

Beeldkwaliteitplan Leegstraat tussen 18 en 20, Winssen

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Inhoud

Inleiding 3

Structuurmodel Winssen 4

Inrichtingsplan 5

Richtlijnen beeldkwaliteit 6

- *Bebouwing*
- *Erfruimte*
- *Landschappelijke inpassing*
- *Natuurinclusief bouwen*

Colofon

Kenmerk: W-24120
Datum: 25/09/2025
In opdracht van:
fam. Van Haalen en fam. Aalbers

buro Waalbrug
Schoenaker 10, Beuningen
Telefoonnummer: 024-6752356
Emailadres: info@burowaalbrug.nl

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING







Inleiding

Opgave

Op het perceel tussen de Leegstraat 18 en 20 in Winssen willen de iniatiefnemers een aantal nieuwe woningen realiseren. De locatie is in het Woningbouwprogramma 1.0 in het structuurmodel Winssen opgenomen als potentiële locatie voor een erfontwikkeling. Het plangebied bestaat momenteel uit agrarische gronden zonder bebouwing. De initiatiefnemers willen vijf woningen in drie volumes realiseren.

Het doel van het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de bebouwing en de erfinrichting. Het is in die zin een verfijning van het inrichtingsplan, dat juridisch-planologisch verankerd wordt. Het beeldkwaliteitplan en de daarin gegeven richtlijnen moeten worden gezien als aansporing en inspiratie voor de verschillende betrokken partijen bij de planontwikkeling. Het schept een kader voor de ontwikkeling van het gebied, garandeert samenhang in het uiteindelijke beeld en vormt een aanzet tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning. Het beeldkwaliteitplan is vooral een communicatiemiddel, dat met behulp van beelden en tekst aangeeft wat de 'doelstellingen' zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang en waar ruimte ligt voor eigen invullingen. Binnen dit kader is het de uitdaging voor de architect om tot creatieve oplossingen te komen. Het beeldkwaliteitplan mag voor de betrokken partijen geen creatieve beperkingen oproepen, moet flexibel van opzet zijn en op maatschappelijke en economische veranderingen in kunnen spelen.

Hardheidsclausule

Als een bouwplan uitzonderlijke architectonische kwaliteiten bezit, maar niet voldoet aan de beeldkwaliteitscriteria in dit beeldkwaliteitplan is de welstandscommisie bevoegd om gemotiveerd af te wijken. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een bijzonder vormgegeven woning of naar aanleiding van een omstandigheid die tijdens het opstellen van de voorliggende beeldkwaliteitplan niet voorzien was. In dergelijke uitzonderlijke gevallen kan gemotiveerd worden afgeweken van het beeldkwaliteitplan. Dit dient in een collegebesluit en/of een ruimtelijk besluit (omgevingsvergunning) vastgelegd te worden.

Structuurmodel Winssen

Wonen in Winssen

De Gemeente Beuningen heeft in 2021 een Concept structuurmodel Winssen met de titel WONEN IN WINSSEN 2040 opgesteld waarin de ontwikkellocaties verder zijn uitgewerkt.
Specifiek voor het gebied rondom de Leegstraat is hierover het volgende aangegeven:



Verbeelding uit concept structuurmodel Winssen en daarin omcirkeld de locatie Leegstraat 18-20.
Op deze locatie wordt de ontwikkeling erven voorgesteld.

In dit structuurmodel zijn specifieke randvoorwaarden voor de linten uitgewerkt onderverdeeld in 6 thema's

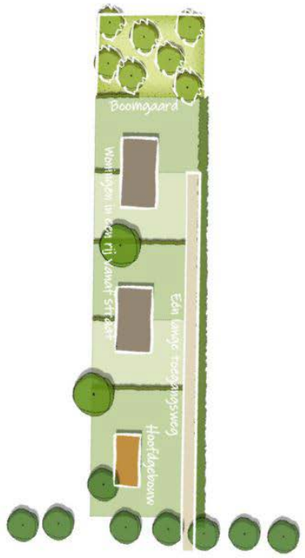
- Woonkwaliteit
- Ruimtelijke kwaliteit
- Omgevingskwaliteit
- Bereikbaarheid
- Duurzaamheid
- Haalbaarheid

Onder het thema ruimtelijke kwaliteit zijn uitgangspunten geformuleerd voor de ontwikkeling van een erfensemble met meer dan 1 woning in het lint. Afhankelijk van de vorm en oppervlakte van het perceel leidt dit tot een compact erf met vrijstaande woningen of een diep, smal erf.



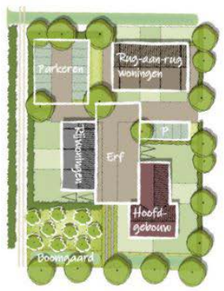
Compact erf met vrijstaande woningen

- 3 woningen
- Vrijstaande woningen
- Ca. 5.000 m²



Diep, smal erf

- 5 woningen
- 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen
- Ca. 5.000 m²



Compact erf, niewbouw gevarieerd programma

- 13 woningen
- Rug-aan-rug, rij- en vrijstaande woningen
- Ca. 4.000 m²

Verbeelding uit concept structuurmodel Winssen, specifieke randvoorwaarden linten, uitgangspunten ontwikkeling erfensemble met meer dan één woning in het lint. Gezien de omvang van het plangebied, past een diep, smal erf op deze locatie.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Leegstraat tussen 18 en 20, Winssen
23.09.2025

Groene erfafscheidingen, haag ca. 1,5 m breed, voorzijde max. 1,2 m hoog, achter de rooilijn max. 2 m hoog. Gebiedseigen soorten, bijv. mix van beuk, haagbeuk, veldesdoorn, meidoorn

Twee nieuwe schuurwoningen met ieder twee wooneenheden en inpandige garage/berging

Groene erfafscheidingen, haag ca. 1 m breed, voorzijde max. 1,2 m hoog, achter de rooilijn max. 2 m hoog. Gebiedseigen soorten, bijv. mix van beuk, haagbeuk, veldesdoorn, meidoorn

Verlaagde voorruimte voor benodigde waterberging, ingezaaid met bloem- en kruidenrijk grasland en enkele bomen, bijv. els, es en/of gewone vogelkers

Struweelhaag, ca. 4 meter breed en ca. 4 meter hoog. Gebiedseigen soorten, bijv. mix van meidoorn, sleedoorn, hazelaar, vlier, kornoelje en Gelderse roos

Nieuwe T-boerderij geïnspireerd op traditionele bouwstijl

Hergebruik van fruitbomen in groene voorruimte

Bestaand pad behouden ter ontsluiting achtergelegen percelen

Bestaande inrit behouden ter ontsluiting voorste perceel

0 5 25 m

1 : 500

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

N

Richtlijnen beeldkwaliteit

Bebouwing

Op traditie geïnspireerde T-boerderij

- Aan de voorzijde van het erf staat een hoofdhuis, in de vorm van een T-boerderij;
- Dit hoofdhuis is georiënteerd op de Leegstraat;
- De T-boerderij heeft karakteristieke elementen van een originele boerderij, zoals grote ramen met luiken en een statige entree;
- Het voorhuis heeft een overwegend hiërarchische gevelopbouw met veel ramen en een statige hoofdentree;
- Er wordt in basis gebruik gemaakt van baksteen in traditionele, rood-bruine kleuren. Gekozen wordt voor een ingetogen kleur- en materiaalgebruik: een eenvoudige basis met evt. accenten op onderdelen;
- De stenen gevels van het voorhuis en achterhuis zijn in dezelfde baksteen uitgevoerd;
- De T-boerderij bestaat uit één à anderhalve bouwlaag met een ruime kap, waarbij in de kap ook gewoond/geslapen kan worden;
- De dakvorm is daarbij een bepalend onderdeel van de uitstraling van de woning, het dak is samengesteld en vormt de letter T. Het voorhuis staat dwars op het achterhuis en is met de lange gevel gericht naar de Leegstraat;
- Dakramen zijn bescheiden van omvang en zijn niet groter dan de ramen in de gevel;
- Dakkapellen zijn toegestaan, mits deze worden meeontworpen en ondergeschikt zijn aan het dakvlak;
- De dakbedekking bestaat uit riet of een gebakken of keramische bruine/antraciete pan, waarbij glimmende pannen zijn uitgesloten;
- Uitbouwen aan het hoofdvolume zijn niet toegestaan, zij tasten de karakteristieke vorm van een T-boerderij aan.









Schuurwoningen

- De nieuwe woongebouwen achter op het erf worden gebouwd in de vorm van schuurwoningen, die ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw (de T-boerderij aan de straatzijde);
- De woongebouwen zijn eenvoudig en staafvormig;
- Binnen één bouwvolume bevinden zich twee wooneenheden en inpandige bergingen/garages/carports;
- Voor de nieuwe bebouwing kan gedacht worden aan traditionele, historiserende architectuur, maar ook moderne interpretaties zijn goed denkbaar. Dit kan bijv. betekenen dat er gebruik gemaakt wordt van andere materialen zoals glas en hout of eigentijdse details (bijv. gevelopeningen) worden toegepast;
- Er wordt in basis gebruik gemaakt van natuurlijke materialen zoals baksteen en/of hout in traditionele kleuren. Gekozen wordt voor een ingetogen kleur- en materiaalgebruik: een eenvoudige basis met eventuele accenten op onderdelen;
- De nieuwe bebouwing bestaat in basis uit één à anderhalve bouwlaag met een ruime kap, waarbij in de kap ook gewoond kan worden;
- De dakvorm is daarbij een bepalend onderdeel van de uitstraling van de woning, deze bestaat uit een zadeldak of wolfsdak;
- Dakkapellen zijn ondergeschikt en geïntegreerd in het volume. Het overtuigende dakvlak blijft zoveel als mogelijk overeind;
- Uitbouwen aan het hoofdvolume zijn aan de voor- en zijgevel niet toegestaan, zij tasten de karakteristieke vorm van de schuurwoningen aan. Een aanbouw aan de achterzijde heeft bij voorkeur een plat dak;
- Hoewel er per woongebouw meerdere wooneenheden komen, komt dit in de architectuur niet nadrukkelijk tot uitdrukking. Het wordt als geheel vormgegeven.

Nieuwe vrijstaande bijgebouwen

- Bijgebouwen zijn onderschikt in situering, vorm en materialisering aan de woningen;
- Eventuele nieuwe bijgebouwen worden gebouwd in de vorm van een kapschuur of schuur met bij voorkeur een zadeldak of wolfsdak;
- Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen, bij voorkeur hout.











Erfruimte

- Het principe van een boerderij aan het lint en een lang, smal erf daarachter vormt uitgangspunt voor de beeldkwaliteit;
- De T-boerderij aan het lint heeft de hoofdrol op het woonerf, omliggende bebouwing is ondergeschikt in plaatsing en schaal;
- Dit hoofdgebouw onderscheidt zich in volume en historische karakteristieken;
- De T-boerderij kan een eigen ontsluiting hebben vanaf de Leegstraat;
- Het achtergelegen erf wordt ontsloten met een gezamelijke oprit in de vorm van een karrespoor;
- Elk woonvolume heeft een eigen (gedeelde) oprit, waarbij de verharding bestaat uit grasbetontegels of een andere vorm van halfverharding;
- Afscheidingen op het erf zullen bestaan uit hagen van gebiedseigen soorten. Dit zorgt voor een landelijk karakter;
- Het gebruik van harde materialen zoals verharding, verlichting en hekwerken blijft beperkt, waarbij zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van natuurlijke materialen en neutrale kleuren;
- Indien er gebruik gemaakt wordt van hekwerken, gebeurt dat van hout en niet van metaal, met een natuurlijke, landelijke uitstraling en in een gedekte kleur. Toegangspoorten vormen daarop een uitzondering.



















Landschappelijke inpassing

- Erfafscheidingen bestaan uit hagen van gebiedseigen soorten, bijv. een mix van haagbeuk, beuk, meidoorn en/of veldesdoorn.
- De voorzijde van de tuin van de T-boerderij zal worden voorzien van een fruitboomgaard;
- De erfafscheiding naar naastgelegen perceel ten zuiden van het plangebied, bestaat uit een struweelhaag van tenminste 4 meter breed en 4 meter hoog met gebiedseigen soorten;
- De erfafscheiding naar naastgelegen percelen ten noordwesten en noordoosten van het plangebied, bestaat uit een (struweel)haag van tenminste 1,5 meter breed en max. 2 meter hoog met gebiedseigen soorten;
- Per woonperceel worden tenminste 2 bomen van 1ste of 2de grootte geplant. Deze zijn van gebiedseigen soorten, bijvoorbeeld walnoot, zoete kers, paardenkastanje, linde, zomereik, beuk, es, wilde lijsterbes en/of fladderiep;
- In de voorruimte van elk kavel is het maaiveld verlaagd zodat daar water geborgen kan worden, dit wordt ingezaaid met bloem- en kruidenrijk grasland en er worden enkele bomen geplaatst.





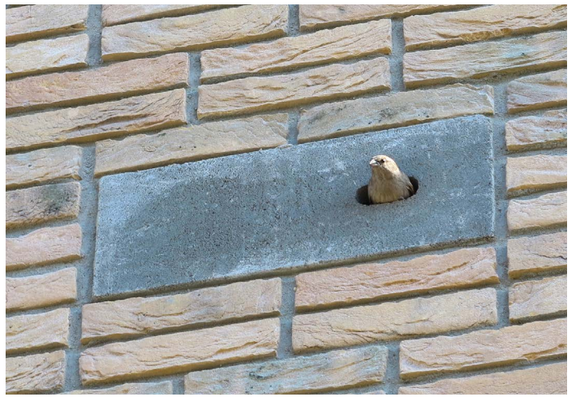






Natuurinclusief bouwen

- Natuurinclusieve maatregelen en duurzame bouwmaterialen worden meegenomen in de architectuur;
- Indien sprake is van platte daken worden deze voorzien van een groendak;
- Zonnepanelen/-collectoren zijn toegestaan en worden meeontworpen. Deze worden als vlak of in lijn aangebracht, evenwijdig aan de nok;
- De hoeveelheid verharding wordt zo beperkt mogelijk gehouden en waar mogelijk wordt halfverharding toegepast;
- Per woning wordt een ingebouwde nestgelegenheid t.b.v. een gierzwaluw en/of huismus aangebracht;
- Minimaal evenveel ingebouwde verblijfplaatsen voor vleermuizen als 60% van het aantal te realiseren grondgebonden woningen, met een minimum van 1.





















buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen
Telefoonnummer: 024 - 675 23 56 **Emailadres:** info@burowaalbrug.nl **Website:** www.burowaalbrug.nl
Rekeningnr.: IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer:** 58365524 **BTW Nummer:** NL8530.06.453.B01