
BEELDKWALITEITSPLAN

**HET LEEUWSE
VELD - WEST**
TE BENEDEN-LEEUVEN

INHOUD

1. AANLEIDING EN DOELSTELLING	4
1.1 LIGGING PLANGEBIED	5
2. STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET	6
3. VISIE BEELDKWALITEIT	10
3.1 ARCHITECTUUR EN BOUWVORM	10
3.2 KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK	14
3.3 ERFAFSCHEIDING	16
4. CRITEREA BEBOUWING	18
5. INRICHTING OPENBARE RUIMTE	20
5.1 WEGENSTRUCTUUR EN STRAATPROFIELEN	21
5.2 GROEN, BOMEN EN HAGEN	22
5.3 MATERIALISATIE VERHARDING	23
5.4 VERLICHTING	24

1. AANLEIDING EN DOELSTELLING

In dit beeldkwaliteitsplan wordt een algemene visie op de doelstellingen van de beeldkwaliteit voor het westelijk plandeel van 'Het Leeuwse Veld' in Beneden-Leeuwen gegeven. De tweede fase van de uitbreiding van 'Het Leeuwse Veld'.

De stedenbouwkundige structuur van de nieuwe wijk wordt beknopt uitgelegd en aangevuld met de beoogde beeldkwaliteit. Het is de bedoeling om met een helder kader aantrekkelijke sferen in het plangebied te creëren.

Voor dit westelijk plandeel is het bestemmingsplan Het Leeuwse Veld, herziening 2018 van toepassing. Hierin is de bestemming woongebied opgenomen. (hetgeen het mogelijk maakt om een omgevingsvergunning te kunnen verstrekken voor de activiteit bouwen).

In deze herziening van het bestemmingsplan is tevens een stedenbouwkundige uitwerking opgenomen, waarin de hoofdopzet is aangegeven, waarbij is aangegeven dat de exacte invulling op onderdelen nog kan wijzigingen.

Het beeldkwaliteitsplan geeft de randvoorwaarden weer voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, met het accent op de verschijningsvorm van de te bouwen bestemmingen. Samen met het uitwerkingsplan is het beeldkwaliteitsplan het juridisch document dat de kaders schetst van de bouw- en inrichtingsplannen voor dit gebied.

Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling van bouw- en inrichtingsplannen alsmede voor de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de welstandsnota, waarmee het een bindende werking krijgt voor alle partijen. Onder de regie van het beeldkwaliteitsplan weten (particuliere) initiatiefnemers op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de uitwerking van de bebouwing en de openbare ruimte.



1.1 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Beneden-Leeuwen tussen de Van Heemstraweg en de nieuwe Provinciale weg N322. Het gebied wordt aan de oostzijde begrensd door het perceel van de van Heemstraweg 61 en grenst aan de westzijde aan achterkant van de bestaande percelen aan de Zijveld. De zuidrand wordt gevormd door de bestaande watergang ten noorden van het veld met zonnepanelen gelegen op de hoek van de Provincialeweg N322 en Zijveld.



2. STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET, TWEEDE FASE, HET LEEUWSE VELD - WEST



Het plan 'Het Leeuwse Veld West' is de tweede fase van het plan 'Het Leeuwse Veld'.

Het stedenbouwkundig plan is erop gericht om de landelijke sfeer van het Land en Maas tot uitdrukking te brengen en het gevoel van 'buiten wonen' te realiseren.

De stedenbouwkundige structuur van 'Het Leeuwse Veld West' wordt in een belangrijke mate gevormd door een noord-zuid gerichte groenstructuur met een beeldbepalende watergang. Dit groene binnen-gebied vormt het hart van de nieuwe wijk. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Van Heemstraweg. Haaks op het Noord-Zuid gerichte hoofdstructuur vormen de dwarsstraten een doorkijk door het plangebied heen.

De randen rondom het plangebied worden begrenst door watergangen. Op deze manier vormt het water een belangrijk beeldbepalend element in deze nieuwe wijk. De doorzichten en zichtlijnen door het gebied heen zorgen ervoor dat je deze groen- en waterstructuur ervaart, waarbij de brede zone in het midden van de wijk plaats biedt voor spelen en een belangrijke bijdrage levert aan de beleving van het 'buiten wonen'.

- * Stedenbouwkundig accent in de vorm van een veranda/ pergola
- * Doorlopende pergola als erfafscheiding t.p.v. zijtuin



De ruimtelijke hoofdstructuur is Noord-Zuid gericht, met haaks daarop een aantal dwarsstraten. De bebouwing kenmerkt zich door een afwisseling van langere blokken met rijwoningen afgewisseld met een kleinere korrelgrootte van tweekappers, seniorenwoningen en enkele vrijstaande woningen. Op deze manier ontstaat een prettige mix van woningtypologieën en ontstaat een dorpse schaal.

Om de landelijke sfeer op een goede manier te verwezenlijken worden de langste blokken met rijwoningen voorzien van één of meer topgevels. Dit zorgt voor meer geleding in het blok wat bijdraagt aan een dorpsere schaal.

Deze afwisseling in de straat wordt ook bij de andere woningen toegepast. Zo zullen op een aantal plaatsen in het plan ook tweekappers worden uitgevoerd met een topgevel, zijn er (senioren)woningen met een lagere goot en langs de van Heemstraweg wordt een lossere bebouwing gerealiseerd door een mix van vrijstaande woningen met een dwarskap en een tweekapper. Op deze manier ontstaat er een voldoende variatie in woningtypes, hoogte en kaprichting.

Waar zijgevels grenzen aan de openbare ruimte wordt extra aandacht gevraagd om geen gesloten gevels te creëren. Op de plaats waar de zijgevel grenst aan het groene binnengebied is in dit plan nog voorzien in een extra accent op maaiveldniveau.

Naast de keuze voor afwisseling en geleding in bouwmassa's, wordt de landelijke sfeer in algemene zin bewerkstelligd door een traditionele vormgeving, dorpse architectuur en een afwisselend doch ook rustig kleurgebruik van natuurlijke materialen (pannendak met metselwerkarchitectuur met accentkleuren in vlakken/horizontale banden). Daarbij is het streven naar een prettige balans tussen eenheid en variatie.

Bij een landelijke sfeer hoort ook een groen straatbeeld. De brede noord-zuidgerichte openbare ruimte in het midden van het plangebied biedt plaats aan een sterke groen en waterstructuur. Ook de omzoming van het plan door watergangen draagt natuurlijk bij aan een groene en landelijke beleving van de wijk. In de dwarsstraten worden bomen geplant om het groene karakter in de wijk te versterken. Waar mogelijk worden parkeervakken uitgevoerd middels half open bestrating / grasklinkers.

Daarnaast zullen de tuinen voor een groen beeld zorgen. De erfafscheidingen van de tuinen, grenzend aan het openbaar gebied zullen bestaan uit groene hagen en op sommige plekken de toepassing van een pergola. De hagen worden bij de projectmatig ontwikkelde woningen reeds bij uitvoering aangeplant.

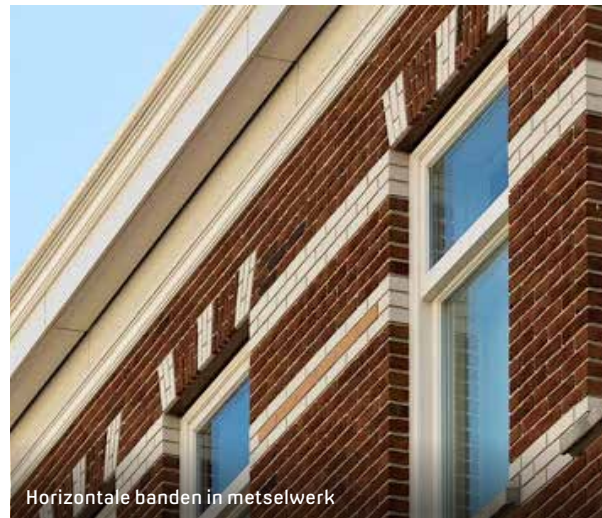
Om de tuinen te laten bijdragen aan een groene straat is het bij rijbebouwing niet toegestaan om te parkeren op eigen terrein voor het hoofdgebouw (= in voortuin). Alleen naast het hoofdgebouw (of het verlengde daarvan) of voor een bijgebouw of garage kan op eigen terrein geparkeerd worden.

Bij de twee-onder-één kapwoningen geldt dit niet omdat deze woningen qua locatie en perceelsgrootte al in een groenere setting liggen. Daarnaast wordt, door bij deze categorie woningen parkeren op eigen erf toe te staan, de parkeerdruk in de openbare ruimte verminderd hetgeen de uitstraling van de straten ten goede komt.

3. VISIE BEELDKWALITEIT

3.1 ARCHITECTUUR EN BOUWVORM

Het uitgangspunt is om voor 'Het Leeuwse Veld West', net als elders in de eerder gerealiseerde plannen in 'Het Leeuwse Veld', een dorpse sfeer en een gevoel van 'buiten wonen' te realiseren.



Voor 'Het Leeuwse Veld West' is gekozen voor een traditionele dorpse sfeer. Daarbij is onderscheid gemaakt in de verschijningsvorm tussen het plandeel gelegen ten westen van het groene binnen gebied en het deel dat aan de oostkant van deze openbare ruimte is gelegen.

Beide plandelen hebben een traditionele baksteenarchitectuur en zijn familie van elkaar, echter bij de uitwerking vormt het westelijk deel een duidelijk herkenbare architectonische eenheid en het oostelijk deel ook. Het westelijk gelegen plandeel is daarbij iets traditioneler van opzet en kleurgebruik dan het deel dat ten oosten van de watergang is gelegen.

Het westelijk deel laat zich typeren door de eerder genoemde baksteenarchitectuur gecombineerd met donkere pannendaken en traditionele kozijnen in een lichte (witte) kleur. De architectuur kenmerkt zich door de toepassing van jaren dertig stijlelementen, met o.a. de toepassing van beeldbepalende doorlopende horizontale banden en rollagen.

Het kleurgebruik in dit plandeel bestaat uit een rode baksteen als hoofdkleur, waarbij een lichte (witte) baksteen als accentkleur wordt toegepast.





Oostelijk plan deel met eigentijdse elementen



Doorgestoken dakkapel



Oostelijke plan deel gevarieerder kleurgebruik



Metselwerk accenten



Dorpse architectuur



Frans balkonhek met omkadering

In de noord-zuid georiënteerde straten zijn het merendeel van de woningen uitgevoerd met een fries/bovenbouw in de lichte accentkleur terwijl in de oost-west georiënteerde straten deze accentkleur in mindere mate aanwezig is in het straatbeeld.

Doordat in het westelijk plandeel gestreefd wordt naar een uniform kleur- en materiaalgebruik en de toepassing van eenzelfde architectonische elementen ontstaat een duidelijk herkenbare éénheid.

Het oostelijk gelegen plandeel heeft een iets eigentijdse invulling, waarbij de kenmerkende doorlopende horizontale banden en rollagen in een groot deel van de woningen terugkomen als beeldbepalend element. Hierdoor blijft het familie van het westelijk plandeel, maar ontstaat wel een eigen herkenbare identiteit. De architectuur is iets eigentijdser. Zowel in kleurgebruik, detaillering (o.a. van ramen), maar ook in de toepassing van architectonische accenten. Denk daarbij aan een variant op de doorlopende banden middels reliëfmetselwerk, doorgestoken dakkapellen of accenten middels kaders rondom de ramen. Dit in combinatie met een meer afwisselend kleurgebruik zorgt er voor dat er meer variatie

ontstaat tussen de verschillende woningblokken. Doordat er gebruik gemaakt wordt van een zorgvuldig afgestemd en beperkt kleurenpalet van gevelstenen en een uniforme kleur dakpan, blijft de éénheid van dit plandeel gewaarborgd.

De woningen in 'Het Leeuwse Veld' hebben een eenvoudige hoofdvorm en zijn in principe voorzien van een zadeldak. Bij rijbebouwing en tweekappers is de kapvorm in principe een langskap, maar kapverdraaiingen (topgevels) zijn noodzakelijke aanvullingen (bij de langste bouwblokken verplicht) en dragen bij aan de kleinschalige sfeer. Bij de vrijstaande woningen is zowel een langskap of een dwarskap denkbaar. De bijgebouwen zijn ondergeschikt qua beeld en kunnen zowel een hellend dak als een platdak hebben.

De daken vallen over de gevels met overstekken die passen bij een dorpse sfeer.

3.2 KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK



De daken zijn voornamelijk voorzien van (bij voorkeur keramische) dakpannen in overwegend donkere grijs tinten dan wel zwart/ antraciet. Hiervoor is gekozen omdat door de toepassing van zonnepanelen het gevelbeeld op het dakvlak zo min mogelijk wordt verstoord.

In het westelijk deel van het plangebied is de hoofdkleur een rode (/oranjerode) baksteen in combinatie met een lichte accentkleur. Een (evt. genuanceerde) witte steen is als accentkleur goed voorstelbaar.



Voor het oostelijk plandeel is het kleurgebruik gevarieerder: metselwerk van aardetinten in een roodbruin tot geel/bronskleurig kleurpalet met hier en daar uitzonderingen in de vorm van witte accenten bij doorlopende gevelbanden of een accidenteel blok in een lichtere kleur. Als accentkleuren is een witte/crème tot zand/geel/bronskleurige steen denkbaar.

3.3 ERFAFSCHEIDING



Een goede overgang tussen privé tuinen en openbaar gebied is van wezenlijk belang voor het gewenste beeld van een groene openbare ruimte. Hier wordt in 'Het Leeuwse Veld' dan ook veel aandacht aan besteed.

De overgang privé-openbaar in de voortuinen wordt middels groene hagen vormgegeven. Deze worden bij projectmatige projecten reeds bij uitvoering aangeplant. Op sommige plaatsen in het plan wordt een pergola mee ontworpen als overgang van openbaar naar privé.



De overgang privé-openbaar bij zijdelingse perceelsgrenzen en bij achtertuinen worden zo groen mogelijk uitgevoerd. Dit kan middels hagen geschieden of met (Hedera) begroeide rasterhekwerken of een doorlopende pergola in combinatie met een vulling van Hedera. De hoogte van deze gebouwde erfscheidingen is maximaal 2 meter.

Een groene afscheiding leidt tot een aangenaam en groen beeld. Een volledig gesloten wand van alleen metselwerk muren wordt daarom op deze plaatsen niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor houten schuttingen.

4. CRITERIA BEBOUWING PROJECTMATIGE PLANNEN

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT PROJECTMATIGE PLANNEN	THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT PROJECTMATIGE PLANNEN
Architectuur en oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> • Traditionele architectuur, dorpse sfeer. • Streven naar een prettige balans tussen eenheid en variatie. • Zowel historiserende als eigentijdse interpretaties zijn hierop mogelijk. • De woningen zijn op de openbare weg gericht, geen gesloten voorgevels. • Onderlinge variatie in vormgeving bouwblokken op prominente plekken. 		<p>tweekappers is de kapvorm in principe een langskap. Toevoegingen in de vorm van een dwarskap (topgevel) zijn mogelijk en zelfs verplicht bij grotere bloklengtes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schilddaken zijn (beperkt) toegestaan. • Dakvlakken dienen als geheel herkenbaar te zijn: dakkapellen zijn ondergeschikt.
Bouwmassa, kapvorm en nokrichting	<ul style="list-style-type: none"> • Bij straathoeken de gevels een tweezijdige oriëntatie meegeven. • De woningen hebben een duidelijke hoofdmassa met kap. • Aanbouwen en nevenvolumes dienen qua beeld ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. • De hoofdmassa is afgedekt met een kap, een zadeldak is de hoofdvorm. Bij rijbebouwing en 	Bouwhoogte hoofdmassa	<ul style="list-style-type: none"> • Massa in één of twee bouwlagen met kap. Een hoger bouwvolume op de hoeken van een bouwblok is toegestaan. • Goot- en nokhoogte: zie bestemmingsplan.
		Bijbehorende bouwwerken	<ul style="list-style-type: none"> • Situering en verschijningsvorm van bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. • Vormgeving in één bouwlaag, eventueel voorzien van kap. • Situering, goot- en nokhoogte: zie bestemmingsplan.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT PROJECTMATIGE PLANNEN
Rooilijn	<ul style="list-style-type: none"> • Wisselende rooilijnen aan de voorzijde zijn mogelijk, echter minimaal 1,5m uit kavelgrens.
Materialisatie en kleurgebruik gevels	<ul style="list-style-type: none"> • Metselwerk in baksteen overwegend in aardse tinten (zie kleurengamma) in combinatie met accentkleuren. • Wit metselwerk als accentkleur eveneens mogelijk. • Houten gevelonderdelen of hierop lijkende producten mogelijk, maar ondergeschikt in gevelbeeld.
Geveldetailering	<ul style="list-style-type: none"> • Subtiel en zorgvuldig (dorpse sfeer). Ingetogen qua sfeer met dakoverstekken, kleine dakkapellen. Subtiële toevoegingen als klossen bij dakoverstekken, metselwerk accenten, etc. worden aangemoedigd.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT PROJECTMATIGE PLANNEN
Materialisatie en kleurgebruik hellende daken	<ul style="list-style-type: none"> • Voorkeur voor keramische pannen. Uitgevoerd in donkere grijs tinten of antraciet/zwart.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • De overgang van privé-tuinen naar de openbare ruimte dient in het ontwerp te worden meegenomen. • Plaats en maatvoering erfafscheidingen: zie bestemmingsplan. • Deze erfafscheidingen worden zoveel mogelijk als opgaande hagen gerealiseerd, dan wel als begroeide rasterhekwerken of pergola's. • Houten schuttingen en tuilmuren zijn op plaatsen waar privétuinen aan openbaar gebied grenzen niet toegestaan.

5. INRICHTING OPENBARE RUIMTE

Voor de inrichting van de openbare ruimte in 'Het Leeuwse Veld' wordt een eenduidige en infomele inrichting het uitgangspunt, waarbij de aandacht uitgaat naar functionaliteit, veiligheid en groene uitstraling.



5.1 WEGENSTRUCTUUR EN STRAATPROFIELEN

De hoofdontsluiting is noord-zuid gericht waarbij de groene openbare ruimte in het midden van het plangebied het groene hart van de wijk vormt. In dit brede groene profiel is een doorlopende waterpartij gelegen. Dit draagt bij aan de beleving van de wijk en het aspect 'buiten wonen'. Rondom de woonwijk zijn waterlopen gesitueerd. Om de beleving van de groene openbare ruimte in het midden van het plangebied te optimaliseren is voor het grootste gedeelte maar aan één zijde een rijweg gesitueerd; aan de andere zijde is een looppad gelegen. Het zuidelijk deel van dit middengebied zou mogelijk plaats kunnen bieden

aan een speelvoorziening. Indien ervoor wordt gekozen om een speelvoorzieningen te creëren zou deze plek het meest geschikt zijn vanwege de centrale ligging in de wijk. Daarnaast is deze locatie vrij van doorgaand verkeer (veiligheid) en tevens is er voldoende sociale controle vanuit de omliggende woningen.

De ontsluiting van de wijk vindt plaats vanaf de Van Heemstraweg. Vanaf de Noord-Zuid gerichte ontsluitingsweg kun je via de zijstraten rondrijden door het plangebied.

Het merendeel van de parkeerplaatsen is gesitueerd in de dwarsstraatjes in de vorm van haaks parkeren. Langs de Noord-Zuid gerichte ontsluitingswegen vindt uitsluitend langsparkeren aan één zijde van de weg plaats. De parkeerplaatsen in de dwarsstraten worden afgewisseld door boomvakken en hebben een half open bestrating (grasklinkers).



5.2 GROEN, BOMEN EN HAGEN

De randen van het plangebied worden middels watergangen gescheiden van het omliggende gebied.

In de centrale groene openbare ruimte is van noord naar zuid tevens een doorlopende watergang gesitueerd, alle watergangen vervullen een functie in de bergingscapaciteit. Uitgangspunt bij de verdere inrichting van deze openbare ruimte is een groene invulling, waarbij ook ruimte wordt gereserveerd voor verblijven en spelen.

Daarbij zal aandacht worden gegeven aan een sterke groenstructuur met een afwisselende beeld van water gerelateerde beplanting en een losse boomstructuur. Alles met als doel hier een centrale groene openbare ruimte te maken die bijdraagt aan de beleving en uitstraling van deze wijk.

In het algemeen zullen in het gehele plan tussen de haakspaarkeervakken bomen van 2^e of 3^e grootte worden aangeplant, bij voorkeur in combinatie met onderhoudsintensieve onderbegroeiing.

Bijvoorbeeld een Sierpeer zou een goede boomsoort zijn, slank opgaand, in het voorjaar rijk bloeiend en in het najaar rood kleurend.

In zijn algemeenheid geldt voor de aanplant van nieuwe bomen dat wordt gekozen voor gebiedseigen soorten. Dit betekent soorten die zich thuis voelen bij de grondsoort en grondwaterstand.

Hagen zullen vooral op de scheiding tussen openbaar gebied en privé terrein staan. Onder hoofdstuk 3.3 staan de randvoorwaarden.



5.3 MATERIALISATIE VERHARDING

Voor de rijbanen wordt asfalt voorgesteld, waarbij de aangelegen parkeervakken in roodkleurige betonklinker met een kleurechte toplaag worden uitgevoerd.

De voetpaden worden uitgevoerd in 30x30 cm betontegels in een halfsteensverband.
De opsluitbanden worden in bijpassende kleur uitgevoerd.



5.4 VERLICHTING

Het doel van openbare verlichting is het bevorderen van het leefklimaat in de avonden. Goede verlichting bevordert de verkeers- en de sociale veiligheid en het moet leiden tot een aangename sfeer van de woonomgeving.

Uitgangspunt is een rustig en ingetogen straatbeeld zien te realiseren. Door de

straatnaamborden en verkeersborden met de lantaarnpalen te combineren, komen er minder obstakels in de openbare ruimte, hetgeen gunstig is voor het beeld en het beheer van de openbare ruimte. In het kader van duurzaamheid kan de openbare verlichting in energiezuinige LED-verlichting worden uitgevoerd.



QUADRANT
architecten bna

Markt 24, 4761 CE Zevenbergen
+31(0)168 32 82 55

mail@qarch.nl

QARCH.NL