



BEELDKWALITEITPLAN
DE GEEST
Gemeente Ubbergen

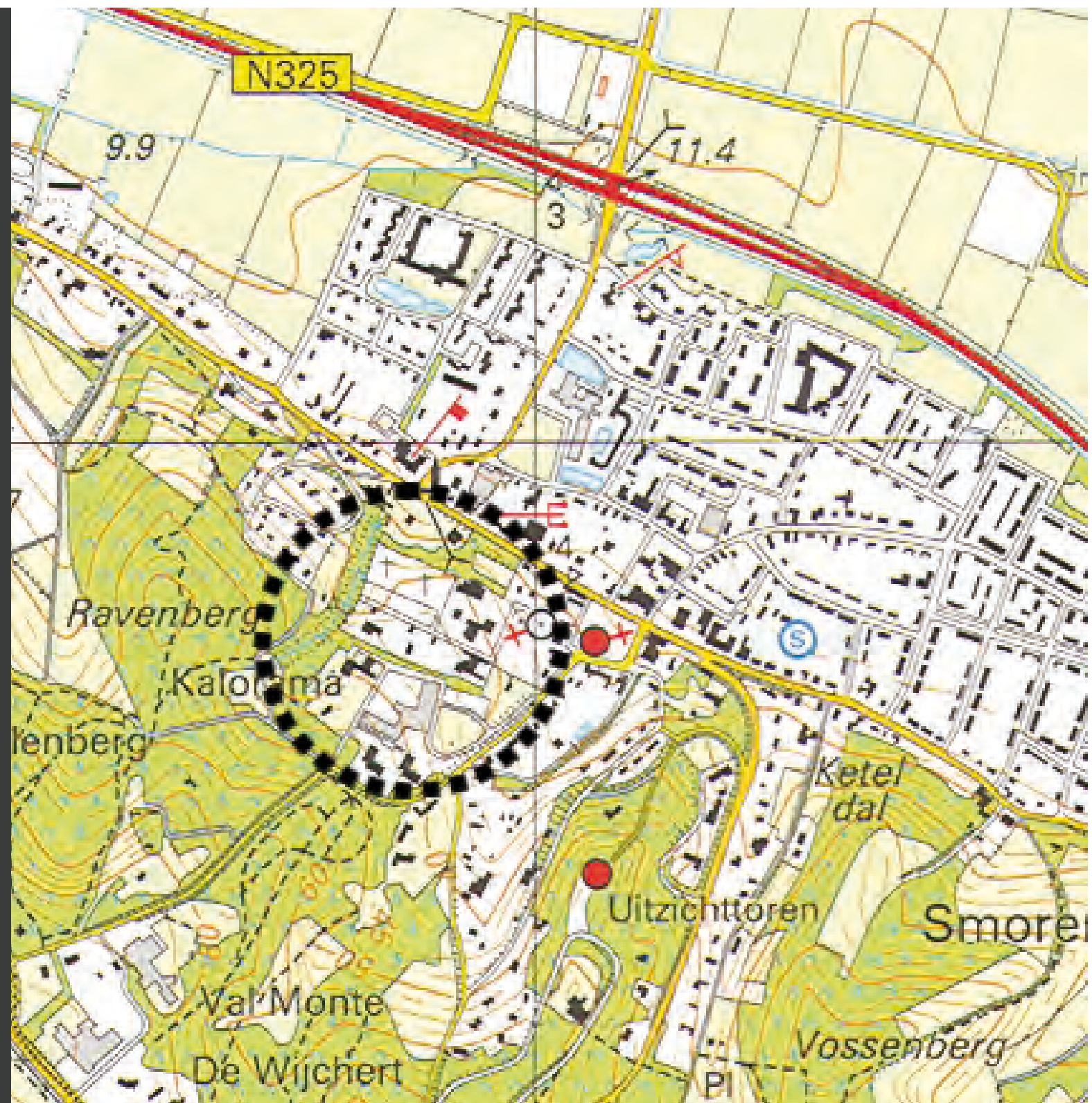
BEELDKWALITEITPLAN

DE GEEST 010-326

februari 2011

1. INLEIDING BEELDKWALITEITPLAN	5		
2. BESTAANDE SITUATIE	7	5. BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE	37
2.1. Ontstaan en ontwikkeling kern Beek	7	5.1. Groene lijst	37
2.2. Karakteristiek omgeving en plangebied	7	5.2. Voorruimtes Huis Westerbeek en het Liefdegesticht	37
2.3. Cultuurhistorische waarden	11	5.3. Retentievoorzieningen	39
3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN	15	5.4. Het speelveld	39
4. BEELDKWALITEIT BEBOUWING	23		
4.1. Beeldkwaliteitthema's bebouwing	23		
4.2. Klassiek Modern	25		
4.3. Klassiek Traditioneel	29		
4.4. Informeel Modern	29		
4.5. Informeel Traditioneel	31		
4.6. Erfafscheidingen	35		

figuur 1. Ligging plangebied



1. INLEIDING BEELDKWALITEITPLAN

Het plangebied De Geest is gelegen op de stuwwalhelling en wordt aan de noordzijde begrensd door de Rijksstraatweg. Het is een binnenstedelijk verstild gebied binnen de kern Beek. Het gebied herbergt een aantal bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden en heeft een karakteristieke uitstraling.

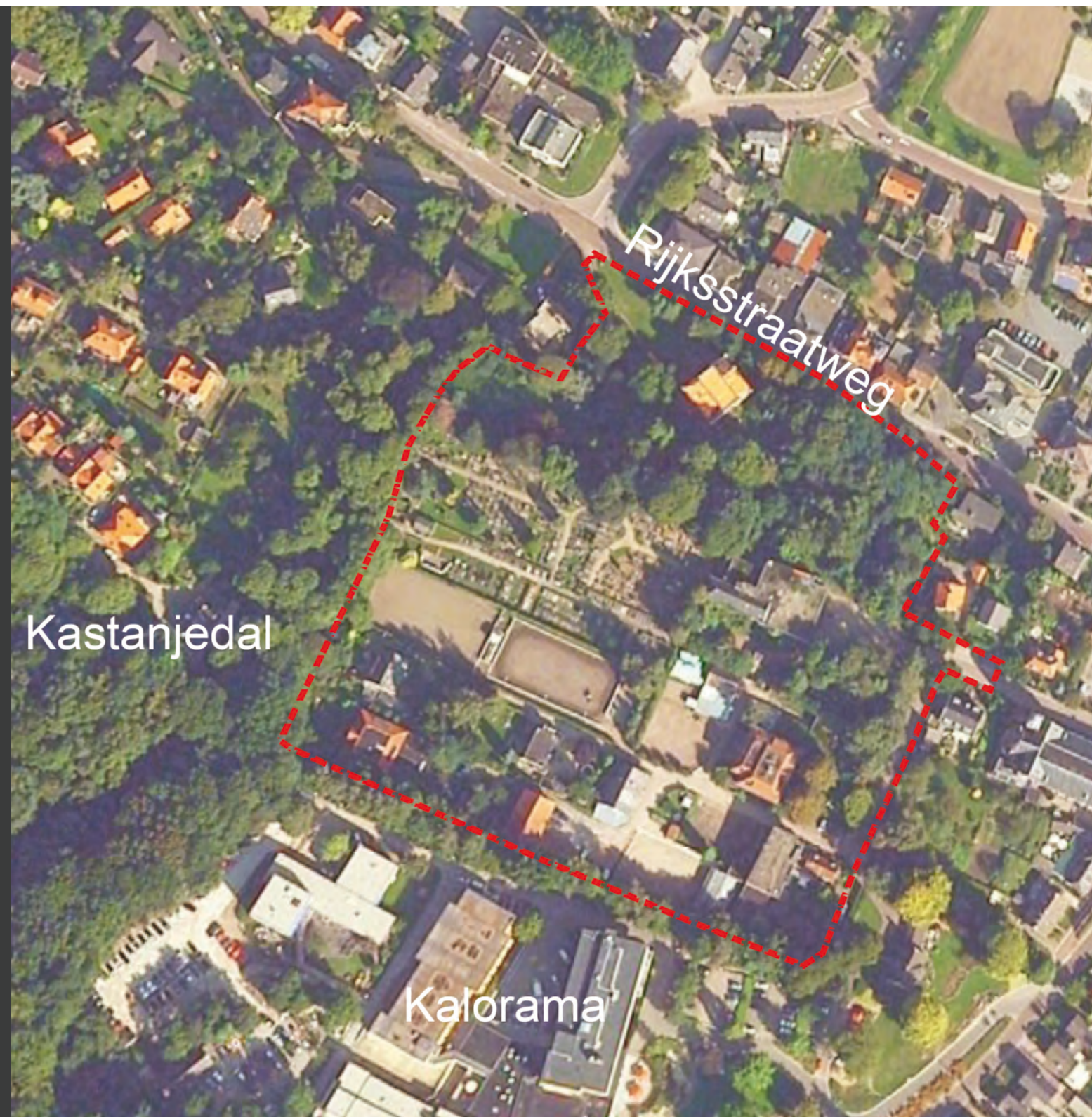
Voor de ontwikkeling van dit gebied is, in samenwerking met betrokken partijen een samenhangend stedenbouwkundig- en landschapsplan opgesteld. Centraal staat hierbij het streven om het unieke karakter van het gebied te bewaren en te versterken. Dit door behoud en versterking van onder andere de beeldkwaliteit, de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, en door herstel en een duurzame (her)bestemming van waardevolle panden.

Deze bestaande kwaliteiten en de nieuwe ontwikkelingen zijn vertaald in het “bestemmingsplan De Geest”. Naast de bestaande functies in het gebied wordt ruimte geboden aan de bouw van ca. 48 wooneenheden in bestaande bebouwing en als nieuwbouw. In het verlengde van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt is het onderhavige beeldkwaliteitplan opgesteld.

Het beeldkwaliteitplan gaat enerzijds in op de nieuwe bebouwing in het gebied en anderzijds op de inrichting van de openbare ruimte. Aan de hoofdstukken met de beeldkwaliteitseisen gaan een beschrijving van de bestaande situatie en het stedenbouwkundig plan vooraf.

Dit beeldkwaliteitplan dient enerzijds als richtinggevend kader en anderzijds als basis voor de toetsing voor de bouw- en inrichtingsplannen. Na vaststelling door de raad van de gemeente Ubbergen geldt het beeldkwaliteitplan als aanvulling op de Welstandsnota.

figuur 2. Begrenzing plangebied



2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ontstaan en ontwikkeling kern Beek

Het hoogteverschil met het omringende gebied is een dominant kenmerk van de stuwwal Nijmegen-Kleef, aan de voet waarvan het dorp Beek is gelegen. De steile helling was de oorzaak voor het bebost raken daarvan; het gebied was te steil om destijds in cultuur gebracht te worden.

Het dorp Beek is van oorsprong agrarisch. Akkers waren gelegen langs de wegen en in de brede dalen van de heuvelrug en de weilanden vlakbij de kom ten noorden van het dorp. Naast deze toch vrij beperkte agrarische mogelijkheden werden de mogelijkheden van de vloeiende beken benut. Het water kon worden aangewend voor de aandrijving van molens en had de vestiging van wasserijen en blekerijen tot gevolg.

In het tweede kwart van de 19e eeuw gaat de ontwikkeling van Beek een nieuwe fase in. Door de toename van het aantal inwoners krijgt het dorp een langgerekte vorm, voortkomend uit de bouw van talrijke villa's langs de Rijksstraatweg voor de welgestelde nieuwkomers en beter gesitueerde dorpsnotabelen. In het dorp ontwikkelden zich een middenstand en

hotelbedrijf, waaropeen groot gedeelte van het schaars bewoonde poldergebied, Berg en Dal en Ubbergen zich concentreerden. De dorpsbebouwing kenmerkt zich nu nog door een zeer gevarieerd karakter.

2.2. Karakteristiek omgeving en plangebied

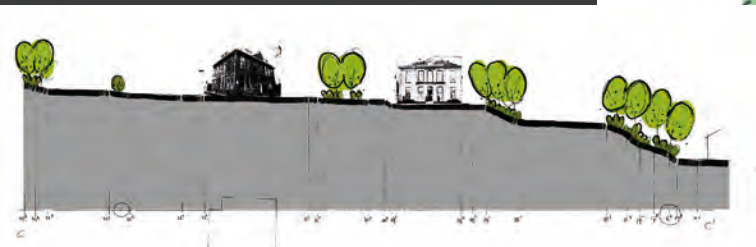
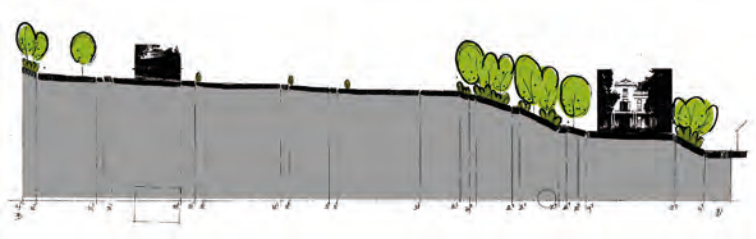
De Rijksstraatweg

De Rijksstraatweg vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied. Kenmerkend voor deze weg is het groene karakter ervan en de vele villa's die eraan gelegen zijn. Naar het westen toe, richting Ubbergen, komt dit beeld aan beiden zijden van de weg voor. Ter hoogte van het plangebied is dit alleen aan de zuidzijde van de weg het geval en wordt de noordzijde van de straatwand gevormd door een dichte bebouwing van, met name, eengezinswoningen.

Aan de Rijksstraatweg grenst zowel openbaar groen in de vorm van bebossing, alsmede veel particulier groen. De achter deze groenafscheiding gelegen bebouwing is vrijstaand en soms overhoeks ten opzichte van de Rijksstraatweg gesitueerd, wat onverwachte gezichten oplevert (bijv. Villa Westerbeek).

INVENTARISATIE

figuur 3. Inventarisatie plangebied



Bestaande hoogteverschillen plangebied



Het bebouwingsbeeld is voornamelijk 19de eeuws en heeft in het algemeen een voornaam karakter. Zij herinnert aan de in de 19de eeuw op gang gekomen suburbane ontwikkeling vanuit Nijmegen. Het merendeel van deze villa's zijn wit gepleisterd wat hen, tussen het groen door, opvallend doet uitkomen. De villa's zijn voor een deel voorzien van klassieke bouwelementen, andere zijn in chaletstijl uitgevoerd.

Het plangebied

Het gebied wordt ontsloten door de Kerkberg en de Nieuwe Holleweg. Het Liefdegesticht is gelegen in de zichtlijn vanaf de Kerkberg. Een ander pand met een bijzondere ligging is Huis Westerbeek gelegen aan de Rijksstraatweg, waar het tevens fungeert als een soort 'landmark' binnen Beek. Een gedeelte van het plangebied is in gebruik als begraafplaats. Van een vm. manege c.q. handelsstal resteren hier nog een aantal stallen, een paardenbak en twee weitjes. Voor de afscheiding van de verschillende percelen binnen De Geest worden zowel hagen als muren gebruikt.

Reliëf

Het plangebied kent naast matig hellende delen, met name aan de noordzijde zeer sterk hellende delen. Globaal helt het gebied van het zuiden naar het

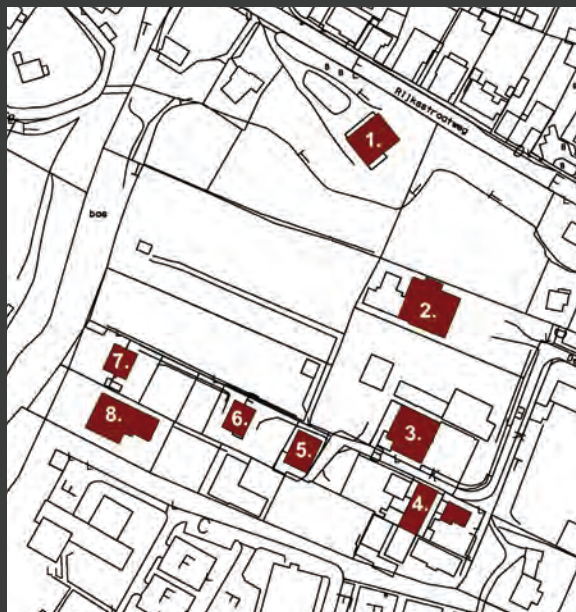
noorden. De hoogteligging varieert van ca. 35m +NAP tot ca. 14m +NAP. Aan de voet van de wand is de Rijksstraatweg gelegen.

Daarnaast helt het plangebied tevens af naar westelijke zijde (Kastanjedal) en oostelijke zijde (Elzendal). In de helling zijn een aantal parallel gelegen plateaus te onderscheiden. De plateaus zijn lang en smal van vorm en strekken zich in oost-west richting uit. Daarnaast zijn onderaan de voet van de stuwwal, in het zeer sterk hellende deel, nog twee kleinere plateaus gelegen.

Groen

In het plangebied is veel opgaand groen aanwezig in de vorm van bossages, houtwallen, hagen, boomgroepen en solitair. Een groot deel hiervan is waardevol inzake vorm, conditie of de beeldbepalende plaats die het groen inneemt in de ruimte. Onderaan de voet is de stuwwal bebost. Het aaneengesloten, hoogopgaande groen benadrukt de lineaire structuur van de Rijksstraatweg en geeft haar ter plaatse een besloten karakter. De dichte beplanting vormt een groene wand die niet weergeeft dat er een woongebied achter gelegen is. Iets hoger op de helling zijn in het bos twee plateaus gelegen met een enigszins open karakter.

figuur 4. Bestaande panden



- 1 Huis Westerbeek
- 2 vml. Liefdegesticht (herbouwd)
- 3 vml. Mariaschool
- 4 De Vluchtheuvel
- 5 woning
- 6 woning
- 7 dubbele woning
- 8 St. Jozefschool



Monumenten

In het gebied komen een drietal Rijks- en gemeentelijke monumenten voor. Daarnaast staat een groot aantal beeldbepalende panden op een inventarisatielijst om te worden geselecteerd en voorgedragen als gemeentelijk monument.

Rijksmonument:

- R.K. begraafplaats (uit 1874)
- Huis Westerbeek, Rijksstraatweg nr 110

Gemeentelijk monument:

- voormalige St. Jozefschool, de Geest nr. 29 (uit 1922)

Beeldbepalende panden:

- voormalige Patronaat St. Antonius/de Vluchtheuvel, De Geest nr. 3 (uit 1910)
- voormalige Mariaschool, De Geest nr. 2 (uit 1922)
- een drietal, in oorsprong laat 19e eeuwse boerenwoningen, De Geest nr. 11,17 en 25-27

Behalve bovenstaande panden was ook het voormalige Liefdegesticht (Kerkberg nr. 22-26-28) opgenomen op de inventarisatielijst van potentieel

gemeentelijk monument. Dit pand is reeds herbouwd. In eerste instantie werd van restauratie van het pand uitgegaan, maar tijdens de bouwvoorbereidingen bleek de fundering in een dermate slechte staat te verkeren dat besloten is tot herbouw. Hierbij is de voorgevel in de oorspronkelijke staat teruggebracht.

Begraafplaats

De begraafplaats vormt een grote, groene open ruimte binnen De Geest. Er komt nagenoeg geen hoogopgaande beplanting op de begraafplaats zelf voor, enkele coniferen nagelaten. Wel worden de randen aan de west- en noordzijde op een mooie wijze door de bosrand, met daarin enkele forse bomen, omzoomd. Intern is de begraafplaats door beukenhagen in verschillende compartimenten verdeeld. De oude kern, die aangewezen is als Rijksmonument, wordt gevormd door een aantal grafkelders afgedekt met hardstenen zerken. Deze zijn gegroepeerd rondom een ijzeren kerkhofkruis.

2.3. Cultuurhistorische waarden

Het plangebied was waarschijnlijk al in de neolithische, maar met zekerheid in de Romeinse tijd bewoond. Het vormde tot diep in de 19e eeuw een agrarisch gebied met enkele boerderijen en, aan de zijde van het Kastanjedal, met de beek de Oorsprong, wasserijen. Dergelijke panden zijn, hoewel zij gedurende

figuur 5. Bestaande functies en elementen



de laatste 100 jaar wel eens zijn her- en verbouwd, in hun karakteristieke, langgerekte, witgepleisterde basisvorm van één bouwlaag met zadeldak, nog altijd aanwezig aan de zuidwestelijke zijde van De Geest (De Geest 11, 17 en 25-27)

Na de bouw van de huidige R.K. St. Bartholomeuskerk op de kop van De Geest in 1826 ging dit gedeelte van het plateau de Kerkberg heten. De beide terreinen, Kerkberg en De Geest, waren eigendom van de katholieke kerk in Beek en werden na de bouw van de kerk benut voor realisatie van een conglomeraat van panden en gronden met een katholieke doelstelling. De meeste hiervan zijn nog aanwezig, zoals onder andere de Mariaschool, de St. Jozefschool, de Vluchtheuvel.

In de 19e en in de eerste helft van de 20e eeuw vormde de Kerkberg en De Geest dan ook het centrum van het openbare katholieke leven in Beek. Dergelijke katholieke ensembles zijn toen op vele plaatsen in Nederland gerealiseerd, maar ze zijn zelden zo compleet bewaard gebleven. Daarbij is de ligging van het Beekse ensemble (op een besloten plateau in een beboste, heuvelachtige setting) uniek te noemen.

Minstens zo opmerkelijk als het behoud van de oorspronkelijke bebouwing (zij het in enkele gevallen in zorgelijk verwaarloosde staat) en het ontbreken van nieuwbouw gedurende de laatste 50 jaar, is het behoud van de groenstructuur en de diverse open ruimten in het gebied. Belangrijke elementen hierin vormen o.a. het sfeervolle kerkhof met de vele hagen en de oude kern (rijksmonument) met hardstenen zerken rondom een kruis. Ook de gronden van de voormalige manege dragen hieraan bij, evenals een beeldbepalende goed onderhouden meidoornhaag langs de landelijke weg die de panden De Geest 17, 25 en 27 ontsluit. Tot slot kan de omvangrijke pastorietuin op de Kerkberg genoemd worden.

figuur 6. Stedenbouwkundig plan in omgeving



3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Stedenbouwkundig ontwerp

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is het ontwerpprincipe; “De Geest, een eigen wereld binnen Beek” gehanteerd. De Geest blijft herkenbaar als een gebied met een typisch eigen rustiek karakter en groene sfeer. Dit is mogelijk door o.a. het hanteren van een lage bebouwingsdichtheid, het handhaven van karakteristieke panden (zoals o.a. Huis Westerbeek, de Vluchtheuvel en het voormalige Liefdegesticht) en het respecteren van het opgaande groen en de begraafplaats.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke indeling van de Geest wordt gekenmerkt door smalle, langgerekte, oost-west gerichte plateaus, evenwijdig met de helling van de stuwwal mee. De hoger gelegen zuidelijke plateaus vormen tezamen een relatief open ruimte in de dicht begroeide stuwwal. Hier bevindt zich momenteel de meeste bebouwing. In aansluiting hierop wordt op het hoogst gelegen plateau de bebouwing verder verdicht. Deze bebouwing vormt samen met de daar gelegen beplanting de zuidelijke begrenzing van het gebied De Geest.

Op de lager gelegen plateaus wordt de bebouwing ingepast in het bestaande ritme van de al aanwezige panden. De eengezinswoningen met tuinen zijn gelegen aan een woonpad. De Vluchtheuvel, Mariaschool en een nieuw appartementengebouw zijn gegroepeerd rondom een grote groene ruimte waarin twee oude lindes het beeld bepalen.

De Vluchtheuvel wordt deels gerestaureerd (voorzijde) en deels vernieuwd (achterzijde). Het gebouw wordt intern opgedeeld in een 12-tal appartementen. In het voormalige Liefdegesticht was een sauna gehuisvest. Vanwege de slechte staat waarin het pand verkeerde is het recent afgebroken. Het pand is herbouwd, waarbij de voorgevel in de oorspronkelijke staat is hersteld. In het ‘vernieuwde’ Liefdegesticht zijn 15 appartementen ondergebracht. Het centraal gelegen pand krijgt een representatieve voorruimte en vormt het herkenningspunt bij het binnengaan van De Geest. Dit is de entree van het gebied. De weg voert vanaf hier de berg op naar de hoger gelegen woonplateaus.

figuur 7. Stedenbouwkundig plan



Onderaan de voet is de stuwwal bebost en is de bebouwingsgraad laag. Het hier gelegen Huis Westerbeek is een belangrijke 'landmark' in het dorp Beek en behoudt dan ook in de nieuwe ontwikkeling zijn eigen sfeer en ruimte. Huis Westerbeek wordt gerestaureerd en krijgt een woon- annex kantoorfunctie.

Daarnaast zijn er, ten zuidwesten en ten oosten van Huis Westerbeek, in het bos twee kleinere plateaus gelegen. Beide plateaus hebben een private ligging. Hier kunnen, met behoud van de groene uitstraling van de beboste stuwwal, drie vrijstaande woningen (één op het westelijke en twee op het oostelijke plateau) gebouwd worden waarbij de vorm en uitstraling ervan ondergeschikt blijft aan Huis Westerbeek en het Liefdegesticht. De ontsluiting van de drie woningen verloopt, indirect, via de voorruimte bij het Liefdegesticht.

Woningbouwprogramma

Door de gemeente Ubbergen is voor het plangebied het volgende uitgangspunt voor het woningbouwprogramma geformuleerd, waarbij het percentage van de dure sector als een maximum geldt:

- 50 % sociale sector
- 50 % dure sector

Het totale woningbouwprogramma bestaat uit:

- 13 vrijstaande woningen (duur)
- 7 appartementen (duur)
- 28 appartementen (sociaal)

In totaal worden er 20 wooneenheden in het dure segment en 28 wooneenheden in het sociale segment gerealiseerd. (Dit is exclusief het bestaande bouwrecht van de vrijstaande woning tussen de bestaande woningen De Geest 11 en De Geest 25.) Hiermee ontstaat een verhouding van 42% dure en 58% sociale wooneenheden. Het woningbouwprogramma past hiermee binnen de uitgangspunten van de gemeente. Het woonprogramma wordt deels gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing en deels als nieuwbouw.

figuur 8. Ontsluitingsstructuur



Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling vindt plaats vanaf de Kerkberg/De Geest aan de oostzijde van het plangebied. De Kerkberg gaat ter hoogte van het voormalig Liefdegesticht over in De Geest en voert het gebied binnen, tegen de berg op, alwaar de weg zich vertakt in een tweetal parallelle woonpaden. Tussen De Geest en Kalorama kan ter hoogte van de Vluchtheuvel desgewenst een langzaamverkeersverbinding gerealiseerd worden. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om vanuit het plangebied een ommetje te maken via het wandelpad in het Kastanjedal.

Het parkeren zal zowel in parkeervakken in het openbaar gebied als op eigen erf plaats vinden. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de publicatie 182 van het CROW (d.d. september 2008, 3e gewijzigde druk) in combinatie met de plaatselijk geldende parkeerbehoefte. Het parkeren in openbaar gebied geschiedt verspreid over het terrein in kleine parkeerhoven. Om het parkeren bij de vrijstaande woningen op eigen erf te bevorderen, zullen daartoe strekkende voorwaarden in de koopovereenkomst dienen te worden opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat achteraf een te hoge parkeerdruk op het openbare gebied optreedt.

Begraafplaats

Het bestaande deel van de R.K. begraafplaats met Rijksmonument blijft in zijn huidige staat behouden. De begraafplaats is ruimtelijk verweven in de stedenbouwkundige structuur van het gebied en zorgt op deze manier mede voor het behoud van open groene ruimten in De Geest. Vanaf de Kerkberg/De Geest wordt een nieuwe toegang gecreëerd waardoor een directere route ontstaat tussen de kerk en de begraafplaats. Ten behoeve van het parkeren is een beperkt aantal parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Bij begrafenissen is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving beschikbaar (bij de kerk en door dubbelgebuik bewonersparkeren).

figuur 9. Waterhuishouding



Groen

Het bos aan de noord- en de westzijde en de houtwallen aan de zuid- en de oostzijde vormen samen de omlijsting van De Geest. In het gebied is een informele groenstructuur aanwezig. Het beeld wordt hier hoofdzakelijk bepaald door het groen in de tuinen, daarnaast trekken enkele laanbomen, solitaire bomen en boomgroepen de aandacht. De waardevolle hagen langs de voormalige rijbaan De Geest zijn behouden en begrenzen nu de tuinen van woningen. In de koopovereenkomsten van de vrijstaande woningen worden bepalingen opgenomen over de instandhouding en het onderhoud van deze hagen.

Water

Opvang en infiltratie van hemelwater vinden binnen het plangebied plaats. Gezien de vele hoogteverschillen dienen er verspreid over het terrein meerdere kleine bergingspunten gerealiseerd te worden. Het hemelwater wordt naar deze retentiepunten geleid. Aan het einde van het woonpad nabij het Kastanjedal is bijvoorbeeld een dergelijk retentiegebied gelegen. Daarnaast wordt, om het aantal bergingspunten in de openbare ruimte te minimaliseren, in beginsel ervan uitgegaan dat het hemelwater dat op particulier terrein valt ook op eigen terrein geborgen en geïnfiltreerd wordt.

figuur 10. Thema's beeldkwaliteit



4. BEELDKWALITEIT BEBOUWING

De regels uit het bestemmingsplan De Geest vormen het planologisch-ruimtelijk kader voor de uitwerking in beeldkwaliteitseisen. Om het specifieke karakter van het gebied te beschermen zijn de nieuwe bouw mogelijkheden heel concreet bepaald. Dit betekent dat naast de bestaande bebouwing, ook voor de nieuwbouw een relatief krap bouwvlak is opgenomen.

Binnen elk bouwvlak is het maximum aantal wooneenheden en de maximum goothoogte/bouwhoogte vastgelegd. Voor de (ver)nieuwbouw aan de randen van het gebied is tevens de maximum en minimum dakhelling bepaald. Binnen de landelijke omgeving van De Geest is de toepassing van een kap het vertrekpunt van de nieuwe woningontwerpen. Voor uitbreidingen (aanbouwen) van het hoofdgebouw is gekozen voor de toepassing van een plat dak.

4.1. Beeldkwaliteitsthema's bebouwing

Als onderdeel van het beeldkwaliteitplan zijn enkele thema's benoemd. Deze hebben tot doel:

1. ruimtelijk samenhangende straten of straatdelen aan te duiden;
2. gewenste sferen in deze straten en straatdelen aan te geven.

Per thema wordt een korte beschrijving gegeven van de beoogde beeldkwaliteit.

Tevens wordt het thema geïllustreerd met beeldmateriaal.

Op de bijbehorende kaart "Thema's Beeldkwaliteit" is aangegeven welk thema voor welk deelgebied van toepassing is.

Binnen het plangebied is in aansluiting op de bestaande karakteristiek voor een tweetal hoofdthema's gekozen:

1. Klassiek

Voor de gebieden grenzend aan de Rijksstraatweg en het oostelijk deel van De Geest is gekozen voor statige gebouwen in een groene setting. Het betreft de bebouwing aan de randen van plangebied. Ieder gebouw wordt gekenmerkt door een min of meer verzelfstandigde positie.

Binnen dit hoofdthema is een onderscheid gemaakt tussen "Klassiek Modern" aan de Rijksstraatweg en op de kop van de Kerkberg en "Klassiek Traditioneel" rond de groene ruimte aan de oostzijde van het plangebied. De thema's zijn voor een belangrijk deel ontleend aan de bestaande gebouwen.

*figuur 11. Sfeerbeelden beeldkwaliteitthema
klassiek - modern
(vrijstaande woningen in zone langs
Rijksstraatweg)*



2. Informeel

Met het informele wonen aan de binnenzijde van het plangebied wordt voortgeborduurd op de oorspronkelijke ontspannen, landelijke sfeer. De bebouwing bestaat als basis uit één volledige bouwlaag en een tweede bouwlaag onder de kap. De eengezinswoningen vertonen samenhang in bouwmassa en in kleur- en materiaalgebruik.

Ook binnen dit hoofdthema is een onderscheid gemaakt tussen “Informeel Modern” voor de woningen langs het zuidelijke woonpad (en aansluitend op het terrein van Kalorama) en “Informeel Traditioneel” voor de woningen langs het centrale woonpad.

4.2. Klassiek Modern

De drie vrijstaande woningen in de zone langs de Rijksstraatweg kennen een ruime verkaveling, waarbij de bebouwing georiënteerd is op de interne ontsluiting aan de zuidzijde. De ligging op de open plateaus, ingekaderd door de opgaande beplanting tegen de helling, benadrukt de bijzondere positie van de woningen. De architectonische uitwerking dient deze bijzondere situatie te ondersteunen en te versterken. Ondanks het afwijkende woonprogramma en architectuurbeeld is, vanwege de prominente ligging (op het einde van de zichtlijn langs de kerk) en de directe nabijheid, het voormalig Liefdegesticht

ook in dit thema meegenomen. De vrijstaande woningen worden middels een nieuwe doorgang vanaf de voorruimte van het Liefdegesticht ontsloten. Ten aanzien van de drie vrijstaande woningen wordt uitgegaan van een hedendaagse vertaling van het klassieke beeld. Hierbij dient uitgegaan te worden van een eenheid in de materialisering en een rijke en zorgvuldige detaillering.

Vrijstaande woningen

De drie vrijstaande woningen op de plateaus aan weerszijden van Huis Westerbeek dienen in verwante architectuur te worden uitgevoerd. De woningontwerpen zijn geen kopie van elkaar. De architectuur is in uitstraling ondergeschikt aan het Huis Westerbeek en het Liefdegesticht.

Uitgangspunten voor de uitwerking:

- *De woningen dienen een hoogwaardige architectonische uitwerking te krijgen die recht doet aan de bijzondere positie: de verhoogde ligging langs de Rijksstraatweg en de landschappelijke omgeving.*
- *Mede door de relatief grote maat is het van belang dat de basisvorm van de woningen bestaat uit een gelede bouwmassa. De hoofdmassa is samengesteld uit meerdere onderdelen en/of is gecombineerd met aan- en uitbouwen.*

- Het merendeel van het woonprogramma bevindt zich op de begane grond. Voor de twee woningen aan de oostzijde kan het woonprogramma ook gerealiseerd worden in twee bouwlagen. Met het oog op een gewenste zachte overgang naar de omliggende, groene omgeving kan maar een beperkt deel van de buitenste gevel van deze woningen bestaan uit de volledige twee bouwlagen.

- De woningen worden afgedekt door een flauw hellende schildkap. De kap kan plaatselijk opgetild zijn als accent. Ook aan- en uitbouwen zijn in principe voorzien van een flauwe kap. Om een hoog gevelbeeld te voorkomen heeft een schildkap de voorkeur. Voor lagere en ondergeschikte delen van de woning kan ook een dwars- of langskap worden toegepast.

- Door het aanwezige hoogteverschil kunnen de twee woningen op het oostelijk plateau aan de zijde van de Rijksstraatweg, een onderlaag hebben die deels is ingegraven. Hierin kunnen zich bijvoorbeeld de stalling- en bergruimte bevinden. Gevelopeningen in de onderlaag zijn niet toegestaan, behalve aan taludzijde. Uitzondering hierop vormt een toegang vanaf maaiveld tot de stalling en bergruimte. Mits niet of nauwelijks zichtbaar kan ook de westelijke woning worden voorzien van een onderlaag.

- De drie woningen dienen zich te presenteren als een eenheid in kleur- en materiaalgebruik, waarbij deze terughoudend van karakter is. De gevels worden uitgevoerd in een combinatie van bruin (metselwerk) en wit (pleisterwerk

of gekeimd metselwerk). De verhouding tussen beide materialen kan per woningontwerp verschillen. Voor het dak wordt een vlakke kap toegepast met bijvoorbeeld leien, zink of een vlakke, keramische pan in een antraciet of donkerbruine kleur.

- Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar een hoogwaardige vormgeving en detaillering van (onderdelen van) de woningen, zoals de entree, het dakoverstek, de dakgoot, de vormgeving van de ramen, deuren en kozijnen.

Het Liefdegesticht

Het voormalig Liefdegesticht is centraal gelegen in de zichtlijn van de entree naar de woonbuurt, waardoor het gebouw bijdraagt aan de eigen identiteit van de woonbuurt en het een passend oriëntatiepunt vormt. Een (bewoonbare) kap bekroont de bouwmassa, refererend naar de kapvorm zoals die vroeger aanwezig was. In het herbouwde pand zijn appartementen ondergebracht.

De nieuwbouw aan de achterzijde van het pand is sober uitgevoerd. Het aantal bouwlagen is maximaal drie. Om onderscheid te maken met het bestaande deel is voor de nieuwbouw geen kap toegepast. Het kleur- en materiaalgebruik zijn terughoudend en afgestemd op dat van het Liefdegesticht (witte gevels).

figuur 12. Beeldkwaliteitsthema
Klassiek Traditioneel



4.3. Klassiek Traditioneel

De drie gebouwen aan de oostflank hebben een meer ingetogen karakter. Hier is een traditionele stijl van toepassing. De bebouwing is gegroepeerd rond een centrale groene ruimte. Het nieuwe appartementengebouw, de voormalige Mariaschool en de Vluchtheuvel vormen een stedenbouwkundige eenheid. Deze samenhang dient vertaald te worden in de architectonische uitwerking. De voormalige Mariaschool blijft in de huidige staat gehandhaafd. Voor het nieuwe appartementengebouw en de Vluchtheuvel zijn inmiddels bouwplannen vervaardigd waarvoor bouwvergunningen zijn afgegeven.

Nieuw appartementengebouw (bij de Mariaschool)

Het nieuwe pand wordt ontsloten vanaf de groene ruimte. De nieuwbouw toont een eigen gezicht passend bij de Mariaschool. Het aantal bouwlagen is maximaal drie, afgedekt met een (bewoonbare) afgeknotte schildkap. Een belangrijk kenmerk van het nieuwe ontwerp is de symmetrische opzet met een centrale entree. Een ander onderdeel dat voortkomt uit de traditionele stijl is de verticale geleiding in het gevelbeeld. Het kleur- en materiaalgebruik zijn terughoudend en afgestemd op de voormalige Mariaschool en de Vluchtheuvel. Zo worden de gevels in een bruine kleur baksteen uitgevoerd. Voor het dak worden pannen toegepast in een antraciet of een natuurrode kleur.

De Vluchtheuvel

De Vluchtheuvel is gericht op de straat en de groene ruimte. Het gevelbeeld van het voorste gedeelte van het pand zal onder begeleiding van de monumentencommissie worden hersteld. Intern zal het pand omgevormd worden ten behoeve van appartementen. De nieuwbouw aan de achterzijde van het pand is gericht op de aangrenzende straat. De nieuwbouw wordt op een sobere en eigentijdse wijze uitgevoerd. Het aantal bouwlagen is maximaal drie. Het kleur- en materiaalgebruik zijn terughoudend en afgestemd op dat van de Vluchtheuvel (bruine baksteen).

4.4. Informeel Modern

Dit thema is van toepassing op de woningen langs het meest zuidelijke woonpad. Ter plaatse zijn zes woningen geprojecteerd tegen het decor van de groenwal. In de overgang naar de hoger gelegen bebouwing achter de groenwal is voor deze woningen gekozen voor een meer eigentijdse (moderne) uitstraling. Het aanbrengen van enige variatie tussen de woningontwerpen wordt, binnen de kaders van de gestelde beeldkwaliteitseisen, aangemoedigd.

Uitgangspunten voor de uitwerking:

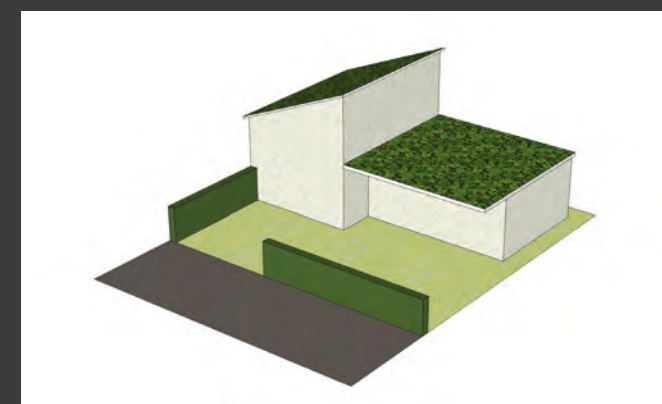
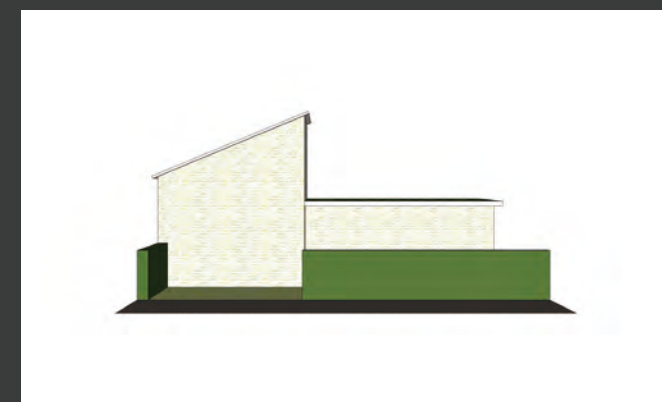
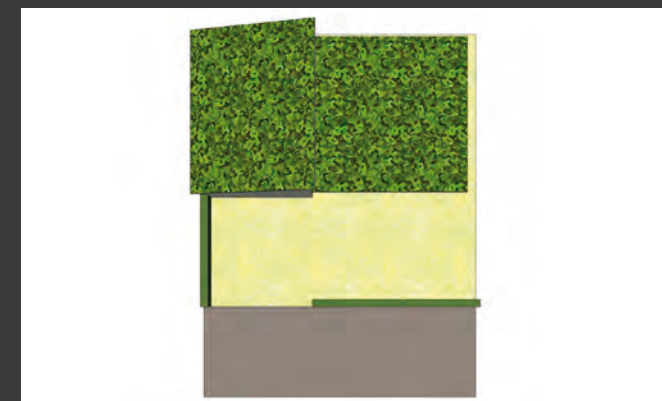
- De verkaveling langs het woonpad wordt gekenmerkt door relatief ondiepe

figuur 13. Beeldkwaliteitthema
Informeel Modern



referentiebeelden

Basisvorm



maar brede kavels. De woning is gepositioneerd aan de zuidzijde van de kavel en opent zich daardoor naar de tuin aan de voorzijde. In de verhouding tussen de kavel en het huis wordt gerefereerd naar het type van de patiowoning.

- De basisvorm van de woningen wordt uitgevoerd in een verticaal deel in twee bouwlagen (één bouwlaag op de begane grond en één bouwlaag op de verdieping onder een lessenaarsdak of een a-symmetrische zadeldak) en een horizontaal deel in één bouwlaag (met een plat dak of een lessenaarsdak). Het hoge deel is georiënteerd op de eigen kavel. Het lage deel is direct op de tuin georiënteerd. Een overgang van de woning naar de tuin in de vorm van een veranda wordt aangemoedigd.

- De maximale (goot)hoogte van de basisvorm bedraagt 4,5 meter, de maximale bouwhoogte van het hoge deel bedraagt 8 meter.

- De nokrichting van de kap van het hoge deel staat haaks op het woonpad. De kap heeft een relatief flauwe helling (tussen de 20° en 25°).

- Uitbreiding van het woonoppervlak is mogelijk door de toepassing van een beperkte uitbouw aan de voorzijde (bijvoorbeeld entree).

- De gevels van de basiswoning worden in hoofdzaak uitgevoerd in wit gekeimd metselwerk. Dit kan gecombineerd worden met een bruine kleur baksteen voor bijvoorbeeld de plint en/of de zij- en achtergevel. Kozijnen en deurposten zijn wit of antraciet. De woningen zijn gelijk van aard, maar een eigen identiteit

is gewenst middels een variatie in gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik, waarbij wit keimwerk een beeldbepalend onderdeel van de gevel blijft.

- Voor het dak kunnen antraciet kleurige (keramische) pannen of een natuurlijke, groene dakbedekking (sedum) worden toegepast.

- De parkeerplaatsen op eigen erf kunnen worden voorzien van een carport. Voorwaarde is dat het een open constructie betreft en dat de carport onderdeel uitmaakt van het totaalontwerp van de woning.

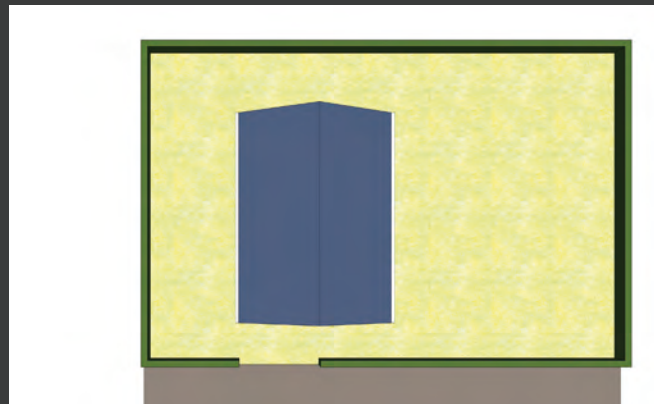
4.5. Informeel Traditioneel

Dit thema is van toepassing op de woningen aan weerszijde van het centrale woonpad. Naast de bestaande woningen zijn aan het woonpad vijf nieuwe woningen geprojecteerd. Voor deze woningen is gekozen voor een meer traditioneel beeld dat aansluit op dat van de bestaande woningen. Het aanbrengen van enige variatie tussen de woningontwerpen wordt, binnen de kaders van de gestelde beeldkwaliteitseisen, aangemoedigd.

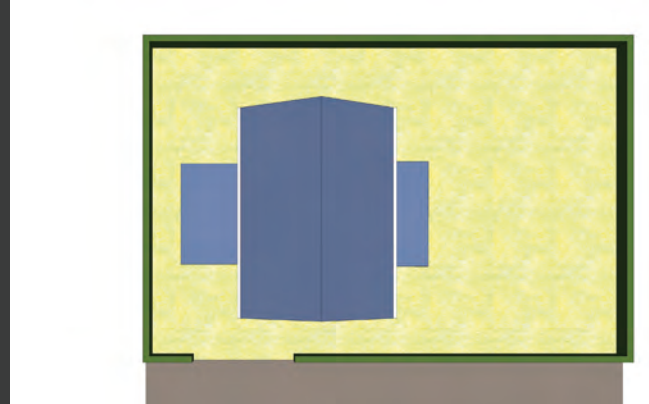
Uitgangspunten voor de uitwerking:

- De verkaveling langs het woonpad wordt gekenmerkt door relatief ondiepe maar brede kavels. Hierdoor zijn de woningen in hoofdzaak georiënteerd op een zijtuin.

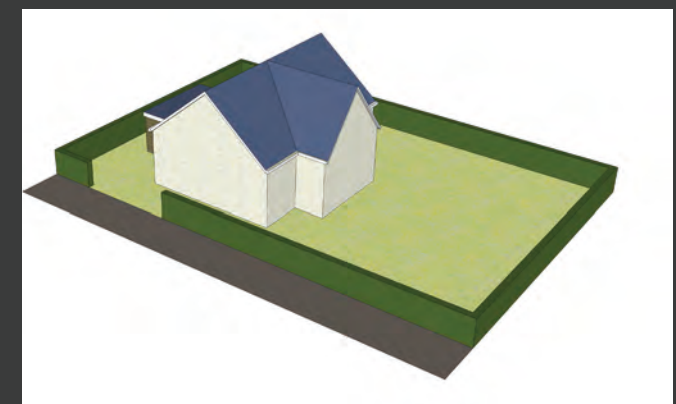
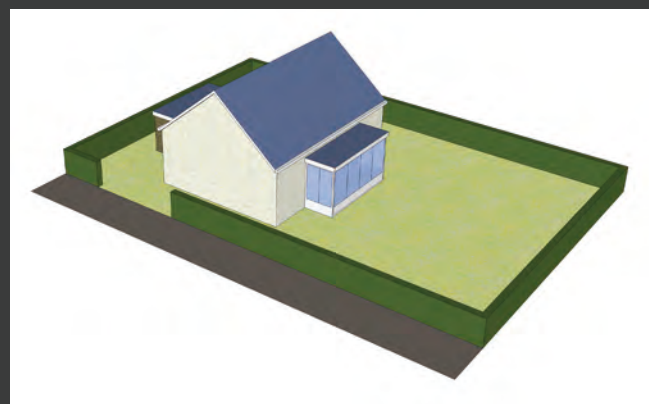
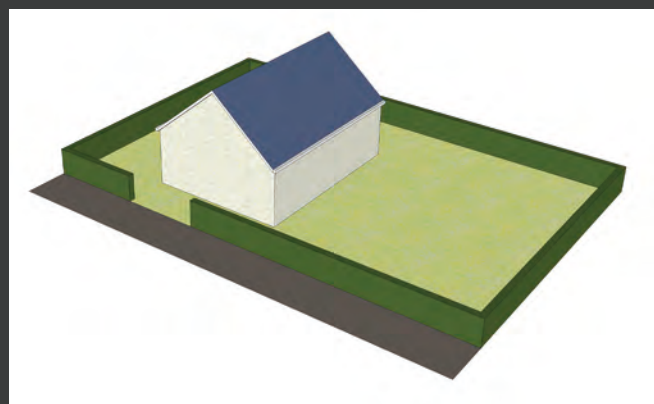
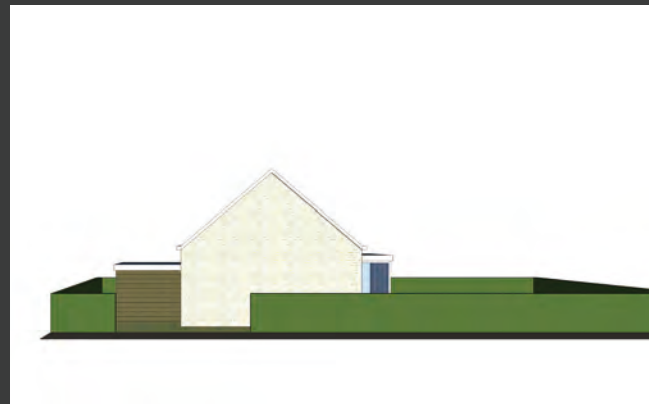
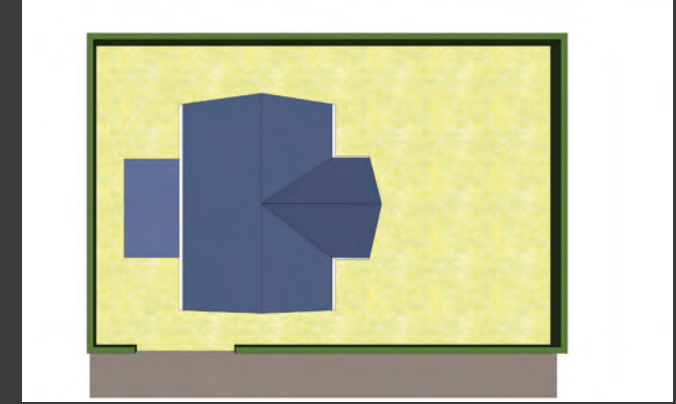
Basisvorm



Basisvorm met aanbouw



Basisvorm met uitbouw



- De basisvorm van de woningen wordt uitgevoerd in één bouwlaag op de begane grond en één bouwlaag op de verdieping onder een zadeldak waarvan de nok haaks op het woonpad staat. De maximale goothoogte van de basisvorm bedraagt 4 meter, de maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter.

- De kap heeft een dakhelling tussen de 40° en 50°. Het zadeldak heeft geen overstek en een eenvoudige, zelf dragende dakgoot of een bescheiden bakgoot met een klein overstek. Slechts bescheiden dakkapellen zijn toegestaan, waarbij het dakvlak dominant moet blijven.

- De basisvorm van de woningen is rechthoekig waarbij het smalle deel is gericht op het woonpad en het brede deel op de tuin. De breedte van het smalle deel van de basisvorm bedraagt maximaal 9 meter en wordt gekenmerkt door een symmetrische doorsnede.

- Uitbreiding van het woonoppervlak is mogelijk door de toepassing van aanbouwen aan de lange zijden van de basisvorm. Deze aanbouwen dienen ten minste 3 meter uit de voorgevel van de basisvorm te liggen en bestaan uit één bouwlaag met een plat dak (maximale bouwhoogte 3,5 meter). De maximale diepte van de aanbouw is 3,5 meter.

- Alleen aan de zijde van de tuin kan aan de basisvorm van de woning een uitbouw worden toegevoegd. Deze uitbouw dient ten minste 3 meter uit de voorgevel van de basisvorm te liggen en bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak haaks op de basisvorm. De maximale diepte van de uitbouw is 3,5 meter.

- De gevels van de basisvorm worden in hoofdzaak uitgevoerd in wit gekeimd metselwerk. Dit kan gecombineerd worden met een bruine kleur baksteen voor bijvoorbeeld een plint en/of (een deel van) een zijgevel. De gevel aan het woonpad is in hoofdzaak wit. Kozijnen en deurposten zijn wit of antraciet.

- Voor het zadeldak worden antraciet kleurige (keramische) pannen toegepast.

- Eventuele aanbouwen hebben een afwijkend kleur- en materiaalgebruik. Een eventuele uitbouw vormt een eenheid met de basisvorm.



Referentiebeelden informeel traditioneel

figuur 15. Erfafscheidingen



4.6. Erfafscheidingen

De beoogde informele woonsfeer vraagt om een passende oplossing voor de erfafscheidingen. Harde erfafscheidingen (muren, schuttingen) passen niet in het beoogde dorpse beeld. Groene erfafscheidingen daarentegen sluiten hier goed bij aan. Voordeel binnen het plangebied is dat een groot deel van de bestaande hagen in het gebied opgenomen kan worden in een samenhangende structuur van erfafscheidingen, welke de ruimtelijke structuur ondersteunt en versterkt. In aanvulling hierop is een stelsel van lage (voortuinen) en hoge (zijtuinen) hagen in het plan opgenomen. De nieuwe hagen worden, direct na de bouw, op eigen erf aangeplant en meegeleverd met de woning. Hierbij is het van belang dat de aangeplante haag al een zekere hoogte heeft en een bepaalde mate van dichtheid. Voor de bestaande en nieuwe hagen worden concrete afspraken gemaakt over de handhaving en het beheer. De ervaring leert dat men (mede door goede voorlichting) het zo opgeroepen omgevingsbeeld zal waarderen en respecteren.

Aanvullend hierop geldt voor de kavels van de drie vrijstaande woningen in de zone langs de Rijksstraatweg dat deze worden begrenst door een robuuste strook van gemengde beplanting bestaande uit inheemse struiken en bomen.

Het wensbeeld is dat alle kavels worden omsloten door natuurlijke erfafscheidingen in de vorm van een haag en/of opgaande beplanting.

figuur 16. Groenstructuur



5. BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte bestaat voornamelijk uit de woonstraten, enkele groenzones (waaronder de 'groene lijst'), retentiegebieden en een speelveld. In het algemeen wordt een hoogwaardige afwerking van de openbare ruimte nagestreefd, met de toepassing van duurzame natuurlijke materialen. Hierna worden de onderdelen van de hoofdstructuur en de beoogde beeldkwaliteit beschreven.

5.1. Groene lijst

De groene lijst vormt het ruimtelijk kader waarbinnen het woongebied De Geest gelegen is. Om dit kader duidelijk herkenbaar te laten zijn dienen de bossages en houtwallen, waar mogelijk, voldoende groot van maat te zijn en een gelaagde opbouw te hebben. Dit is tevens van belang om de bossages en houtwallen ook voor de flora en fauna interessant te laten. De verticale opbouw dient te bestaan uit een kruidlaag, struiklaag en boomlaag.

Een groot deel van de groene lijst is al aanwezig. In het algemeen wordt het bestaande groen zoveel mogelijk gehandhaafd en waar nodig aangevuld. Wel is op de plateaus in het bos enige kap ten behoeve van de nieuwbouw

noodzakelijk. Dit betreft voornamelijk jong opgeschoten beplanting. Aangezien de kwaliteit en levensvatbaarheid van een groot aantal bomen in de bosschages te wensen overlaat, wordt daarnaast het opschonen van het bos en het eventueel beperkt aanplanten van passende soorten zoals esdoorn, haagbeuk en tamme kastanje aanbevolen. Dit is opgenomen in een groen- en beheerplan (Bosbeheerplan de Geest, gemeente Ubbergen, januari 2011). De groene lijst is gedeeltelijk gelegen in de openbare ruimte en gedeeltelijk op particulier terrein (ter plaatse van de zone langs de Rijksstraatweg).

5.2. Voorruimtes Huis Westerbeek en het Liefdegesticht

De voorruimtes van de twee gebouwen zijn op particulier terrein gelegen. Gezien de stedenbouwkundig belangrijke ligging in de zichtlijnen vanaf de Rijksstraatweg en de Kerkberg, dienen deze voorruimtes van de villa's een representatieve uitstraling te hebben. Bij Huis Westerbeek ligt de nadruk op een groene invulling, met het karakter van de Engelse landschapsstijl. Het voormalig Liefdegesticht kan een meer stenige voorruimte krijgen van (half) verharding die omvat wordt door weelderige beplanting.

figuur 17. Inrichting openbaar gebied



5.3. Retentievoorzieningen

Via goten wordt het hemelwater naar de retentiepunten toe geleid. De retentievoorzieningen zijn verspreid gelegen over het terrein (ondergronds en bovengronds). De bovengronds gelegen retentievoorzieningen zijn kleinschalig van opzet en hebben ieder een eigen karakter, afhankelijk van hun ligging. Zo zijn retentievoorzieningen voorzien bij het einde van het woonpad langs het Kastanjedal, bij Huis Westerbeek en bij het Liefdegesticht.

5.4. Het speelveld

Het speelveld ligt aan het begin van de woonpaden die de vrijstaande woningen ontsluiten. Het speelveld bestaat uit gras, deels geflankeerd met lage hagen, er zijn speelvoorzieningen opgenomen en er is zitgelegenheid. De speeltoestellen dienen een, in hoofdzaak, natuurlijke uitstraling te krijgen (toepassing van hout, touw, steen, e.d.).

