

BEELDKwaliteitPlan



ROOZENBURG WEURT

Gemeente Beuningen

Postbus 14
6640 AA Beuningen
T. 024-6780800
F. 024-6778078
I. www.beuningen.nl
E. gemeente@beuningen.nl

SAB Arnhem

Postbus 479
6800 AL Arnhem
T. 026-3576911
F. 026-3576611
I. www.sab.nl
E. arnhem@sab.nl

BEELDKWALITEITPLAN

Plan Roozenburg

Weurt

projectnummer: 70.744

februari 2008

BEELDKWALITEITPLAN

INHOUD

1. INLEIDING

Aanleiding	8
Ligging plangebied	8
Doelstelling beeldkwaliteitplan	8
Opbouw rapportage	9

2. VISIE

Analyse	12
Visie	13
Ontwerp	15

3. BEELDKWALITEIT

Beeldkwaliteit	19
Stedebouw en architectuur	20
Openbare ruimte	26
Overgang openbaar - privé	29

1. AANLEIDING



AANLEIDING

Het plan Roozenburg is gelegen aan de westzijde van de kern Weurt achter de lintbebouwing van de Pastoor van der Marckstraat. De voormalige bedrijven die daar gevestigd waren bieden ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Reeds in 2004 is voor dit plangebied een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de realisering van veertig woningen. Tijdens de opstelling van de structuurvisie van de kern van Weurt heeft de planvorming van plan Roozenburg stilgelegen.

De gemeente heeft SAB gevraagd een beeldkwaliteitplan op te stellen voor het plan Roozenburg. Daarbij is het van belang dat het stedenbouwkundig plan voldoet aan de uitgangspunten die in de structuurvisie van Weurt zijn aangegeven.

Een belangrijk streven in de structuurvisie is het weghalen van de Van Heemstraweg als fysieke en functionele barrière van de kern Weurt. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid het noordelijk en zuidelijk deel van Weurt als één geheel vorm te geven. Het plan Roozenburg zal vanuit dit gegeven en de in de structuurvisie geformuleerde uitgangspunten vormgegeven worden.

LIGGING PLANGEBIED

Het plan Roozenburg ligt in de oude kern van Weurt achter de lintbebouwing van de Pastoor van der Marckstraat en de Tuinstraat. Voorheen waren op de locatie bedrijven gevestigd.

DOELSTELLING BEELDKWALITEITPLAN

Het beeldkwaliteitplan (b.k.p.) biedt richtlijnen aan waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige, architectonische en ook landschappelijke (openbare ruimte) uitwerking moet plaatsvinden, op een zodanige wijze dat daardoor de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte tot uitdrukking komt. Het b.k.p. geeft richtlijnen ter bevordering van de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Het b.k.p. biedt richtlijnen, aan de hand waarvan de bouwaanvragen en plannen voor de openbare ruimte kunnen worden beoordeeld door de gemeente en welstandcommissie.

Wat is beeldkwaliteit?

Beeldkwaliteit is een persoons- en tijdgebonden begrip. 'Wat de één mooi vindt, vindt de ander lelijk'. In het voorliggende beeldkwaliteitplan is beeldkwaliteit niet persoonsgebonden, maar heeft het begrip meer te maken met wat als zorgvuldig en passend wordt ervaren. De mate waarin bebouwing, infrastructuur en groen passen in een bepaalde situatie bepaalt de beeldkwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit ontstaat wanneer zowel deskundigen als anderen (zoals bewoners en gebruikers) kunnen worden overtuigd van het 'verhaal' dat ten grondslag heeft gelegen aan het ontstaan van het plan.

Bij de bepaling van het begrip beeldkwaliteit spelen drie aspecten een belangrijke rol, te weten structuur, identiteit en belevingswaarde. De beeldkwaliteit wordt bepaald door een evenwichtige verhouding tussen enerzijds een duidelijke begrijpbare orde en samenhang (structuur) en anderzijds een indrukrijke complexiteit en verscheidenheid (identiteit).

Niet alleen het streven van de gemeente naar een woonlocatie met een eigen identiteit en een hoge belevingswaarde vormt een aanleiding voor het opstellen van een beeldkwaliteitplan. Het realiseren van een locatie met een goede woonkwaliteit en sfeer voor de toekomstige bewoners vormt tevens een belangrijk uitgangspunt.

OPBOUW RAPPORTAGE

In hoofdstuk 2 wordt een korte analyse van de structuur van Weurt behandeld die samen met de structuurvisie kern Weurt de uitgangspunten geven voor de uitwerking van het stedenbouwkundige plan. De uitgangspunten en het plan worden eveneens in hoofdstuk 2 behandeld.

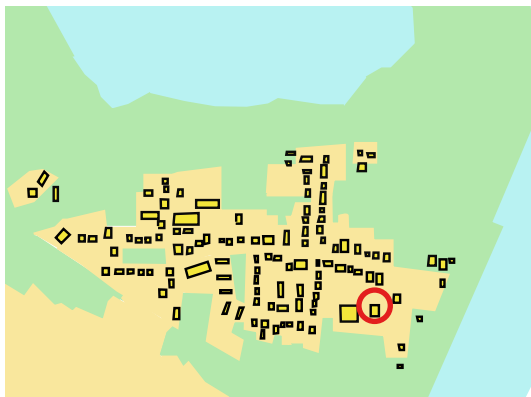
Het beeldkwaliteitplan wordt toegelicht in hoofdstuk 3. Behandeld worden de richtlijnen met betrekking tot stedenbouw, architectuur, openbare ruimte en de overgang van privé naar openbaar.

2. VISIE

ROOZENBURG WEURT



hoofdstructuur Weurt



bebouwingsstructuur



ANALYSE

bebouwingsstructuur

De stedenbouwkundige structuur van Weurt bestaat uit linten in oost-west en in noord- zuid richting. Plan Roozenburg ligt achter de lintbebouwing van de Pastoor van der Marckstraat en de Tuinstraat in de oude kern van Weurt. Kenmerkende eigenschappen voor de lintbebouwing zijn onder andere wisselende woningtypen, verspringende rooilijn, variërende kaprichting, wisselende bebouwingshoogte en wisselende bebouwingskleur.

Grenzend aan en tussen de linten liggen de woonbuurten. De woonbuurten hebben hun eigen, veelal tijdgebonden, identiteit. De woonbuurten zijn planmatiger van opzet en geven een eenduidiger bebouwingsbeeld. Er is echter wel sprake van een kleinschalig en dorps karakter, smalle profielen, afwisselende blokken en kappen. Plan Roozenburg vormt één van de woonbuurten achter de lintbebouwing van de Pastoor van der Marckstraat. Aan de oostzijde van de kern wordt Weurt begrensd door een brede groene zone langs de dijk met enkele bebouwingselementen. Dit vormt tevens de begrenzing van het plan Roozenburg aan de oostzijde.

wegenstructuur

Weurt ligt langs de rivier de Waal. Kenmerkend voor de wegenstructuur van dorpen in het rivierengebied zijn de evenwijdig aan en haaks op de rivier lopende wegen. De wegen vormen lange lijnen die veelal licht gebogen zijn. Ten opzichte van elkaar verwijden en vernauwen de stedenbouwkundige ruimtes tussen de wegen ten opzichte van elkaar. In Weurt is een min of meer orthogonaal stratenpatroon te ontdekken.

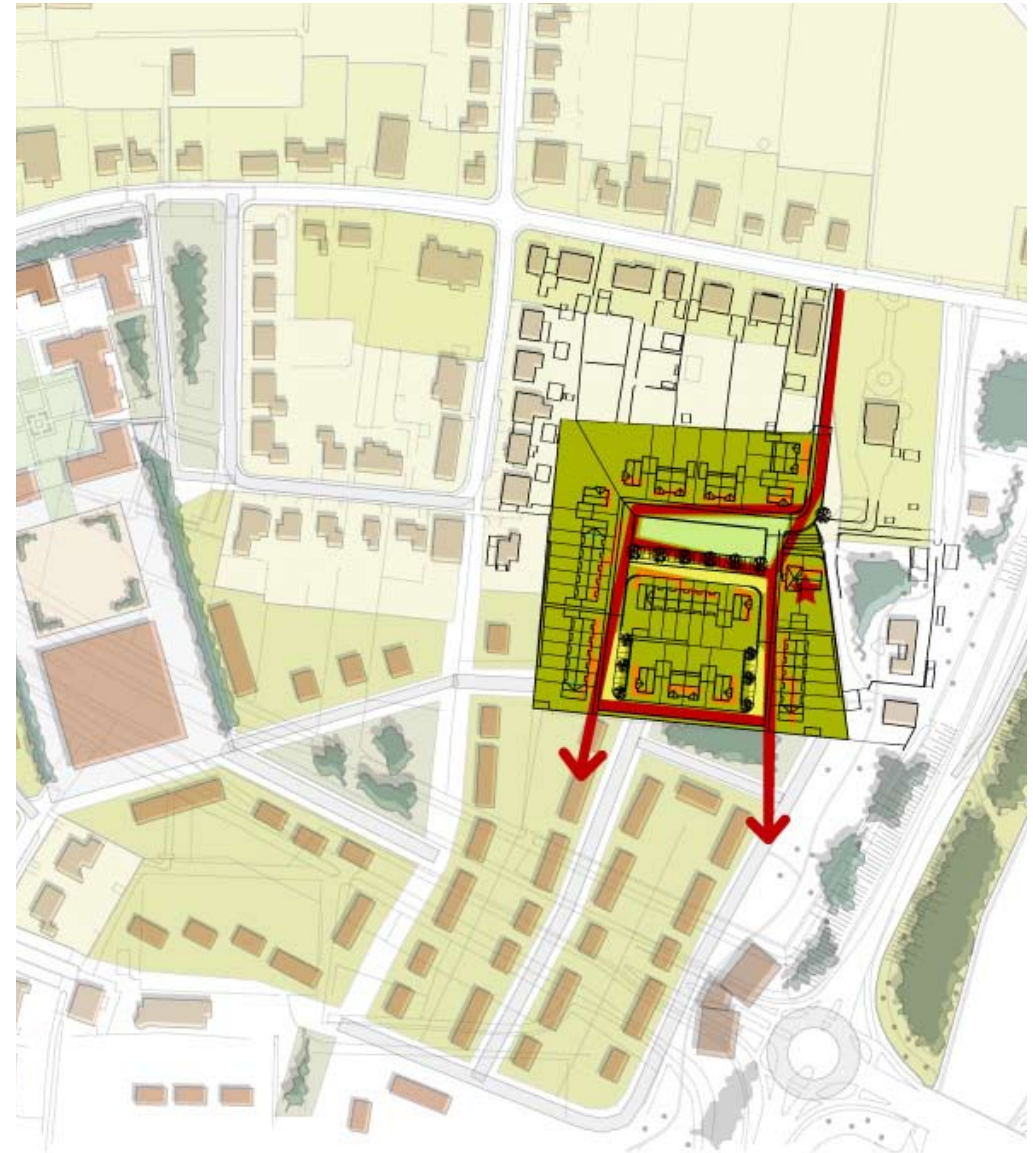
Met name in het zuidelijke deel van Weurt is er sprake van een strak wegenpatroon. De Van Heemstraweg vormt nu nog een barriere in de verbindingen tussen het noordelijk en het zuidelijke deel van Weurt. In het noordelijke deel van Weurt, daar waar Roozenburg straks onderdeel van uitmaakt, zijn de woonbuurtjes gesitueerd achter het lint van de Pastoor van der Marckstraat, een van de hoofdstructuurlijnen van de kern Weurt. De ontsluiting daarvan is ondergeschikt aan de Pastoor van der Marckstraat, er is sprake van informelere woonstraten. Ook de percelen aan de oostzijde van het plan worden via inritconstructies ontsloten op de Pastoor van den Marckstraat.

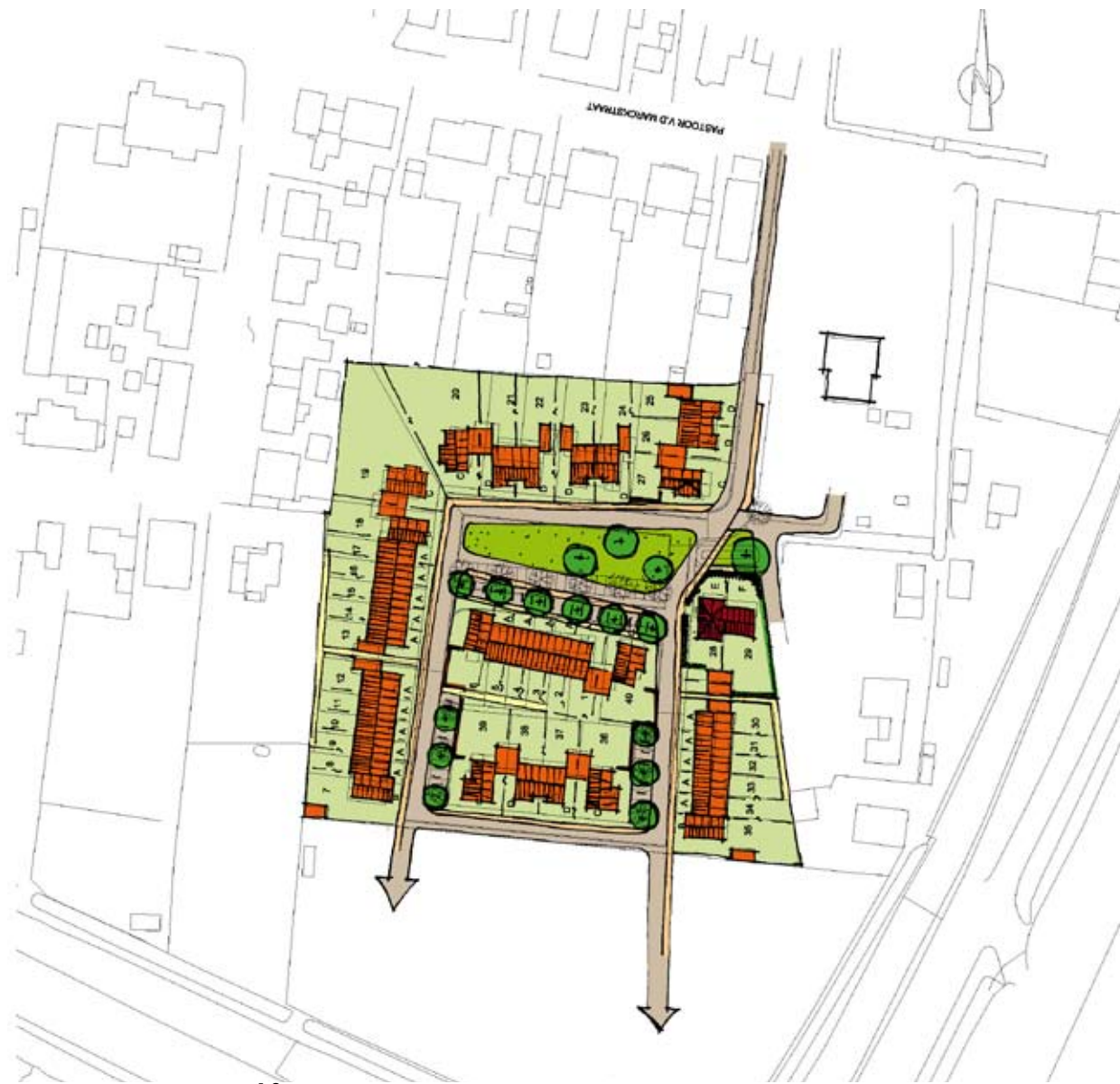
VISIE

De uitgangspunten komen voort uit de analyse en de structuurvisie voor de kern Weurt. Een belangrijk uitgangspunt in de structuurvisie van Weurt 2007 is het als één geheel vormgeven van het noordelijk en zuidelijk deel van Weurt door het weghalen van de Van Heemstraweg. De lange lijnen van de wegen, haaks en evenwijdig aan de rivier de Waal, vormen een belangrijke drager voor het vormen van een samenhangende en eenduidige kern. Een ander belangrijk uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen moeten passen in het dorpse karakter van Weurt.

Uitgangspunten voor het ontwerp vanuit de analyse en structuurvisie Weurt zijn de volgende:

- entree vanaf de Pastoor van der Marckstraat realiseren;
- noord-zuidhoofdverbindingen mogelijk maken voor toekomst;
- woonbuurtje achter lint met eigen dorpse en kleinschalige sfeer;
- afwisseling in woningtypes;
- gevarieerd bebouwingsbeeld binnen eenduidige bouwstijl;
- woning op de kop van de entree als blikvanger accentueren.
- variatie in rooilijn van de woningen.





BEELDKWALITEITPLAN

ONTWERP

Roozenburg is een woonbuurtje dat zich achter het lint van de Pastoor van der Marckstraat ontwikkelt. Het staat daardoor los van het lint en wordt als een compact eigen buurtje vormgegeven. Daarbij wordt echter wel de noordzuid oriëntatie, die kenmerkend is voor de structuur van Weurt, als basis gebruikt. Immers in de toekomst zal er de mogelijkheid moeten zijn om de gewenste structuren uit de structuurvisie in zuidelijke richting te kunnen voortzetten om zo de verbindingen tussen noord en zuid te kunnen realiseren.

De entree van woonbuurt Roozenburg ligt verscholen achter het lint van de Pastoor van der Marckstraat. Een bestaande terugliggend beeldbepalende woning aan het lint en de beeldbepalende woning in de woonbuurt vormen de oriëntatiepunten van de entree. Deze ontsluiting oriënteert zich vanaf de Pastoor van der Marckstraat op een markante woning in de woonbuurt. Vandaaruit wordt een aanzet gegeven voor een langere noordzuidlijn waarbij de karakteristieken van de kern in terug komen. Evenals de wegenstructuur in Weurt verwijden en vernauwen stedenbouwkundige ruimtes langs de wegen zich ten opzicht van elkaar en wordt er gestreefd naar een afwisseling in het bebouwingsbeeld.

Centraal in de woonbuurt ligt een groen hof, zoals meerdere groene plekken in het dorp verspreid liggen. Deze groene plek biedt ruimte aan spelen en waterberging. Het parkeren wordt zoveel mogelijk aan de zijde van de woningen gelegd.

Binnen de woonbuurt wordt een eenduidige bebouwingsstijl voorgesteld. Binnen deze bebouwingsstijl wordt een dorpsse variatie nagestreefd door toepassing van wisselende bebouwingstypen, een wissende kaprichting, een verspringende rooilijn en variërende goothoogte en bebouwingsgrootte. Het bebouwingsprogramma bestaat uit 24 rijwoningen, 6 halfvijstaande woningen, 8 twee onder één kap woningen en 2 entreewoningen.

De woonstraten zijn dorps en informeel en bestaan uit een rijbaan met een rabat. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en in de openbare ruimte op de rabatstrook en in parkeervakken.

3. BEELDKWALITEIT

12

BEELDKWALITEITPLAN

BEELDKWALITEIT

Het beeldkwaliteitplan vormt een toetsingskader voor welstand.

Het biedt richtlijnen waarop bouwaanvragen en bijbehorende plannen/voorstellen voor de inrichting van (privé)terreinen en van de openbare ruimte kunnen worden beoordeeld.

Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen ter bevordering van de beoogde ruimtelijke kwaliteit in het toekomstige 'Rozenburg'. Aan de hand van deze richtlijnen in het beeldkwaliteitplan kunnen bouwaanvragen en plannen voor de openbare ruimte worden beoordeeld door de gemeente en welstandcommissie.

In het beeldkwaliteitplan voor 'Rozenburg' komt de beoogde ruimtelijke kwaliteit voor de stedenbouw, architectuur, openbare ruimte en de overgang van privé naar openbare ruimte aan bod. De beeldkwaliteit wordt toegelicht aan de hand van voorstaande thema's.

Het beeldkwaliteitplan gaat ervan uit dat de bebouwing in de woonbuurt uit één heldere bouwstijl binnen één kleurpalet bestaat. Per woningtype, halfvrijstaand, twee onder één kap, rij en bijzondere halfvrijstaande woning, zijn er eigen richtlijnen voor onder andere hoogtes, details etc. Voor de garages en bijgebouwen worden eveneens richtlijnen aangegeven.





BEELDBEPALENDE WONING

De beeldbepalende woning ligt op de kop van de entree van de woonbuurt. Vanaf de Pastoor van der Marckstraat is de dubbele woning zichtbaar en maakt hierdoor tevens onderdeel uit van het lint. De beeldbepalende woning met twee wooneenheden heeft de uitstraling van één bouwmassa.

Om de beeldbepalende dubbele woning te onderscheiden van de overige woningen in de woonbuurt heeft deze dubbele woning een witte of lichtgrijs gestuucte gevel.

Wat betreft architectuur sluit de woning bij de overige woningen in de woonbuurt aan. De woning is echter groter dan de overige woningen. Dit komt onder andere naar voren in de bouwhoogte. De kap, een zadeldak evenwijdig aan het woonpad met een dwarskapaccent, is fors.

STEDENBOUW

woningtypologie

halfvrijstaande woningen

bouwhoogte

2 bouwlagen met kap
minimale goothoogte 6 meter
maximale goothoogte is 7,5 meter
maximale nokhoogte is 12 meter

oriëntatie

woning en één entree gericht op entree woonbuurt
tweezijdige oriëntatie
de woning de hoek ombouwen

kaprichting

hoofdrichting kap evenwijdig aan het woonpad

overig

de twee wooneenheden vormen samen één bouwmassa
eventueel verspringende voorgevel
rooilijn minimaal 5 en maximaal 7 meter uit perceelsgrens
zijgevels minimaal 2 meter uit perceelsgrens
garage en/ of bijgebouwen los achter op de kavel
bijgebouw en/ of garages vanaf woonstraat ontsloten

ARCHITECTUUR

stijl

herenhuizen

dakvorm

samengesteld zadeldak , eventueel met
wolfseinden
garages / bijgebouwen zadeldak

materiaal

gestuucte of gekeimde gevel
dakpannen
houten kozijnen

kleurstelling

witte of licht grijze gevel (ook bijgebouwen)
antraciet dakpan (niet glanzend)

detaillering

geen dakoverstek
goot verwerken in gevel
dakkapel, eventueel doorlopend vanuit
voorgevel in donkere kleuren
eenduidige gevelindeling en raampartijen





HALFVRIJSTAAND EN 2-1 KAP

Verspreid in het plangebied staan 14 halfvrijstaande en twee onder één kap-woningen. De herenhuizen hebben een roodbruine of bruine gevel. De woningen worden in één architectuurstijl opgebouwd, maar zijn niet allemaal identiek aan elkaar. Er dienen zich minimaal 2 verschillende typen te onderscheiden.

De woningen zijn 1.5 tot 2 bouwlagen hoog met een kap. De afstand van de woning tot de rijbaan varieert. Woningen die met de zijkant aan de openbare ruimte grenzen worden de hoek omgebouwd met bijvoorbeeld een erker.

STEDENBOUW

woningtypologie

geschakelde en halfvrijstaande woningen

bouwhoogte

1,5 -2 bouwlagen met kap
minimale goothoogte is 4,5 meter
maximale goothoogte is 7,0 meter
maximale nokhoogte is 11 meter

oriëntatie

woning bij voorkeur gericht op woonstaat
tweezijdige oriëntatie bij woningen die met twee zijden aan de openbare ruimte grenzen, door middel van de hoek ombouwen en entree in zijgevel

kaprichting

hoofdrichting kap haaks op of evenwijdig aan de woonstraat

overig

variërende afstand tot perceelsgrens evenwijdig aan de woonstraat
rooilijn minimaal 4 en maximaal 6 meter uit perceelsgrens
entree in voor- of zijgevel, bij voorkeur georiënteerd op de openbare ruimte

ARCHITECTUUR

stijl

herenhuizen

dakvorm

zadeldak met eventueel dwarscapacenten
garages / bijgebouwen zadeldak

materiaal

baksteen gevel
dakpannen
houten kozijnen

kleurstelling

gevel in rustige natuurlijke kleuren; rood-
bruin en bruin (ook bijgebouwen), eventueel
enkele witte gevel ter accentuering in
het straatbeeld
antraciet dakpan, niet glanzend

detailering

geen dakoverstekken
goot verwerkt in gevel of getimmerde goot
hoge gootlijn, horizontale geleding
eventueel accent in voorgevel, bijvoorbeeld
erker (maximaal 3 m², rechthoekige plat-
tegrond en plat afgedekt)
minimaal 2 verschillende typen woningen
binnen één architectuurstijl, geschakeld en
halfvrijstaand
de hoek ombouwen
garages in baksteen uitvoeren





RIJWONING

In het plangebied staan 24 rijwoningen. De woningen bestaan uit één tot twee bouwlagen met een langskap. Eén van de koppen binnen een bouwblok heeft een dwarskap. Binnen een bouwblok mag de kaphoogte wisselen. De rijwoningen hebben een rode gevel met eventueel roodbruine, bruine of witte accenten. Een bouwblok mag maximaal uit 6 woningen bestaan. Indien een bouwblok langer is dan vier woningen dient de voorgevel van het bouwblok minimaal één keer te verspringen. De verspringing van de voorgevel is minimaal 1 meter en maximaal 2 meter. De woningen worden in één architectuurstijl opgebouwd, maar zijn niet allemaal identiek aan elkaar. Indien de bouwblokken naast elkaar staan dienen de bouwblokken wat betreft type bij elkaar aan te sluiten. Ze moeten samen één ensemble vormen. Lange monotone wanden moeten worden voorkomen. Streven naar geleiding in de gevel door terugleggen deel gevel en draaien van kaprichting.

STEDENBOUW

woningtypologie
rijwoningen

bouwhoogte
1 tot 2 bouwlagen met kap
minimale goothoogte is 3,0 meter
maximale goothoogte is 7,0 meter
maximale nokhoogte is 11 meter

oriëntatie
woning en entree bij voorkeur gericht op woonstaat, met uitzondering van hoekwoning
tweezijdige oriëntatie bij woningen die met twee zijden aan de openbare ruimte grenzen, door middel van de hoek ombouwen

kaprichting
hoofdrichting kap evenwijdig aan de woonstraat
één van de kopgevels haaks op de woonstraat

overig
variërende rooilijn evenwijdig aan de woonstraat, minimaal één keer verspringt de rooilijn binnen een bouwblok
rooilijn minimaal 2 meter en maximaal 4 meter uit perceelsgrens
hoekwoningen met garage, aan of los van de woning

ARCHITECTUUR

stijl

herenhuizen

dakvorm

woning zadeldak

bijgebouwen zadeldak/plat dak

materiaal

baksteen gevel

keramische dakpannen

houten kozijnen

kleurstelling

gevel in rustige natuurlijke kleuren; rood als basis met eventueel bruin, roodbruin of wit ter accentuering

antraciet dakpan (niet glanzend)

detaillering

geen dakoverstek

dakkapel, doorlopend vanuit gevel of los van goot en nok uitvoeren in donkere kleur

heldere gevelindeling met hier en daar afwijking in ritme om wand te 'breken'

accenten aanbrengen op koppen lange gevels

minimaal 2 verschillende typen blokken rijwoningen

bergingen en garages in baksteen (rood) met plat dak of zadeldak

aandacht voor kopgevels wanneer deze grenzen aan de openbare ruimte, geen blinde gevels





bruine klinker

roodbruine klinker



statige moderne verlichting

OPENBARE RUIMTE

De woonstraten hebben een informeel karakter en zijn opgebouwd uit een rijbaan van 4,5 meter breed en een rabat van 2 meter breed. Tussen de rijbaan en de rabat ligt een goot van 0,50 meter breed. De haakse parkeervakken zijn 5 meter diep. Om voldoende uitdraairuimte te hebben ligt tussen de parkeervakken en de rijbaan een rabat van 1 meter.

De inrichting van de woonstraat is dorps. De rijbaan bestaat uit een roodbruine klinker. Een rode klinker wordt toegepast bij de rabatstrook en de parkeervakken. Tussen de parkeervakken staan bomen.

DE WOONSTRAAT

profielopbouw

rijbaan 4,5 meter
rabat 2,0 meter
goot 0,50 meter
haak parkeren 5,00 meter

beplanting

bomenrij tussen haaks parkeren

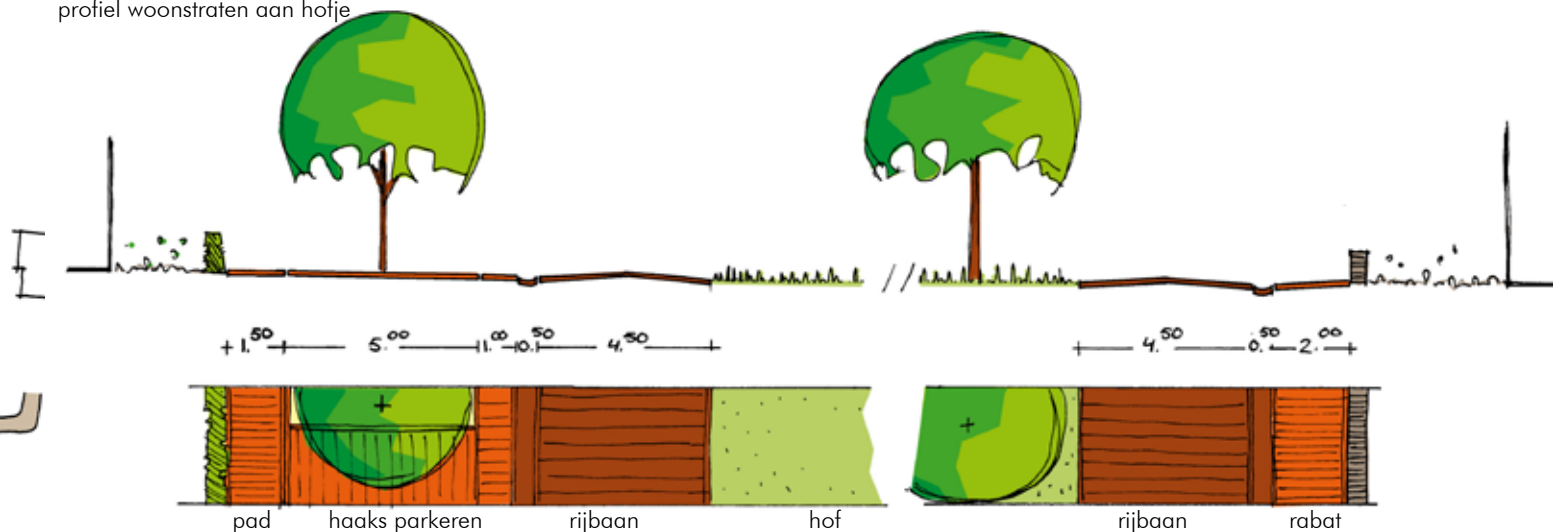
materiaalkeuze

rijbaan; bruine klinkers
goot; bruine klinkers
rabat: roodbruine klinkers
parkeren; roodbruine klinkers

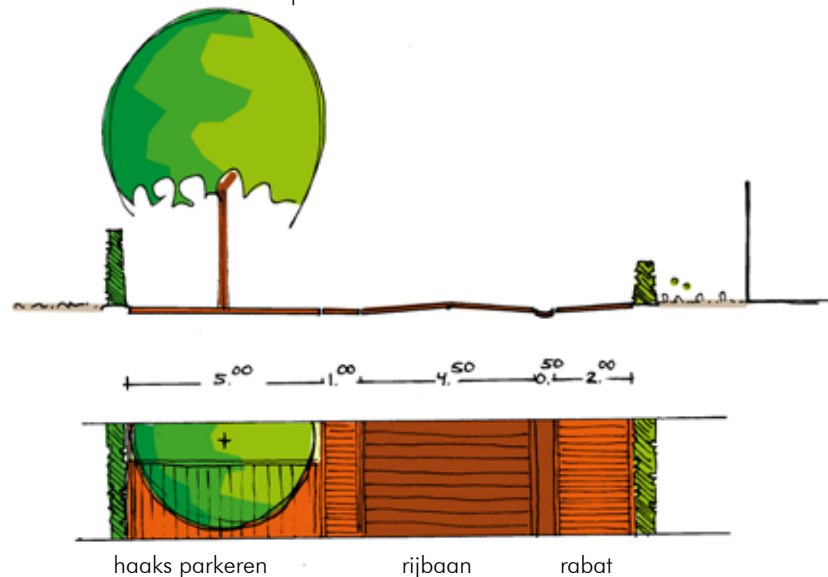
verlichting

statige moderne verlichtingsmast

profiel woonstraten aan hofje



profiel woonstraat met haaks parkeren



ROOZENBURG WEURT



meidoorn



okkernoot



sierappel



hofje

HET GROEN

Het groen in de woonbuurt bestaat uit soorten die in het rivierengebied voorkomen. Tussen de parkeervakken staan meidoorns.

In het groen voor de beeldbepalende bebouwing op de kop van de entree staat een okkernoot.

Op het groene hof kunnen eventueel een aantal fruitbomen staan, zoals bijvoorbeeld sierappeltjes. Tevens biedt dit groene hof ruimte voor een speelplek.

bomen

bomenrij tussen haaks parkeren, meidoorn solitaire boom voor bijzonder bebouwings-element; notenboom
groen hof; eventueel fruitbomen

groen hof

gras met eventueel enkele fruitbomen
eventueel houten speeltoestellen buiten waterberging
waterberging in vorm van wadi noodzakelijk, hier geen speeltoestellen maar wel speel-aanleidingen zoals bijvoorbeeld stapstenen.



OVERGANG OPENBAAR - PRIVE

De overgang van privé naar openbaar dient het dorpse beeld te versterken. Daarom is gekozen voor een lage haag, hekwerk of muurtje aan de voorzijde van de woningen. Voor de rijwoningen is gekozen voor een eenduidig beeld bestaande uit een lage haag. Rondom de beeldbepalende woning staat eveneens een lage haag.

Het beeld voor de halfvrijstaande en twee onder één kapwoningen varieert. Hier treffen we lage muurtjes, lage hekjes en lage hagen aan. Langs de zijerven die grenzen aan de openbare ruimte staat een hoge haag of een duurzame erfafscheiding. De duurzame erfafscheiding bestaat uit gaashekwerk met klimplanten, zoals bijvoorbeeld klimop. Dit gaashekwerk staat eventueel tussen gemetselde kolommen.

erfafscheiding

voorzijde; lage haag, transparant hekwerk of tuinmuur

zij- of achterzijde grenzend aan de openbare ruimte; hoge haag of duurzame erfafscheiding

lage haag; beukenhaag max. 1 m hoog

lage hekwerk; transparante en voorzien van verticale gelding

lage muur; aansluitend bij woning, maximaal 0,60 meter

hoge haag; beukenhaag max. 2 m hoog
duurzame erfafscheiding; max. 2 m hoog, transparant hekwerk met verticale geleiding maximaal om de 3 meter en eventueel metselwerk tot max. 0,60 meter



- lage haag
- lage muur, hekwerk of haag
- hoge haag of duurzame erfafscheiding



lage haag



laag hek of lage muur



hoge haag of duurzame groene erfafscheiding

