

oranje  kwartier

Beeldkwaliteitplan
Gemeente Beuningen

Opgesteld door:

Pouderoyen Compagnons

Nijmegen, november 2010

In opdracht van:

Gemeente Beuningen



In samenwerking met:

bd architectuur



oranje  **kwartier**

Beeldkwaliteitplan

*Gemeente Beuningen
november 2010*

Inhoud

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| 1. Inleiding | 7 |
| 1.1 Aanleiding | 7 |
| 1.2 Ligging plangebied | 9 |
| 1.3 Doel en status beeldkwaliteitplan | 9 |
| 1.4 Leeswijzer | 9 |
| 2. Gebiedsvisie | 11 |
| 2.1 Bestaande situatie | 11 |
| 2.2 Toekomstige situatie | 15 |
| 3. Beeldkwaliteit | 19 |
| 3.1 Centrumzijde | 19 |
| 3.2 Oostzijde | 19 |
| 3.3 Blokken | 20 |
| 3.4 Openbare ruimte | 23 |

Bijlage

Advies vooroverleg Welstand Commissie Ruimtelijke Kwaliteit


Beuningen bouwt...

oranje  kwartier

"Ruimte voor de toekomst"

Realisatie van huur en koopwoningen, winkels, parkeerterreinen en herinrichting van de openbare ruimte

GEMEENTE  BEUNINGEN

 GiesbersGroep

standvast
goed wonen 

provincie
GELDERLAND

Informatie over de huurwoningen:

Standvast

Tel. 024 - 382 01 00

Informatie over de koopwoningen:

Kalliste Woningbouwontwikkeling bv

Tel. 040 - 263 59 44

Hoofdstuk 1

Inleiding

1.1 Aanleiding

Het centrum van Beuningen is de afgelopen dertig jaar sterk veranderd. Dit was mogelijk omdat het centrum van Beuningen niet is ontstaan vanuit een oud, compact gebouwd dorpscentrum met een heldere structuur. Integendeel, het bestond uit een reeks losstaande boerderijen, een kerk, een smederij, een molen et cetera. Er was dus “ruimte” voor verandering.

De noodzaak tot verandering komt voort uit de enorme groei die Beuningen zelf heeft doorgemaakt naar de huidige 25.000 inwoners. Daarom is tussen 1990 en 2002 het winkelopervlak in het centrum verdubbeld. Verder zijn een bibliotheek en 80 woningen (maisonnettes boven winkels) gebouwd, en is de openbare ruimte in het centrumgebied geheel heringericht.

Aan de Oostzijde van het centrum was een zone gelegen die nog niet aangepakt is, ook wel het Oranjekwartier genoemd. Dit deel van het centrum is toe aan een kwaliteitsimpuls, de eerste resultaten hiervan zijn inmiddels zichtbaar. De stedenbouwkundige en verkeerskundige situatie (liet c.q.) laat namelijk nog het nodige te wensen over.

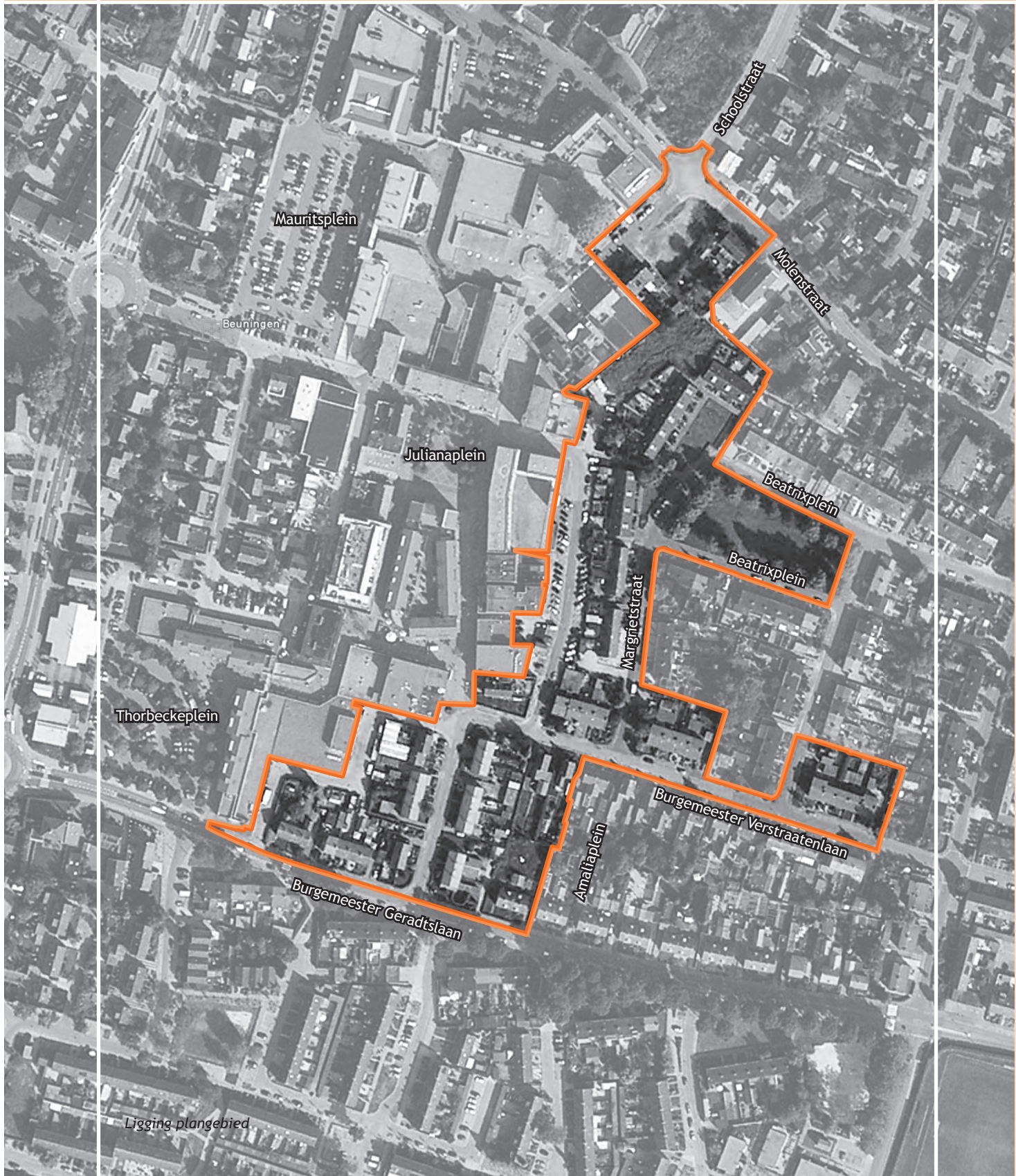
Vanwege deze achtergronden wordt het Oranjekwartier op dit moment door de gemeente, in samenwerking met woningbouwcorporatie Standvast Wonen, herontwikkeld. bd architectuur heeft een stedenbouwkundig plan gemaakt voor Centrum Oost, wat tegenwoordig bekend staat onder de naam “Oranjekwartier”. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat hierin voorop. Eind 2003 is de stedenbouwkundige visie gepresenteerd. Vervolgens is een start gemaakt met het uitwerken van de diverse deelplannen.

In het Oranjekwartier worden circa 200 nieuwe appartementen en grondgebonden woningen gebouwd in combinatie met dienstverlening, kantoren en detailhandel op de begane grond. Ook de openbare ruimte in het Oranjekwartier wordt heringericht. Om hier plaats voor te maken zijn ruim 65 bestaande woningen gesloopt. Het merendeel van de woningen is van Standvast Wonen. Echter, ook enige particuliere woningen moesten wijken. Deze woningen zijn door Standvast Wonen aangekocht.

Het plan voor het Oranjekwartier is opgedeeld in verschillende deelplannen A t/m I. De deelplannen A, B, D en I zijn reeds gerealiseerd. Voor deelplan E wordt op korte termijn een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gestart. Voor de overige deelplannen (C, E en F1 t/m H) is de planontwikkeling nog in volle gang.

Vanwege de gefaseerde aanpak is er voor gekozen om het totale plangebied op te splitsen in een tweetal bestemmingsplannen. In bestemmingplan Oranjekwartier Zuid wordt het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) de deelplannen A t/m E en I opgenomen. De deelplannen F1 t/m H worden opgenomen in een ander bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro (Oranjekwartier Noord).

Om overzicht te houden op de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied Oranjekwartier is voorliggend beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze is van toepassing op de nog te realiseren blokken C, E, F1, F2, G en H. Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld in opdracht van de gemeente Beuningen in samenwerking met bd architectuur.



1.2 Ligging plangebied

Het Oranjekwartier is gelegen aan de oostzijde van het centrum van Beuningen, aan weerszijden van de nieuw aangelegde Alexiastraat. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Molenstraat. De oostelijke grens van het plangebied wordt gevormd door het Beatrixplein, de Margrietstraat en het Amaliaplein. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Burgemeester Geradtslaan. De westelijke grens bestaat uit de achterzijde van de bebouwing aan het Thorbeckeplein, het Julianaplein en de achterzijde van de bebouwing aan de Schoolstraat.

Het onderhavige beeldkwaliteitplan heeft betrekking op de in ontwikkeling zijnde c.q. nog te ontwikkelen bouwplannen binnen het Oranjekwartier. Meer specifiek gaat het om de blokken C, E, F1, F2, G en H. voor eventuele verbouwingen of uitbreidingen van de reeds bestaande bebouwing in Oranjekwartier gelden de criteria conform de gemeentelijke welstandsnota.

1.3 Doel en status beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel de beoogde sfeer van het plangebied te omschrijven en in criteria vast te leggen. De in het voorliggende beeldkwaliteitplan opgenomen afbeeldingen zijn referentiebeelden. Bebouwing of de inrichting van de openbare ruimte vinden niet op exact deze wijze plaats, maar zij dienen ter inspiratie van de architect(en). Daarnaast worden zij door de welstandscommissie (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) gehanteerd als toetsingskader voor de beoordeling van de verschillende plannen.

De kwaliteit van Oranjekwartier wordt bepaald door de uitstraling van het geheel. De kwaliteit van de leefomgeving wordt immers door een goede architectuur van gebouwen en (openbare) ruimte bepaald. Deze elementen tezamen geven aan het gebied een eigen identiteit. Het beeldkwaliteitplan maakt het ambitieniveau duidelijk aan de toekomstige gebruikers

van het Oranjekwartier. Het beeld van de openbare ruimte is vastgelegd in het conceptinrichtingsplan. Het ambitieniveau en gewenste beeld van de bebouwing wordt vastgelegd met dit beeldkwaliteitplan.

Het voorliggende beeldkwaliteitplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld en maakt vervolgens onderdeel uit van de gemeentelijke welstandsnota.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggend beeldkwaliteitsplan Oranjekwartier is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding van de opgaven, de situering van plangebied en het doel van het beeldkwaliteitsplan;
- In hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie beschreven. Eerst komen de ruimtelijke opzet en de aanwezige functies in de bestaande situatie in het plangebied en de directe omgeving ervan aan bod;
- In hoofdstuk 3 wordt de beoogde beeldkwaliteit van de verschillende locatie en openbare ruimte beschreven.



Ruimtelijke structuur Oranje Kwartier

Hoofdstuk 2

Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

In deze paragraaf wordt de bestaande situatie van het plangebied en de directe omgeving beschreven. De geplaatste foto's ondersteunen het geschetste beeld.

Ruimtelijke structuur

Op de naaststaande afbeelding is de ruimtelijke structuur van het plangebied en de directe omgeving weergegeven.

De (inmiddels gesloopte) huurwoningen van woningbouwcorporatie Standvast Wonen in het Oranjekwartier waren veelal van oudere datum (jaren '50). Ook de gesloopte bejaardenwoningen uit de jaren '60 en '70 waren te klein, en voldeden niet meer aan de eisen zoals die tegenwoordig gesteld worden aan woningen. Vanwege de vergrijzing is er ook vraag naar een heel ander woningtype in het centrum: appartementen in plaats van grondgebonden woningen. Ook zijn de woningen laag: een of twee lagen, met een (lage) kap. Ze vormen door hun beperkte hoogte niet echt stedenbouwkundige ruimtes. Verder was er ook verkeerskundig aan de oostzijde geen goede route om het centrum heen. Gezien de beperkte breedte van de wegen was er eenrichtingsverkeer ingesteld, dat gedeeltelijk over een achtergebied liep (Johan Frisostraat), waar ook laden- en lossen van winkels plaatsvindt. In deze route zaten vier keer krappe haakse bochten, die vanuit verkeersveiligheidsoogpunt ongewenst waren. Inmiddels is een nieuwe ontsluitingsweg (Alexiastraat) aangelegd in noord-zuid richting, waardoor een logische ringstructuur is ontstaan rondom het dorpscentrum.

De nieuw te realiseren bouwblokken liggen langs de Alexiastraat. Naast bebouwing, wegen en parkeerplaatsen, betreft het ook de gedeeltelijke

herinrichting van het Beatrixplein. In het Oranjekwartier zijn de blokken A, B, D en I reeds herontwikkeld. De bebouwing is gerealiseerd en de (openbare) ruimte rondom deze blokken is heringericht. Navolgend wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied.

Blok A (bestaand)

Op de hoek van de Burgemeester Gerardtslaan en de nieuwe Alexiastraat aan het Amaliaplein is recent een complex neergezet met 25 huurwoningen in 3 bouwlagen. Parkeren vindt hier plaats aan de achterzijde.



Appartementengebouw (blok A)

Blok B (bestaand)

Op de hoek van de Burgemeester Gerardtslaan en het Amaliaplein is recent een appartementengebouw opgericht in 4 bouwlagen en daarin 45 appartementen.



Appartementengebouw (blok B)



Appartementengebouw (blok D)



Impressies (blok E)

Op de begane grond aan de zijde van het Amaliaplein zijn commerciële ruimtes gelegen. Aan de zijde van de Burgemeester Gerardtslaan is een doorgang aanwezig naar het achterterrein (Emmastraat) ten behoeve van bevoorrading en parkeren. Ten westen van deze doorgang zijn op de begane grond bergingen gelegen, enigszins opgetild vanwege de halfverdiepte kelder. De parkeerkelder wordt ontsloten aan de noordzijde van het bouwblok, vanaf het Amaliaplein. De bestaande uitbreiding van de C1000 aan de zijde van de Emmastraat maakt ook onderdeel uit van dit plandeel.

Blok C

Het plangebied bestaat ter plaatse van het geprojecteerde blok uit de voormalige Johan Frisostraat en een gedeelte van het huidige Amaliaplein. Aan de westzijde van de Alexiastraat op de hoek met het Amaliaplein, direct aangrenzend aan het plangebied, zijn een dierspecialzaak, een kapsalon en een keukenzaak gelegen grotendeels bestaande uit 1 bouwlaag zonder kap. Op een deel van winkels bevindt zich op de 1e verdieping een woning met kap.

Blok D (bestaand)

Op de hoek van de Burgemeester Verstraatenlaan en de nieuwe Alexiastraat is een appartementengebouw opgericht met daarnaast 3 patiowoningen. Het appartementencomplex bestaat uit 5 bouwlagen waarvan de bovenste laag teruggelegen is. Het complex is meerzijdig georiënteerd. De patiowoningen bestaan uit 2 lagen en zijn gericht op de Burgemeester Verstraatenlaan. Tussen het appartementengebouw en de patiowoningen zijn 7 garageboxen opgericht.

Blok E

Ter plaatse van het plangebied loopt de Johan Frisostraat en stonden enkele bejaardenwoningen. Deze zijn inmiddels gesloopt. Het gebied ligt nu grotendeels braak en deels in gebruik als parkeerterrein. Ten westen van dit deelplan is sprake van de achterzijde van de

bestaande winkelvoorzieningen aan het Julianaplein, waaronder de Hema, met (daarboven) appartementen. Zowel aan de zuid- als noordzijde is een verbinding mogelijk vanaf dit deelplan naar het Julianaplein.

Blok F1

Dit deel van het plangebied is gelegen direct ten noorden van de Schoolstraat en direct ten westen van de nieuw aangelegde Alexiastraat. Het gebied ligt braak en is, evenals het naastgelegen perceel, deels in gebruik als parkeerterrein.

Blok F2

Dit deel van het plangebied ligt ingeklemd tussen de Schoolstraat en de nieuw aangelegde Alexiastraat. Het gebied ligt grotendeels braak. In het zuidelijk deel is nog een 2-onder-1-kapwoning gesitueerd.

Blok G

Dit gedeelte van het plangebied ligt op de hoek van het Beatrixplein en de nieuw aangelegde Alexiastraat. Het gebied ligt op dit moment braak. Direct aangrenzend komen woonpercelen voor. Aan de noordzijde is het politiebureau gevestigd.

Blok H

Dit deel van het plangebied ligt ingeklemd tussen de Molenstraat, de nieuw aangelegde Alexiastraat en het politiebureau. Het gebied ligt braak.

Blok I (bestaand)

Op de hoek van de Burgemeester Verstraatenlaan en de Prinses Irenestraat is recent een appartementencomplex gebouwd met daarin 10 appartementen bestaande uit 2 lagen met een kap met op de hoek een architectonisch accent. In het blok is sprake van een gezamenlijke binnentuin. Rondom het gebouw zijn de benodigde parkeerplaatsen aangelegd.



Plandeel (blok F1)



Plandeel (blok F2)



Plandeel (blok G)



Plandeel (blok H)



Appartementen (blok I)



Stedenbouwkundige accenten

2.2 Toekomstige situatie

In deze paragraaf wordt de toekomstige situatie in het plangebied en de directe omgeving beschreven. De geplaatste afbeeldingen ondersteunen het geschetste beeld.

Uitgangspunten

Als hoofduitgangspunten zijn de volgende eisen door de gemeente en Standvast Wonen geformuleerd:

- Een plan met een menselijke maat, in harmonie met de directe omgeving;
- Een veilige verkeersrouting, met toevoeging van 75 openbare centrumparkeerplaatsen;
- Een goede groeninfrastructuur;
- De bouw van appartementen in plaats van grondgebonden woningen, met 1,5 parkeerplaats per woning;
- In geval van sloop moet minimaal het dubbele aantal woningen terugkomen. Dit geldt voor het totaal van het plan Oranjekwartier.

Op basis van deze uitgangspunten is een plan ontwikkeld, in overleg met de gemeente en Standvast Wonen. Tevens konden bewoners hun wensen aangeven en reageren op de plannen.

Wensen die de bewoners aangaven:

- Veel groen;
- Verkeersveiligheid is zeer belangrijk, net als parkeren;
- Behoudt het dorpskarakter; bouw niet te hoog;
- Qua sfeer liever tijdloos klassiek, dan erg modern.

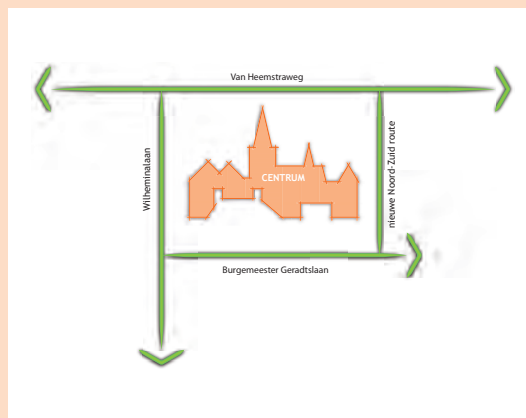
De huidige plannen voldoen aan bovenstaande uitgangspunten.

Hoofdropzet

De hoofdropzet van het plan wordt gevormd door de nieuw aangelegde bomenlaan (= Alexiastraat) die de Burgemeester Geradtslaan en Molenstraat/Schoolstraat op een heldere wijze met elkaar verbindt. Langs de Alexiastraat komen appartementen in 3 à 4 bouwlagen (inclusief kap) en woningen. De bouwblokken begeleiden de laan zodat deze ruimtelijk een sterker profiel krijgt.

Op belangrijke punten bevinden zich ruimtelijke "accenten": dit zijn hogere, anders vormgegeven bouwdelen, die daardoor aangeven dat er ruimtelijk iets bijzonders aan de hand is. Op die plaats is een kruising, een toegang naar een plein of een knik in de straat.

In het plan is een verschil tussen de bouwblokken aan de centrumzijde van de Alexiastraat (westzijde) en aan de overzijde (oostzijde). Aan de centrumzijde vormen de bouwblokken zo mogelijk aaneengesloten straatwanden. Aan de overzijde zijn de blokken meer losstaand. Het idee hierachter is dat zo verduidelijkt wordt dat de ene zijde het echte hart van het dorp vormt, terwijl de andere zijde de overgang vormt naar de woonwijken eromheen. In totaal worden circa 200 woningen gerealiseerd.



Gesloten ring rondom centrum



Inrichtingsplan Oranjekwartier (concept)

Openbare ruimte

Parkeren vindt plaats achter de bouwblokken op maaiveld of geheel - of half verdiept eronder. Op twee plaatsen zijn openbare parkeerpleinen, gelegen bij de toegangen naar het winkelcentrum.

Behalve bomenrijen langs de Alexiastraat, worden ook op de parkeerpleinen bomen en hagen geplant, zodat een groen sfeerbeeld ontstaat. Ook wanneer er weinig auto's staan, blijft zo een groen beeld behouden. Het Beatrixplein vormt een open, groene ruimte centraal gelegen in het Oranjekwartier. Op de kop van deze ruimte zijn parkeerplaatsen aangelegd.



Tweedeling centrumzijde (west) en woonwijken (oost)

Hoofdstuk 3

Beeldkwaliteit

Onder beeldkwaliteit worden de hoofdkenmerken verstaan, waaraan de bebouwing en omgevingsvormgeving moeten voldoen. Door hier richtlijnen voor te geven ontstaat een zekere eenheid in het centrum, wat het karakter versterkt. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de bouwblokken aan de centrumzijde (westzijde) van de Alexiastraat, en die aan zijde van de woonwijken (oostzijde). Doel is om zo het verschil tussen beide gebieden zichtbaar te maken. De blokken aan de westzijde krijgen een meer klassieke uitstraling, passend bij en ondersteunend aan het centrum. De blokken aan de oostzijde worden met een meer hedendaagse architectuur vormgegeven.

3.1 Centrumzijde

Kernbegrippen voor de beeldkwaliteit van de bouwblokken aan de centrumzijde zijn:

Bebouwing en omgeving

Ten aanzien van de situering en maximale hoogte van gebouwen is het bestemmingsplan maatgevend. Aanvullend gelden de volgende voorwaarden:

- De bebouwing oriënteert zich naar de weg.
- De minimale bouwhoogte bedraagt voor de hoofdmassa aan de straatzijde:
 - Blok C : 14 meter
 - Blok E : 14 meter
 - Blok F1 : 13 meter
 - Blok F2 : 14 meter

Massa, vorm en architectonische verschijning

- Klassieke volume-opbouw: een basis-volume met een (althans vanaf de voorzijde zichtbare en verplichte) kap;
- Rustige, vrij statige gevelopbouw, verticale geleding.

Detailering, kleur en materiaal

- Klassiek Nederlandse materialisering: baksteen, stuc, dakpannen, zink, eventueel koper (accenten);

- Klassieke Nederlandse kleurstelling: baksteen in aardekleuren, variërend oranje-rood tot zwartbruin; stuc in lichte, neutrale kleuren (wit, crème); dakpannen oranje of grijs; kozijnen wit; draaiende delen diep groen, zwart-blauw of diep rood.

3.2 Oostzijde

De bouwblokken aan de oostzijde vormen de overgang naar de achtergelegen, vrij open woonwijken. Het karakter van de nieuwbouw is daarom minder klassiek dan aan de westzijde van de Alexiastraat.

Afwijkende kernbegrippen voor de beeldkwaliteit van deze blokken (ten opzichte van de overzijde) zijn:

Bebouwing en omgeving

Ten aanzien van de situering van gebouwen is het bestemmingsplan maatgevend. Aanvullend gelden de volgende voorwaarden:

- De bebouwing oriënteert zich naar de weg.
- De minimale bouwhoogte bedraagt voor de hoofdmassa aan de straatzijde:
 - Blok G : 10 meter
 - Blok H : 12 meter

Massa, vorm en architectonische verschijning

- Dakhelling flauwer: 15 tot 55 graden. Eventueel lessenaarsdak of een terugliggende dakverdieping met plat dak;
- In geval van een terugliggende laag (setback van bovenste bouwlaag), dan is deze minimaal 1,5 meter teruggelegen ten opzichte van de gevellijn;
- Gevelopbouw hoeft niet statig/vertikalistisch te zijn.

Detailering, kleur en materiaal

- Baksteenkleur lichter: van leerkleurig tot rood-bruin;
- Stucwerk (wit-crème) kan ook toegepast worden voor het hoofdvolume;
- Kleur van kozijnen en draaiende delen is vrij.



Referentiebeelden centrumzijde

3.3 Blokken

Navolgend worden aparte, opvallende aspecten van elk bouwblok afzonderlijk behandeld: (in aanvulling op de beeldkwaliteitsaspecten). Het betreft hier de blokken die nog ontwikkeld moeten worden.

Blok C

Dit blok moet de kop van het Amaliaplein worden en begeleiden de nieuwe Alexiastraat in noordelijke richting. Verder is een symmetrische gevelopbouw aan de zijde van het Amaliaplein gewenst. Qua hoogte moet het gebouw aan de pleinzijde aansluiten op blok B. Aan de straatzijde is het gebouw lager. Er zal extra aandacht besteed worden aan de aansluiting op de bestaande bebouwing.

Blok E

Dit blok sluit aan op een bestaand winkelblok (met daarin onder andere een Hema) en behelst 19 appartementen en maximaal 300 m² bvo aan commerciële ruimten (dienstverlening, kantoren en culturele voorzieningen). Detailhandel wordt hier uitgesloten. Het gebouw bestaat aan de zijde van de Alexiastraat uit 2,5 lagen met een kaplaag. Bij de doorloop naar het Julianaplein (het "Hart" van Beuningen) is een accent projecteerd. Deze bestaat uit 4 lagen met een kap. Onder het complex komt mogelijk een (halfverdiepte) parkeergarage.

Blokken F1 en F2

Blok (F1) vormt de begeleiding langs de Alexiastraat. Aan de kop bij de Molenstraat (blok F2) is een accent projecteerd, gelegen in de as van de Schoolstraat. Er zal een aansluiting gemaakt moeten worden tussen de blokken F1 en F2. Beide appartementencomplexen hebben een maximale hoogte van 4 bouwlagen met een ruime kap. Mogelijk dat onder de complexen een (halfverdiepte) parkeergarage wordt gerealiseerd.

Blok G

Dit blok zal bestaan uit een appartementencomplex en/of geschakelde woningen die de Alexiastraat volgt. Het gebouw bestaat uit 2 lagen met een ruime kap. Er wordt geparkeerd op maaiveld.



Blok H

Dit appartementencomplex zal uitgevoerd worden als een compact bouwvolume met een hoekaccent gericht op de kruising Schoolstraat/ Molenstraat. Het gebouw bestaat uit 3 lagen met een terugliggende 4e laag. Het complex heeft inpandige parkeerplaatsen op maaiveld.



Referentiebeelden oostzijde

3.4 Openbare ruimte

Kernbegrippen voor de beeldkwaliteit van de vormgeving van de openbare ruimte zijn:

- Aansluiten bij de materialisering zoals elders in het centrumgebied (zelfde lantaarns, bankjes, bomen, bestrating et cetera);
- Parkeervakken in cobbles of gebakken klinker; alleen rijbanen in asphalt;
- Voetgangersgebieden in patroon van rode (beton) tegels en gebakken klinkers, zoals ook elders in het centrum toegepast.



Openbare ruimte

Bijlage

Advies vooroverleg Welstand Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Beuningen



Vooroverleg welstand

GELDERS GENOOTSCHAP

Betreft
beeldkwaliteitsplan Oranjekwartier
Opdrachtgever
Gemeente Beuningen
Adres
Oranjekwartier/Alexlastraat, BEUNINGEN

commissie
10 pv/pt/av/mr
vergaderdatum
1-11-2010
datum advies
10-11-2010

Status
vooroverleg
uw nummer
0
ons nummer
BEU10-0195-E1

Planopzet

Deze aanvraag betreft het Beeldkwaliteitplan Oranjekwartier. Aan dit beeldkwaliteitplan ligt een stedenbouwkundig plan ('Centrum Oost Beuningen, mei 2004' door bureau bd Architectuur) ten grondslag. Dit stedenbouwkundig plan is inmiddels in uitvoering en een aantal bouwblokken zijn reeds gerealiseerd of in ontwikkeling. Het beeldkwaliteitplan zal, indien vastgesteld, het toetsingskader zijn voor de nog te ontwikkelen bouwblokken aan weerszijde van de Alexlastraat als mede voor de inrichting van de openbare ruimte. Per blok is, in lijn met het stedenbouwkundige plan, de gewenste beeldkwaliteit beschreven waarbij een onderscheid is gemaakt tussen bebouwing aan de centrumzijde (klassiek) en de oostzijde (modern).

Beoordeling

Er is waardering voor het voorliggende beeldkwaliteitplan, mede omdat deze volledig in lijn is met het reeds positief beoordeelde stedenbouwkundig plan Centrum Oost. Geconstateerd wordt echter dat het beeldkwaliteitplan niet anticipeert op de inmiddels ontstane krimp in de vraag naar appartementen in Beuningen. De realiseerbaarheid van het plan op korte termijn lijkt daarmee onzeker, terwijl gezien de locatie (de afronding van het centrum) een tijdige realisatie, maatschappelijke gezien, wel zeer gewenst is. Wellicht is daarmee een herziening van bepaalde stedenbouwkundige uitgangspunten op termijn op zijn plaats.

Met belangstelling wordt een verdere planontwikkeling tegemoet gezien.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit,

ir. M.Y. Roelofs
Rayonarchitect *MR*

POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land bv