

B E E L D

HOOGHENDIJK BEUSICHEM

K W A L I

T E I T S

P L A N .

SEPTEMBER 2018
QUADRANT ARCHITECTEN

QUADRANT ARCHITECTEN BNA

in opdracht van

Gemeente Buren

VARIO ontwikkeling te Culemborg

INHOUD

1.0

AANLEIDING
EN DOELSTELLING
PAGINA 4

2.0

STEDENBOUWKUNDIGE
OPZET
PAGINA 8

3.2

ARCHITECTUUR
EN BOUWVORM
PAGINA 14

4.0

CRITERIA
BEBOUWING
PAGINA 22

1.1

LIGGING PLANGEBIED
PAGINA 6

3.0

VISIE BEELDKWALITEIT
PAGINA 10

3.3

KLEUR- EN
MATERIAALGEBRUIK:
VARIATIE IN KLEUR
PAGINA 18

1.2

KENMERKEN
DORP BEUSICHEM
PAGINA 7

3.1

BEUSICHEMSE
ARCHITECTUUR
PAGINA 10

3.4

EFAFSCHIEDING
PAGINA 20

1.0

AANLEIDING EN DOELSTELLING

IN DIT BEELDKWALITEITSPLAN WORDT EEN ALGEMENE VISIE OP DE BEELDKWALITEIT VOOR HET PLAN HOOGHENDIJK IN BEUSICHEM GEGEVEN.

De stedenbouwkundige structuur van deze meest recente uitbreiding van Beusichem wordt in dit stuk beknopt uitgelegd en aangevuld met de beoogde beeldkwaliteit. Het is de bedoeling om met een helder kader een aantrekkelijke sfeer in deze nieuw te bouwen wijk te creëren, die nadrukkelijk aansluit bij de specifieke kenmerken van de streek en de dorps bebouwing van Beusichem.

AANLEIDING

De aanleiding voor een nieuw beeldkwaliteitsplan is dat er in het verleden een stedenbouwkundig plan is gemaakt door de gemeente Buren en een marktpartij (Ballast Nedom), dat echter grotendeels niet tot uitvoering is gekomen. Veranderende marktomstandigheden als gevolg van de crisis speelden hier een grote rol in.

Door VARIO ontwikkeling uit Culemborg is recentelijk, opnieuw in samenwerking met de gemeente Buren, een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt, waarbij het oorspronkelijke stedenbouwkundig ontwerp in combinatie met het beeldkwaliteitsplan d.d. mei 2010 als leidraad heeft gefungeerd. Echter, het nieuwe plan wijkt op een aantal onderdelen zodanig af, dat het bestaande beeldkwaliteitsplan de lading niet meer dekt. Vandaar deze nieuwe versie.

DOELSTELLING

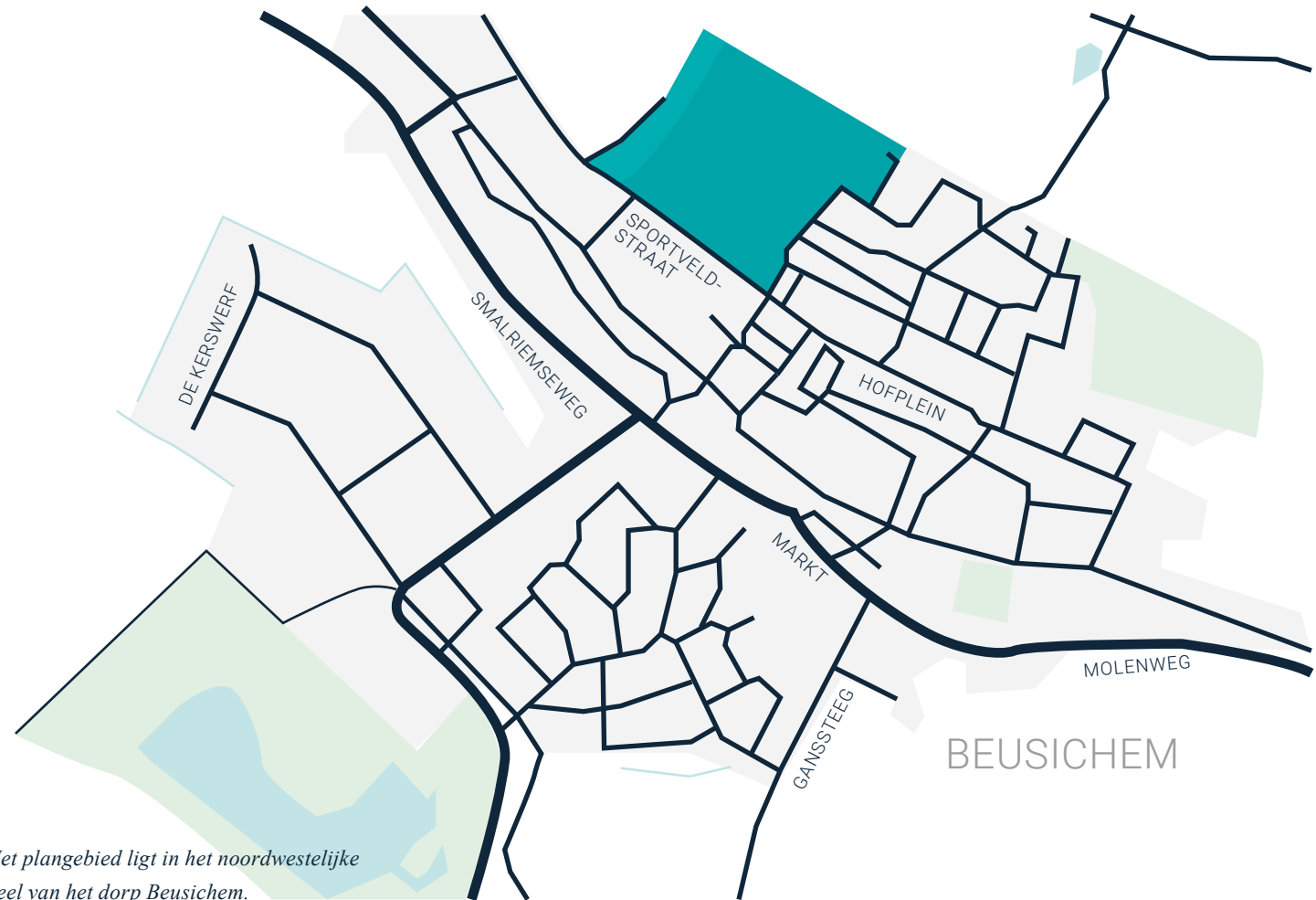
Dit beeldkwaliteitsplan geeft de randvoorwaarden voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in

plan Hooghendijck weer, met het accent op de verschijningsvorm van de te bouwen woningen in een dorpse setting. Samen met het bestemmingsplan is dit beeldkwaliteitsplan het juridisch document dat de kaders schetst van de bouw- en inrichtingsplannen voor dit gebied.

Daarnaast is dit beeldkwaliteitsplan het toetsingskader bij de gemeentelijke- en welstandstechnische beoordeling van bouwplannen. Het stuk wordt onderdeel van de welstandsnota, waarmee het een bindend karakter heeft voor alle partijen.

Onder de regie van dit beeldkwaliteitsplan weten (ook particuliere) initiatiefnemers op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de uitwerking van de bebouwing en de openbare ruimte.

1.1 LIGGING PLANGEBIED



*Het plangebied ligt in het noordwestelijke
deel van het dorp Beusichem.*

1.2 KENMERKEN DORP BEUSICHEM

LANGE ONTSTAANSGESCHIEDENIS

De oudste vermelding van Beusichem is te vinden in een afschrift van een oorkonde uit het einde van de 11^e eeuw. De lange ontstaansgeschiedenis van het dorp is af te lezen in de langgerekte structuur van het dorp: een aantal oost-west lopende dorpslinten die onderling verbonden worden door korte verbindingsstraatjes bepalen de structuur van het dorp. Daarbij bevinden zich aselekt een aantal groene fragmenten die ook mede het beeld van het dorp bepalen. Soms is dit formeel groen in de vorm van pleintjes, soms is het informeel langs de randen van particuliere percelen.

Langs de linten kent Beusichem een grote verscheidenheid aan architectuur, kapvormen en oriëntaties, die leiden tot een afwisselend en rijk beeld. Dit rijke beeld wordt veroorzaakt doordat de verkaveling ruim is opgezet, de architectuur vaak statig is en in ieder geval bijna altijd rijk is aan, vaak gedecoreerde, details.

INSPIRATIEBRON PLAN HOOGHENDIJK

Bovenstaande kenmerken zijn een belangrijke inspiratiebron bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan voor plan Hooghendijk. In de volgende hoofdstukken zal hier nader op worden ingegaan.

Beusichem kent een grote verscheidenheid aan architectuur, kapvormen en oriëntaties, die leiden tot een afwisselend en rijk beeld.

2.0

STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET

Het nieuwe stedenbouwkundig plan d.d. juli 2016 gaat uit van eenzelfde basisopzet en dezelfde basiskenmerken als het plan uit 2010. De invulling met woningbouwtypologieën is echter iets minder gedifferentieerd. Zo komen appartementen als bouwvorm niet meer voor en komt het accent ook wat meer op rijbebouwing te liggen. Aan deze rijbebouwing worden wel specifieke eisen opgelegd om aan te sluiten bij de beoogde rijke dorpse sfeer.

Voor dit stedenbouwkundig plan staan dezelfde uitgangspunten centraal als ook destijds verwoord:

1. Het plan sluit aan op de gebouwde omgeving. Het stratenpatroon loopt van oost naar west als dragers in het plan en er zijn kleine doorsteekstraatjes gecreëerd om de wijk transparant te maken.
2. Het plan is een afronding aan de noordwestelijke dorpsrand. Het wordt omzoomd met een groene zone

waarin veel water is opgenomen. De woningen aan de rand van het plan richten zich naar buiten, met zichtlijnen op de weidse omgeving.

3. De nieuwe wijk wordt een ingetogen buurt, met veel variatie in bouwmassa's en met groene informele ruimtes, zoals Beusichem dit van oudsher in zich heeft. Het stratenpatroon is helder en wordt architectonisch ondersteund door op cruciale plekken -op hoeken en in zichtlijnen- verbijzonderingen in de bouwblokken aan te brengen in de vorm van een beperkt extra volume, een afwijkende kapvorm, erkers etc. (zie kaart).
4. De bebouwing krijgt een dorps karakter door een grote afwisseling van woninggevels, verspringende rooilijnen, afwisseling in kaprichtingen en afwisselend kleur- en materiaalgebruik. Ook is het mogelijk enkele bijzondere bouwvolumes te realiseren met als (beeld) referentie de grotere bouwvolumes die in Beusichem te vinden zijn, zoals een dorpschool, luxe villa, burcht of herenboerderij.

De oost-west straten hebben een geknikt patroon waardoor er zowel gesloten- als open zichtlijnen ontstaan. Gesloten zichtlijnen richten zich op de bebouwing binnen het plan en open zichtlijnen op de omgeving. Door de variatie in bouwblokken en het opknippen van langere bouwblokken in kleinere delen is het de bedoeling dat de zichtlijnen in de geknikte straten op accenten stuiten die je blik vasthouden. De afwisseling van de bouwblokken en de blik op de accenten, moet tesamen met de beoogde dorpse architectuur in de wijk een romantisch beeld geven aan plan Hooghendijk (zie kaart).

Zowel binnen het plan als aan de randen zijn groene ruimten opgenomen die het plan een ontspannen groen gevoel geeft. Met name de groene randen aan het plan zijn bedoeld als groene buffers naar de omgeving. De tuinen zullen ook voor een groen beeld zorgen, waarbij de erfafscheidingen van de tuinen, grenzend aan het openbaar gebied zullen bestaan uit groene hagen/groene



* **BEBOUWINGSACCENT**
 → **ZICHTLIJN**

schermen. In het geval van hagen, zullen deze bij de projectmatig ontwikkelde woningen reeds bij uitvoering worden aangeplant.

Het is uitdrukkelijk de bedoeling om met de combinatie van de stedenbouwkundige opzet en de architectuur een typisch Beusichemse sfeer op te roepen. Deze

Beusichemse sfeer wordt op architectuurgebied bepaald door een grote verscheidenheid. In het volgende hoofdstuk zal hierop worden ingegaan.

3.0

VISIE BEELDKWALITEIT

3.1 BEUSICHEMSE ARCHITECTUUR

De bestaande architectuur in Beusichem wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid. Deze verscheidenheid uit zich in een differentiatie in architectuur, gevelkleur en kapvorm. Daarnaast zijn er veel verbijzonderingen op gebied van detaillering waar te nemen.



Herenboerderij met Betuwse kap



Statige woonhuizen



Rustieke villa



Herenboerderij met Betuwse kap



Statige woonhuizen



Rustieke villa



Woonhuis met decoratieve elementen



Ingetogen lintbebouwing



Ingetogen lintbebouwing

Er zijn een aantal woningtypes te onderscheiden, die elk meerdere malen voorkomen in het dorp en die elk ook wezenlijke kenmerken bevatten. Deze typologieën zijn uitingen die in de loop der geschiedenis zijn ontstaan en die gezamenlijk Beusichem een karakteristiek beeld geeft.

HET BETREFT HIER:

- Statige woonhuizen
- Gedecoreerde boerderijen
- Herenboerderijen met Betuwse kap
- Ingetogen lintbebouwing
- Rustieke Villa's



De typologieën verschillen onderling maar hebben wel gemeen dat ze een eenvoudige hoofdopzet hebben én voorzien zijn van veel details. Deze details zijn vervolgens veelal gedecoreerd. Het betreft hier o.a.

- het veelvuldig gebruik van luiken en gedecoreerde dakkapellen
- verbijzonderd metselwerk met rollagen en spekbanden
- getoogde ramen
- raamroedes
- een geprononceerde entree
- gedecoreerde boeidelen, gebruik van gootklossen etc.



Deze variatie die in de Beusichemse architectuur te vinden is geldt als inspiratiebron voor de woningbouwplannen in plan Hooghendijck. Niet dat al deze elementen letterlijk moeten worden gekopieerd, maar ze geven wel een opmaat naar een goede invulling van dorpse architectuur in deze nieuwe wijk.

Daarnaast zijn er een aantal spelregels die tot deze variatie moet leiden. Deze zijn in het volgende hoofdstuk uitgewerkt.

3.2 ARCHITECTUUR EN BOUWVORM

Het uitgangspunt voor plan Hooghendijk is, zoals eerder vermeld het creëren van een dorpse sfeer, die kenmerken in zich heeft die zijn terug te vinden in de aanwezige bebouwing in Beusichem. De architectuur in plan Hooghendijk moet vervolgens ook ontleend zijn aan de typische Beusichemse sfeer.



De architectuur dient daartoe traditioneel te zijn. Met een verwijzing naar de architectuurstijlen die in Beusichem voorkomen en die pakweg tussen 1850 en 1960 zijn gerealiseerd. Daarnaast kan wel degelijk ook een eigentijdse en meer vernieuwende architectuur worden toegepast, zij het op bescheiden schaal en altijd in harmonie met traditionele kleuren en materialen. Het dient wel altijd een interpretatie van Beusichemse architectuur te zijn. Eigentijdse elementen die worden toegevoegd, moeten helder zijn gedetailleerd.

Een grote mate van repetitie van bouwblokken moet worden vermeden. Er wordt een mix van verschillende volumes nagestreefd, die onderling van elkaar verschillen. De verschillen zitten in massaopbouw, gevelindeling dan wel kleurgebruik.

KAPPENARCHITECTUUR

De woningen in plan Hooghendijk zijn voorzien van een zadeldak of schilddak. Voor de kappen worden keramische pannen gebruikt, een rieten kap is ook mogelijk.

De kaprichting dient afwisselend te zijn. Bij kleinere bouwvolumes (tweekappers en vrijstaande woningen) wisselen de kaprichtingen elkaar regelmatig af. Bij met name wat langere bouwblokken dient een langskap bij

Langskap in afwisseling met andersvormig bouwvolume/dwarskap.



Langskap in afwisseling met andersvormig bouwvolume/dwarskap.



meer dan 4 aaneengesloten woningen doorbroken te worden door een dwarskap. Een afwijkend bouwvolume in plaats van een dwarskap is ook mogelijk. De gevels die bij deze dwarskappen horen zijn bij voorkeur ook afwijkend van kleur, waardoor ze meer zelfstandig van beeld worden. Op die manier zijn ze bij uitstek geschikt om in de wijk accenten aan te brengen die de blik vasthouden en oriëntatie geven.

De overstekken van de daken zijn eenvoudig gedetailleerd, maar kunnen ook rijk aan detail zijn met gootklossen etc. Doorgemetselde topgevels sluiten ook goed aan op de Beusichemse architectuur.

VERBIJZONDERINGEN EN DECORATIES

In lijn met de kenmerken van Beusichemse architectuur en ten behoeve van het bereiken van diversiteit, wordt aangemoedigd om in zijn algemeenheid verbijzonderingen in de vorm van dwarskappen, anderssoortige bouwvolumes, volumes in keimwerk, erkers en decoratieve details te gebruiken. Maar met name op beeldbepalende plaatsen (op straathoeken, in zichtlijnen) is dit verplicht. (zie kaart pagina 9).

Kopgevels op straathoeken worden als een tweede voorgevel ontworpen. Zijramen, een entreedeur om de hoek, erkers, dakkapellen etc. zijn de middelen om dit te bereiken.

Voordeuren en hun omlijsting worden geaccentueerd in hun functie: de belangrijkste toegangsdeur van het huis. Een veelheid aan stijlmiddelen kan worden ingezet om dit te bereiken: omlijsting met rollagen of natuursteen, bovenlichten, hogere omlijstingen met siermetselwerk, bijzondere raamopeningen in de voordeur, geprononceerd vormgegeven voordeuren, een luifel – al dan niet op kolommen –, een terugliggende voordeur, toegmetselwerk, etc.

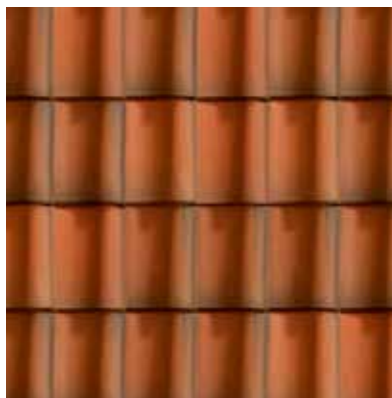
Decoraties worden gewaardeerd. Dit kan zijn in de vorm van ondergeschikte elementen als schoorstenen en schoorsteenkappen, maar ook in baksteenpatronen, geprofileerd metselwerk, geprofileerde goten, dakjes op dakkapellen, makelaars en dakruiters, pinakels, torentjes etc. In de Beusichemse architectuur is genoeg inspiratie te vinden.

BIJGEBOUWEN

Bijgebouwen zijn ondergeschikt qua vorm, massa en materiaalgebruik. Ze mogen niet teveel aandacht trekken. Ze liggen ook altijd minstens 3m. achter de gevelrooilijn.

Het materiaalgebruik is evenals in de hoofdbouwmassa's metselwerk. Doch donkere gepotdekselde delen zijn eveneens zeer goed voorstelbaar. De bijgebouwen worden terughoudend vormgegeven.

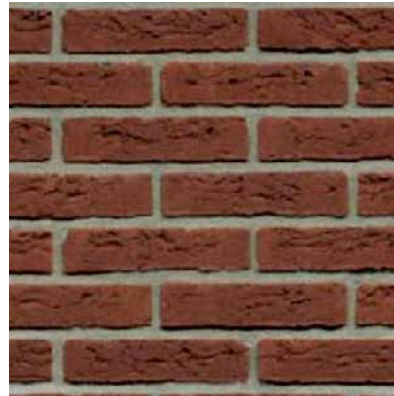
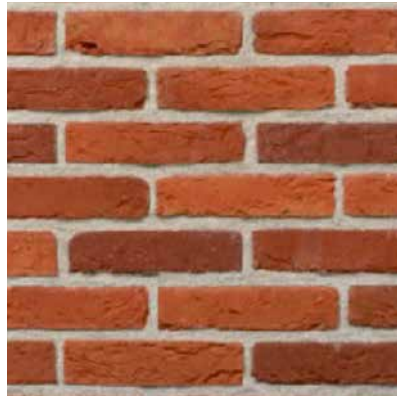
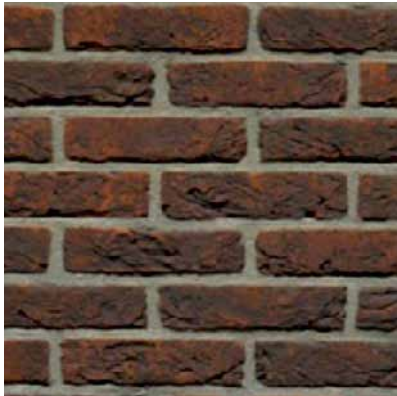
3.3 KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK: VARIATIE IN KLEUR



De daken worden zowel antracietkleurig als in een orangerode kleur uitgevoerd. Afwisseling hierin is van belang, waarbij moet worden aangetekend dat net als in Beusichem de antracietkleurige daken in plan Hooghendijk in de meerderheid zijn en dat bij het gebruik van orangerode pannen moet worden vermeden dat deze worden toegepast bij woningen die met de voorkant op de zonzijde liggen. Toepassing van zonnepanelen op een rood dak levert een onrustig en ongewenst beeld op.

Bij gelijke bouwmassa's die naast elkaar liggen dient het kleurgebruik verschillend te zijn. Echter, bij solitaire woningen en tweekappers mogen maximaal 2 naast elkaar gelegen bouwvolumes dezelfde kleur hebben.

Wat materiaalgebruik van de gevels betreft wordt voornamelijk uitgegaan van metselwerk gevels in aardetinten in een roodbruin kleurpalet met hier en daar uitzonderingen in de vorm van witte accenten/gevels. Dit kan geschilderd



metselwerk zijn of stucwerk. Ook alleen zijgevels of voorgevels in een contrasterende kleur is mogelijk. Bijgebouwen worden eveneens in metselwerk uitgevoerd of in donkere gepotdekselde delen.

De kozijnen en de kleuren van de houten delen (goten, overstekken) in de hoofdmassa's zijn wit. Accentkleuren voor bijv. ramen en deuren zijn wit of standgroen.

3.4 ERFAFSCHIEDING



Een goede overgang tussen privé tuinen en openbaar gebied is van wezenlijk belang voor het gewenste beeld van de openbare ruimte. Hier wordt in plan Hooghendijk dan ook veel aandacht aan besteed.

De overgang prive-openbaar in de voortuinen wordt middels groene hagen vormgegeven. Deze worden bij

projectmatige projecten reeds bij uitvoering aangeplant.

De overgang privé-openbaar bij zijdelingse perceelsgrenzen en daar waar achtertuinen het openbaar gebied raken worden zo groen mogelijk ingevuld. Dit kan geschieden middels hagen of met (Hedera) begroeide gaashekwerken. De hoogte is maximaal 2 meter.



Een groene afscheiding of de combinatie met een wat opener structuur in de vorm van open hekwerken leidt tot een aangenaam groen beeld en kan eveneens voor meer zicht en derhalve sociale controle op de openbare ruimte zorgen. Een volledig gesloten wand van alleen metselwerk muren wordt daarom op deze plaatsen niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor houten schuttingen. Deze kunnen

alleen worden toegepast waar de tuinen niet aan de openbare ruimte grenzen.

4.0

CRITERIA BEBOUWING

THEMA

CRITERIA BEELDKWALITEIT

Architectuur en oriëntatie

- Traditionele architectuur, dorpse sfeer. Elementen uit de Beusichemse architectuur worden aangemoedigd (hfdst. 3.1).
- Zowel historiserende als eigentijdse interpretaties hierop zijn mogelijk.
- De woningen zijn op de openbare weg gericht.
- Bij straathoeken de gevels een tweezijdige oriëntatie meegeven.
- Een grote repetitie van bouwblokken wordt vermeden. Grotere bouwvolumes naast elkaar moeten onderling verschillen. Niet meer dan 2 identieke bouwblokken van tweekappers of vrijstaande woningen naast elkaar.

THEMA

CRITERIA BEELDKWALITEIT

Bouwmassa, kapvorm en nokrichting

- Een afwisseling in kapvorm in algemene zin is vereist.
- De kapvorm bij rijbebouwing is in principe een langskap. Toevoegingen in de vorm van een dwarskap of verhoogd dak zijn mogelijk en zelfs verplicht bij grotere bouwblokken (meer dan 4 rijwoningen).
- Op de aangegeven punten op de stedenbouwkundige kaart (hfdst. 2.0) zijn bebouwingsaccenten in de vorm van dwarskappen of anderszins afwijkend bouwvolume verplicht.
- Dakvlakken dienen als geheel herkenbaar te zijn. Dakkapellen zijn ondergeschikt.



THEMA**CRITERIA BEELDKWALITEIT**

Bouwhoogte hoofdmassa	• Massa in één of twee bouwlagen met kap. • Goot- en nokhoogte: zie bestemmingsplan.
Bijbehorende bouwwerken	• Situering ondergeschikt aan hoofdgebouw, op minimaal 3m. achter de voorgevelrooilijn, met uitzondering van carports en veranda's. • Vormgeving in één bouwlaag, eventueel voorzien van kap. • Goot- en nokhoogte: zie bestemmingsplan.
Rooilijn	• Rooilijnen liggen niet vast • Onderlinge verspringingen tussen bouwblokken wordt aangemoedigd.
Materialisatie en kleurgebruik gevels	• Overwegend metselwerk in baksteen in aardse tinten (zie kleurengamma pagina 19). • Incidenteel afwijkend wit stucwerk of wit gekeimd metselwerk wenselijk. • Houten gevelonderdelen of gelijkwaardige producten wordt aangemoedigd, maar ondergeschikt in gevelbeeld.
Geveldetailering	• Rijk en zorgvuldig. Beusichemse architectuur als inspiratiebron met luiken, raamroedes, verbijzonderd metselwerk, gootklossen, geprononceerde entree, etc.

**THEMA****CRITERIA BEELDKWALITEIT**

Materialisatie en kleurgebruik daken	• Bij voorkeur keramische pannen in grijsinten en antraciet, incidenteel orangerood.
Erfafscheidingen	• De overgang van privetuinen naar de openbare ruimte dient in het ontwerp te worden meegenomen. • De erfscheiding bij voortuinen uitvoeren als een haag van een inheemse soort met een hoogte van max. 1m. • Op plaatsen waar privétuinen aan het openbaar gebied grenzen zijn erfscheidingen maximaal 2m. hoog. Dit geldt voor zijdelingse perceelsgrenzen, gerekend vanaf de helft van de zijgevel van de woningen. • Deze erfscheidingen worden zoveel mogelijk als opgaande hagen gerealiseerd, danwel als begroeide rasterhekwerken. Houten schuttingen zijn op plaatsen waar privétuinen aan openbaar gebied grenzen niet toegestaan.





QUADRANT ARCHITECTEN BNA

Bezoekadres

Markt 24, 4761 CE Zevenbergen

Postadres

Postbus 133, 4760 AC Zevenbergen

T 0168 32 82 55

mail@qarch.nl

www.qarch.nl
