

Beeldregieplan

# DE WOONGAARD



GEMEENTE  
**WEST  
BETUWE**

# Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

## **Opgesteld door:**

Wissing Ruimtelijke Denkers B.V.  
Contactpersoon: P. Kalsbeek

## **Opdrachtgever:**

Gemeente West Betuwe

## **Documentnaam:**

Wissing-0833-Beeldregieplan De Woongaard-Def-20221201

## **Versie:**

Definitief  
01 december 2022

# INHOUD

|      |                                                                           |    |
|------|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 1    | AMBITIE DE WOONGAARD                                                      | 5  |
| 1.1  | Ambitie en doel                                                           | 5  |
| 1.2  | Structuurvisie                                                            | 5  |
| 1.3  | Woningbouwopgave De Woongaard                                             | 5  |
| 1.4  | Leeswijzer                                                                | 5  |
| 2    | STEDENBOUW                                                                | 6  |
| 2.1  | Betuwse dorpen-inspiratie                                                 | 6  |
| 2.2  | Stedenbouwkundige structuur Woongaard                                     | 9  |
| 2.3  | Deelgebieden                                                              | 11 |
| 2.4  | Regels voor Betuwse stedenbouw                                            | 15 |
| 2.5  | Erfafscheidingen                                                          | 18 |
| 2.6  | Parkeren                                                                  | 20 |
| 2.7  | Waterkant en vlonders                                                     | 22 |
| 3    | BEELDKWALITEIT                                                            | 23 |
| 3.1  | Ambitie en doel van beeldregie                                            | 23 |
| 3.2  | Het onderwerp van beeldregie                                              | 23 |
| 3.3  | De middelen van beeldregie                                                | 23 |
| 3.4  | Het Beeldregieplan                                                        | 24 |
| 3.5  | Systematiek: wat wordt geregeld in een beeldregieplan?                    | 25 |
| 3.6  | Procedure                                                                 | 26 |
| 3.7  | Vergunningvrije bouwwerken                                                | 26 |
| 4    | ARCHITECTUUR                                                              | 27 |
| 4.1  | Eenduidig architectonisch concept                                         | 29 |
| 4.2  | eenvoudige hoofdvormen en duidelijke hiërarchie in hoofd- en nevenvolumes | 29 |
| 4.3  | Variatie in bouwvolumes, goot- en nokhoogtes en nokrichtingen             | 29 |
| 4.4  | Bijzondere aandacht voor blikvangers, hoekoplossingen en kopgevels        | 30 |
| 4.5  | Kappen                                                                    | 32 |
| 4.6  | Pallet van kleuren en materialen                                          | 33 |
| 4.7  | Gevelopbouw en verlevendiging                                             | 34 |
| 4.8  | Bijbehorende bouwwerken                                                   | 37 |
| 4.9  | Erkers/veranda's                                                          | 38 |
| 4.10 | Specials                                                                  | 39 |





#### Legenda

- wooncluster
- bebouwingsaccent
- openbaar groen
- laanbeplanting
- boomgroepen
- monumentale bomen
- watergang
- ontsluiting

#### Hoofdstructuur De Woongaard



# 1 AMBITIE DE WOONGAARD

## 1.1 AMBITIE EN DOEL

In de Plantage zijn het afgelopen decennium deelplan 1 en 2 gerealiseerd. De ontwikkeling van de wijk is daarmee ongeveer op de helft en er wordt verwacht dat in het komende jaren deelplannen 3 en 4 'de Woongaard' worden gerealiseerd. In de Woonvisie West Betuwe 2020-2030 is aangegeven dat een versnelling van de ontwikkeling van De Plantage gewenst is. De wijk wordt niet in 2036, maar al voor 2030 geheel gerealiseerd. Vanaf 2023 worden in de Woongaard circa 661 woningen gerealiseerd.

De Plantage wordt een 'streekgebonden' woonwijk waarin de karakteristieke eigenschappen van de Betuwe herkenbaar zijn. Hierdoor krijgt het wonen in de wijk een eigen regionale identiteit waarmee het zich gaat onderscheiden van woonwijken elders.

## 1.2 STRUCTUURVISIE

Voor de ontwikkeling van De Plantage is door de gemeenteraad in februari 2009 een Structuurvisie vastgesteld. In 2021 is gestart met de voorbereiding van de realisatie van de Woongaard. Voor de Woongaard worden de afspraken met de marktpartijen en het stedenbouwkundig plan geactualiseerd. Daarnaast wordt een bestemmingsplan opgesteld.

## 1.3 WONINGBOUWOPGAVE DE WOONGAARD

De Woongaard wordt gerealiseerd in de periode 2023-2030 en derhalve is de Woonvisie West Betuwe 2020-2030 van toepassing. Omdat er een rechtsstreekse relatie bestaat tussen het woningbouwprogramma en de beeldkwaliteit, zijn onderstaand enkele relevante onderwerpen uit de Woonvisie opgenomen:

- Het dorpse karakter betekent dat overwegend grondgebonden woningen worden gerealiseerd en dat woongebieden ruim van opzet zijn;
- Senioren hebben behoefte aan "voorzieningen nabij";

- In elke kern is behoefte aan voldoende aan de zorgvraag aangepaste woningen, en aan woningen voor kleinere huishoudens;
- Bij de verduurzaming van woningen en woongebieden zijn aanpassingen aan klimaatverandering en circulair bouwen belangrijk;
- Een goede mix van duur, middelduur en goedkoop (sociale huur en goedkope koop).

## 1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt het stedenbouwkundig ontwerp voor De Woongaard beschreven. In dit hoofdstuk worden ook stedenbouwkundige aspecten beschreven die van invloed zijn op de clusterontwikkeling, zoals de wijze waarop parkeerplaatsen, erfscheidingen of vlonders worden aangelegd.

De hoofdstukken 3 en 4 bevatten het Beeldregieplan De Woongaard. In hoofdstuk 3 staan algemene en procedurele aspecten beschreven en in hoofdstuk 4 de architectuur-inhoudelijke aspecten.

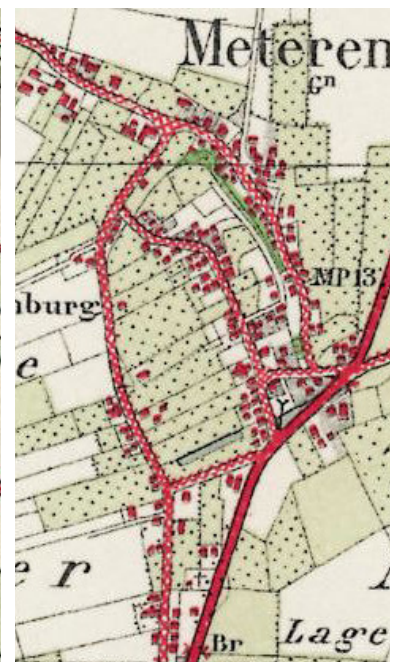
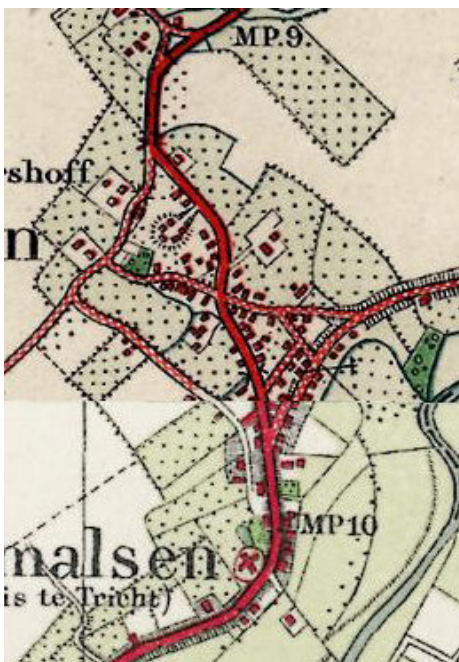
# 2 STEDENBOUW

## 2.1 BETUWSE DORPEN-INSPIRATIE

De sfeer van de Betuwse dorpen vormt de inspiratie voor De Woongaard. Onderstaand volgt een korte analyse van de kenmerkende eigenschappen. Dorpen in de Betuwe worden gekenmerkt door langgerekte linten, vaak liggend op oude oeverwallen van verdwenen rivieren. Voorbeelden als Buurmalsen, Meteren en Est laten een kenmerkende structuur zien van landroutes die zich als een stelsel van linten in een dorpskern verzamelen. Het biedt een organische structuur, met een diversiteit aan gebouwen en onbebouwde ruimtes. De kracht van de linten is de variatie. Huizen met bloemige tuinen, schuren op (half-) verharde erven, open weides, boomgaarden en bijzondere gebouwen in een groene setting. Dit alles omzoomd met hagen en grote bomen.

De volgende eigenschappen vormen de inspiratie om in de Woongaard een Betuwse sfeer tot stand te brengen:

- wegen hebben (oorspronkelijk) een smal en informeel profiel, waar weggebruikers de ruimte delen. Zonder stoepen of toegewezen stroken mengen voetgangers, fietsers en auto's op een ontspannen manier. Hoe minder nadrukkelijk





ingericht hoe sterker dit effect en hoe fraaier de 'Lintse uitstraling'. De klinkerstraten Havendijk (Beesd), Beatrixstraat (Buurmalsen) en Wilhelminastraat (Meteren), of de Dorpsstraten in Meteren en Est met hun ongekleurde en onbeschilderde asfalt zijn wat dat betreft voorbeelden. 'Duurzame veiligheid' ontstaat hier vooral door de overduidelijke 'Shared space' inrichting

- eventuele bermen zijn landelijk en groen
- huizen hebben een dorps setting, ze staan soms dicht op de straat , soms daar verder vanaf en hebben een dorps volume
- in de kleinschalige structuur staan grotere bouwwerken (b.v. boerderijen), met grote voortuin
- de nadruk ligt op een 'particulier' beeld van de woningen: elk huis is herkenbaar (door kleur, materiaal, stijl, vorm). De 'categorie' (goedkoop of gemiddeld) lees je er niet direct van af
- gemene deler is het gezicht naar de weg. Een enkele uitzondering bevestigt de regel
- geen uniformiteit in volumes, maar verscheidenheid in beukmaten, goot- en nokhoogten (1-1,5-2 lagen met kap)
- verspringende rooilijnen
- bloemige tuinen, (half-) verharde erven, open weides, hagen en (grote) bomen



### Huizen in hun tuin

Er is een grote variatie in de omvang van de erven en grote en kleine erven liggen door elkaar. De kavels worden afgewisseld door open landjes, grote zijtuinen en zichtlijnen. De huizen staan nagenoeg allemaal op enige afstand van de straat, behalve daar waar sprake is van een dorpskern. Voortuinen dragen bij aan de groene sfeer.

Er is een grote diversiteit aan woningtypen. Sleutelwoord voor de architectuur is variatie. Huizen zijn van verschillende materialen zoals wit hout, zwart hout, gele/bruine baksteen, rode baksteen, wit en





beige stuc, daken van riet, lei, dakpan. In elke voortuin staat een andere boom en rond de tuin staat meestal een lage haag die weer bij elk huis anders is. Dit alles geeft een heel 'particulier' beeld.

### Grotere korrel

Door de variatie in woningtypen en de massa-opbouw (klein en groter staat door elkaar), is het beeld vrij kleinschalig te noemen. Bij uitzondering is in de kleine 'korrel' van de linten sprake van een grote korrel. Dat zijn bijvoorbeeld de schuren die zorgen voor variatie in de schaal-opbouw.

### Schuren op hun erf

Tussen de huizen met tuinen staat af en toe een grote schuur wat naar achter op een (half-)verhard erf. De schuren dragen bij aan de variatie. De schuren zijn simpele grote volumes van baksteen of hout met een sobere detaillering. Schuren hebben een kenmerkend silhouet met flauwe dakhelling.

### Doorkijk

Vanaf de wegen is het soms mogelijk door te kijken naar het achterliggende terrein. Het zijn vaak kleine openingen tussen de bebouwing waar een pad naar een achtererf loopt. Ze verbinden het dorp met de velden en geven het (woon-) landschap diepte.

### Lage hagen

Langs de voortuinen in de linten staan voornamelijk lage hagen (max 120 cm). Doordat de wegen niet altijd zijn voorzien van stoepen staan de hagen vaak dicht op de weg.

### Boomgaarden en weiltes

De linten worden gekenmerkt door de af en toe forse open ruimten, die weliswaar in privé-bezit zijn, maar wel een bijdrage leveren aan de ruimtelijkheid van de linten. Dit zijn tuinen (voor of naast de woningen), weiltes of boomgaarden. Deze groene ruimtes liggen naast of tussen de huizen ligt aan de weg en zijn van groot belang voor het landelijke karakter. Ze worden naar de weg afgezoomd met een lage haag of landelijke hek.





## 2.2 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR WOONGAARD

De Woongaard is geïnspireerd op de hiervoor beschreven kenmerken. De structuur wordt gekenmerkt door lanen en landelijke woonstraatjes. De lanen vormen een belangrijke route tussen de Bastide en de Randweg. De woonstraatjes hebben smalle, informele profielen met groene bermen. De wegen zijn gebogen of geknikt zodat lange perspectieflijnen ontbreken en het woongebied een informele sfeer krijgt. De wegprofielen zijn niet altijd symmetrisch en ogen daardoor soms 'slordig'.

Verspreid door de buurt liggen plantsoenen als verwijzing naar de boomgaarden.

De groene lanen, smalle woonstraten en plantsoenen vertolken de sfeer van de Betuwe. In de stedenbouwkundige structuur is dit herkenbaar in de informele structuur, variatie in rooilijnen en positionering en oriëntatie van de bebouwing.



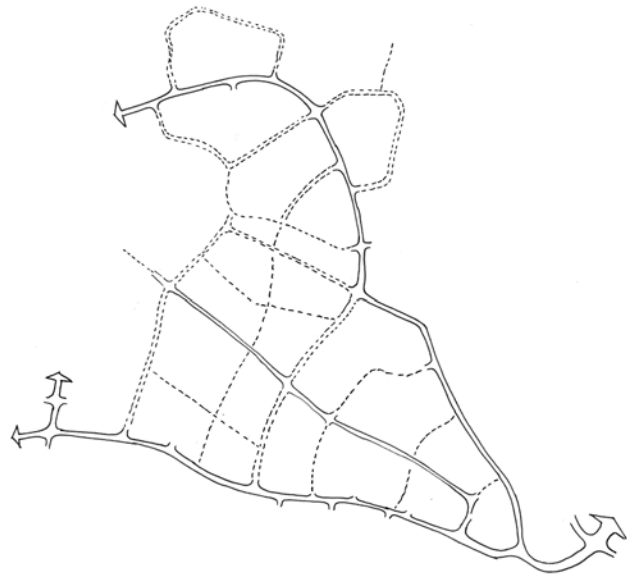
Hoofdstructuur



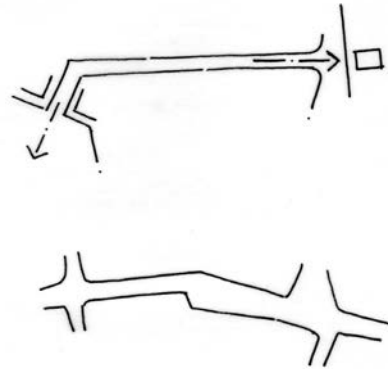
## Stratenpatroon

Het stratenpatroon van De Woongaard heeft een organische structuur, die is opgebouwd uit:

- **Rondgang:** vanaf de aansluiting Randweg voert een buurtontsluiting het plangebied in. Deze route splitst zich in twee lanen die in noordelijke en zuidelijke richting door de Woongaard naar de Bastide voeren. De lanen worden begeleid door laanbeplanting en afwisselende bebouwing van korte rijwoningen, twee-onder-een-kap-woningen, en vrijstaande woningen. De woningen liggen in wisselende rooilijnen. De beeldkwaliteit is geregeld in:
  - paragraaf 2.4 Stedenbouwkundige criteria
  - paragraaf 2.5, 2,6 en 2,7 Algemene criteria
  - hoofdstuk 4 Specifieke criteria
- **Lint:** diagonaal door De Woongaard ligt het Lint. Deze structuur vormt als het ware de lintbebouwing naar de Bastide toe: een gevarieerde ruimte met een grote diversiteit aan bebouwing. Het is overwegend ingericht als Shared space, met de nadruk op langzaamverkeer en de auto 'te gast'. De beeldkwaliteit is geregeld in:
  - paragraaf 2.4 Stedenbouwkundige criteria
  - paragraaf 2.5, 2,6 en 2,7 Algemene criteria
  - hoofdstuk 4 Specifieke criteria
- **Buurten:** langs de landelijke woonstraten en rond de plantsoenen is sprake van een informeel beeld met verschillende bouwvolumes en verspringende rooilijnen. Deze informele sfeer wordt versterkt doordat het parkeren zich grotendeels onttrekt aan het zicht: parkeerplaatsen liggen tussen de hagen, op de eigen kavel en op collectieve parkeerterreinen tussen en achter de woningen. De beeldkwaliteit is geregeld in:
  - paragraaf 2.4 Stedenbouwkundige criteria
  - paragraaf 2.5, 2,6 en 2,7 Algemene criteria
  - hoofdstuk 4 Specifieke criteria
- **Blankertseweg:** de zuidrand wordt gevormd door de Blankertseweg. Dit is momenteel een landweg met overwegend agrarische bebouwing. Dit gebied kent een lage dichtheid, waardoor een overgangszone naar het landelijk gebied ontstaat. De ambitie en criteria zijn nader gespecificeerd in paragraaf 2.3.3.



Stratenpatroon: Rondgang, Lint en hoofdontsluiting



Geknikte of gebogen straten, met soms een 'slordig profiel' of verbreding van de ruimte



Openbare ruimte in de vorm van kleine boomgaarden

## 2.3 DEELGEBIEDEN

### 2.3.1 Deelgebied Het lint

In het lint is sprake van een mix van huizen met zowel grote als kleine voortuinen, afgewisseld met doorkijkjes tussen de woningen door naar het achtererf. Bebouwing is zeer gevarieerd (vrijstaand, geschakeld, 3-onder-1-kap, schuurvolumes op erven). Rijtjeswoningen komen beperkt voor. De woningtypen worden gemixt over het lint, dus niet alle vrijstaande woningen of tweekappers staan op een rij.

Aan het lint staan geen twee dezelfde huizen naast elkaar, maar dezelfde types met variatie in gevelopeningen, kleuren, materialen en / of details kunnen wel gemixt door het lint herhaald worden. Het gaat erom dat het beeld van het lint als geheel individueel gevarieerd blijft en geen uniformiteit en monotonie toont.

Afwisselend is sprake van een groene ruimte of bijzondere korrel, waardoor een gevarieerde route ontstaat.

De huizen hebben hun voorkant naar het lint, maar niet altijd haaks. De schuurvolumes staan juist iets gedraaid ten opzichte van de weg.

Huizen hebben voortuintjes, soms groot, soms klein en soms ontbreken die en is er sprake van een gevelstoepje.

De auto staat achter of naast het huis. Auto's die voor de voorgevel staan verstoren de luwe lintsfeer. Er is daarom voor elke vrijstaande woning of tweekapper op het erf ruimte voor 2 auto's, al dan niet in een carport die onderdeel is van de architectuur.

De goothoogtes zijn naar het lint afwisselend laag (3-3,5 meter) tot middelhoog (3,5-4,5 meter) en bij uitzondering twee lagen met kap. Platgedekte bouwvolumes komen niet voor.

De 'schuurvolumes' die aan het lint staan zijn groter in volume en hebben een erfachtige voorruimte, ze springen iets terug ten opzichte van de naastgelegen woonhuizen en kunnen andere woningtypen bevatten (rijwoningen of beneden-bovenwoning) en/of maatschappelijke voorzieningen. Bij de grotere korrel (zoals een 'fruitschuur') ligt de goot tussen de 4,5 en 5,5 meter.



Verkavelingsstructuur (indicatief) deelgebied Het Lint





### 2.3.2 Deelgebied de Rondgang

Centraal in De Woongaard loopt een route die aan de noord- en de zuidzijde aansluit op de Bastide. Het is een gebogen tracé, die deel uitmaakt van de hoofd-ontsluitingsstructuur van de gehele Plantage.

De functie van deze route bepaalt tevens het ruimtelijk karakter ervan. Het is een hoofdontsluiting van een grote nieuwbouwwijk, met het karakter van een laan. Aan beide zijden van de weg staan grote bomen in brede groenstroken. De richting van de woningen volgt globaal de richting van de Rondgang. Massa-opbouw De Rondgang: overwegend 2 tot 2,5 bouwlagen met een kap.

Voortuinen (minimaal 3.00 meter diep, maar variërend tot 5 meter) ondersteunen het groene beeld van de laan.

De aan de laan grenzende bebouwing kan gezien het brede profiel van de openbare ruimte in de basis 2 bouwlagen met kap bedragen. Op snijpunten, blikvangers en zichtlijnen kan de bebouwing een accent verkrijgen (zie paragraaf 4.4).



Structuur deelgebied De Rondgang





### 2.3.3 Deelgebied Blankertseweg

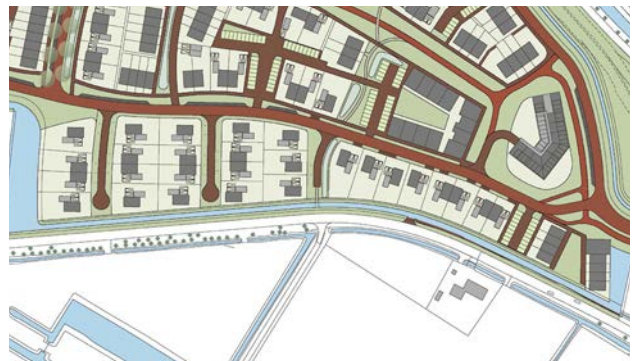
Ten noorden van de Blankertseweg bevinden zich woonbuurten met een uitgesproken landelijk karakter. Dit betreft:

- **deelgebied 3A**: ten westen van het fietspad tussen de Bastide en de Blankertseweg. Dit betreft een pilot voor natuurinclusief bouwen. Openbare ruimte en gebouwen worden natuurinclusief ontworpen. Een landschap-pelijk beeld door veelvuldige toepassing lage goten en veranda's.

- **Woongaard zuidrand**: een buurt van informele 'woonclusters' in een groene setting. Hier zijn bij uitstek de typische kenmerken van Betuwse dorpen herkenbaar (gebogen wegtracés, doorzicht op het landschap, bermen, en niet-symmetrische wegprofielen). In Woongaard zuidrand ogen de goothoogtes per definitie laag. De kap begint vanaf de 1e bouwlaag.

Voor beide gebieden zijn de volgende kenmerken van toepassing:

- Het ontwerp is gericht op het realiseren van landelijke woonbuurten, met gevarieerde woningtypen, de toepassing van veranda's en de Betuwse eigenschappen
- De clusters bieden ruimte aan een ruim spectrum aan woningtypen
- Losse bebouwing met doorzichten tussen de woningen door
- Wisselende nokrichtingen
- De erfscheidingen bestaan uit 'wilde' hagen, met een gemengde samenstelling
- Alle bergingen worden uitgevoerd met vegetatiedaken, ter reductie van het verhard oppervlak
- In de bebouwing worden natuurinclusieve maatregelen opgenomen



Verkavelingsstructuur (indicatief) deelgebied Blankertseweg



Structuur de Woongaard zuid-Blankertseweg



### 2.3.4 Deelgebied de Buurten

Achter het Lint en de Rondgang liggen diverse buurten. Elke buurt krijgt een specifieke invulling. Hier ligt ruimte voor thematisering en specialisatie, voor innovatie en experiment. Elke buurt moet een duidelijk woonconcept mee krijgen waar alle ontwerpkeuzen logisch uit voort vloeien. Dit woonconcept sluit op enigerlei wijze aan bij het hoofdthema van De Woongaard (zoals beschreven in hoofdstuk 2).

- Elke buurt is een afgeronde herkenbare eenheid, zowel ruimtelijk als in architectuur.
- Elke buurt heeft een collectief bruikbare buitenruimte. Deze ruimte geeft gelegenheid voor gemeenschappelijk gebruik en beheer, zoals een moestuin, boomgaard, speelweide, e.e.a. in relatie met het woonconcept dat beoogd wordt.
- Tussen de velden loopt een langzaamverkeersroutenetwerk die de woonwereld 'doorwaadbaar' maakt en beweging en ontmoeting uitlokt.
- Elke buurt heeft een mix van woningen (rijwoningen, tweekap-pers en vrijstaande woningen) en de woningen worden zoveel mogelijk ad-random langs de weg verdeeld.
- Massa-opbouw de Buurten is afwisselend door de substantiele aanwezigheid van lage goten en veranda's.



Structuur deelgebied De Buurten

Referentie: buurten krijgen elk een eigen signatuur



## 2.4 REGELS VOOR BETUWSE STEDENBOUW

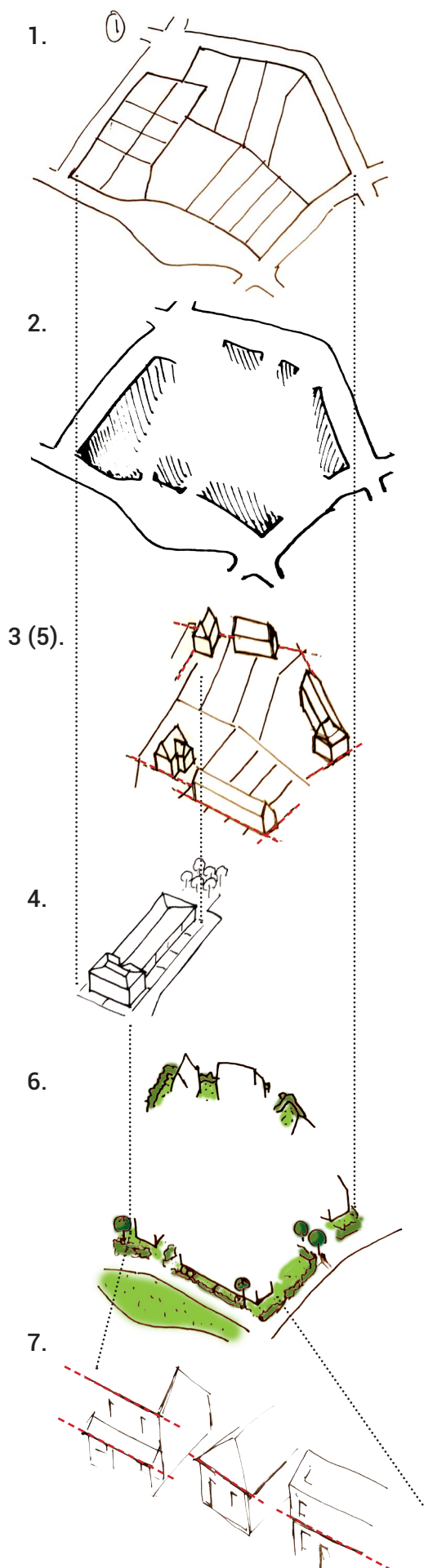
Omdat de verkaveling in de Woongaard nog niet als een blauwdruk is gedefinieerd, is het van belang om de stedenbouwkundige spelregels goed te definiëren. De bovenbeschreven ambities en inspiraties leiden tot de volgende regels voor een Betuwse stedenbouw.

### 7 Regels voor Betuwse stedenbouw

1. Een eindbeeld van een organisch gegroeid dorp vormt het uitgangspunt.
2. Dorpse maat en schaal: de bebouwing in het Lint en de Buurten wordt gekenmerkt door een afwisseling in korrelgrootte (of massa-opbouw). Langs de Rondgang kan sprake zijn van een iets grotere uniformiteit in korrelgrootte.
3. Afwisseling in korrelgrootte wordt bereikt door:
  - variatie in de verkaveling
  - variatie in woningtypen
  - wisselende plaatsing en orientatie bebouwing
  - wisselende bloklengthen
  - wisselende maten in frontbreedte en bebouwingshoogte.
4. Specials in de dorpse structuur: in de stedenbouwkundige structuur is ruimte voor 'specials': gebouwen die in korrel en maat afwijken van de omringende bebouwing.
5. Wisselende rooilijnen. Voorerven met variërende diepte (verspringing in rooilijnen);
6. Voor- en zijtuinen dragen bij aan het dorpse beeld.
7. Bebouwing heeft door toepassing lage goot of de toepassing van lage aanbouwen (zoals veranda's met kap) een landelijke uitstraling.

### 1. Het beeld van een organisch gegroeid dorp door variatie in verkaveling

De identiteit van De Woongaard wordt gekenmerkt door een gemengd woonmilieu. Binnen de organisch opgezette hoofdstructuur ligt een verkaveling die uitgaat van open bouwblokken waar de woningen zichtbaar worden omringd door groen (openbaar dan wel prive). In het stedenbouwkundig plan zijn diverse deelgebieden gedefinieerd. De vorm van de verkaveling (of: verkavelingstypologie) ondersteunt de beoogde identiteit. Het stedenbouwkundig plan geeft altijd de laatste situatie.





## 2. Dorpse maat en schaal

De bebouwing is gevarieerd. Omdat er geleidelijk invulling wordt gegeven aan de planstructuur, ontstaan er geen concentraties van dezelfde woningtypen. Woningtypen zijn niet geclusterd, maar in de planstructuur verspreid. Daardoor is er in het gehele gebied dezelfde basiskwaliteit en wordt vermeden dat de uitstraling van buurten te zeer zal verschillen.

- Er is een afwisseling tussen beslotenheid en transparantie in de bebouwingsstructuur.
- Variatie in woningtypen en straatbeeld:
  - Het Lint: [zie paragraaf 2.3.1](#)
  - De Rondgang: [zie paragraaf 2.3.2](#)
  - Blankertseweg: [zie paragraaf 2.3.3](#)
  - De Buurten: [zie paragraaf 2.3.4](#)
- Op bijzondere plekken bestaat de mogelijkheid voor bijzondere bouwmassa, bijvoorbeeld in de vorm van meergezinswoningen in de vorm van een kleinschalig appartement of zogenaamde 'schuurwoningen' of 'boerderijwoningen' (zie 'specials').

## 3. Afwisseling korrelgrootte

### - door variatie in verkaveling

Door een gevarieerde verkaveling ontstaat afwisseling in het straatbeeld. Grootte, vorm en richting van kavels mogen dus verschillen en symmetrie wordt zoveel mogelijk voorkomen.

### - door variatie in woningtypen

De verschillende typen woningen te mengen langs de straten ontstaat als vanzelf afwisseling in de massa-opbouw en in het straatbeeld.

### - door plaatsing en oriëntatie bebouwing

De plaatsing van bebouwing op het erf en de relatie tussen gebouw en openbare ruimte zijn van invloed op de beeldkwaliteit. Woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte voor de woning. Dat wil zeggen het Lint, de Rondgang of in de Buurten het samenspel van de woonstraat, hofjes en plantsoenen. De meeste woningen hebben een enkele oriëntatie, maar woningen op hoeken hebben dubbele oriëntatie op de omliggende openbare ruimte. Dit uit zich in meerdere representatieve gevels en bijzondere overhoekse geveloplossingen.

Aan het Lint zijn woningen gedraaid en verschoven ten opzichte van elkaar staan. Hierdoor lopen formele voor- en achterkanten soms door elkaar.

### - door wisselende blok lengte

- Er wordt per stedenbouwkundig bouwblok een mix toegepast van verschillende blok lengtes.
- De Betuwse identiteit vraagt om doorgaans beperkte blok lengtes (4 tot 6), maar altijd in voldoende afwisseling. De lengte van blokken is opgeknapt om voldoende afwisseling te bereiken.
- Langere rijen dan 4 woningen volgen het verloop van de weg, zijn geknapt of de rij verspringt per 3-4 woningen.
- Er vindt binnen 1 bouwveld geen herhaling plaats van lange blokken (max. 6 woningen).
- Een lange gevel wordt altijd gevolgd door minimaal 2 korte lengtes (vrijstaande, 2-1 kap of 3-1 kap woningen).

### - door wisselende maten in frontbreedte en bebouwingshoogte

Langs het Lint, waar de Betuwse identiteit bij uitstek tot uitdrukking komt, is sprake van wisselende maten in de frontbreedtes van de woningen. Door substantiele verschillen aan te brengen in bebouwingshoogte (goot- en nok) wordt het gevarieerde beeld van een Betuws lint nog versterkt.

## 4. Specials in de dorpse structuur

In de stedenbouwkundige structuur is ruimte voor 'specials': gebouwen die in korrel en maat afwijken van de omringende bebouwing. Omdat er tevens kleine woningen (1- en 2-persoonshuishoudens) wenselijk zijn, is de verwachting dat er meer dan in deelplan 1 en 2 op een complexmatige manier wordt gebouwd: hoven, seniorencomplexen, appartementen, gemixte hoven, etcetera. Deze complexmatige bebouwing ligt verspreid in de planstructuur. De criteria voor deze specials zijn opgenomen in paragraaf 4.10.

## 5. Wisselende rooilijnen

Rooilijnen spelen een belangrijke rol in het maken van een dorpse identiteit. Het hebben van diepe of juist ondiepe voor- en zijtuinen bepaalt mede de sfeer van de woonstraten. Een diepe voortuin oogt 'dorps' of zelfs 'landelijk' en door een kleine (of geen) voortuin ontstaat meer het karakter van een hof. Een ander voorbeeld: bij brede zijtuinen blijven doorzichten tussen de woningen door mogelijk. Dat is bijvoorbeeld wenselijk in het Lint.

Om het informele karakter van de Woongaard te benadrukken is gekozen om de rooilijn niet vast te leggen maar een bandbreedte aan te houden. Er is daardoor variatie mogelijk in positionering van de woningen zodat door de verspringende voorgevels een informeel en landelijk beeld kan ontstaan. Voor bijzondere objecten en in uitzonderlijke gevallen kan van deze regel worden afgeweken.

*Dit houdt overigens niet in dat er dan altijd voor de minimale rooilijn kan worden gekozen. Het uitgangspunt is immers variatie binnen de bandbreedte.*

- Rooilijnen per woonsfeer:

De rooilijnen worden vastgelegd in het stedenbouwkundig plan.

- Rooilijnen mogen als volgt worden overschreden:
  - Een risaliet of gevelsprong mag maximaal 1,00 meter vanaf de voorgevel worden uitgebouwd;
  - Bouwdelen van het hoofdgebouw zoals erkers, luifels, entrees, bordessen, etcetera mogen maximaal 1,20 m vanaf de voorgevel worden uitgebouwd.
  - Deze regel geldt niet voor de specifieke situaties, zoals de veranda's bij de verandawoningen en accentbebouwing waar een grotere uitbouw passend is;
- Waar woningen grenzen aan een openbare ruimte (weg, watergang, groenstrook, plantsoen) reageert de architectuur van de woning op deze bijzondere situering. Subtiel variaties in de rooilijn kunnen hieraan bijdragen.

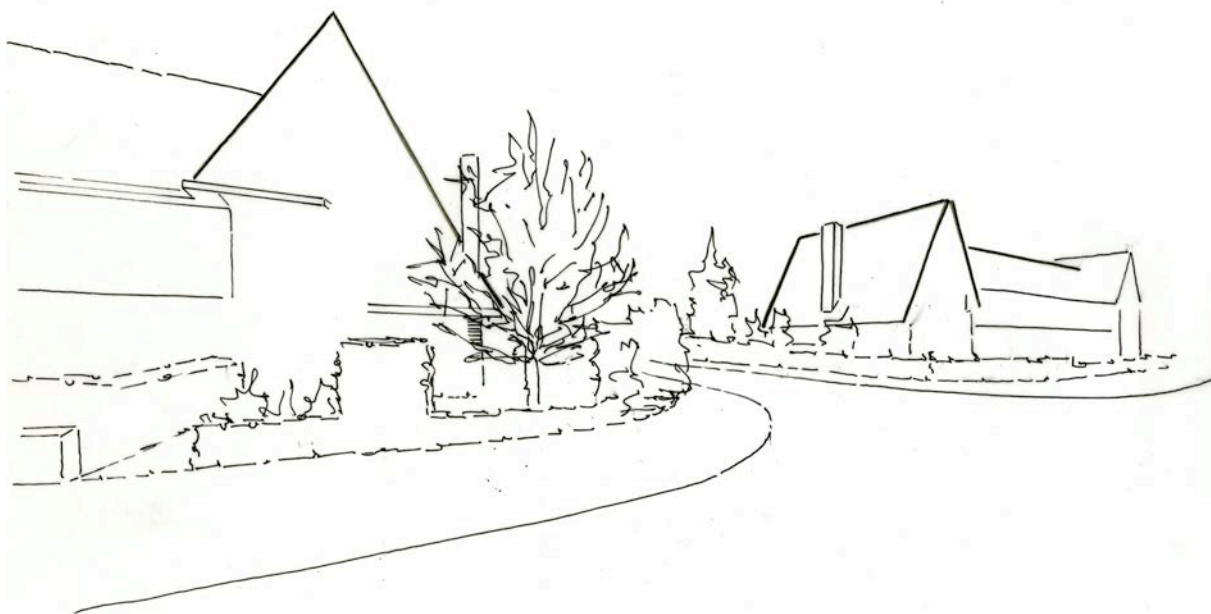
- Alleen voor de woningcategorie goedkoop kan in overleg met de supervisor van het bovenstaande worden afgeweken.

## 6. Voor- en zijerven dragen bij aan het dorpse beeld

In hoofdstuk 2 is beschreven dat de identiteit van Betuwse dorpen tevens samenhangt met het groene karakter van de ruimten. Dat betreft niet alleen de openbare ruimte, maar ook tuinen dragen bij aan het dorpse of landelijke beeld. Ook is sprake van 'doorkijkjes': vanuit bepaalde punten is het mogelijk door te kijken naar achterliggende ruimten. In de structuur komen openingen tussen de bebouwing voor (paden, plantsoentje, zicht op een achtererf). Ook de hagen op voor- en zijerfscheidingen dragen bij aan dit beeld. De criteria daarvoor zijn te vinden in paragraaf 2.5.

## 7. Landelijke uitstraling

Bebouwing heeft door toepassing lage goot of de toepassing van lage aanbouwen (zoals veranda's met kap) een landelijke uitstraling. De criteria daarvoor zijn te vinden in hoofdstuk 4.





## 2.5 ERFAFSCHEIDINGEN

De groene identiteit van De Woongaard wordt mede gevormd door de tuinen rondom de woningen. Om de groene beleving te versterken worden erfgronden voorzien van landschappelijke erfscheidingen. Het beeld dat daarbij wordt nagestreefd is de in de Betuwe kenmerkende groene afscheiding rondom de tuinen van boerderijen en hoeven.

Regels:

- Voorzijde: lage erfafscheidingen. Bij de woningen die grenzen aan de openbare ruimte of een gemeenschappelijke doorgang naar een achterpad wordt de lage erfafscheiding de hoek om doorgezet en overlapt de zijgevel van de woning. Daarna gaat de lage erfafscheiding over in een hogere.
- Zij- en achtertuinen en binnenterreinen: hoge erfafscheidingen bestaande uit hoge hagen al dan niet in combinatie met hekwerken.
- Hederaschermen zijn grenzend aan de openbare ruimte niet toegestaan, met uitzondering van parkeerterrein binnen een bouwblok.
- Op binnenterreinen staan bergingen achter de erfscheiding.
- De haagsoort verschilt per stedenbouwkundig cluster zodat variatie ontstaat. Waar aangegeven zijn gemengde hagen voorgeschreven;
- In de Buurten wordt er per bouwblok 1 type erfafscheiding toegepast. Erfscheidingen langs de Rondgang mogen van elkaar verschillen en erfscheidingen langs het Lint moeten variatie tonen.

Richtlijnen:

- Zijtuinen spelen een belangrijke rol bij dorpse beleving, dus zijgevels bij voorkeur niet direct op erfgrans (m.u.v. daar waar dat in het SP is aangegeven). Waar de zijgevel van een woning

grenst aan een openbare ruimte is sprake van een 'onbebouwd zij-erf'. Deze wordt begrensd door een groene erfscheiding en wordt niet dichtgezet met bijgebouwen of schuttingen.

- Indien de woningcategorie goedkoop grenst aan een openbare ruimte wordt altijd een openbare groenstrook als 'openbaar zij-erf' ingericht. Dit om te voorkomen dat zijgevels en zij-erfscheidingen het beeld bepalen. In overleg met de supervisor kan van het bovenstaande worden afgeweken.
- Om de variatie te ondersteunen worden af en toe wit geschilderde houten hekwerken of schanskorven toegepast als erfscheiding;
- Hekwerken (al dan niet met kolommen) komen als uitzondering voor als voorerfscheiding;

### Hagen

Om aan te sluiten bij het landelijk karakter zijn de volgende inheemse haagsoorten gekozen, waaronder:

- Beukenhaag (*Fagus sylvatica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Veldesdoorn (*Acer campestre*)
- Berberis
- Taxus

Dit zijn soorten die veelvuldig voorkomen op de boerenerven rondom Geldermalsen en Meteren. Maar bovenal ook sterk zijn en zowel als lage haag en hoge haag kunnen worden toegepast.

Hagen dienen in redelijk volwassen vorm door de realisator te worden aangebracht. Daarbij moet vooraf de bodem goed worden bewerkt om een voorspoedige groei van de haag te bevorderen.

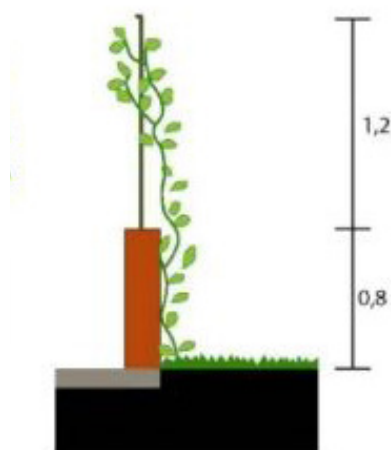
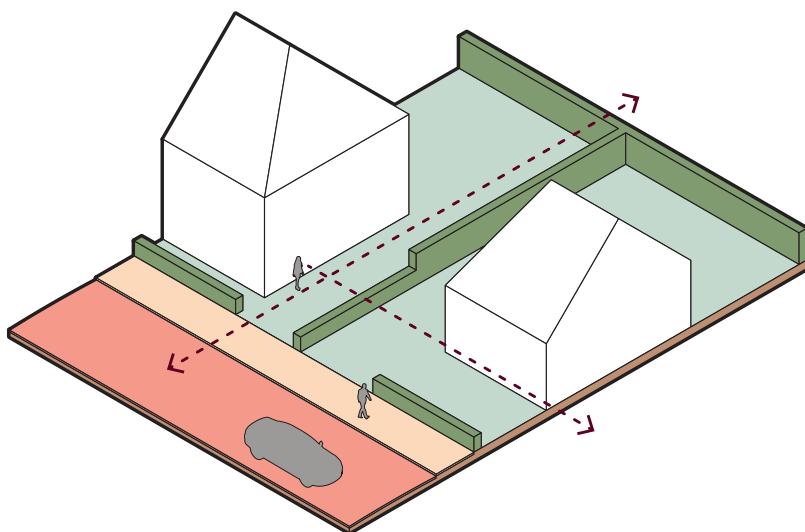
### Instandhoudingsverplichting en toetsing

Vanwege het beeldbepalende karakter dat de hagen aan De Woongaard meegegeven dient in het koopcontract een instandhoudingsverplichting te worden opgenomen.



Uitgangspunt is dat erfafscheidingen als onderdeel van het bouwplan wordt mee-ontworpen. Eventuele hekwerken zijn zodanig van structuur dat het groen van de hagen en de tuin blijft overheersen.

Hoewel het ontbreken of niet conform richtlijnen aanbrengen van de erfscheidingen geen grond is voor het weigeren van een omgevingsvergunning, is zowel in het Beeldregieplan (gekoppeld aan de regels in het bestemmingsplan) als in de koopovereenkomst opgenomen aan welke voorwaarden moet worden voldaan. Of erfscheidingen conform de richtlijnen worden aangebracht wordt derhalve opgenomen in het supervisorrapport. Bewoners worden hierover geïnformeerd.



Diepe groene voortuinen maken een dorpse sfeer. Meer relatie met de omgeving door doorzichten langs de woning.

In geval van een scherm wordt de beplanting aan de buitzijde aangebracht, met voldoende groeiruimte.



## 2.6 PARKEREN

In overeenstemming met het landelijke karakter van de Woongaard blijft het beeld van de lanen en woonstraten zo groen mogelijk. Om te voorkomen dat het parkeren het straatbeeld gaat domineren zijn er eisen voor het parkeren. Het doel is om een op verblijf gericht gebied te maken met een hoge omgevingskwaliteit.

### Parkeernormen

Normen zijn in het bestemmingsplan geregeld.

### Parkeersituaties

Er komen diverse parkeervoorzieningen voor:

1. Langsparkeren langs de straat - ontwerpverplichtingen in het Inrichtingsplan openbare ruimte.
2. Parkeerpockets / hoven tussen of achter de woningen. Incidenteel aan de voorzijde van 'specials'. De ontwerpverplichtingen staan in het Inrichtingsplan voor de openbare ruimte.
3. Parkeren op eigen terrein. Voor de inrichtingseisen van parkeren op eigen erf zie de volgende pagina's.
4. Stallingsgarages. Ter plaatse van de complexmatige bebouwing (hoven of appartementen) is het parkeren geheel of gedeeltelijk aan het oog onttrokken door stallingsgarages, op maaiveld of (half) verdiept onder het gebouw.

### Parkeren op eigen erf (regel)

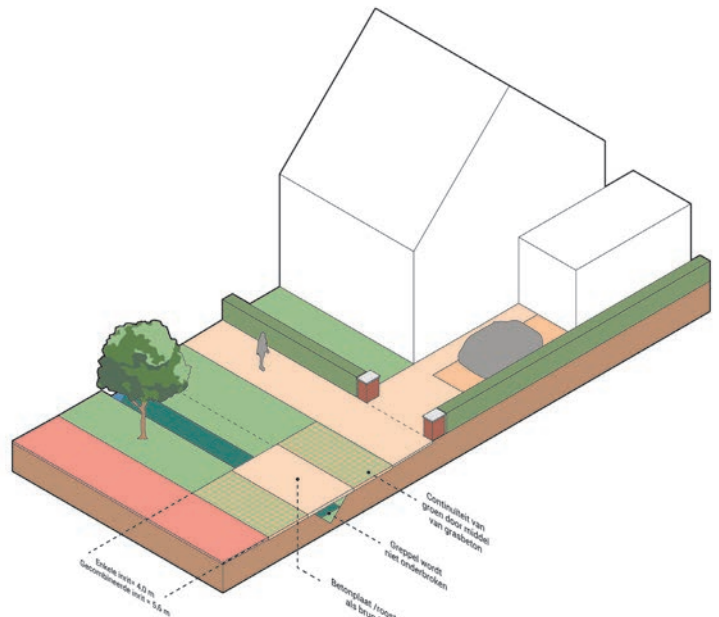
Bij een groot deel van de woningen moet er op eigen terrein worden geparkeerd. Bij sommige rijwoningen gaat dit om 1 parkeerplaats op eigen terrein en bij twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen om 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

- Parkeren in de voortuinen is niet toegestaan om het groene beeld van de voortuinen niet te onderbreken. Voor geschakelde woningen met parkeerplaatsen op eigen erf liggen parkeerplaatsen naast de woning, en zoveel mogelijk achter de voorgevelrooilijn.
- Het met schuttingen dichtzetten van de voor parkeren bedoelde opstelruimte is niet toegestaan. Bewoners worden hierover geïnformeerd. De aantallen parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn gerelateerd aan de aantallen op eigen erf.
- Om te voorkomen dat het aantal inritten de groene bermen te veel verstoren, worden inritten zoveel mogelijk gecombineerd of aangelegd met open verharding waar gras in kan groeien.
- Parkeerplaatsen op eigen erf liggen achter de voorgevelrooilijn.

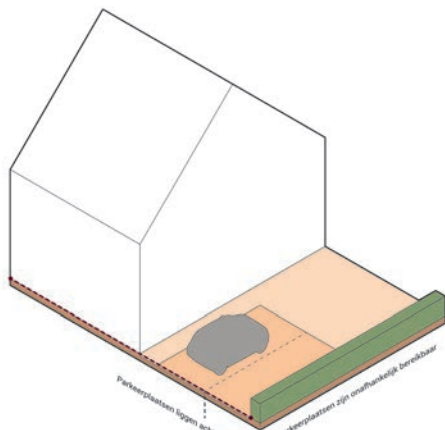


Parkeren op eigen erf met voldoende opstelplaatsen en voldoende manoeuvreerruimte

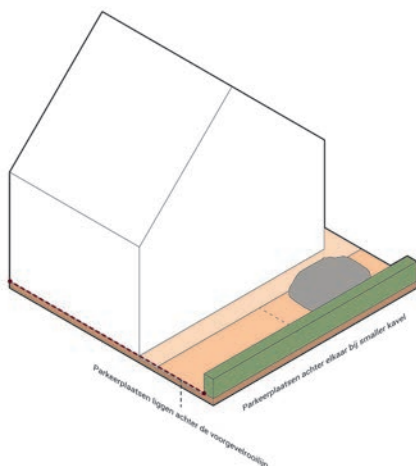
- Parkeerplaatsen op eigen erf zijn onafhankelijk van elkaar te bereiken (bij vrijstaande woningen en grote tweekapper: naast elkaar).
- Als de kavelbreedte dit niet toelaat kunnen parkeerplaatsen achter elkaar worden gesitueerd (minimale opstellengte 11 meter, gerekend vanaf de voorgevelrooilijn, breedte 2,5 meter excl. erfscheiding en toegangspad).
- De minimale maat van een parkeerplaats op eigen erf is 5,0 x 2,5 meter. Dit is exclusief eventuele erfscheiding (ca. 0,4 m) of pad naar een voordeur (ca 1,00 m).
- In geval van parkeerplaatsen bij meergezinswoningen (beneden-bovenwoning, appartementen) liggen deze achter de voorgevelrooilijn. Bij voorkeur niet zichtbaar vanuit het aangrenzend openbaar gebied.
- Definities:
  - Uitrit: toegang tot de kavel via verharding in berm, gelegen in het openbaar gebied
  - Oprit: gedeelte van woonkavel dat gebruikt wordt of bestemd is voor het parkeren of stallen van een voertuig of het bereiken van een garage



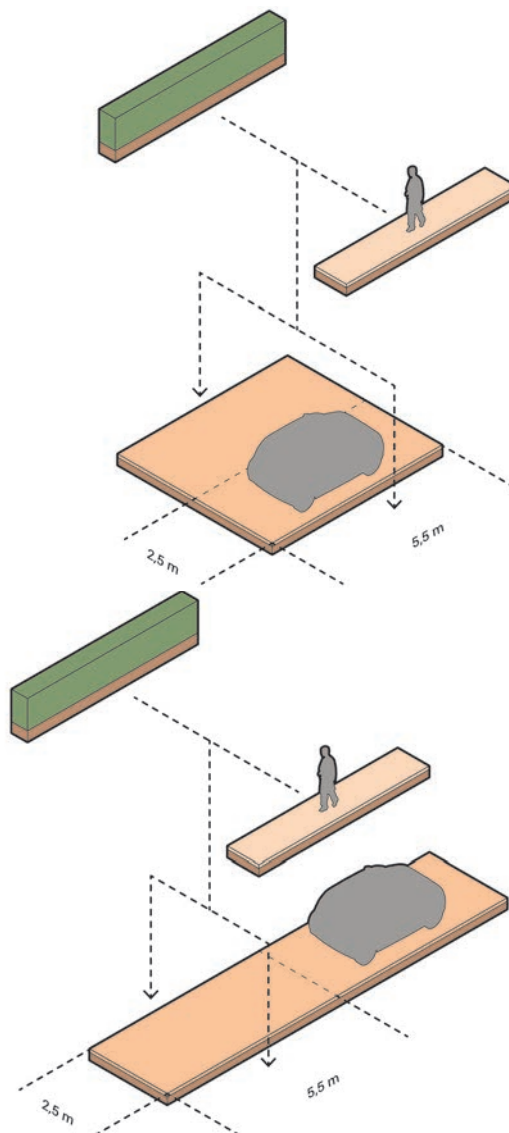
Bij een uitrit worden groenstroken en / of greppels zo weinig mogelijk doorsneden. De (op openbaar terrein gelegen) uitrit kan evt nog worden wordt 'geknepen'.



Inrichting parkeerplaatsen op eigen erf (naast elkaar gesitueerd)



Inrichting parkeerplaatsen op eigen erf (achter elkaar gesitueerd)





## 2.7 WATERKANT EN VLONDERS

Er wordt gestreefd naar overwegend natuurlijke oevers. Een hoge beeldkwaliteit van de watergangen en oevers is dan ook essentieel.

### Watergang en beschermingszone (regel)

- Watergangen worden niet uitgegeven en blijven in bezit en beheer bij gemeente of waterschap. Langs watergangen wordt door de gemeente een beschoeiing aangebracht. Deze komt in eigendom en onderhoud bij de aanwonende.
- Op de watergang, talud en de beschermingszone is de keur van het Waterschap van toepassing.

### Talud (regel)

- Zowel de waterlijn als de bovenkant van het talud liggen vast en mogen niet aangepast worden;
- Aan de waterkant natuurlijke overgangen. De eerste 5 meter vanuit de waterkant blijft vrij van bouwwerken, dit met uitzondering van een vlonder.
- Taluds zijn altijd groen ingericht, dit met uitzondering van de vlonder;
- Het zetten van een damwand en opvullen van het talud is niet toegestaan;
- Ter hoogte van de erfscheidingen kunnen de taluds worden onderbroken door een plantvak met daarin een (wilgen)boompje. Hiermee kan, wanneer gewenst, voor iets meer privacy worden gezorgd. De haag stopt daar waar het talud begint.

### Vlonder (regel)

- Private kavels mogen worden voorzien van een vlonder.

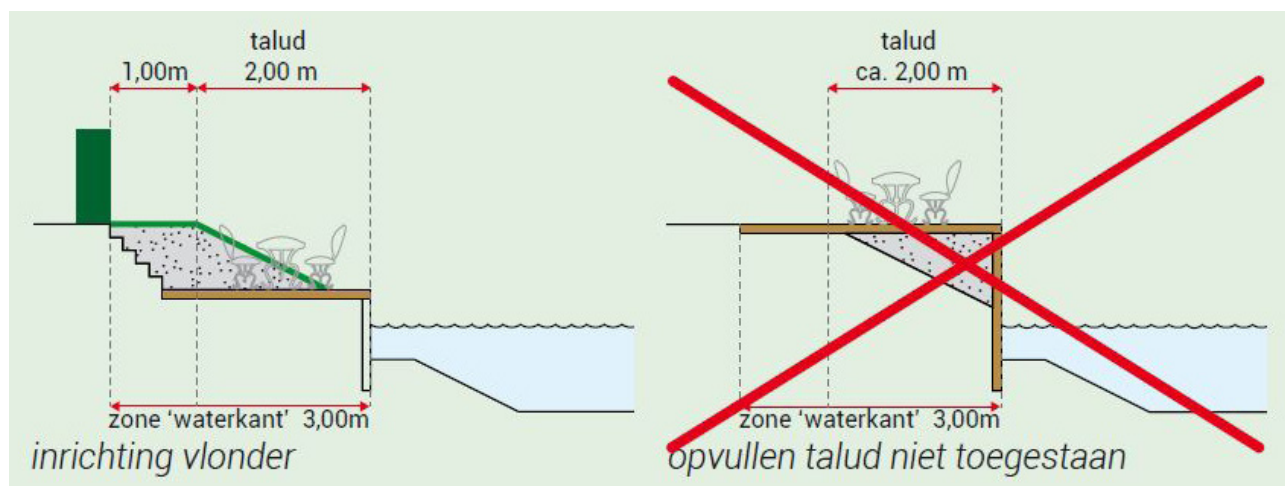
- Breedte vlonder maximaal 30% van de kavelbreedte, tot een maximum van 6 meter;
- Minimaal 1,5 meter uit de (beide) zijdelingse erfgrenzen;
- Onderzijde vlonder maximaal 30 cm boven waterpeil;
- Op of aan de vlonder zijn geen (bouw)werken toegestaan;
- Eventuele vergunningen of meldingen bij het waterschap zijn de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer

### Toetsing

Hoewel het ontbreken of niet conform richtlijnen aanbrengen van een vlonder geen grond is voor het weigeren van een omgevingsvergunning, is zowel in het Beeldregieplan (gekoppeld aan de regels in het bestemmingsplan) als in de koopovereenkomst opgenomen aan welke voorwaarden moet worden voldaan. Of vlonders conform de richtlijnen worden aangebracht wordt derhalve opgenomen in het supervisie-rapport.



Niet toegestaan: (hoog) opgetrokken beschoeiing



# 3 BEELDKWALITEIT

## 3.1 AMBITIE EN DOEL VAN BEELDREGIE

De Plantage wordt een 'streekgebonden' woonwijk waarin de karakteristieke eigenschappen van de Betuwe herkenbaar zijn. Hierdoor krijgt het wonen in de wijk een regionale identiteit waarmee het zich gaat onderscheiden van woonwijken elders. Om dit karakter te specificeren zijn in dit beeldregieplan (hierna BRP) stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden opgenomen. Het BRP geeft aan hoe de beoogde sfeer en de kwaliteit correct worden uitgewerkt en herkenbaar worden. Dit plan biedt de inspiratie aan iedereen die bij het ontwerp-proces betrokken is.

Om een goede beeldkwaliteit te realiseren, is dit "Beeldregieplan de Woongaard" opgesteld. In het BRP zijn zowel inhoudelijke als procedurele aspecten geregeld, waarmee de ambitie van de beeldkwaliteit in de nieuwe woonwijk concrete invulling krijgt.

Het door de gemeenteraad vastgestelde Beeldregieplan De Plantage (28 september 2010) vormt het uitgangspunt, en is waar nodig geactualiseerd.

### Architectuur de Woongaard (zoals opgenomen in de structuurvisie)

In de structuurvisie is vastgelegd dat de beeldkwaliteit de stedenbouwkundige structuur moet ondersteunen. De structuur is opgebouwd uit een landschappelijk raamwerk waarbinnen drie 'buurtschappen' liggen met een eigen karakter: de Bastide, de Buitenplaats en de Woongaard. Om de gewenste diversiteit vorm te geven en gewenste identiteit te bereiken zijn voor de drie deelgebieden specifieke kenmerken benoemd. In dit document wordt alleen de Woongaard behandeld.

In de structuurvisie is vastgelegd dat de Woongaard wordt gekenmerkt door een 'Betuwse' sfeer rondom een organische stratenstructuur. De Woongaard wordt een ontspannen en aangenaam woongebied met een sterke eigen identiteit en een hoge omgevingskwaliteit.

De beelden zijn ter inspiratie en vragen om een doorontwikkeling. Het is dus niet de bedoeling om kopieën te maken of historiserend te bouwen, maar de traditionele kwaliteiten te herinterpreteren met moderne middelen.

## 3.2 HET ONDERWERP VAN BEELDREGIE

In de Structuurvisie is in hoofdstuk 5 de basis gelegd voor de beeldkwaliteit. Dit heeft betrekking op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van de gebouwen. Samen vormen die gebouwen de wanden van de publieke ruimte en bepalen de sfeer en de identiteit van de Woongaard. Ook erfscheidingen en parkeren zijn van invloed op beeldkwaliteit. De samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen gebouwen en openbare ruimte bepaalt uiteindelijk de gemeenschappelijke beeldkwaliteit van De Plantage.

De architectuurregie geldt voor zowel de projectmatig als de particuliere projecten. Dit beeldregieplan heeft daartoe een tweeledig doel, namelijk:

1. Het stellen van bebouwingsregels, waaraan bouwplannen kunnen worden getoetst;
2. Het geven van een inspiratiekader, dat initiatiefnemers helpt bij de vormgeving van een passende sfeer en architectuur.

Met dit toetsingskader weten initiatiefnemers op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld voor de bebouwing. In paragraaf 3.6 wordt aangegeven op welke wijze bouwplannen worden getoetst, en op welke manier sprake is van te toetsen 'regels' en inspirerende 'richtlijnen'.

## 3.3 DE MIDDELEN VAN BEELDREGIE

De regie op de beeldkwaliteit vindt op meerdere wijzen plaats. Het beeldregieplan is slechts één van de instrumenten. Ook de Structuurvisie, de nog op te stellen stedenbouwkundige uitwerkingsplannen en het bestemmingsplan zijn van toepassing.



## Supervisie

De uitvoering van het BRP vindt plaats in de bouwplanontwikkeling. De beeldregie is in deze fase toevertrouwd aan een supervisor. Deze bewaakt de kwaliteit van plannen, de onderlinge samenhang en de samenhang met het openbaar gebied. De supervisor zorgt voor de afstemming tussen deelplannen en begeleidt de bouwplanontwikkelingen.

De supervisor is in opdracht van het gemeentebestuur verantwoordelijk voor de kwaliteitsregie. Zo wordt tijdens het realisatieproces het gedachtegoed van het stedenbouwkundig plan bewaakt bij doorgaans wisselend gezelschap van betrokkenen. Als supervisor is aangesteld Wissing stedenbouw. Benoeming en ontslag van (een volgende) supervisor zal plaatsvinden door het college van Burgemeester en Wethouders, gehoord hebbende de private partijen. De supervisor heeft tot taak gedurende de uitvoering van het project met inachtneming van het deelplan de maximale kwaliteit van de opstalontwikkeling te bewaken. De supervisor adviseert aan het college van Burgemeester en Wethouders.

## Architectenselectie

In verband met de gewenste variatie wordt gestreefd naar verschillende architectenhandschriften. In de Woongaard zijn architecten van verschillende bureaus werkzaam. Het selecteren van architecten die het concept en de gewenste beeldtaal van de Woongaard onderschrijven is een belangrijke waarborg voor de beoogde kwaliteit. In samenwerking met de supervisor /gemeente wordt door de realisatoren een selectie gemaakt. Van deze bureaus dienen de producten verspreid over de buurt aanwezig te zijn. De appartementengebouwen worden door verschillende architectenbureaus ontworpen.

## 3.4 HET BEELDREGIEPLAN

Dit document omvat de regels en richtlijnen voor de realisatie van alle gebouwen die in de Woongaard worden gerealiseerd. Nadat dit document is vastgesteld, wordt het gebruikt bij het ontwerp, de toetsing en de vergunningverlening van bouwwerken.

### De Status

Het BRP krijgt een formele status als beleidsdocument. Dit is nodig omdat het plan wordt gekoppeld aan de verlening van omgevingsvergunningen. Gezien de lange realisatieperiode van De Plantage

is flexibiliteit het uitgangspunt. Omdat het bestemmingsplan vrij globaal is (met het oog op flexibiliteit), bestaat het gevaar dat de kwaliteit van de bouwplannen onder de maat zal worden, of dat na oplevering van woningen de individuele bewoners maximaal zullen gaan profiteren van de (ruimte) marges die het bestemmingsplan zal bieden. Om de gemeente een adequaat middel in handen te geven om dit te voorkomen, staan in dit BRP soms meer gedetailleerde bouwvoorschriften. Anders heeft de gemeente immers geen beheersinstrument om de gerealiseerde beeldkwaliteit ook na oplevering in stand te houden.

In de werkgroepen die in 2009 over dit onderwerp hebben plaatsgevonden, hebben de marktpartijen aangegeven de criteria uit het beeldregieplan af en toe verregaand te vinden. De gemeente is zich daarvan bewust, maar meent met het oog op bovenstaande toch een adequaat handvat nodig te hebben voor het beheer. Besloten is tot de volgende intentie die voor de toepassing van dit beeldregieplan essentieel is:

*Het beeldregieplan is een inspiratiebron die bij de bouwplanontwikkeling zal worden toegepast om de ambitie, sfeer en intentie van de beeldkwaliteit te realiseren. Door de supervisor zal worden aangegeven of de stedenbouwkundige criteria (regels) goed worden geïnterpreteerd en eventuele afwijkingen zullen tussen de supervisor en de initiatiefnemer worden doorgenomen. Eén en ander kan zich onder meer voordoen bij het zoeken naar een goede afstemming tussen het ambitieniveau van de beeldkwaliteit en de duurzaamheidsdoelstellingen of het financieringsniveau waarbinnen bouwplannen tot ontwikkeling komen. De financiële uitvoerbaarheid van bijvoorbeeld erfscheidingen kan immers aanleiding geven om op een andere manier dan de opgenomen 'criteria', invulling te geven aan de ambitie.*

*Na oplevering en verkoop betrekken individuele bewoners de woningen. Daarna kunnen bouwvoorvragen dan aan de supervisor worden voorgelegd, maar het zal gebruikelijker zijn dat bouwplannen aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Met het oog op een adequaat beheer zal het beeldregieplan dan eerder als echt toetsingskader worden toegepast, met gebruikmaking van de criteria als na te leven 'regels'.*



Stijlkenmerken: veelheid van toegepaste woonstijlen met natuurlijke materialen en kleuren (Bron: Structuurvisie De Plantage)

### 3.5 WAT IS GEREGELD IN EEN BEELDREGIEPLAN?

#### Sfeer en identiteit (laag 1)

Het beeldregieplan geeft het ambitieniveau aan t.a.v. de sfeer en identiteit van de gebouwde en ongebouwde omgeving alsmede het niveau van de architectonische kwaliteit. Hoofdstuk 2 geeft aan hoe de sfeer, identiteit en de planstructuur op een consistente manier kunnen worden doorvertaald.

#### Beeldkwaliteit op stedenbouwkundig niveau (laag 2)

In hoofdstuk 2 wordt ook de “Beeldkwaliteit op stedenbouwkundig niveau” beschreven. Het bevat concrete aanwijzingen voor de doorvertaling van de structuur (de tweedimensionale plattegrond) naar de stedelijke ruimte (de derde dimensie). De criteria richten zich op de verschijningsvorm van de ruimte. De gebouwen vormen immers de wanden van de openbare ruimte en bepalen mede de sfeer en identiteit. De samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen de gebouwen en de openbare ruimte, bepaalt de gemeenschappelijke beeldkwaliteit.

#### Beeldkwaliteit op gebouwniveau (laag 3)

Daarnaast worden architectonische criteria opgesteld. De richtlijnen en referenties illustreren de sfeer van het beoogde resultaat van een buurt of de bebouwing. Bij de architectonische criteria gaat het om een inspiratiekader. Er ligt immers ook een verantwoordelijkheid bij de architect.

#### Beeldkwaliteit openbare ruimte (laag 4)

De openbare ruimte speelt een cruciale rol in de kwaliteit van een buurt. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte is een apart document.

#### Criteria: regels versus inspiratie

Het beeldregieplan maakt onderscheid tussen criteria als regels en criteria als inspiratie. De stedenbouwkundige criteria moeten worden opgevat als regels. Deze geven vorm en inhoud aan het stedenbouwkundig plan. Bouwplannen moeten voldoen aan deze regels. Uitsluitend bij goedkeuring van de supervisor kan daarvan worden afgeweken t.b.v. het verbeteren van de stedenbouwkundige kwaliteit. Daarnaast worden criteria gegeven die dienen als inspiratie, waarbij getoets wordt in de zin van ‘wat heeft de architect hiermee gedaan?’. In deze inspiratie zit echter geen vrijblijvendheid.



### De gemeente stelt voorwaarden en toetst

Het beeldregieplan is het referentiekader voor de uitwerking van de bebouwing. Het plan wordt als beleidskader vastgesteld waarmee het een bindende werking verkrijgt voor alle partijen. Bouwplannen worden getoetst aan de ontwerprichtlijnen. Het scheppen van voorwaarden voor een goede kwaliteit van de gebouwde en ongebouwde omgeving is een primaire verantwoordelijkheid van de gemeente. Dit beeldregieplan dient als toetsingsinstrument waarbij initiatiefnemers op voorhand weten welke kwaliteitseisen worden gesteld. De gemeente West Betuwe heeft deze regierol bij het uitrollen van het gehele proces. Eventuele afwijkingen kunnen op voordracht van de supervisor door het college van burgemeester en wethouders worden goedgekeurd.

### Relatie met het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn maatvoeringen opgenomen, zoals bijvoorbeeld maximale bouwhoogtes (goot- en nokhoogtes). Dat zou kunnen inhouden dat initiatiefnemers van dat maximum gebruik willen maken. Expliciet wordt daarom hier vermeld dat ook de toetsing aan eisen van welstand een weigeringsgrond kan zijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Aan de in dit BRP opgenomen regels wordt getoetst. Het bestemmingsplan geeft een 'contour' aan van mogelijkheden, die in dit BRP nader zijn gespecificeerd.

## 3.6 PROCEDURE

Het bovenstaande is in de vorm van het Beeldregieplan De Plantage, op 28 oktober 2010 bestuurlijk vastgelegd door de gemeenteraad van Geldermalsen. Deze actualisatie van dat Beeldregieplan is als bijlage bij het bestemmingsplan De Woongaard opgenomen, als zodanig ter visie gelegd en vervolgens heeft het de procedure van vaststelling doorlopen.

Daarmee verkrijgt het beeldregieplan status als een beleidsdocument waarin de nadere eisen van de kwaliteit van de Woongaard zijn vastgelegd. Nadat het beeldregieplan is vastgesteld wordt het als toetsingskader toegepast bij de uitwerkingsplannen. Initiatiefnemers die in de Woongaard bouwplannen willen realiseren moeten zowel met het bestemmingsplan als met het beeldregieplan rekening houden. De beeldkwaliteit van de Woongaard wordt volgens de volgende procedure verkregen en getoetst. Het gaat hier om de procedure van bouwplannen op basis van het goedgekeurd beeldregieplan:

- 1 Initiatiefnemers nemen voor aanvang van de opdracht aan een architect notie van het BRP. Dit geldt ook voor de procedure individuele bouw.
- 2 Een tussen partijen gekozen architect vervaardigt een schetsontwerp.
- 3 Het schetsontwerp wordt door de supervisor getoetst aan de stedenbouwkundige en architectonische samenhang, zoals in het beeldregieplan verwoord. Hiermee worden de samenhang tussen de bouwplannen, alsmede de stedenbouwkundige beeld-aspecten bewaakt.
- 4 Het (voor zover als noodzakelijk gewijzigde) schetsontwerp, wordt opnieuw ter beoordeling aan de supervisor voorgelegd. De supervisor stelt een Voortoets op, waarin het schetsontwerp wordt beoordeeld aan de hand van de criteria in het Beeldregieplan. Zo mogelijk wordt het schetsontwerp ook vast getoetst aan het bestemmingsplan. Eventuele openstaande punten worden opgelost voordat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd.
- 5 De aanvraag omgevingsvergunning doorloopt de reguliere welstandsprocedure. Voor De Plantage is de welstandstoetsing door het college van burgemeester en wethouders gedelegeerd aan de supervisor.
- 6 Wijzigingen die raken aan de stedenbouwkundige criteria worden altijd aan de supervisor voorgelegd.

## 3.7 VERGUNNINGVRIJE BOUWWERKEN

Bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning nodig is worden vooraf getoetst aan de richtlijnen uit dit beeldregieplan. Dat zijn in elk geval hoofdgebouwen, zoals woningen. Voor vergunningvrije bouwwerken, zoals een bijgebouw of een dakkapel, is een toetsing vooraf niet af te dwingen. Wat wel kan is dat kopers van een nieuwbouwwoning worden geïnformeerd over het beeldregieplan. En dat de gemeente vriendelijk verzoekt om toekomstige vergunningvrije bouwwerken te laten voldoen aan de richtlijnen voor de bebouwing uit dit beeldregieplan. Daarbij hoort ook de waarschuwing dat grote afwijkingen het risico geven van een welstandsexces, waartegen het gemeentebestuur handhavend kan optreden.

# 4 ARCHITECTUUR

## 4.0 ALGEMEEN

In hoofdstuk 2 zijn de stedenbouwkundige, landschappelijke en sommige architectonische principes van de Betuwse dorpen beschreven. Die principes zijn het uitgangspunt voor de beeldkwaliteit in de Woongaard:

- de architectuur moet passen bij het dorpse wonen in de Betuwe;
- de vormgeving moet ruimte bieden voor een passende eigentijdse interpretatie;
- de architectuur draagt bij aan een gevarieerd, dorps straatbeeld.

De opgave is om uit elk van deze invalshoeken die elementen naar voren te halen, die leiden tot een herkenbare architectuur. Er is dan sprake van een stelsel van architectonische spelregels, die bijdragen aan de identiteit van de De Woongaard. Daarbij bestaat onderscheid tussen de architectuur langs de Rondgang, Het Lint en de Buurten.

### Architectuur die past bij de Betuwe

In de Betuwse dorpen zijn verschillende elementen herkenbaar die het beeld specifiek Betuws maken en die ook de groei van dorpen in de tijd zichtbaar maken. De specifieke kenmerken van deze Betuwse kenmerken zijn de inspiratie voor de beeldkwaliteit. De Woongaard wordt een groene informele woonbuurt waarbij de bebouwing wordt gekenmerkt door een landelijke architectuur met een grote mate van variëteit in vorm, materialisering en kleur.

Er is sprake van variatie in architectonische kenmerken van de individuele bebouwing met de robuuste karakteristiek en zorgvuldige details, met name in de pronkevels.

- Langs de Rondgang en het Lint staat een grote diversiteit aan woningtypen. Wanneer al sprake is van rijtjeshuizen, dan staan die zelden in lange rijen of geconcentreerd bij elkaar. Ook in massa-opbouw is sprake van diversiteit. In de Buurten is juist sprake van samenhang in woningtypen en massa-opbouw.
- Langs de Rondgang en het Lint is sprake van gevarieerde architectuur en een heel 'particulier' beeld.





- In de Buurten is sprake van een samenhangende architectuur. Daarbij is sprake van traditionele of een traditie-innoverende architectuur.

### Architectuurprincipes passend bij een eigentijdse ontwikkeling

De architectuur hoeft niet 'historiserend' te zijn of architectuur na te bootsen. Er mag sprake zijn van eigentijdse interpretaties of een zogenaamde "traditie-innoverende" houding (innovatief omgaan met traditionele kenmerken).

### Een gevarieerd, dorps straatbeeld

In de Woongaard wordt gestreefd naar een individuele expressie van de woningen en een eigen karakter per buurt. Betuwse dorpen kennen een grote variatie aan gebouwen in zowel volume, verschijningsvorm, architectuur, materiaal- en kleurgebruik als detaillering.

De 'couleur locale' van de Betuwse dorpen is niet specifiek terug te brengen naar één stijl of één materiaal. Maar de bebouwing van dorpen als Buurmalsen, Meteren en Est geeft wel een beeld van een typisch Betuws dorp. We zien specifieke kenmerken en elementen in al deze dorpen terugkomen. Het zijn kenmerken op verschillend schaalniveaus; het bouwvolume, het gevelontwerp, detaillering en materiaal- en kleurgebruik. Waarbij een duidelijk verschil is te zien tussen de specifieke gebouwen (de 'specials') en de reguliere woonbebouwing.

### 10 Richtlijnen voor Betuwse architectuur

Vertrouwd traditioneel met de 'spirit' van de toekomst. In de Woongaard is de bebouwing geïnspireerd op de landelijke en dorpse typologie in de Betuwe. Eigentijdse architectuur voegt zich tussen de traditie, zij het bescheiden en in harmonie met traditionele kleuren en materialen. Daarmee wordt voorkomen dat een puur historische omgeving de

sfeer te museaal gaat maken: de geest van het moderne leven van nu en in de toekomst zal óók deel uitmaken van de dorps sfeer. De Betuwse architectuur is te vatten in 10 regels, die leidend zijn in het streven naar beeldkwaliteit:

### Architectonische richtlijnen

1. Een eenduidig architectonisch concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel (paragraaf 4.1)
2. Er is sprake van eenvoudige hoofdvormen en een duidelijke hiërarchie in hoofd- en nevenvolumes (paragraaf 4.2)
3. Variatie in bouwvolumes, goot- en nokhoogtes en nokrichtingen (paragraaf 4.3)
4. Bijzondere aandacht voor blikvangers, hoekoplossingen en kopgevels. Woningen op hoeken hebben een tweezijdige oriëntatie. Hiermee worden contact tussen de woning en de openbare ruimte alsmede de sociale veiligheid bevorderd (paragraaf 4.4)
5. Kappen: alle woningen hebben een kap en grote (zichtbare) dakvlakken. Voor appartementen of ten behoeve van accenten kan hiervan i.o.m. de supervisor worden afgeweken (paragraaf 4.5)
6. Materialen: toepassing van beperkt aantal materialen binnen 1 woning. Overwegend traditionele materialen als (grove) baksteen, hout, dakpannen. Verbijzonderingen in afwijkende materialen (paragraaf 4.6)
7. Kleur: er is sprake van een natuurlijk kleurenpalet en/of toepassingen van (wit) geschilderde gevels (paragraaf 4.6)
8. Hoofdvormen worden verlevendigd met erkers, bloemkozijnen etcetera en bij blikvangers is de detaillering rijk en verfijnd (paragraaf 4.7)
9. Bijbehorende bouwwerken: Betuwse dorpen en linten worden mede gekenmerkt door een diversiteit aan bijbehorende bouwwerken. Deze vormen een onderdeel van het ontwerp van de woning (paragraaf 4.8)
10. Erkers/veranda's zijn bijzondere vormen van aanbouwen. Om de dorpse sfeer te benadrukken, komen er in de architectuur bijzondere elementen voor in de vorm van erkers en veranda's (paragraaf 4.9)

### Couleur locale

Een schildering van omgeving die gezamenlijk karakteristiek zijn voor een bepaalde regio, dorp of een historische periode. Het gaat er daarbij niet om een zo realistisch mogelijke beschrijving te geven, maar veel meer om het oproepen van sfeer en achtergrond voor het verhaal.

## 4.1 EENDUIDIG ARCHITECTONISCH CONCEPT

Er is in het ontwerp duidelijk sprake van samenhang tussen de massa-opbouw en de compositie van de diverse onderdelen. Vervolgens wordt op een eenduidige manier het hoofdontwerp doorvertaald in architectonische kenmerken, waaronder het kleur- en materiaalgebruik en de detaillering.

## 4.2 EENVOUDIGE HOOFDVORMEN EN DUIDELIJKE HIËRARCHIE IN HOOFD- EN NEVENVOLUMES

In de Betuwe is de massa-opbouw doorgaans eenvoudig en robuust. Aan- en bijgebouwen spelen in de massa-opbouw een ondergeschikte rol, met een duidelijk onderscheid tussen de hoofd- en nevenvolumes. Dat onderscheid kan bestaan uit een afwijkende massa, maar ook een afwijkend kleur- of materiaalgebruik. Ze worden mee ontworpen en voorzien van volwaardige gevels en dakvormen. Hierdoor kunnen bijzondere clusters ontstaan per kavel of een gezamenlijk erf.

## 4.3 VARIATIE IN BOUWVOLUMES, GOOT- EN NOKHOOGTES EN NOKRICHTINGEN

Er is een duidelijk onderscheid tussen de afzonderlijke woningen. De variatie ontstaat doordat er voldoende afwisseling aanwezig is in de bouwvolumes, de goot- en nokhoogtes en de nokrichtingen.

### Massa opbouw

De bebouwing is divers, zowel in stijl, kleur en materiaalgebruik als in de massaopbouw. De bouwhoogten van grondgebonden woningen variëren van 1 tot 2,5 lagen met kap.

Massa-opbouw Het Lint: zie 2.3.1

Massa-opbouw De Rondgang: zie 2.3.2

Massa-opbouw Blankertseweg: zie 2.3.3

Massa-opbouw de Buurten: zie 2.3.4

De bouwhoogte van accenten in de stedenbouwkundige structuur kan hoger zijn dan de aangrenzende bebouwing. Variatie in massa kan in 1 gebouw worden gerealiseerd. In hoofdopzet zijn de bouwmassa's eenvoudig en robuust.

### Goothoogte

De goothoogte van de bebouwing is gevarieerd. In veel gevallen zakt de goot tot ongeveer de eerste bouwlaag, af en toe ook tot net boven het maaiveld of worden aan- en uitbouwen toegepast, zoals veranda's om een beeld van lage goten te simuleren.

### Specials en meergezinswoningen

Op verschillende locaties verspreid over het plan is ruimte voor meergezinswoningen. Deze staan op locaties die vanwege de ligging in de structuur interessant zijn voor 'complexmatige' woningbouw (bijvoorbeeld een seniorenhof of kleinschalig appartement). Voor de 'specials' is maatwerk nodig om de juiste massa-opbouw te bepalen.

### Richtlijnen

- Duidelijke hoofdmassa zorgt voor een rustig samenhangend straatbeeld;
- Binnen straten of hoven vormt de bebouwing een eenheid in maat en schaal;
- Incidenteel zijn op beeldbepalende plekken grotere volumes toegestaan;
- Grotere bouwvolumes mogen alleen toegepast worden op plekken waar een stedenbouwkundig accent gewenst is en/of als er sprake is van gebouwen met een bijzondere publieke functie;
- Het volume van grotere gebouwen, zoals hoven en appartementengebouwen, moet zodanig 'geleed' zijn dat wordt bijgedragen aan de dorps/landelijke sfeer.





## 4.4 BIJZONDERE AANDACHT VOOR BLIKVANGERS, HOEKOPLOSSINGEN EN KOPGEVELS

### 4.4.1 BLIKVANGERS EN ACCENTEN

In het stedenbouwkundige plan wordt gestreefd naar een interessante beeldcompositie en goede oriëntatiemogelijkheden in de buurt. Bebouwing wordt ingezet als stedenbouwkundig accent:

- als markering van entrees, kruisingen en bijzondere ruimten
- als blikvanger in zichtlijnen;
- als verbijzondering van een straathoek

Deze accenten dragen bij aan het karakter van plek en krijgen extra aandacht in de architectuur. De accentuering ontstaat door:

- een bijzondere massa;
- een bijzondere architectuur;
- afwijkende materialen;

Woningen die op een hoek van 2 openbare ruimten (weg, watergang, groenstrook, plantsoen) staan, fungeren als een 'hoekpunt' en hebben een bijzondere hoekoplossing (bijzonder in massa of accenten in de architectuur/materialisatie).

#### Hiërarchie in accenten

Om ervoor te zorgen dat accenten niet te veel gaan concurreren of betekenisloos worden is het van belang om een duidelijk onderscheid te maken. De accentuering vindt plaats op drie niveaus:

**1e orde:** accentuering door grotere bouwvolumes in de planstructuur (bijvoorbeeld appartementen of herenhuisen). Ze zijn zichtbaar als bijzonder bouwvolume en hebben een bijzondere architectuur.

**2e orde:** verbijzondering binnen de massa van een bouwblok, in de vorm van een iets groter bouwvolume, het uit de rooilijn schuiven van één of meer gevels, een gedraaide kaprichting, een iets hogere of juist lagere kap, etcetera. Ze zijn zichtbaar vanaf een langere afstand maar minder prominent aanwezig als wijkoverstijgende accenten.

**3e orde:** accenten van de derde orde vinden plaats op het niveau van de detaillering van woningen, bijvoorbeeld door bijzondere elementen toe te voegen



1e orde accent



2e orde accenten



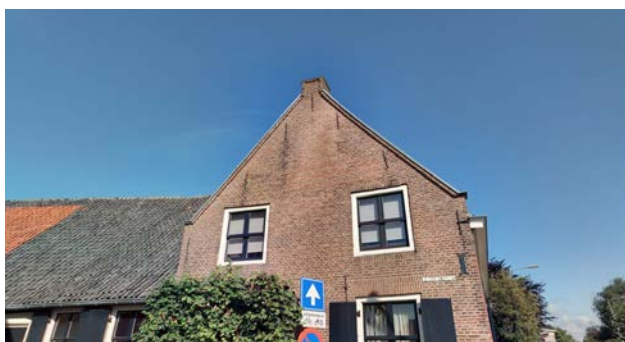
3e orde accenten

(hoekerkers, entreepartij, schoorstenen, kleuraccenten, materiaaltoepassing, etcetra). Deze accenten markeren bijvoorbeeld prominente hoeken aan een ruimte of bijzondere woningen op het einde van een straat.

#### 4.4.2 HOEKEN EN KOPGEVELS

In De Woongaard variëren de woningen in oriëntatie en positie op de kavels. Daardoor kunnen de woningen zowel met een voorkant als zijkant grenzen aan de openbare straat. De hoeken van de stedenbouwkundig bouwblokken dienen altijd tweezijdig georiënteerd te worden vormgegeven. Op deze plekken worden de voorgevels ('pronkgevel') verbijzonderd met een accent zoals een gedraaide kap een hoekwerker of bijzondere uit- of aanbouw.

Van alle gevelvlakken die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied wordt een levendigheid verwacht, die verder gaat dan het plaatsen van een enkel raam, een deur of wat decoratieve elementen. Blinde kopgevels zijn absoluut niet toegestaan. Kopgevels krijgen een verzorgde gevelindeling waarin ramen, erkers en entreepartijen of vergelijkbare verbijzonderingen (bijvoorbeeld een uitbouw waarin de trap is opgenomen, een loggia of balkon) een rol spelen. Hierbij dient in het architectonische ontwerp wel onderscheid gemaakt te worden tussen de voor- en zijgevel.





## 4.5 KAPPEN

Alle bebouwing in De Woongaard wordt uitgevoerd met een kap. Dit geldt dus ook voor de 'grote korels', gebouwen met een van de omgeving afwijkende maat, zoals hofjes en appartementen.

Grote en rustige dakvlakken zijn karakteristiek voor de bebouwing. Daarmee wordt rekening gehouden bij het aanbrengen van dakkapellen.

Er is een grote diversiteit mogelijk in de kapvorm, kaprichting en de helling. De dakvormen lopen uiteen van zadeldaken, schilddaken, gebroken kappen en een mansardekappen. Ook wolfseinden worden toegestaan.

Met de kapvorm en kaprichting wordt uitdrukking gegeven aan de plek van het gebouw in haar omgeving. Een kap die parallel aan de planstructuur loopt begeleidt de openbare ruimte, terwijl een kap die loodrecht op de openbare ruimte is gericht de plek accentueert.

Om hoeken in het stratenpatroon aan te geven kan een kap in twee richtingen worden aangebracht. Deze kan een gelijkwaardigheid van straten tot uitdrukking brengen (gelijkwaardige kap) of juist een hiërarchie aanbrengen in het stratenpatroon (hoofd- en nevenrichting in de kap).



## 4.6 PALLET VAN KLEUREN EN MATERIALEN

Het pallet van kleuren en materialen sluit aan op de Betuwse eigenschappen. Door te kiezen voor een warm pallet van gedekte kleuren, past de architectuur in de omgeving. In het pallet is geen plaats voor bonte kleuren of sterk reflecterende materialen en kleuren.

### Gevels

- Traditioneel materiaalgebruik met overwegend baksteen in middentoon aardtinten, af en toe gevelhout (niet geverfd) of geschilderd hout.
- Per deelgebied kan een onderscheidend kleurenspectrum gekozen worden.
- De palletkeuze sluit aan bij de wens om een duurzaam plan te maken. Binnen het pallet kunnen natuurlijke materialen worden toegepast, of materialen die op milieuvriendelijke wijze zijn verduurzaamd.
- In mindere mate komen wit of lichtgrijs gestucte of geschilderde gevels voor. De licht gestucte of geschilderde gevels kunnen goed worden inge-

zet als verbijzondering van plekken (hofje, delen van het Lint, langs een parkje of pleintje). Ook kunnen ze de zogenaamde blikvangers een extra accent geven.

- Voor de uitvoering van details en de plint zijn afwijkende kleuren mogelijk.
- Niet: beton, betonsteen, kalkzandsteen, geglaazuurde baksteen, strengpers baksteen, kunststof of baksteen in andere kleuren zoals paars, zwart en wit.

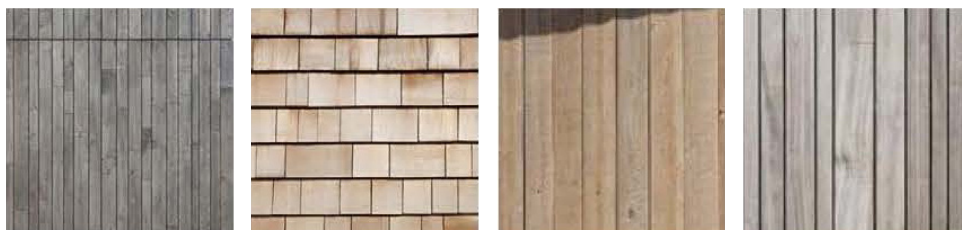
### Daken

Duurzame materialen zoals keramische pannen (variatie in antraciet en oranje-rood) riet en grasdaken. Daarbij is het mogelijk combinaties te vormen. Andere materialen dan pannen vertonen de natuurlijke kleur van het product.

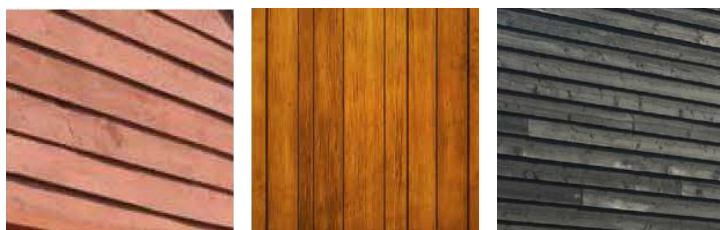
- Wel: zonnepanelen. Deze worden bij voorkeur gesitueerd op bijgebouwen en het achterdakvlak, tenzij dat uit overweging van opbrengst niet kan.
- Niet: kunststof, dakleer of geglaazuurde keramische pannen.



Baksteen in natuurlijke kleuren en geschilderde gevels in wit of lichtgrijs



Gevelhout (natuurlijke kleur niet geverfd)



Geverfd hout in warme tinten



Daken met pannen of (kunst) leistenen in antraciet of oranje. Riet en grasdaken zijn toegestaan



### Raam- en deurkozijnen

- Wel: hout of aluminium in naturel, wit, blank hout, gedekte kleuren, zwart.
- Kunststof, mits in beeldkwaliteit gelijkwaardig aan hout.

### Kansen voor biodiversiteit

Indien expliciet wordt gekozen voor het implementeren van het thema klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen, dan kan in overleg met de supervisor worden afgeweken van de bovenstaande criteria. Voor aspecten van klimaatadaptatie wordt verwezen naar het document: Inspiratie & Maatregelen Klimaatadaptatie De Woongaard.



## 4.7 GEVELOPBOUW EN VERLEVENDIGING

### Gevelopbouw

De architectuur wordt gekenmerkt door een eenvoudige en robuuste opzet. De gevels zijn overwegend eenvoudig en doelmatig uitgewerkt met uitzondering van de 'pronkgevel'. Dit is de gevel die het meest in het oog springt en rijk is gedetailleerd met bijvoorbeeld boeiboorden, metseldetails en entrees.

- De horizontale opbouw van de gevels bestaat uit een onderverdeling in een basement/plint, een middendeel en een dak. Het basement bedraagt minimaal 0,30 meter tot maximaal 0,50 meter. In het Lint bij uitzondering hoger toegestaan.
- In het gevelvlak tussen het basement en het dakvlak worden grote vlakken onderbroken en wordt er bijvoorbeeld gebruik gemaakt van veranda's met een klein dakvlak. Hierdoor ontstaat een gelaagde opbouw.



- Tussen de gevel en het dak vormt de dakoverstek met de goot een subtiele onderbreking.
- De verticale gevelopbouw speelt bij lage goothoogten een beperkte rol;
- Verspringingen in de gootlijn zorgen voor zowel hoge als lage gevels;
- Hoofdvormen worden verlevendigd met erkers, bloemkozijnen etcetera en bij blikvangers is de detaillering rijk en verfijnd.
- Pronkgevels kunnen hoger zijn dan de belendende geveldelen. Gevels zijn formeel vormgeven en geordend met assen.
- De pronkgevels wordt gedetailleerd en formeel vormgegeven. Toepassen van kroonlijsten;
- De gevelopeningen zijn verticaal belijnd;
- Accentuering van de entreepartij;
- Stijgpunten, zonwering en technische ruimten worden geïntegreerd in het gebouwt ontwerp;
- Luifels, garages en zonweringen domineren het gevelbeeld niet, zijn een samenhangend onderdeel in de gehele gevel en zijn meeontworpen.

### Primaire verbijzonderingen

Om diversiteit te bereiken wordt aangemoedigd de woningen te voorzien van opties zoals uitbouwen, erkers, luifels of dakkapellen (daar waar deze al niet zijn voorgeschreven). Deze opties worden direct met de bouwplannen mee ontworpen. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de voordeuren als de belangrijkste toegang van het huis. Er kan gebruik gemaakt worden van vele middelen: omvang, hoogte, bovenlicht, profilering in het deurvlak, bijzondere raamopeningen in deur of omlijsting, luifel – al dan niet op kolommen –, dakje, een in de gevel terugliggende positie, etc.

### Detaillering

De bouwvolumes in De Woongaard zijn in aansluiting op de gebouwen van de boerenerven overwegend robuust en eenvoudig. De voorgevel, of wel de pronkgevel, is echter voorzien van decoraties in de sfeer van profileringen van dak- of luifellijsten, versierde boeiboorden, dakruiters, deurlijsten, balkuiteinden, onderverdelingen in de vensters, luiken, rondboogramen, schoorsteenkapen, geprofileerd metselwerk of versieringen met baksteenpatronen (bv. boerenvlechtwerk).

Een zorgvuldige en hoogwaardige vormgeving van decoraties en architectonische elementen zoals schoorstenen en dakkapellen is van groot belang. Paneelinvullingen boven en onder ramen worden uitdrukkelijk niet toegepast.





## Dakkapellen, dakramen, warmte/koude-installaties en PV-cellen

Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet worden voldaan aan de actuele regels en richtlijnen. Omdat deze elementen doorgaans zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, is aandacht nodig voor de beeldkwaliteit daarvan. Ook als deze elementen niet gelijk worden gerealiseerd, dient toch rekening gehouden te worden met de mogelijkheid dat deze later gerealiseerd worden, zodat ook later één geheel ontstaat.

- Eventuele dakkapellen, dakramen, warmte-installaties en schoorstenen zijn altijd secundair en dienen integraal onderdeel uit te maken van de architectuur. Indien mogelijk worden warmte-installaties 'verhuld' als schoorstenen.
- **Dakkapellen** zijn voornamelijk horizontaal en plat afgedekt of met een flauwe kap. Bij voorkeur worden de dakkapellen afgedekt met dezelfde dakbedekking als het dakvlak. Indien dakkapellen niet direct worden aangebracht, dient er bij de omgevingsvergunning een ontwerp voor een eventueel toe te voegen dakkapel te worden aangeleverd.
- In vormgeving, materiaal, kleur, maatvoering en positionering sluiten dakkapellen aan bij de architectuur van de woning.
- Dakramen worden zorgvuldig in het dakvlak opgenomen.
- De situering van PV-cellen en/of dakramen volgt de belijning van de bouwmassa of versterkt deze. Dit geldt vooral voor dakvlakken die zijn georiënteerd op de openbare ruimte.
- Aan de achterzijde kan meer vrijheid worden geboden in het percentage van het oppervlak dat in beslag wordt genomen door PV-cellen.
- Installaties op het dak worden netjes ingepast;
- Zonnepanelen indien mogelijk aanbrengen op bergingen / garages. Zonodig een grotere berging bouwen, met hellinghoek en grotere overstek;
- Ritme van de panelen afstemmen op architectuur dakvlak. Heldere geometrische vorm.



Kleur zonnepanelen afstemmen op dakbedekking



Voorbeeld van een achterdakvlak geheel bedekt met PV-collectoren



Frameloos, breedte-vullend, vanaf nok

## 4.8 BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

De Betuwse dorpen en linten worden mede gekenmerkt door een diversiteit aan bijbehorende bouwwerken. Deze vormen een onderdeel van het ontwerp van de woning. Er is verschil tussen een aanbouw als onderdeel van de woning en een bijgebouw met de ondergeschikte functie voor het opbergen en parkeren.

### Definitie van het achtererfgebied

Bij elke uitwerking moet worden gedefinieerd wat als achtererfgebied wordt beschouwd. Op het achtererfgebied is het vergunningvrije bouwen van toepassing.

### Situering

Op plaatsen waar bijgebouwen bijdragen aan de kenmerkende Betuwse identiteit en prominent zichtbaar zijn, beschikken ze over een kap. Met een goed gekozen contrast zijn uitzonderingen mogelijk. Bijbehorende bouwwerken die grenzen aan (semi-) openbare ruimte staan achter de hoge erfscheiding (haag). De haag krijgt het primaat in de beeldkwaliteit, met uitzondering waar het bijbehorend bouwwerk juist bijdraagt aan de Betuwse identiteit. Voor de situering van aan- en bijgebouwen in relatie tot parkeerplaatsen op eigen erf wordt verwezen naar paragraaf 2.6.

### Volume

In stedenbouwkundig opzicht zijn deze bouwwerken van ondergeschikte aard. In het plan verdienen de aansluitingen op koppen en hoeken van de woonbebouwing extra aandacht. Aanbouwen kunnen worden gebruikt als afschermende elementen tussen openbaar en privé. Dit geldt vooral voor hoeken.

### Aanbouwen

- Aanbouwen dienen als middel voor variatie in de bebouwing en als overgangselementen tussen openbaar en privé.
- Aanbouwen zijn geïntegreerd in het hoofdbouwwolume, maar hoeven niet in een lijn aan het hoofdbouwwolume aan te sluiten.

### Bijgebouwen

Bijgebouwen spelen een bescheiden rol, tenzij ze bijdragen aan de kenmerkende Betuwse identiteit. Bijgebouwen worden opgenomen in het hoofdvolume óf achter op het perceel gesitueerd.

### Vormgeving bijbehorende bouwwerken

In materiaal, kleur, typologie, maatvoering en positionering aansluiten bij de architectuur van de woning.





## 4.9 ERKERS/VERANDA'S

Erkers en veranda's zijn bijzondere vormen van aanbouwen. Om de dorpse sfeer te benadrukken, komen er in de architectuur bijzondere elementen voor in de vorm van erkers en veranda's. Dit is niet alleen een thema bij vrijstaande en geschakelde woningen maar eveneens toepasbaar bij de korte rijwoningen.

- Ruime toepassing van erkers, serres en/of loggia's;
- De vormgeving van de erker/veranda past bij de architectuur van de woning en de woon-sfeer;
- Waar mogelijk worden ook meergezinswoningen voorzien van erkers, serres en/of loggia's.



Erkers en veranda's zorgen voor een bijzondere relatie tussen privé en openbare ruimte.





## 4.10 SPECIALS

In de planstructuur zijn zogenaamde 'specials' opgenomen, gebouwen die zich op een bijzondere positie bevinden en die door hun bouwvolume, bijzondere architectuur of functionaliteit opvallen. Ze hebben door hun karakteristieke ligging een belangrijke ruimtelijke functie in de Woongaard. Ze dragen bij aan de identiteit van een straat of buurt en vormen een herkenningspunt. Deze bijzondere gebouwen vormen de pareltjes in de Woongaard, zoals het Kindcentrum dat is in De Buitenplaats of de appartementengebouwen in De Bastide. Deze bouwwerken verbijzonderen de compositie van de Woongaard door hun verschijningsvorm, bouwvolume, kapvorm, materiaal- en kleurgebruik én detaillering.

### Algemene criteria specials

Voor alle 'specials' geldt dat ze zo volledig mogelijk worden uitgevoerd in de Betuwse kenmerken uit dit BRP. Naast de criteria die voor de reguliere bebouwing zijn gegeven, geldt voor de 'specials' dat er nog een schepje bovenop mag. Daartoe analyseert de architect de typische Betuwse eigenschappen. Inspiratie kan worden gevonden in bijzondere Betuwse bouwwerken zoals herenhuizen, veilinggebouwen of fruitschuren.

Naast de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw spelen de positie op de kavel en de overgang van de kavel naar de openbare ruimte een belangrijke rol.

### Appartementen

Bij appartementengebouwen wordt extra aandacht besteed aan de situering (in relatie tot de omgeving) en de architectonische kwaliteit van de entreepartij en de ontsluitingsstructuur, zoals trappenhuisen, galerijen en inritten van parkeergarages. Dit geldt zowel voor de vormgeving als de materialisering.



Voorbeelden van Specials in de Betuwe: Fruitschuren Andelst, Veilinggebouw Tiel en een monumentale boerderij. Onder enkele eigentijdse voorbeelden.





## Commerciële functies

Het is denkbaar dat er in het appartementengebouw dat centraal ligt aan de plas ook commerciële functies worden gerealiseerd. In dat geval moet vanzelfsprekend ook het commerciële deel van de plint van het gebouw met voldoende ruimtelijke en architectonische kwaliteit worden uitgevoerd.

- De parcellering en indeling van de plint zijn afgestemd op die van de rest van de gevel
- Het materiaal- en kleurgebruik van de plint zijn afgestemd op die van de rest van de gevel

### Luifels en zonnecappen

Luifels zijn maximaal 1,50 meter diep en beslaan niet de gehele breedte van het perceel, zodat er geen ononderbroken luifel ontstaat

### Nuts

Objecten zoals voor stalling, opslag, emballage, energie, afvalinzameling worden inpassend opgelost..

### Reclamevoering

Reclame-uitingen worden gekenmerkt door een gebruik van traditionele middelen, materialen, vormen en kleuren. Voorbeelden van traditionele middelen zijn het uithangbord en het beletteren van kroonlijsten of luifels boven entree of etalage partijen.

- De reclameaanduiding is op harmonieuze manier opgenomen in de architectuur. Felle kleuren, grote ongelede vlakken met reclameboodschappen evenals lichtbakken zijn storend doordat zij onvoldoende passen in de traditionele karakteristiek.
- Gebruik van traditionele middelen, materialen, vormen en kleuren.
- Bescheiden (uithang)bord of los beletteren van kroonlijsten of luifels boven entree of etalage partijen.
- Uitgaan van losse letters
- Gebruik van gedekte kleurstelling
- Geen lichtbakken

### Gevel zone / terras

Deze zone behoort tot de openbare ruimte. Deze ruimte mag worden gebruikt voor uitstalling van producten, een terras en het plaatsen van reclameborden. Er wordt een passende terrasafscherming aangebracht. De gemeente maakt daarvoor het ontwerp, in overleg met de initiator.



Indicatief voorbeeld van een passende terreinafscheiding voor een terras (centrum Geldermalsen)





