

Beeldkwaliteitplan Burgemeester Verdijkplein 1 - Beugen

Project	: Burgemeester Verdijkplein 1, te Beugen
Onderwerp	: Herontwikkeling bestaand kantoorpand naar woonfunctie
Datum	: 3-10-'23
Aan	: Frank Janssen (Reland)
Van	: Urban Jazz

Analyse – huidige situatie

Ruimtelijke context

Het pand aan het Burgemeester Verdijkplein 1 in het dorp Beugen ligt op een knooppunt van twee historische dorpslintstructuren waarlangs Beugen gegroeid is.

De bebouwing aan zowel de Dorpsstraat als de Molenstraat bestaat uit een mix van oudere en nieuwere gebouwen. Direct ten noorden van het pand staat een cluster van appartementengebouwen, bestaande uit 3 bouwlagen met platte daken. Deze wijken in schaalgrootte af van de meer kleinschalige, individuele gebouwen (veelal woningen) in de linten.

Waar de beide lintstructuren op elkaar aansluiten bevindt zich een pleinruimte van beperkte omvang. Het huidige kantoorpand is met de hoofdentree gesitueerd aan dit pleintje dat gevormd wordt door een gazon met bomen aan de zuidzijde en parkeerplekken langs een rijbaan aan de noord- en oostzijde.

Het pleintje is een onderbreking in de stedenbouwkundige opzet van de Dorpsstraat, waardoor het kantoorpand waarvoor een herontwikkeling beoogd wordt, aan twee zijden beeldbepalend is op deze voor het dorp karakteristieke plek. De herontwikkeling vraagt daarom om een zorgvuldige vormgeven architectuur en bouwvorm.



Nadrukkelijke horizontale gevelgeleding (raampartij en luifel)



Sobere details: verticale stijlen in het raamkozijn en uitsparingen in metselwerk in rasterpatroon

Huidige gebouw

Het huidige bestaat uit 2 bouwlagen met een plat dak. Zowel de vorm van de bouwmasa als de architectonische vormgeving ervan heeft een modernistische uitstraling. Dit wordt gekenmerkt door de eenvoudige kubistische vormen, langwerpige gevelopeningen die of horizontaal of verticaal in de gevels gepositioneerd zijn en sobere detaillering die een functionele oorsprong heeft. Bijzonder is het hoekraam t.p.v. de 1e verdieping dat de ligging van het pand op een hoeklocatie accentueert. De entreepartij van het gebouw is aan de pleinzijde gesitueerd en als een zelfstandig element in de lijn van de architectuur van het geheel ontworpen. Het materiaalgebruik is typisch voor de moderne architectuur: gekeimde gevels in een licht grijs-witte kleur, slanke antracietkleurige aluminiumkozijnen en balkonbalustrades in opaal glas. Tezamen geeft dit een rationele, functionele uitstraling aan het pand, waarbij de zorgvuldig ingepaste details toch voor voldoende expressiviteit en eigenheid zorgen.

Kavelinrichting

Direct ten zuidoosten van het gebouw staat een grote (beschermde) solitaire boom (*Catalpa bignonioides*) die in belangrijke mate bijdraagt aan het karakter van de plek. Het kavel rondom het gebouw is ingericht met beukenhagen en sierbeplanting. Kenmerkend is tevens het hoogteverschil met de omringende openbare ruimte die opgevangen wordt een gemetseld muurtje.

Toetsingskader beeldkwaliteit

Met de herontwikkeling van het pand dient het gebouw een nieuwe, toekomstgericht functie te krijgen dat met respect voor de huidige karakteristieken is vormgegeven. Het eindbeeld is een eigentijds woongebouw waarbij het bestaande bouwvolume verrijkt wordt met balkons / loggia's / dakterras in een speelse compositie en in de lijn van de architectuur van oorspronkelijke gebouw.

Situering

- Voor de positie van het hoofdgebouw en afstanden tot de kavelsgrenzen wordt verwezen naar de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan. In deze bestemmingsplanregels is vertaald dat het doel van het behouden van de huidige karakteristiek betekent dat het gebouw en de bijbehorende bouwwerken op afstand van de perceelsgrenzen moet blijven.
- Ook voor de situering van bijbehorende bouwwerken wordt verwezen naar de regels behorende bij het bestemmingsplan. Het doel is dat bijbehorende bouwwerken aan de voorzijde niet tot op de perceelsgrens geplaatst kunnen worden. Aan de achterzijde worden bijbehorende bouwwerken zodanig gepositioneerd dat de bestaande haag gehandhaafd blijft.

Massa en vorm

- Het bouwvolume heeft een eenvoudige, kubistisch vorm, maximaal 3 bouwlagen. Voor de maximale maatvoering wordt verwezen naar de regels behorende bij het bestemmingsplan.
- Het bouwvolume wordt plat afgedekt, een kapvorm is daarmee niet toegestaan.
- De gevelbeëindiging (overgang gevel en dakvlak) is functioneel gedetailleerd en kent geen overstek van het dakvlak.
- Bijbehorende bouwwerken zijn zelfstandige bouwvolumes aan de hoofdbouwvolume: dus geen uitbreiding aan de voorkant opgespannen tussen het verlengde van beide zijgevels, maar bijv. 'los' houden van de linker- en rechtergevel en iets doorschietend voorbij de rechtergevel. Zoals bij de huidige entreepartij ook het geval is.
- Uitbreiding oorspronkelijke bouwvolume: ontworpen als zelfstandige bouwvolumes die gekoppeld worden aan de hoofdbouwvolume. Bijvoorbeeld: uitbreiding op de begane grond wordt niet tussen de bestaande zijgevels opgespannen maar wordt als een zelfstandig volume aan de hoofdbouwvolume toegevoegd. Referentie: de bestaande entreepartij is niet gesitueerd in het verlengde van het hoofdvolume maar loopt voorbij de rechter zijgevel. Op deze manier ontstaat er een rustige en tegelijkertijd dynamische massacompositie.
- Bijbehorende bouwwerken zijn maximaal 1 bouwlaag hoog en plat afgedekt.

Gevelkarakteristieken

- De architectonische vormgeving sluit aan bij de huidige uitstraling van het gebouw zoals voorgaand beschreven.
- Er wordt derhalve een modernistische bouwstijl toegepast, gekenmerkt door een minimalistische en strakke vormgeving.
- Dieptewerking in de gevel creëren door het gebruik van bouwelementen zoals een luifel en/of vrij uitkragende balkon(s).
- Gevelopeningen gegroepeerd in een samenhangend vlak positioneren in de gevel, met een duidelijke horizontale of verticale ligging.
- Overhoekse gevelvlakken zijn incidenteel mogelijk.
- Zuidelijke en westelijke gevel van het gebouw dient voldoende gevelopeningen en een representatieve uitstraling te hebben, aangezien deze gevels aan belangrijke ontsluitingsroutes van het dorp liggen.
- Balkons enkel toepassen in de zuidelijke en/of westelijke gevels i.v.m. privacy van de aangrenzende percelen.

- Beperkt toepassen van sobere en eenvoudig vormgegeven verbijzonderingen in de gevel.
- Constructieve details en functionele onderdelen zorgvuldig, sober en slank uitvoeren.
- Installaties maken een integraal onderdeel uit van de architectuur van het geheel.

Kleur- en materiaalgebruik

- Algemeen: Materiaalgebruik is passend bij de stijl van moderne architectuur.
- Gevels: Baksteen gekeimd uitvoeren in een witgrijze tint, pleisterwerk (stucwerk) is voorstelbaar als hoofdmateriaal of als een accent.
- Kozijnen, draaiende en vaste delen: voorkeur gaat uit naar slank geprofileerde aluminium kozijnen in een grijs/antraciet kleur.
- Dak: dakbedekking zoals EPDM, PVC of ECB (kunststof).
- Balustrades balkons/loggia's/dakterras: afgestemd op de verschijningsvorm van de balkons en in de geest van moderne architectuur.
- Bijgebouwen: gevelmateriaal afgestemd op het gevelmateriaal hoofdgebouw.
- Gebouwgebonden installaties zoals zonnepanelen, liftopbouw, warmtepomp e.d.: vanaf de straat/plein niet in het zicht.

Inrichting buitenruime

- De buitenruimte grenzend aan de Molenstraat en het Burgemeester Verdijkplein krijgt een representatieve, overwegend groene inrichting.
- Bepanting op het perceel voegt kleur toe door de seizoenen heen. Door jaarrond planten in bloei te hebben, is het naast een esthetisch meerwaarde ook een blijvende voedselbron voor insecten.
- Middels een groene inrichting dient het zicht vanuit de openbare ruimte en omringende percelen op de parkeerplaatsen op eigen terrein en bergingen te worden weggenomen.
- De beschermde boom direct ten zuidoosten van het gebouw dient behouden te worden en gevrijwaard te blijven van hoge onderbepanting, zodat deze als solitaire boom het karakter van de plek kan blijven bepalen.
- Indien overige bomen gekapt worden, dienen deze op eigen terrein met nieuwe aanplant van bomen gecompenseerd te worden.
- Toegepaste heesters en bomen zijn inheems en hebben een ecologische en landschappelijke waarde.
- Wanneer extra verharding toegevoegd wordt, is dit bij voorkeur uitgevoerd in gras(beton)tegels of verhardingselementen in een open legverband.
- Zorg voor uniformiteit in vorm, materiaal en/of kleurgebruik bij toe te passen verlichtingselementen, hoogtekeringen en meubilair.
- Verlichtings- en andere inrichtingselementen hebben een sobere en modernistische vormgeving die passend is bij de architectonische stijl van de bebouwing.