

Ontwerp Beleidsregel Beeldkwaliteit Zandsestraat Bemmel

SAB Adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling | Datum: 19 juni 2025 | Projectnummer: 200256.02

SAB
bezoekadres:
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

correspondentieadres:
Postbus 479
6800 AL
Arnhem

T: 026-3576911
F: 026-3576611
E: info@sab.nl
I: www.sab.nl

Opdrachtgever
Jansen Bouwontwikkeling

Projectnummer
200256_02

Datum
19 juni 2025

Inhoudsopgave

01. Beeldkwaliteit Bemmel 4

02. Beeldkwaliteit De Pas 14

1. Beeldkwaliteit deelgebied Bemmel

Bij dijkdoorbraken in vroegere tijden spoelde zand en grind het gebied binnen, waardoor er vruchtbare grond voor tuinbouw en kassen ontstond in het achterland. Dit waren de overslaggronden. De historie van het gebied vormt de inspiratie voor de sfeer en uitstraling van de beeldkwaliteit van de bebouwing. Met het gebruik van materialen in gedekte zand- en grindtinten (zoals baksteen), natuurlijk hout en veel glas maken we een knipoog naar de overslaggronden, tuinbouw en kassen in het gebied.

Daarnaast vormt het bestaande dorpse karakter van Bemmel een uitgangspunt. Grondgebonden woningen van twee bouwlagen met kap zijn het uitgangspunt. Variatie in kapvorm en gevel zorgt voor een dorpse schaal en maat. De ingetogen architectuur zorgt ervoor dat de groene omgeving optimaal tot z'n recht komt en vormt daarmee een aangenaam woonmilieu. Het appartementengebouw (zie pagina 12 e.v.) is gesitueerd aan één van de groene wiggen en voegt zich in de stedenbouwkundige structuur van de woonbuurt. Ook het appartementengebouw heeft een ingetogen architectuur, passend bij het beoogde dorpse karakter.



Ingetogen kleurenpalet van zand- en grindtinten en natuurlijke materialen


Deelgebied Bemmel

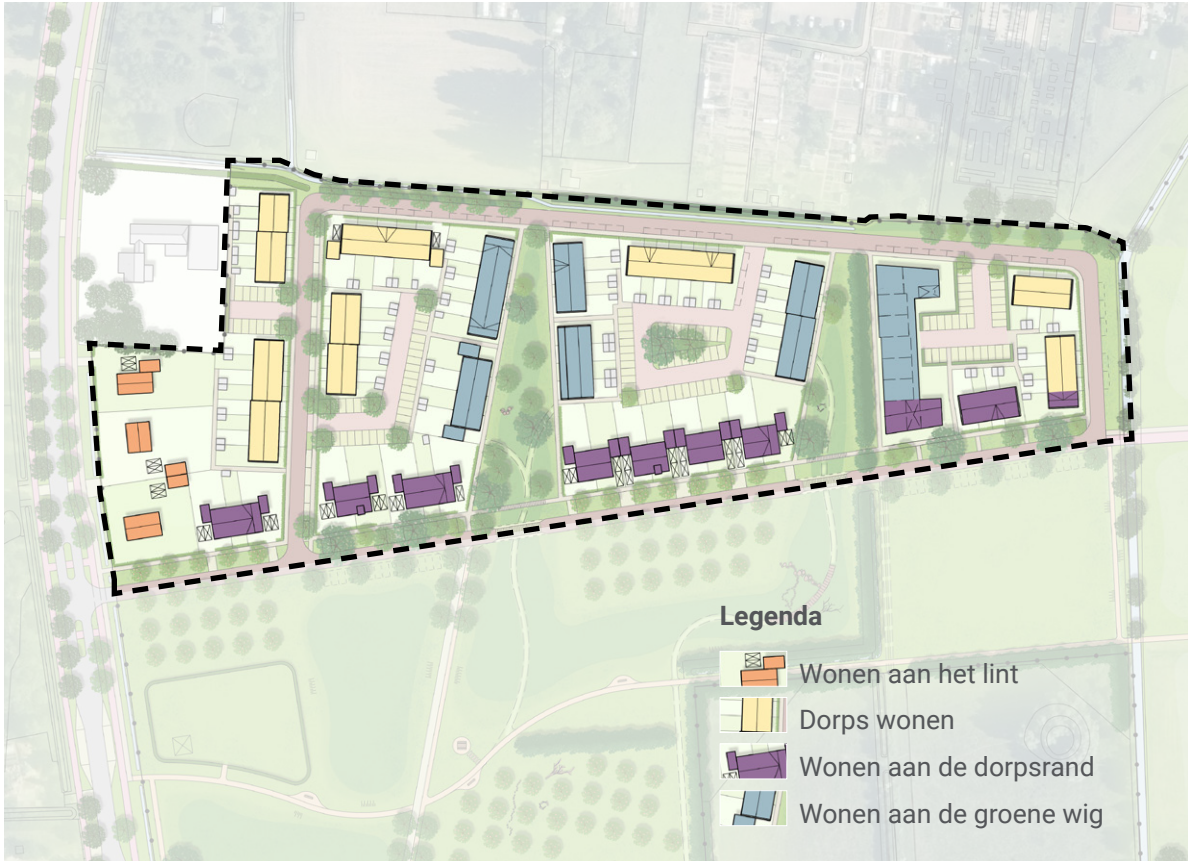
Spelregels voor grondgebonden bebouwing en erfinrichting

Woningtypologieën

- Aan de Zandsestraat vullen we de lintbebouwing aan met vrijstaande woningen.
- De zuidelijke dorpsrand krijgt een gevarieerd beeld, bestaande uit twee-onder-een-kapwoningen of maximaal 3 aaneengeschakelde woningen. De kop van het appartementengebouw voegt zich in deze rand.
- In de woonstraten (Dorps wonen) bevinden zich voornamelijk rijwoningen, maximaal 8 aaneengeschakeld. Ook beneden-bovenwoningen zijn mogelijk.
- Voor de groene wiggen geldt dat hier een aaneengesloten typologie van rijwoningen, beneden-bovenwoningen of appartementen gewenst is.

Positie en oriëntatie

- Woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte waar zij aan grenzen. Woningen die aan twee zijden aan de openbare ruimte grenzen, oriënteren zich op beide zijden en hebben een overhoekse oriëntatie.



Roolijnen

- Lint aan de Zandsestraat: rooilijnen zijn flexibel en bevinden zich tussen de 6 en 10 meter vanaf de voorste perceelsgrens. Er is minimaal 1 meter verschil in rooilijn tussen naast elkaar gelegen woningen.
- De hoofdvolumes in het lint aan de Zandsestraat en bevinden zich minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.
- Zuidelijke dorpsrand: rooilijnen zijn flexibel en bevinden zich tussen de 3 en 5 meter vanaf de voorste perceelsgrens. Naast elkaar gelegen woningen liggen niet in dezelfde rooilijn, maar wisselen minimaal 1 meter. Dit geldt niet voor woningen die gescheiden zijn door een weg.
- Dorps wonen (woonstraten): rooilijn op 2 á 3 m van de erfgrens. Een sprong van 1m in rooilijn tussen hoofdvolumes is toegestaan en draagt bij aan een informeel dorps karakter.
- Groene wiggen: een vaste rooilijn op 1 meter vanaf de voorste perceelsgrens, zodat een ‘stoepje’ ontstaat, dat de interactie met de groene wig bevordert.

Bouwmassa en kapvorm

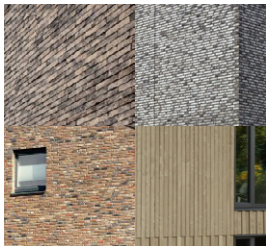
- Woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap en hebben een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.
- Het toepassen van een kap is verplicht. De rijwoningen hebben in basis een langskap. Bij de overige woningen is variatie in langs- en dwarskappen. Samengestelde daken zijn niet toegestaan.
- Voor de woningen in het lint aan de Zandsestraat geldt dat een afwisseling in kaprichting goot en/of nokhoogte wenselijk is om het individuele karakter van de woningen te benadrukken.
- Bij rijwoningen is een incidentele kapverdraaiing (dwarskap) mogelijk.

Stijl en vormgeving

- Elke woning (rij, twee-onder-een-kapwoning, beneden-bovenwoning en vrijstaande woning) is een architectonische eenheid en kent een zorgvuldige detaillering, die het eigentijdse dorpse karakter versterkt. Er staan nooit twee identieke woningen naast elkaar.
- Dorpse bouwvorm met een natuurlijke uitstraling.
- Woningen in het lint aan de Zandsestraat hebben een dominante kap met overstek.
- Kopgevels grenzend aan de openbare ruimte zijn nooit volledig gesloten. In de kopgevels bevindt zich op de begane grond een grote raamopening of erker of entree.

Bijgebouwen en aanbouwen

- Bijgebouwen en aanbouwen hebben een maximale bouwhoogte van 4 meter.
- Aanbouwen en bijgebouwen bevinden zich minimaal 5 meter achter de voorgevel van de woning en liggen bij voorkeur aan de niet-openbare zijde.
- Aanbouwen en bijgebouwen grenzend aan de openbare zijde zijn mee ontworpen met de architectuur van de woning.
- Aanbouwen en bijgebouwen in het lint aan de Zandsestraat zijn meeontworpen met het hoofdvolume of bevinden zich op het achtererf en hebben een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale nokhoogte van 7 meter.



Zand- en grindtinten baksteen of hout



Antraciete kappen, zonne-panelen



Detailleringen in hout en antraciet



Sporadisch witte details

Materialisatie bebouwing – algemeen

- Natuurlijke materialen in gedekte tinten.
- Gevels zijn in de basis van baksteen in zand- en grindtinten of hout.
- Kozijnen in gedekte tinten of materiaal eigen kleur.
- Detailleringen en verbijzonderingen in de gevel in hout, antraciet of gedekte tinten
- Kappen in antracietkleurige, matte gebakken pannen al dan niet gecombineerd met zonnepanelen.



Gevel in warme aarde tint



Landelijk detail



Dominante kap met witte lijst



Gevel in warme aarde tint

Kenmerken bebouwing – lint Zandsestraat

- Gevels van baksteen in warme aardse tinten of wit gekeimd.
- Detaillering passend bij een landelijk dorps karakter (bijvoorbeeld gootlijsten, luiken, etc.) in gedekte tinten of materiaal eigen kleur.
- Elke woning krijgt een individuele uitstraling.



'Kijkvenster' versterkt relatie met groene wig



Meerdere verticale 'kijk-vensters'



Eén tint baksteen per hoofdvolume



Hout is ook mogelijk

Kenmerken bebouwing – zuidelijke dorpsrand

- Eén hoofdvolume (aaneengeschakelde woningen) kent één tint baksteen (hout is ook toegestaan)
- De hoofdvolumes aan de zuidelijke dorpsrand krijgen een nadrukkelijke open en transparante uitstraling naar de groene wig. Dit komt in de architectuur van de woningen tot uiting.





Twee tinten baksteen



Grote gevelopeningen

Kenmerken bebouwing – Dorps wonen

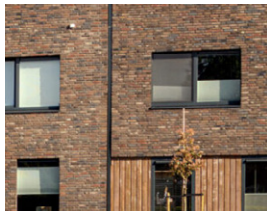
- Er zijn maximaal vier identieke woningen aan elkaar geschakeld, daarna is er een variatie in de kapvorm en/of gevel of rooilijn. Voorbeelden zijn het toepassen van een dwarskap of hoge goot als onderbreking van de langskap, een andere tint baksteen en/of een andere gevelcompositie.
- Per hoofdvolume zijn er minimaal twee tinten baksteen en/of twee materialen waarmee een samenhangende gevelcompositie wordt ontworpen.



Accentueren van de gevelopening



Accentueren van de gevelopening



Combinatie van baksteen en hout



Eén tint baksteen

Kenmerken bebouwing – groene wiggen

- Hoofdvolumes aan de wiggen kennen in de basis één tint baksteen voor de samenhang van de bebouwing, deze is verschillend voor de twee wiggen.
- Toepassing van houten elementen in de naar de openbaar gebied georiënteerde gevels zorgt voor een vriendelijk karakter.
- Kenmerkend is het accentueren van minimaal één opening in de gevel per woning. Het element springt ‘uit’ de gevel naar voren en omlijst een raam of deur. Het meeontwerpen van de stoepzone (met bankje en/of plantenbak) wordt aanbevolen.

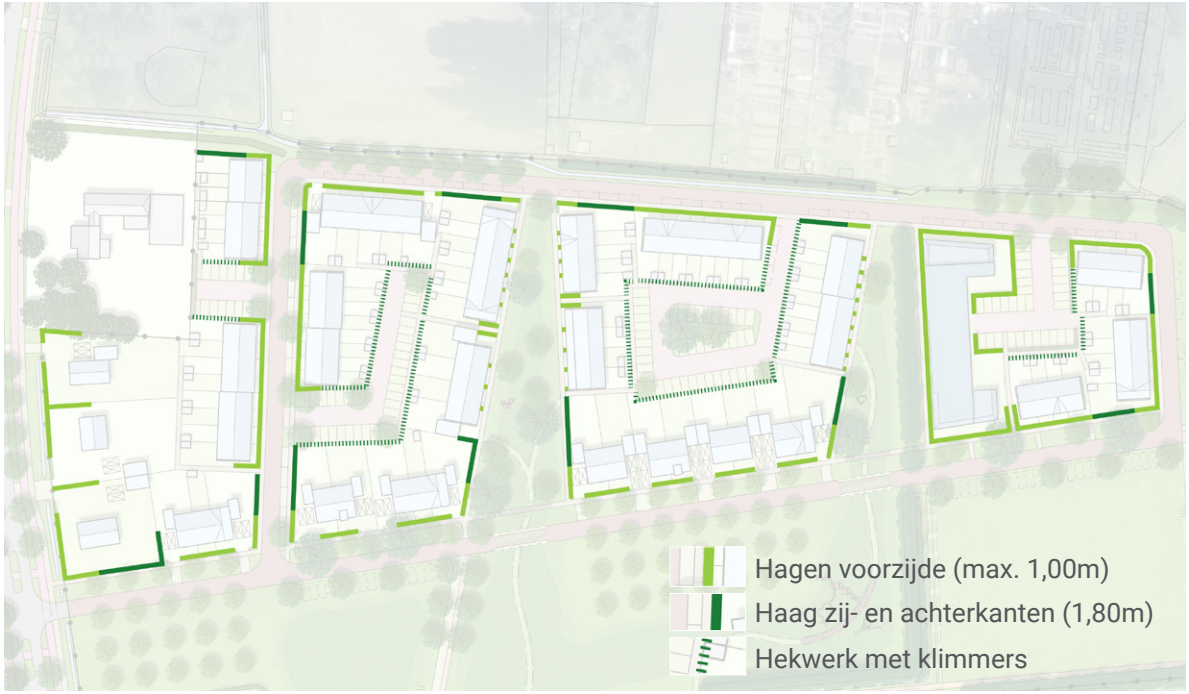
Parkeren, inritten en delftse stoep

- Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen hebben één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- Daarnaast zijn er enkele hoekwoningen met één parkeerplaats op eigen terrein;
- Inritten naar woningen worden zoveel mogelijk beperkt en waar mogelijk worden twee woningen ontsloten via één samengevoegde inrit;
- Inritten tussen groene bermen worden uitgevoerd in grasbetonsteen;
- De grondgebonden woningen aan de groene wiggen hebben een Delftse stoep voor de woning.



Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen hebben een groen karakter. Er worden meerdere soorten toegepast voor biodiversiteit;
- Erfafscheidingen aan voorkanten bestaan uit een lage haag, van max. 1m hoog;
- Erfafscheidingen aan zij- en achterkanten grenzend aan het openbaar gebied bestaan uit een hoge haag, van 1,80m;
- Erfafscheidingen bij achterkanten grenzend aan de parkeerhoven bestaan uit een hekwerk met verschillende klimmers, zoals hedera, kamperfoelie en wingerd.



Themakaart erfafscheidingen Bemmel



Grenzend aan openbare ruimte hagen toepassen



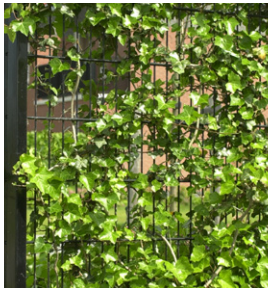
Meidoorn



Veldesdoorn



Haagbeuk



Hekwerk met hedera

Spelregels voor appartementen

Positie en oriëntatie

- De appartementen bevinden zich aan de groene wig.
- Aan de zuidelijke dorpsrand én noordelijke dorpsrand ligt de rooilijn op minimaal 3m van de erfgrens.
- Aan de groene wig liggen de appartementen op minimaal 1m van de erfgrens.

Bouwmassa en kapvorm

- De hoofdmassa kent een geleding in twee of meerdere delen waardoor deze aansluit bij dorpse schaal en maat.
- Voor het appartementengebouw geldt een aan de noordelijke dorpsrand een maximale goothoogte van 7m en een nokhoogte van 11m (excl. ondergeschikte bouwdelen zoals liftschacht). Aan de zuidelijke dorpsrand en groene wig is de maximale goothoogte 10m en de nokhoogte van 14m.
- Aan de zijde van het binnenterrein is een plat afgedekte massa met een maximale bouwhoogte van 14m toegestaan.
- Aan de zuidelijke dorpsrand is een geleding van de bouwmassa verplicht. Het hogere bouwdeel is maximaal 15m breed.

Buitenruimtes

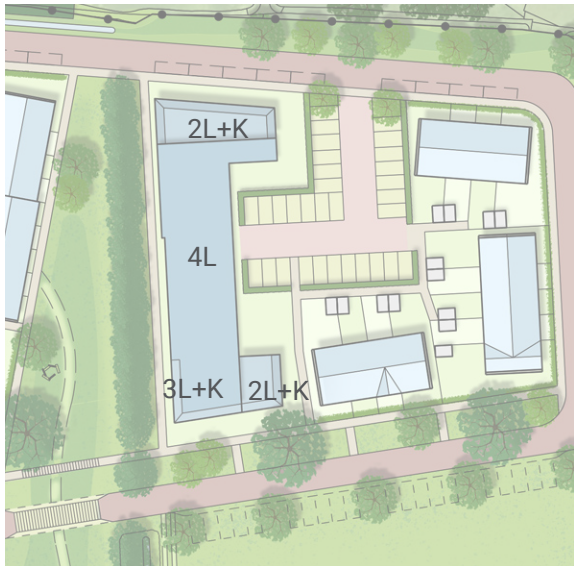
- Buitenruimtes zijn meeontworpen met de architectuur van het gebouw. Dit geldt in het bijzonder voor woningen met een terras op de begane grond aan de groene wig Buitenruimtes steken maximaal 2m uit buiten het hoofdvolume.
- Buitenruimtes op de bovenste verdieping zijn geintereerd in de bouwmassa en opgenomen in de kap. Deze zijn ondergeschikt om niets af te doen aan de hoofdvorm van het gebouw.
- Zie pagina 11 voor de erfafscheidingen.

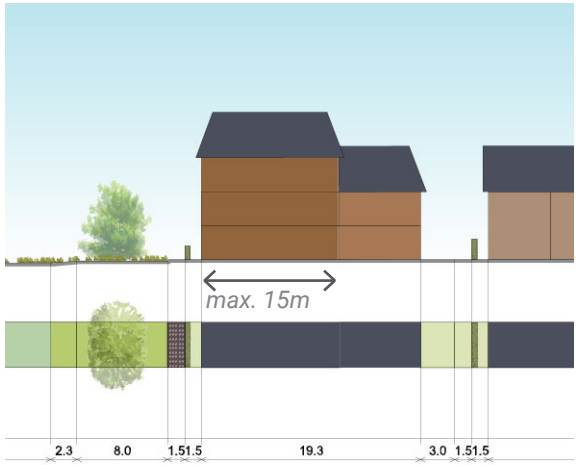
Materialisatie

- Het appartementengebouw sluit aan bij de dorpse sfeer met bijzondere architectonische uitstraling.
- Bij voorkeur een open en transparant karakter waarbij een subtiele verwijzing naar het kassen-verleden van het gebied mogelijk is.
- Natuurlijke materialen in gedekte tinten.
- Gevelmateriaal in aardse tinten en toepassing van hout.

Bergingen en parkeren

- Bergingen zijn opgenomen in de hoofdmassa.
- Parkeren voor bewoners bevindt zich binnen op het achterterrein en/of in de openbare ruimte.





Geleding van de bouwmassa



Natuurlijke materialen in (zandkleurige) gedekte tinten



Herkenbare transparante entree



Mee ontworpen buitenruimtes



Subtiele verwijzing naar 'kassen' geintegreerd in ontwerp



Buitenruimte geïntegreerd in de kap



Geleding van de bouwmassa t.b.v. dorpse schaal en maat

2. Beeldkwaliteit deelgebied De Pas

Deelgebied De Pas biedt een onderscheidend groen en landelijk woonmilieu in de regio. Hierbinnen kunnen bewoners een droomwoning realiseren op één van de 15 kavels, die variëren in grootte. Overal zal het groen op de voorgrond staan, door de ruime en met landschappelijke hagen omgeven kavels. De smalle ontsluitingsweg slingert door het gebied en biedt verrassende doorkijkjes naar de omgeving.

De woningen krijgen een uitgesproken landschappelijk karakter met eenvoudige massa's en dominante kappen. Uitgesproken duurzame, energieneutrale, circulaire en natuurinclusieve woningen versterken het groene en landschappelijke karakter van deze buurt.

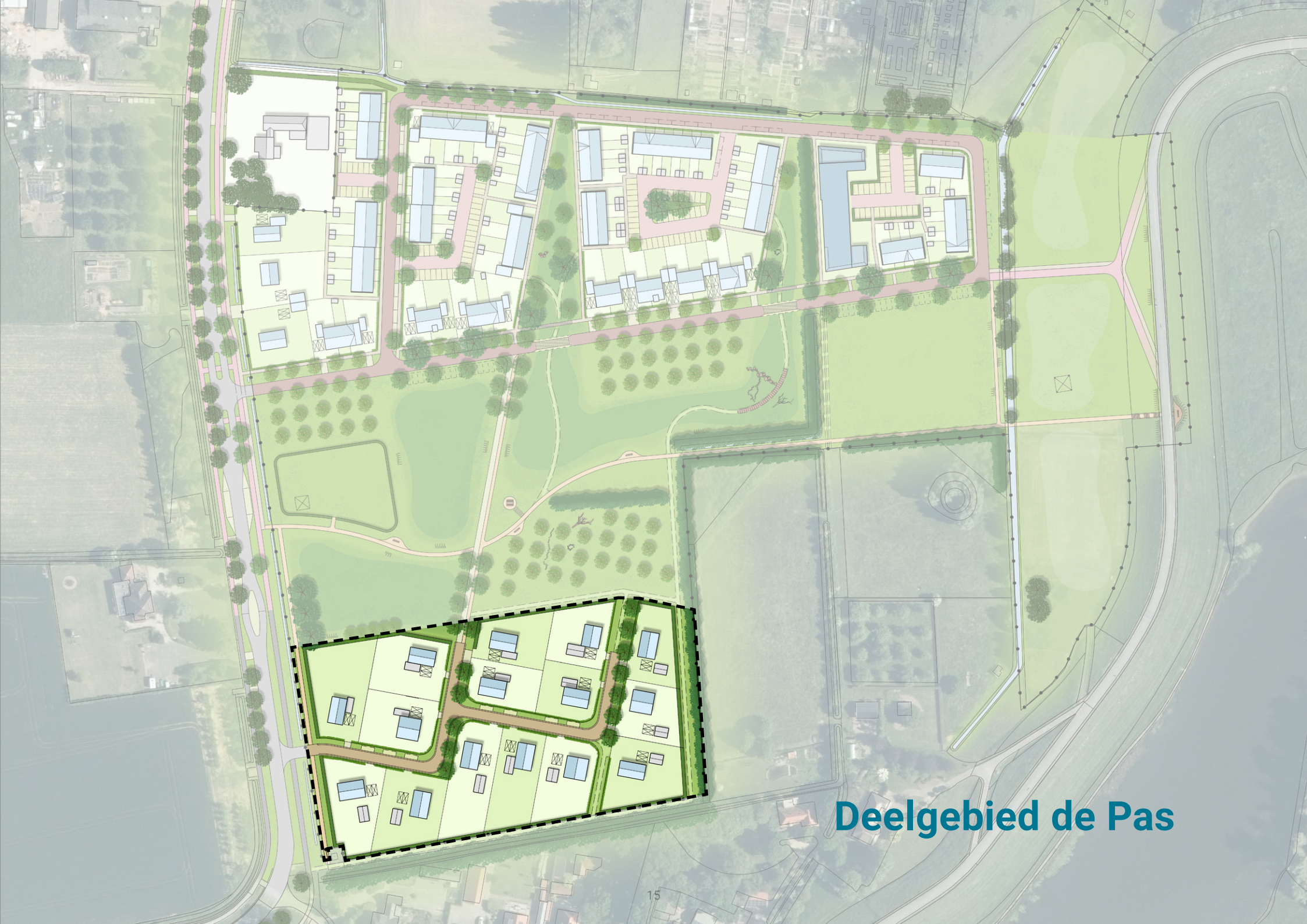


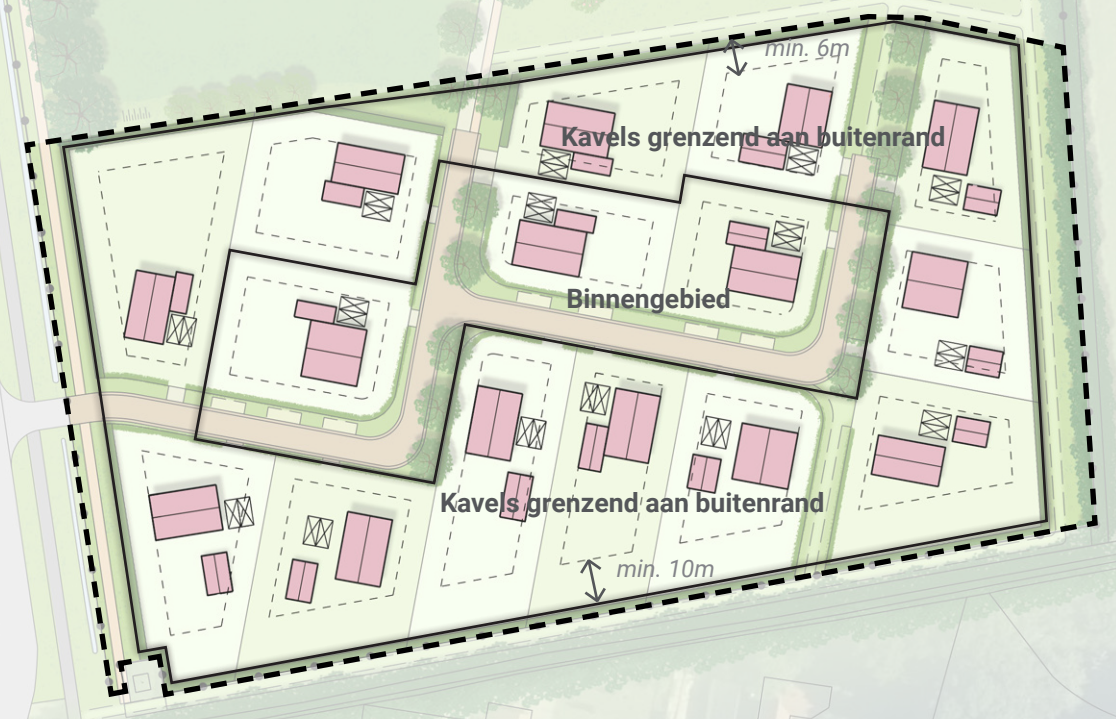







Binnen een aantal spelregels kunnen mensen hun eigen woning realiseren op ruime kavels in De Pas


Deelgebied de Pas



Legenda

Vrije kavels

Zone waarbinnen hoofdmassa mogelijk is

Woonsfeer

Spelregels voor bebouwing en erfinrichting

Woningtypologieën
- Vrijstaande woningen (zelfbouw) op ruime kavels in De Pas.

Positie en oriëntatie
- De woningen staan haaks op of evenwijdig aan de aangrenzende straten.
- Kavels grenzend aan de buitenrand hebben een minimale omvang van 750 m^2 en kavels grenzend aan het middengebied hebben een minimale omvang van 600 m^2.
- Woningen zijn ruim op de kavel gesitueerd. Woningen bevinden zich minimaal 6 meter van de perceelsgrenzen af die grenzen aan de buitenrand en minimaal 4 meter van de perceelsgrenzen die grenzen aan het binnengebied van De Pas. Woningen op kavels grenzend aan de bestaande buurt De Pas staan op minimaal 10 meter van de zuidelijke perceelsgrens.

Bouwmassa en kapvorm
- Woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap en hebben een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.
- Woningen bestaan uit een eenvoudige hoofdmassa en een verplichte eenduidige kap met een duidelijke nokrichting. Samen-gestelde daken zijn niet toegestaan. Landelijke details (zoals wolfseinden of ondergeschikte dakkapellen zijn wel toegestaan).

Bijgebouwen en aanbouwen
- Bijgebouwen en aanbouwen hebben een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale nokhoogte van 7 meter en zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Aanbouwen en bijgebouwen bevinden zich op minimaal 2 meter van alle perceelsgrenzen, minimaal 3m achter de voorgevel van de woning en liggen bij voorkeur aan een niet-openbare zijde.
- Aanbouwen en bijgebouwen grenzend aan de openbare zijde zijn mee ontworpen met de architectuur van de woning.
- Aanbouwen en bijgebouwen zijn in samenhang ontworpen met de architectuur van de woning of bevinden zich op het achtererf.

Stijl en vormgeving
- Elke woning is een architectonische eenheid en kent een zorgvuldige detaillering, die het landelijke karakter versterkt. Er staan nooit twee identieke woningen naast elkaar.
- Woningen hebben een uitgesproken landelijk karakter met een natuurlijke uitstraling.

Materialisatie
- Natuurlijke materialen in materiaal eigen kleuren en gedekte tinten (géén wit).
- Kappen in antracietkleurige, matte gebakken pannen of een materiaal eigen kleur. Rieten daken en sedumdaken zijn ook toegestaan. Eventuele zonnepanelen zijn mee ontworpen in het dakvlak.
- Duurzaamheid van de woning komt tot uitdrukking in materiaalgebruik en/of energieopwekking en/of kavelinrichting etc.

Parkeren op eigen terrein
- Minimaal twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein van minimaal 5 meter lang bij 4,5 meter breed, die zich bevinden achter de voorgevel van de woning.
- Maximaal één inrit naar een woning van maximaal 3 meter breed.
- Inritten tussen groene bermen worden uitgevoerd in grasbetonsteen.

Erfafscheidingen
Erfafscheidingen zijn groen. Schuttingen zijn uitgesloten en een hekwerk is enkel mogelijk indien deze in landschappelijke haag wordt ingepast.

Buitenste randen:
- Hoge landschappelijke haag van 2 meter hoog.
- Gemengde haag van veldesdoorn, haagbeuk, hondsroos, liguster, mei- en sleedoorn.
- Bloeiende en vruchtdragende soorten t.b.v. biodiversiteit.

Tussen percelen:
- Hoge haag van maximaal 2 meter hoog.
- Aan straatzijde een lage haag tot minimaal 3 meter achter de voorste rooilijn.
- Eén of meerdere streekeigen soorten.

Straatzijde:
- Lage landschappelijke haag van maximaal 1 meter hoog.
- Gemengde haag van veldesdoorn, haagbeuk, mei- en sleedoorn.
- Bloeiende en vruchtdragende soorten t.b.v. biodiversiteit.





Gemengde haag met verschillende soorten



Veldesdoorn



Haagbeuk



Meidoorn



Sleedoorn