen en kleinschalig straatbeeld;



Rijwoningen met detailelementen refererend naar de wederopbouw architectuur



Rijwoningen met doorlopende gevel, waarbij de lengte wordt onderbroken door een riesaliet



Het doorlopende dakvlak wordt niet onderbroken. Dit is niet wenselijk vanwege de kleinschalige dorps opzet van de omgeving.

29. Bijzondere aandacht voor detaillering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten indien toegepast;
30. Binnen de detaillering kunnen typische elementen uit de wederopbouwarchitectuur terugkomen, of een hedendaagse interpretatie daarvan. Hierbij worden voornamelijk de functionele elementen benadrukt zoals omlijstingen bij ramen en-, of deuren.
31. Bijzondere aandacht voor woningen op stedenbouwkundig markante posities zoals de hoeken op de kruising van de Mr. Mierasstraat en de Burg. Hondelinkstraat.

Aan-en bijgebouwen

32. Aanbouwen aan de voorzijde van de woning zijn uitgesloten.

Tuinen

33. Het erf aan de voorzijde van de woning wordt voorzien van een groene invulling;
34. Erfscheidingen die aan de openbare ruimte grenzen worden mee ontworpen met de woning en de bijgebouwen;
35. De erfscheidingen van de voortuin is niet hoger dan 1.00 meter;
36. De scheiding tussen twee woningen is vanaf 3.00 meter achter de voorgevel niet hoger dan 2.00 meter.



Bij toepassing van zonnepanelen wordt bij voorkeur geïntegreerde panelen in het dakvlak gekozen. Losse panelen in verschillende schakeringen op het dakvlak zijn ongewenst (zie referentie rechts).



Niet-conventioneel materiaalgebruik



Raam- en deurkaders



Tuitgevels



Integratie woning- en erfontwerp

Openbare ruimte

- 37. De groenruimte bestaat uit gras en een tweestammige Berk die bij voorkeur behouden blijft. Mocht het niet lukken om deze te behouden, zal een gelijkwaardige boom worden herplant;
- 38. Parkeerplaatsen en bestrating wordt uitgevoerd in waterdoorlatende klinkerverharding met een kleurvaste deklaag, waarbij de kleur en uitstraling het dorps, ontspannen en kleinschalige straatbeeld complimenteert met traditioneel, roodbruine tint
- 39. De openbare groene buitenruimte wordt ingericht met kruidenrijk en voedselrijke vegetatie met een grote aantrekkingskracht voor de binnenstedelijke fauna. Daarnaast wordt de ruimte voorzien van een voorziening voor ontmoeting.



Erfscheidingen



Zitelement rond boom biedt ruimte voor ontmoeten



Bestaande tweestammige Berk

