

Kavelpaspoort

Achterstraat 32a

Beesd

Huis te Beest

32a

Achterstraat





SAB

bezoekadres:

Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

correspondentieadres:

Postbus 479
6800 AL
Arnhem

T: 026-3576911

F: 026-3576611

E: info@sab.nl

I: www.sab.nl

Contactpersoon

Barbara van Dijk

Projectnummer

180274

Datum

14-06-2018

Opdrachtgever

Gemeente Geldermalsen

Contactpersoon opdrachtgever

Ilse Broekmans

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Stedenbouwkundige en cultuurhistorische analyse	6
3. Inrichtingsschets	8
4. Spelregels	11
5. Duurzaamheid inspiratie	14

1 Inleiding

Aanleiding

Achter het markante pand aan de Achterstraat 32 komt een kavel vrij, Achterstraat 32a. Op dit kavel staan nu enkele bedrijfspanden. De gemeente Geldermalsen wil medewerking verlenen voor het realiseren van twee vrijstaande woningen op deze locatie.

In dit kavelpaspoort worden richtlijnen gegeven voor de inrichting van de kavel met twee vrijstaande woningen. Het kavelpaspoort geeft daarbij spelregels voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en de landschappelijke inrichting.

Doel & Ambitie

Het doel van dit kavelpaspoort is het bieden van een overzichtelijk en overkoepelend kader dat gebruikt kan worden om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Door middel van spelregels kunnen toekomstige ontwikkelingen worden getoetst.



Ligging kavel Achterstraat 32a



Het markante pand op nr. 32, met daarachter het terrein van nr. 32a



Het historische karakter is op veel plekken nog goed zichtbaar in het dorp



Karakteristieke T-huizen aan de Achterstraat. Hier achter liggen bijbehorende bedrijfspanden



De Achterstraat heeft een dorpse uitstraling

2

Stedenbouwkundige en cultuurhistorische analyse

Beesd ligt op een stroomrug langs de rivier de Linge. De kavelllocatie bevindt zich in het oudste gedeelte van het dorp Beesd, tussen de Voorstraat en de Achterstraat. Ten noorden van de kavelllocatie beginnen de nieuwe woonwijken van Beesd, die in de jaren '90 werden gerealiseerd. Een deel van het dorp is Rijksbeschermd dorpsgebied. Gebouwen die binnen deze zone vallen hebben de status van beschermd monument. De kavel bevindt zich echter net buiten deze zone, aan de rand van het oude dorps hart.

Stedenbouwkundige opzet Achterstraat

Veel van de oude en soms monumentale panden zijn kenmerkende T-huizen. Deze woningen hebben het woongedeelte aan de voorzijde en het bedrijfs gedeelte aan de achterzijde. Daarachter staan dan vaak de grote bedrijfsschuren. De kavelllocatie bevindt zich aan de achterzijde van wat oorspronkelijk één perceel was met woning en schuren (nr. 32 en 32a). Dit geheel vormt een ruimtelijk ensemble inclusief T-huis en schuren. Zoals de tekening op de volgende bladzijde laat zien, is deze ruimtelijke opzet nog steeds aanwezig. Het is wenselijk om de toekomstige ontwikkelingen zo af te stemmen, dat deze opzet van een ensemble met woonhuis aan de straatzijde en bedrijfsschuren aan de achterzijde behouden blijft. Omdat het echter een

toekomstige woonlocatie betreft, kunnen de woningen goed als 'schuurwoningen' gerealiseerd worden.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden vanuit de analyse

- » Behandel de Achterstraat 32 en Achterstraat 32a als één ruimtelijk ensemble; een T-huis met daarachter schuren.
- » Maak toekomstige ontwikkelingen onderdeel van dit ensemble. Bouw woningen op het als zijnde onderdeel van dit ensemble, als 'schuurwoningen'.
- » Plaats de woningen achter de rooilijn van het hoofdgebouw, zodat deze het meest beeldbepalend blijft.
- » Plaats de woningen op voldoende afstand van het hoofdgebouw.



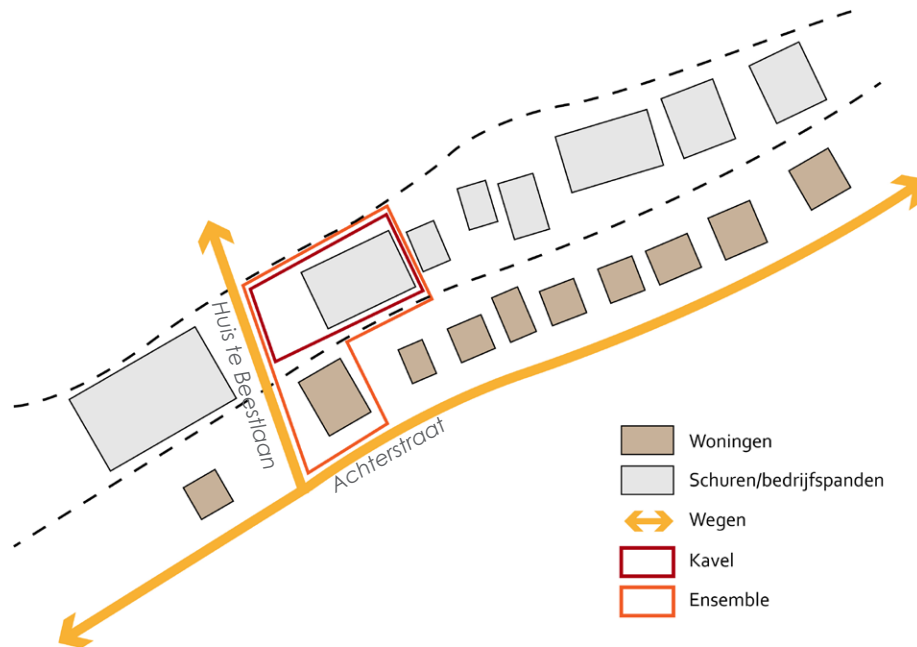
Beesd rond 1900, de locatie ligt aan de rand van het dorp



Beesd rond 1950, de locatie ligt aan de rand van het dorp



Beesd nu, uitbreidingen aan de noordzijde waardoor de kavel nu midden in het dorp ligt.



Karakteristieke T-huis aan de Achterstraat, daarachter staan de schuren.

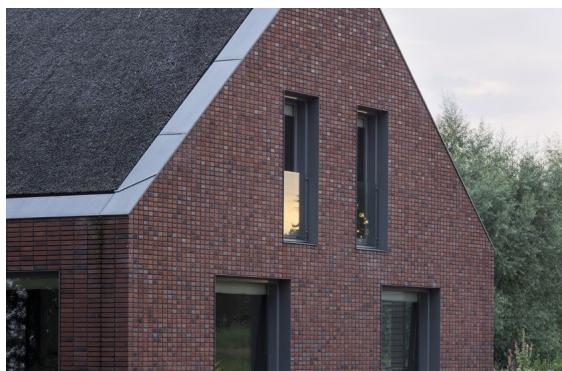
3 Inrichtingsschets

De inrichtingsschets gaat ervan uit dat beide woningen naast elkaar geplaatst worden aan de Huis te Beestlaan. Dit resulteert in kavels met een breedte van 14 meter, waarbij de woningen in de lengterichting van het perceel worden geplaatst. Belangrijk is dat er voldoende afstand aanwezig is tussen de woningen en de kavelgrens, met name om afstand te bewaren naar het pand op nr. 32. De woningen kunnen dezelfde rooilijn hanteren, maar één van de woningen mag ook verder naar achter staan, zolang ze beiden achter de rooilijn van het pand op nr. 32 blijven.

De woningen hebben dezelfde uitstraling: schuurwoningen met bakstenen, houten of stalen accenten, of een combinatie van deze materialen, die verwijzen naar de schuren die historisch gezien achter de woningen aan de Achterstraat stonden. De

schuurwoningen hebben een eenduidige en robuuste uitstraling en vorm. Garages en andere bijgebouwen worden daarom bij voorkeur geïntegreerd in de woning.

De hoek Achterstraat - Huis te Beestlaan vraagt extra aandacht. Deze ruimte behoort tot de kavel, maar zal in de toekomst niet betrokken kunnen worden bij de kavels van de woningen. De gemeente kan daarom besluiten deze hoek te vergroenen door de aanwezige bomenlaan aan de Huis te Beestlaan door te trekken tot aan de Achterstraat. De overgebleven ruimte kan verkocht worden aan de eigenaar van nr. 32.



Schuurwoningen met houten stalen accenten verwijzen naar de schuren die gewoonlijk achter de woonhuizen aan de Achterstraat stonden

Inrichtingsschets Achterstraat 32a





Hout- en staalaccenten



Overhangende kap met flauwe hellingshoek



Woning met strakke uitstraling en grote kap



Erfafscheidingen met groene uitstraling



In grotere dakoppervlakken kunnen afwijkende raampartijen worden toegepast

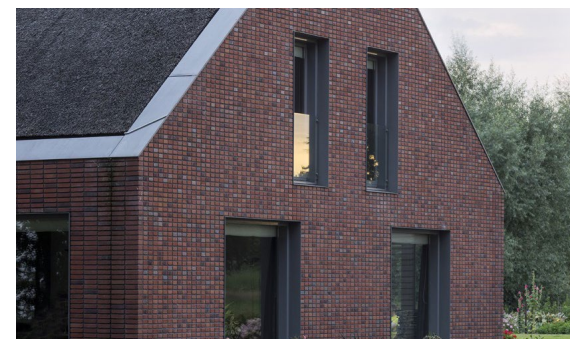
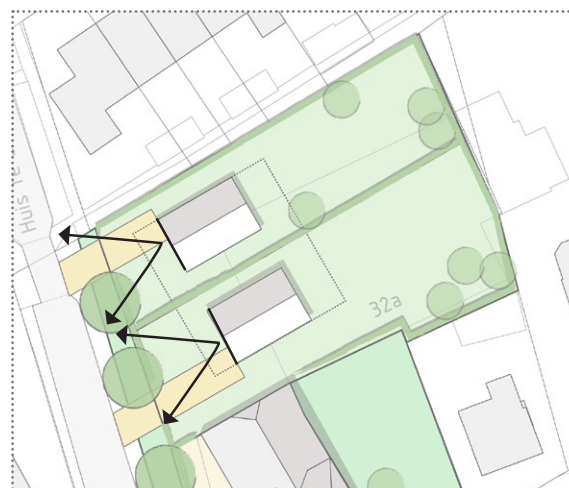
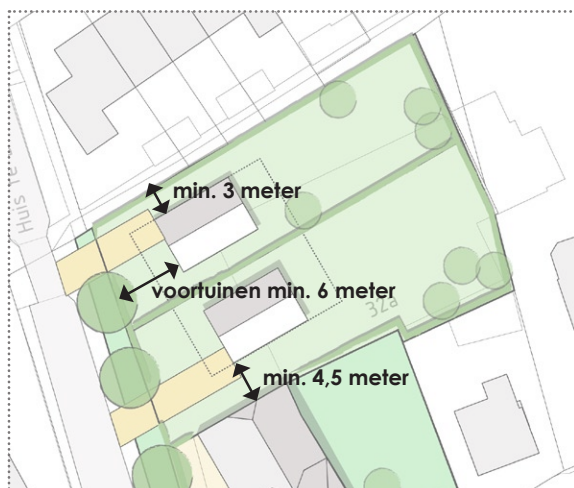


Een zinken dak past bij de 'schuur'uitstraling



Oprit met dorps uitstraling

4 Spelregels



positie van de bebouwing

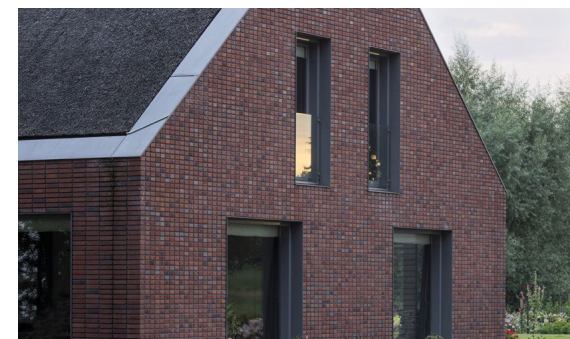
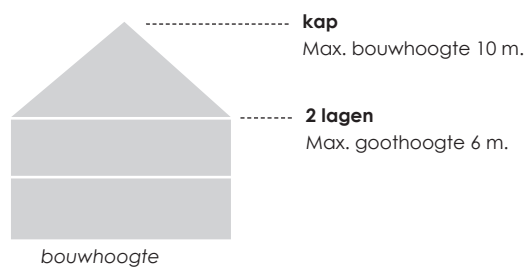
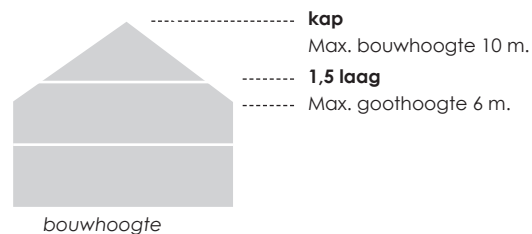
- » De bebouwing staat minimaal 4,5 meter van de gevel van de woning ten zuiden van het perceel.
- » De bebouwing staat minimaal 3 meter van de erf-grens ten noorden van het perceel.
- » Voor de woningen is een (voortuin)zone aanwezig van minimaal 6 meter.

oriëntatie van de bebouwing

- » De woning(en) staan met de voorzijde naar de weg georiënteerd.

typologie

- » De woningen zijn vrijstaande woningen. Wanneer losse bijgebouwen zoals garages gewenst zijn, kunnen de woningen via de bijgebouwen aan elkaar geschakeld worden tot semi vrijstaande woningen. Ook kunnen bij- of aanbouwen achter de woningen gerealiseerd worden.
- » De woningen hebben de uitstraling van een 'schuurwoning' en hebben een andere uitstraling dan het grote pand aan de Achterstraat.



bouwmassa

- » De woningen hebben een bouwhoogte van maximaal 1,5-2 lagen met kap.
- » Bebouwing met eenduidige en robuuste uitstraling, geïnspireerd op schuurwoningen, past hier goed. Garages worden bij voorkeur geïntegreerd in het gebouw.
- » Wanneer losse aanbouwen en bergingen toegevoegd worden, dienen die qua vormgeving te passen bij de woning. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

dakvorm

- » De woningen hebben een langskap.
- » Overhangende kappen passen goed bij een schuurwoning.
- » Bijgebouwen hebben een goothoogte van maximaal 3,5 m. en een nokhoogte van maximaal 6 m.

stijl en vormgeving

- » De woningen hebben een dorpse uitstraling en passen qua hoofdvorm bij de aanwezige schuren achter de woningen aan de Achterstraat.
- » De woningen hebben materiaalgebruik van baksteen, hout of staal, of een combinatie daarvan. Geen gebruik van primaire kleuren.
- » Aandacht voor goede detaillering van bijzondere elementen en overgangen.



erfafscheidingen

- » Hagen passen hier goed als groene erfafscheiding. Soorten zoals haagbeuk, meidoorn of veldesdoorn zijn geschikt.
- » In overleg met de eigenaar van het gebouw op nr. 32, kan beslist worden hoe de erfafscheiding bij de achterzijde van het gebouw eruit komt te zien. Wanneer mogelijk kan de muur van het gebouw als erfafscheiding functioneren.

openbare ruimte

- » Ten noorden van de kavel, aan de Huis te Beestlaan, zijn bomen aanwezig in de straat. Dit kan doorgezet worden in de openbare ruimte. Hierdoor krijgen de woningen zicht op het groen en ligt het bedrijfspand aan de overzijde minder in het zicht.

opritten

- » De opritten bieden ruimte voor twee auto's op eigen terrein.
- » De opritten zijn bij voorkeur van klinkerverharding, passend bij het dorpse karakter van de omgeving.

5 Duurzaamheid inspiratie

De onderstaande punten zijn bedoeld als inspiratie om een duurzame woonomgeving te creëren.

Zonnepanelen

- » zonnepanelen mee ontwerpen in het totaal van de woning en het dakvlak.

Faunavriendelijke maatregelen

- » openingen creëren voor vleermuizen, huismussen, zwaluwen
- » aanleg hagen
- » extensief beheer bermen

Water

- » hemelwater zichtbaar afvoeren
- » dakwater opvangen t.b.v. bewateren tuin

Materiaalgebruik

- » pas duurzame materialen toe (bijv. FSC hout, gebakken klinkers, etc.)



