

Beeldkwaliteitplan Vleumingen-West fase 2

november 2023

VAN DEN BOSCH
VASTGOED - SINDS 1965

Hendriks
Bedenkt, bouwt, beheert

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Inhoud

Inleiding 3

Stedenbouwkundig plan 4

Richtlijnen beeldkwaliteit 5

Colofon

Kenmkerk: W-23012

Datum: 22/11/2023

In opdracht van:

Hendriks
Bedenkt, bouwt, beheert

VAN DEN BOSCH
VASTGOED - SINDS 1965

Vleumingen West

buro Waalbrug

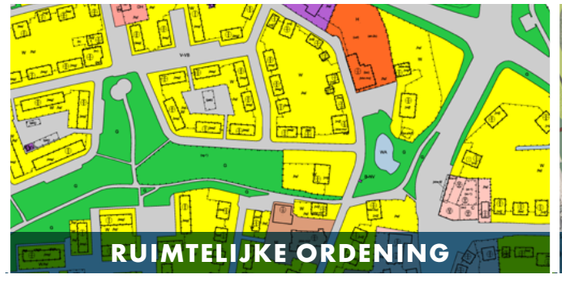
Schoenaker 10, Beuningen

Telefoonnummer: 024-6752356

Emailadres: info@burowaalbrug.nl

foto voorblad:
Zicht op planlocatie fase 2 Vleumingen-West met op de voorgrond de gerealiseerde woningen uit fase 1

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING







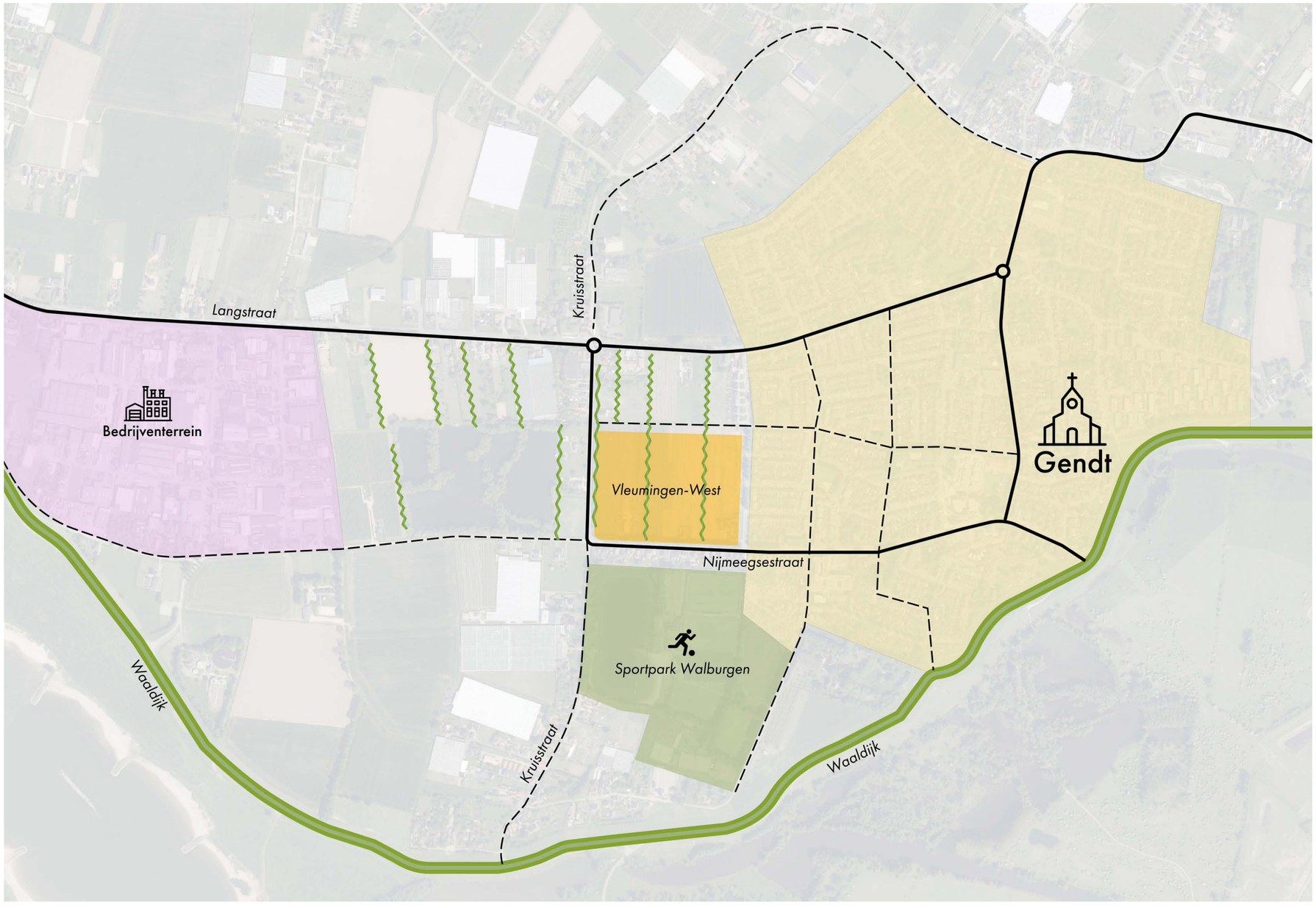
Inleiding

Het plangebied Vleumingen-West fase 2 ligt ten noordwesten van de dorpskern Gendt en is de volgende fase van Vleumingen-West fase 1. Met deze nieuwe uitbreiding van Gendt wordt de historisch bepaalde groeirichting gevolgd waarvoor de plaatselijke landschapsstructuur een helder ruimtelijk raamwerk biedt. Kenmerkend zijn de oost-westverbindingen parallel van de rivier en de Waaldijk: de Langstraat en de Nijmeegsestraat. Haaks hierop staan historische routes als de Dorpstraat en de Kruisstraat.

VOF Vleumingen is voornemens om in het plangebied van fase 2 ca. 127 woningen te realiseren. Het betreft sociale huurappartementen, beneden-bovenwoningen, levensloopbestendige woningen, patiowoningen, eengezinswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen, voor zowel starters, senioren als doorstromers. De ontwikkeling van dit nieuwe woongebied komt tegemoet aan de actuele vraag naar nieuwe woningen in Gendt; woondeal 2.0.

In een eerder stadium is voor het gebied op hoofdlijnen al een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het college heeft al eerder ingestemd om medewerking te verlenen aan de realisatie van het nieuwe woongebied. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Onderhavig beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten weer voor de toekomstige bebouwing. Het betreft een verfijning op onderdelen van het stedenbouwkundig plan, dat juridisch-planologisch verankerd wordt in het nieuwe bestemmingsplan.



Planlocatie woningbouwontwikkeling Vleumingen-West fase 2

Stedenbouwkundig plan

Ruimtelijk concept

De opzet van het stedenbouwkundig plan voor de eerste fase van Vleumingen-West is gebaseerd op de eerdere stedenbouwkundige visie voor de hele planlocatie uit 2016. Vanaf de eerste ideevorming is de ontginnings-structuur met de rechthoekige percelen en de bestaande watergangen als uitgangspunt genomen voor het nieuwe woongebied. Binnen deze visie is een plan gemaakt voor de eerste fase. De volgende, tweede fase voegt zich binnen dezelfde landschappelijke uitgangpunten. Het woongebied Vleumingen-West bestaat uit verschil-lende deelgebieden tussen de noord-zuid georiënteerde watergangen die een belangrijke functie vervullen in de opvang/berging van het regenwater. Ieder deel-gebied kent een centrale woonstaat die met elkaar ver-bonden zijn. Het (auto)verkeer wordt afgewikkeld via de Nijmeegsestraat of de Kruisstraat. Langs en over de groene zones met waterberging lopen voetpaden waar-mee relaties ontstaan tussen de afzonderlijke plandelen.

Kenmerken Vleuming-West

- Een samenhangende woonwijk aansluitend op de onderliggende landschapsstructuur (ontginning).
- Sterke verbindingen met het omliggende landschap en de kern.
- Verdeling plangebied door brede groenzones met waterberging.
- Groene berm met bestaande bomen langs Nijmeegsestraat
- Landschappelijke overgang en routes naar omgeving versterken
- Deelgebieden gescheiden door groenzones/ watergangen
- Woonvelden aan groenen hofjes gekoppeld aan watergangen/waterberging



Structuurbeeld Stedenbouwkundige visie 2016

Uitgangspunten fase 2

Het stedenbouwkundig plan voor fase 2 van Vleumingen-West wordt voor een belangrijk deel bepaald door de gehanteerd inrichtingsprincipes uit fase 1 (één samenhangend woongebied) en de uitgangspunten en richtlijnen uit het startdocument (11 november 2022) opgesteld door de gemeente voor fase 2 (nieuwe inzichten en actuele behoeften). In ambtelijk overleg zijn de belangrijkste inrichtingsprincipes en uitgangspunten samengebracht tot een gemeenschappelijke basis voor de uitwerking van fase 2 zoals:

- Groenstructuur en bomenrij langs Nijmeegsestraat behouden, watergangen behouden en combineren met groenstructuur
- Robuuste landschappelijke inpassing langs Kruisstraat
- Grotere, groene ruimte met ontmoet- en verblijfskwaliteit
- De groenstructuur moet onderdeel uitmaken van de stedenbouwkundige structuur
- Verkavelingspatroon en inrichting fase 1 doorzetten
- Aansluiting fiets-/voetpad noordzijde Kruisstraat – Imbrexstraat
- Aansluiting fiets-/voetpad via Amforastraat op Nijmeegsestraat
- Auto-ontsluiting op Kruisstraat



Stedenbouwkundig plan fase 2

Richtlijnen beeldkwaliteit

Inspiratie- en toetsingsinstrument

Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten weer voor de bebouwing. Het is een verfijning van het stedenbouwkundig plan, dat juridisch-planologisch verankerd wordt in een bestemmingsplanregeling. 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 eindbeeld 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.

In dit beeldkwaliteitplan wordt niet alleen een inspirerend kader geschetst, maar zijn tevens beeldkwaliteitcriteria benoemd. Het gaat daarbij om concrete toetsingscriteria, die als zodanig kunnen worden toegepast bij de beoordeling van de (toekomstige) bouwplannen door de welstandscommissie. Door het beeldkwaliteitplan, gelijktijdig bij vaststelling van het bestemmingsplan, ook als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen, kunnen de beeldkwaliteitaspecten ook daadwerkelijk als toetsingscriteria worden gehanteerd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Hardheidsclausule

Als een bouwplan uitzonderlijke, architectonische kwaliteiten bezit, maar niet voldoet aan de beeldkwaliteitaspecten 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.

Beeldkwaliteitaspecten

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit voor Vleumingen-West fase 2. Aan de hand van diverse thema's wordt de beoogde beeldkwaliteit in woord en beeld beschreven. Daarbij komen in ieder geval de volgende beeldkwaliteitaspecten aan bod:

- Woningtypen
- Rooilijn
- Geveloriëntatie
- Kaprichting & bouwhoogte
- Architectuur en materialisatie
- Erfafscheidingen

Woningtypen

Het uitgangspunt is het ontwikkelen van een dorps woonmilieu wat aansluit bij fase 1. In tegenstelling tot fase 1 sluit fase 2 zich aan bij de Woondeal 2.0 uit de overeenkomst van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. In de Woondeal 2.0 zijn afspraken gemaakt betreft de verhouding sociaal, betaalbaar en vrijesectorwoningen: tweederde deel betaalbaar (67%) en minimaal 30% sociale huur.

Het voorliggende plan maakt de bouw van 127 nieuwe woningen mogelijk, uitgegaan van een mix aan verschillende woningtypes: sociale huurappartementen, beneden-bovenwoningen, levensloopbestendige woningen, patiowoningen, eengezinswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

De woningbouwdifferentie bedraagt:
- 38 sociale huur (30%)
- 24 goedkope koop (19%)
- 25 betaalbare koop (20%)
- 40 vrije sector koop (31%)

Dit programma is gebaseerd op de meest recente stedenbouwkundige uitwerking. De verkaveling en differentiatie in het woningbouwprogramma is indicatief en kan op onderdelen nog wijzigen. Mits de verhouding tussen betaalbaar (min. 67%) en vrij sector (max. 33%) en het percentage (30%) aan sociaal huurwoningen in stand blijft.



Woningbouwprogramma

	Gestapeld	*46x*
	Rijwoning	*45x*
	Twee-onder-één-kap woning/ Patiowoningen	*28x*
	Vrijstaande woning	*8x*
	Totaal	*127 woningen*
	Levensloopbestendig	

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Rooilijn

De rooilijn van de woningen varieert per woningtype. Zodoende wordt variatie bereikt in het plan, wat bijdraagt aan het verkrijgen van een dorps en kleinschalig woonmilieu.

Voor vrijstaande woningen aan de Nijmeegsestraat en bij de entree vanaf Kruisstraat geldt een vaste (minimale) rooilijn. Aan de Nijmeegsestraat wordt de bestaande rooilijn opgepakt. Dat betekent dat de woningen ten minste 5 meter uit de voorste perceelsgrens worden gepositioneerd, waardoor ruimte ontstaat voor royalere voortuinen.

Voor delen van het nieuwe woongebied geldt een verspringende rooilijn, waarbij de woningen minimaal 3 en maximaal 5 meter uit de voorste perceelsgrens worden gepositioneerd, teneinde het groene en dorpse karakter van het woongebied te waarborgen. Voor de woningen gelegen in het middengebied ligt de rooilijn op 1 of 2 meter. Het appartementenblok ligt vast op de aangegeven rooilijn, de beneden-bovenwoningen liggen op 1 meter uit de voorste kavelgrens.

Bij rijen aaneengebouwde woningen langer dan 4 woningen is een lichte verspringing in de gevelwand/rooilijn wenselijk om de lengte van het bouwblok te doorbreken.

Verspringing per blok





Verspringing per woning



Verspringende rooijlijn

Vaste rooilijn

Geveloriëntatie

De zijde van een woning die grenst aan openbaar gebied is representatief en voorzien van gevelopeningen en/of andere verbijzonderingen, zoals bijvoorbeeld een erker, aanbouw en/of plasticiteit in de gevel. Dit kan gecombineerd worden met gevelgroen. Uitgangspunt is dat woningen zich zo veel mogelijk oriënteren op de straat, de groene hofjes of de centrale groenzone.
Om een afwisselend en dorps straatbeeld te krijgen, kunnen de entrees van de woningen zowel in de voor- als zijgevel gesitueerd worden.

Het bouwblok centraal gelegen in het plangebied heeft een alzijdige oriëntatie. De overgang van privé-openbaar zal met zorg ontworpen moeten worden, bv. geveltuintje, Frans balkon of een balkon op maaiveld, zodat het bouwblok als geheel “in het groen staat”.



Verbijzondering op beeldbepalende hoeken



Geen blinde gevels



Entree en gevelopening langs groenzone (patiowoningen fase 1)



Representatieve gevel

Kaprichting & bouwhoogte

In Vleumingen-West wordt ingezet op een kleinschalig, informeel en ingetogen woonmilieu. Bij een traditionele en landelijke architectuur horen zorgvuldig vormgegeven woningen, in een eenvoudige hoofdmassa met kappen. Uitzondering hierop vormen patiowoningen en de gestapelde woningen, deze worden plat afgedekt.

zwarte pijl: De kapvorm bestaat uit een zadeldak waarbij er incidenteel ruimte is voor de toepassing van dwarskappen. De nokrichting van (twee-) aaneengebouwde woningen verloopt overwegend evenwijdig met de straat, terwijl de nok van vrijstaande woningen juist haaks op de straat is gepositioneerd.

rode pijl: Om de lengte van rijen aaneengebouwde woningen (langer dan 4 woningen) te doorbreken, is de toepassing van dwarskappen of topgevels wenselijk. Deze worden bij voorkeur niet toegepast bij hoekwoningen. Ook twee-aaneengebouwde woningen kunnen incidenteel worden voorzien van een dwarskap, als de positie van de woning hiertoe aanleiding geeft.

Ten behoeve van de functionaliteit van de bovenverdieping is bij de woningen met één laag en een kap het (gedeeltelijk) doortrekken van de voorgevel op de verdieping mogelijk. Bij vrijstaande woningen is het toepassen van een asymmetrische- of doorschietende kap eveneens mogelijk.



Bouwhoogte

- *Max. drie lagen plat of twee lagen met kap*
- *Twee lagen met kap*
- *Eén of anderhalve laag met kap*
- *Eén laag plat met eventueel een opbouw*

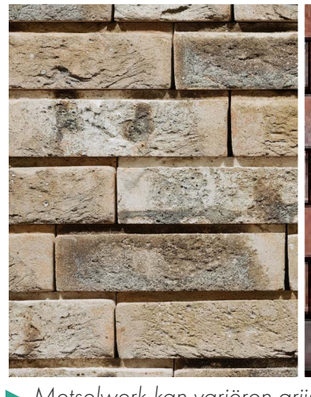
Architectuur en materialisatie grondgebonden woningen

De grondgebonden woningen tonen een grote mate van samenhang met de bestaande bebouwing in fase 1, zodat Vleumingen-West als één woonbuurt beschouwd kan worden. Voor een gevarieerd beeld wordt een dorpse architectuurstijl voorgestaan. De dorpse stijl kenmerkt zich door zorgvuldig gedetailleerde woningen met een eenduidige hoofdvorm. Variatie wordt aangebracht door toevoegingen als bijvoorbeeld een erker, uitbouw of verbijzonderde entree. Ondersteunend aan de dorpse architectuur wordt er gevarieerd met de kleur van de gevelsteen.
Kenmerkend voor fase 1is, als onderdeel van de architectuurstijl, het gebruik van dakelementen als de gevelmakelaar, daklijsten bij platte daken, gekeimd metselwerk en verbijzondering rondom de kozijnen in de voorgevel.

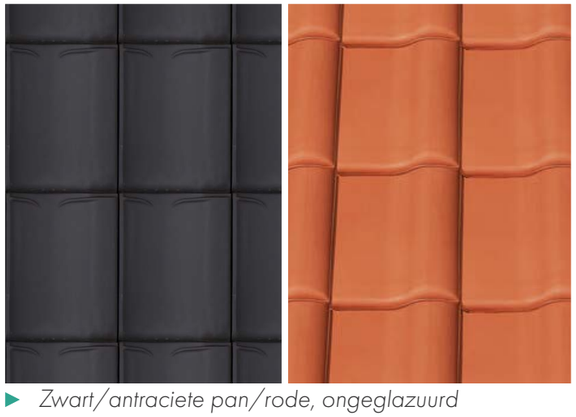
De woningen gesitueerd aan de Nijmeegsestraat hebben in basis dezelfde architectuurstijl als de woningen in het achterliggend plangebied. Qua vorm en massa sluiten deze woningen aan op het bestaande bebouwingslint en is het gewenst dat elke vrijstaande woning een individuele uitstraling krijgt.

Belangrijkste kenmerken

- Ingetogen baksteenarchitectuur als basis, verbijzondering kozijnen in de voorgevel;
- Zadeldak met zwart/antraciete afgewisseld met rode pannen, ongeglazuurd;
- Metselwerk kan variëren van grijs/beige genuanceerd tot rood/bruin genuanceerd, deels gekeimd metselwerk;
- Per ‘woonblok’ (twee-onder-één kap- of rijwoningen) wordt in basis één kleur metselwerk toegepast. In één straat staan woningen met verschillende kleuren metselwerk.
- De verschillende woningen vertonen samenhang. Variatie in bouwmassa en gevelbeeld kunnen worden aangebracht met bijvoorbeeld doortrekken schoorsteen, toepassen hoekraam, toevoegen erker, uitbouw, voordeurluifel, etc.;
- Variatie kan ook worden bereikt door middel van detaillering, bijvoorbeeld door toepassen plasticiteit, toepassen verschillende metselverbanden, toepassen van daklijsten of overstekken en/of het toepassen van een gevelmakelaar eventueel met ligger;
- Dakkapellen zijn ondergeschikt en geïntegreerd in het volume;
- Insneden in het dakvlak zijn mogelijk, hierbij is de gootlijn over een lengte van maximaal 30% teruggelegd;
- Zonnepanelen/-collectoren worden als vlak of in lijn aangebracht, evenwijdig aan de nok;
- Natuurinclusieve maatregelen en duurzame bouwmaterialen worden meegenomen en toegepast in de architectuur.



Metselwerk kan variëren grijs/beige tot rood/bruin



Zwart/antraciete pan/rode, ongeglazuurd



Combineren materialen en kleuren



Mix van verschillende woning typologieën

► Architectuur en materialisatie appartementen en beneden-bovenwoningen

De appartementen en de beneden bovenwoningen (BeBo's) liggen centraal in het plan en grenzen aan de centrale groene zone. Dit vraag extra aandacht bij het ontwerp van de bebouwing, het is van belang dat het bouwblok als één geheel wordt ontworpen. De positie van het bouwblok vraagt een gebouw met eigen identiteit en een zorgvuldige uitwerking in de architectuur. Daarnaast toont het bouwblok in grote mate samenhang met de architectuur van de grondgebonden woningen. Voor een gevarieerd beeld wordt een dorpse architectuurstijl voorgestaan. De dorpse stijl kenmerkt zich door een zorgvuldig gedetailleerde gevelopbouw met een eenduidige hoofdvorm. Variatie en geleding worden met name tot uitdrukking gebracht in het gevelbeeld, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik.

Belangrijkste kenmerken

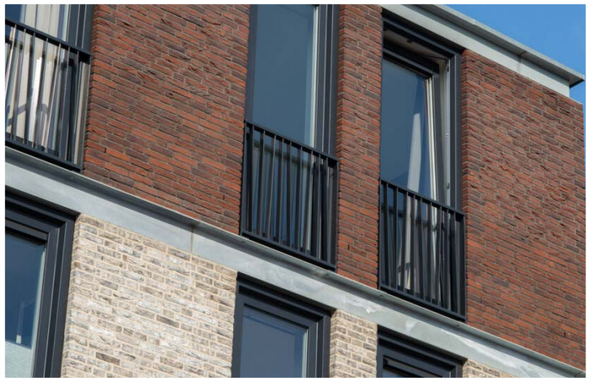
- Ingetogen baksteenarchitectuur als basis;
- In basis een platdak voor de appartementen en voor de beneden bovenwoningen een kap;
- Metselwerk kan variëren van grijs/beige genuanceerd tot rood/bruin genuanceerd;
- Daarbij kan het metselwerk wordt voorzien van verbijzonderheden en geleding in de gevel, toepassen plasticiteit en/of toepassen verschillende metselverbanden of houtaccenten;
- Maximaal 2 bouwlagen hetzelfde materiaal toepassen, toepassen van ander materiaal om geleding te creëren en het voorkomen van grote aaneengesloten gevel oppervlakken.
- Natuurinclusieve maatregelen en duurzame bouwmaterialen worden meegenomen en toegepast in de architectuur.



► *Metselwerk kan variëren grijs/beige tot rood/bruin*



► *Horizontale geleding in gevel d.m.v. materiaalgebruik*





► *Hoekoplossing en entree*



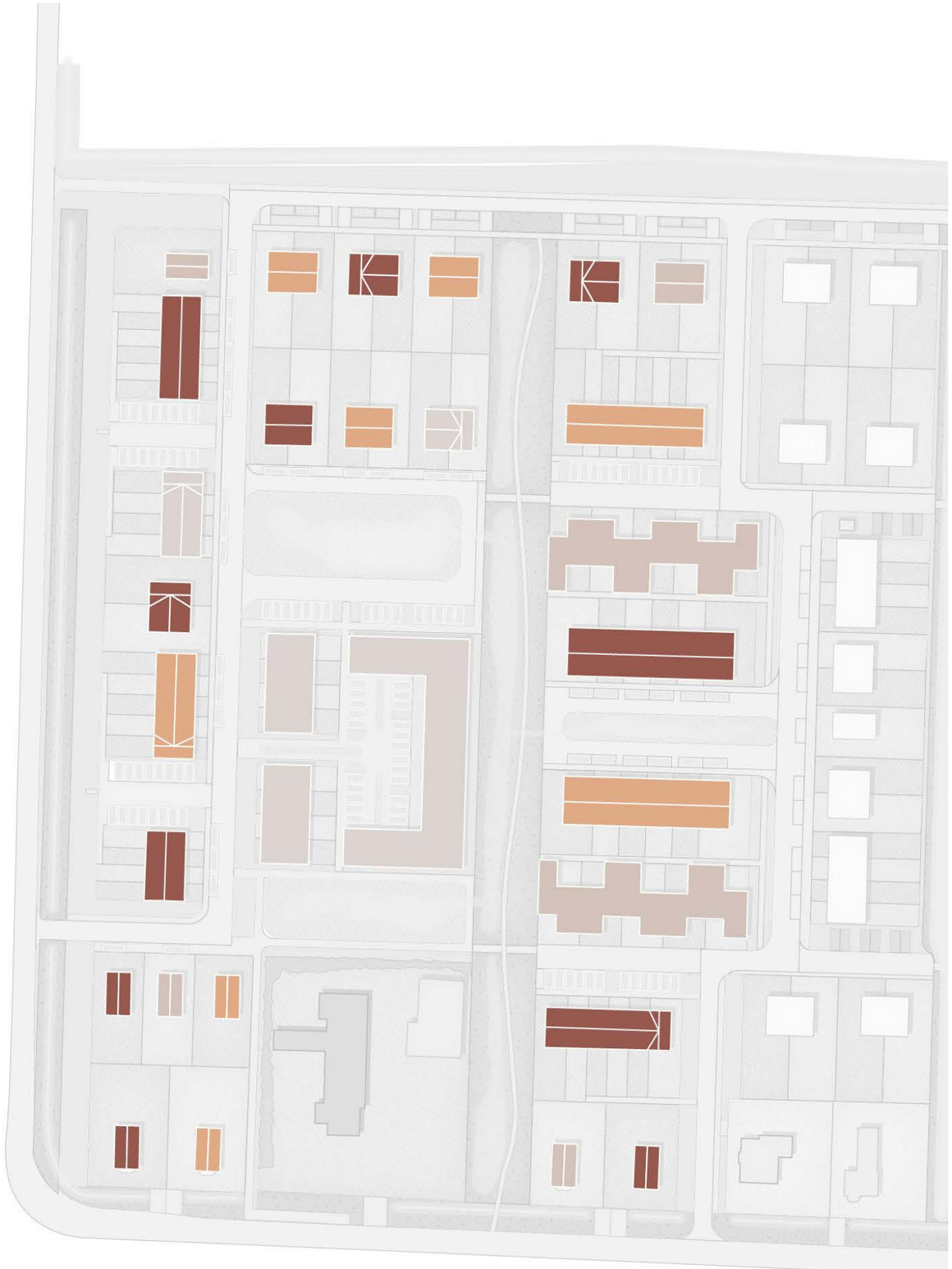
► *Galerij geïntegreerd in het ontwerp van het gebouw*



► *Overgang naar groene centrale zone*

Architectuur en materialisatie

Nevenstaand een voorbeeldUitwerking hoe verschillende kleuren gevelsteen over het gebied verdeeld zouden kunnen worden. Dit slechts ter illustratie van het beoogde beeld met voldoende afwisseling en variatie.



Rood - bruin (gemêleerd)

Oranje - rood (gemêleerd)

Grijs - beige (gemêleerd)

Erfafscheidingen

De overgang van de openbare ruimte naar de kavels is van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het woongebied. De overgang tussen openbaar en privé vergt bijzondere aandacht. De hoofdstructuur binnen Vleumingen-West wordt voornamelijk gevormd door de twee centrale groene zone van noord naar zuid. Met name de overgang tussen de centrale groenzone en kavels dient met extra aandacht gerealiseerd te worden.

Het gedeelte voor de rooilijn van de woning wordt voorzien van een lage haag of waar aangegeven een privé stoep eventueel gecombineerd met geveltuin. Waar de zijtuinen grenzen aan de groenzone wordt een hek geplaats met (groenblijvende) klimplanten, mocht een bijgebouw grenzen aan de groenzone zal deze worden voorzien van een constructie op de buitengevel waar de (groenblijvende) klimplanten tegenaan kunnen groeien. De erfafscheidingen worden aangebracht door de projectontwikkelaar. Waar woonruimte direct grenst aan de groenzone, zal deze voorzien moeten worden van minimaal een gevelopening.

De appartementen liggen centraal in het plan en grenzen aan de centrale groene zone. De overgang en inpassing van de appartementen op de begane grond dient in het bouwplan mee te worden genomen, bijvoorbeeld een balkon op maaiveld of een Frans balkon.



Privé stoep met eventueel geveltuin

Lage haag tot 1.0 m, inheemse soort

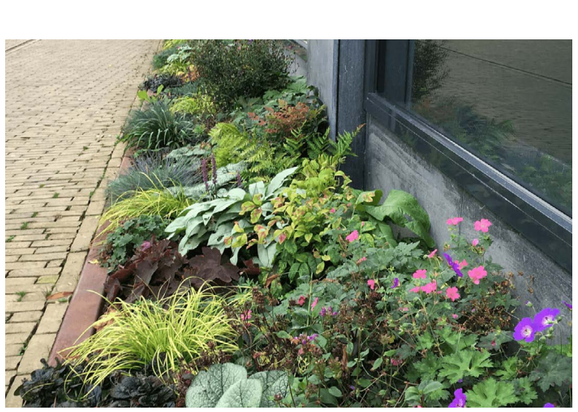
Begroeid hekwerk tot 2.0 m

Geluidswerende erfafscheiding bv. (kokos) scherm of schanskorf

Referenties verschillende erfafscheidingen:

- Lage haag langs voor (zij-)tuin, inheems
- Groene overgang bouwblok naar openbare ruimte
- Privé stoep met geveltuin voor rijwoningen
- Begroeid hekwerk tot 2.0 m
- Geluidswerende erfafscheiding













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