

## Uitwerking d | De wielen

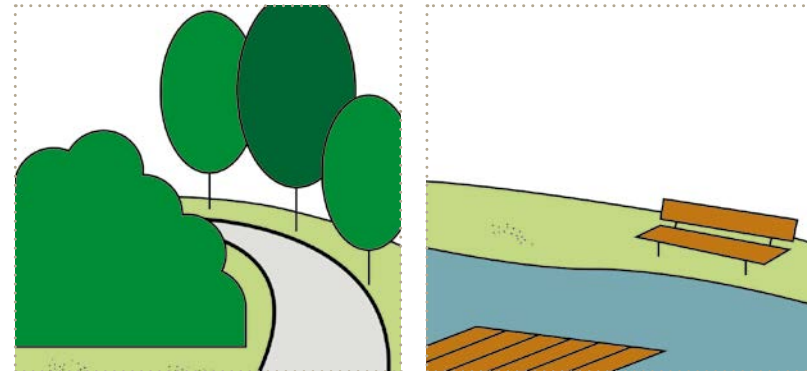
De twee doorbraakwielen in Beneden-Leeuwen zorgen voor groen in het dorp. De wielen hebben ieder een eigen karakter: het grote wiel meer open en dichtbij het dorpscentrum en het kleine wiel (de Doorbraak) juist een beetje verscholen en wat ruiger. In de structuurvisie wordt de wens uitgesproken om de recreatieve betekenis van de wielen te versterken. Daarmee kunnen ze echt de schakel gaan vormen tussen het dorp en de dijk én worden ze aantrekkelijker voor ommetjes. Op deze twee pagina's geven we daar inspiratie voor.



het grote wiel

### > INSPIRATIE VOOR BEIDE WIELEN

In deel A van dit dorpskwaliteitsplan worden al enkele aanbevelingen gedaan om de openbare ruimte rondom de wielen te versterken. Een natuurlijke uitstraling is daarbij belangrijk, net als het gebruik van robuuste materialen voor de inrichting. Bankjes en vlonders kunnen eraan bijdragen dat dit prettige verblijfplekken worden.



*Verklap niet alles van tevoren. Laat wandelaars bij de ingang nog even in spanning over wat ze verder kunnen verwachten*

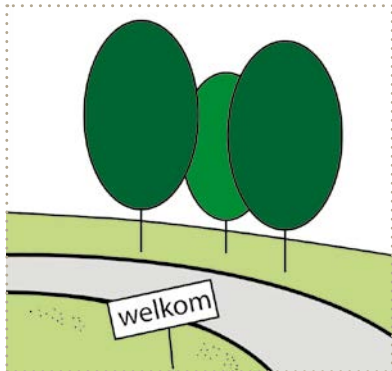
*Zorg ervoor dat het een prettige verblijfplek wordt. Vlonders en bankjes kunnen hieraan bijdragen.*



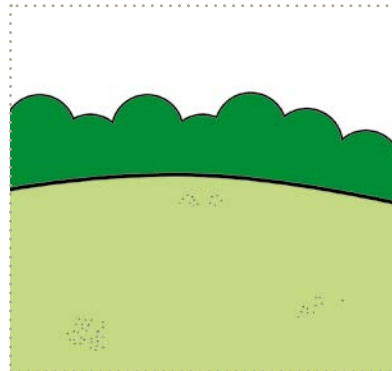
*Het slingerende pad in dit park maakt je nieuwsgierig: wat is hier nog meer te zien?*

## > INSPIRATIE VOOR HET GROTE WIEL

Het grote wiel heeft een unieke locatie dichtbij het dorpscentrum. Een ideale locatie voor dorpsactiviteiten, evenementen en voor een klein ommetje. Zorg dat wandelaars zich hier welkom voelen en dat de ruimte rondom het wiel op verschillende manieren gebruikt kan worden.



*Laat bezoekers zich welkom voelen. Dat kan bijvoorbeeld door een opvallend welkomstbord.*



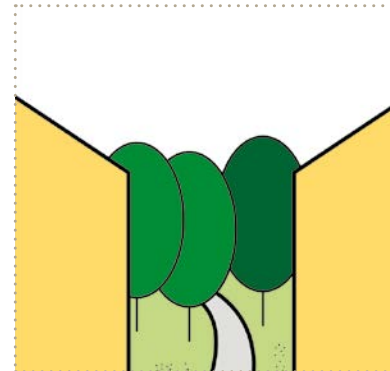
*Laat een grote, met groen omzoomde ruimte open voor (dorps)activiteiten en om een potje te voetballen*



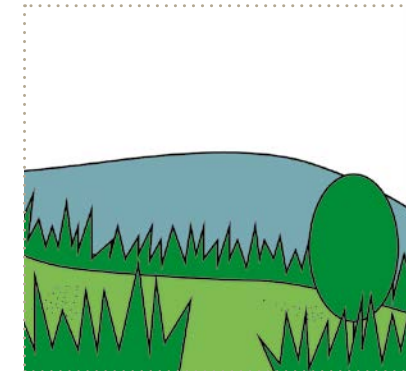
*De sportlaan vormt de verbinding tussen het wiel en het centrum. Houd de Sportlaan dus groen en zorg ervoor dat de materialen aansluiten bij het park rondom het wiel. Dat zorgt voor eenheid en herkenbaarheid.*

## > INSPIRATIE VOOR DE DOORBRAAK

De groene ruimte rondom het kleine wiel is veel ruiger dan zijn grote broer. Het mag er dan ook best wat natuurlijker uitzien. Struinpaden dragen hier aan bij: bezoekers zoeken zelf hun weg. Een kleinschalige ontwikkeling rondom het wiel is denkbaar. Dit kan bijvoorbeeld een theetuin in natuurlijke setting zijn, of een wild bloemenveld dat wordt beheerd door een imker.



*De ingangen mogen best een beetje verstopt zijn. Dat geeft de plek een bijzonder karakter.*



*Niet alles hoeft aangelegd en bijgehouden te zijn. Laat bezoekers zelf hun weg zoeken door het gebied.*



*Een kleinschalige ontwikkeling als een theetuin zou prima passen rondom de Doorbraak. Respecteer daarbij wel de natuurlijke inrichting van het terrein en maak er geen keurig aangelegd geheel van.*



*oude boerderij aan de Brouwersstraat*

## Voor iedereen een woning die bij hem past

De dorpsuitbreidingen zijn in Beneden-Leeuwen groter dan in de andere dorpen in de gemeente. Dat maakt het dorp zo divers en het woningaanbod zo breed. Of je nu alleen woont, met zijn tweeën of met een gezin, of je nu wilt huren of kopen: in Beneden-Leeuwen is voor iedereen wat te vinden.

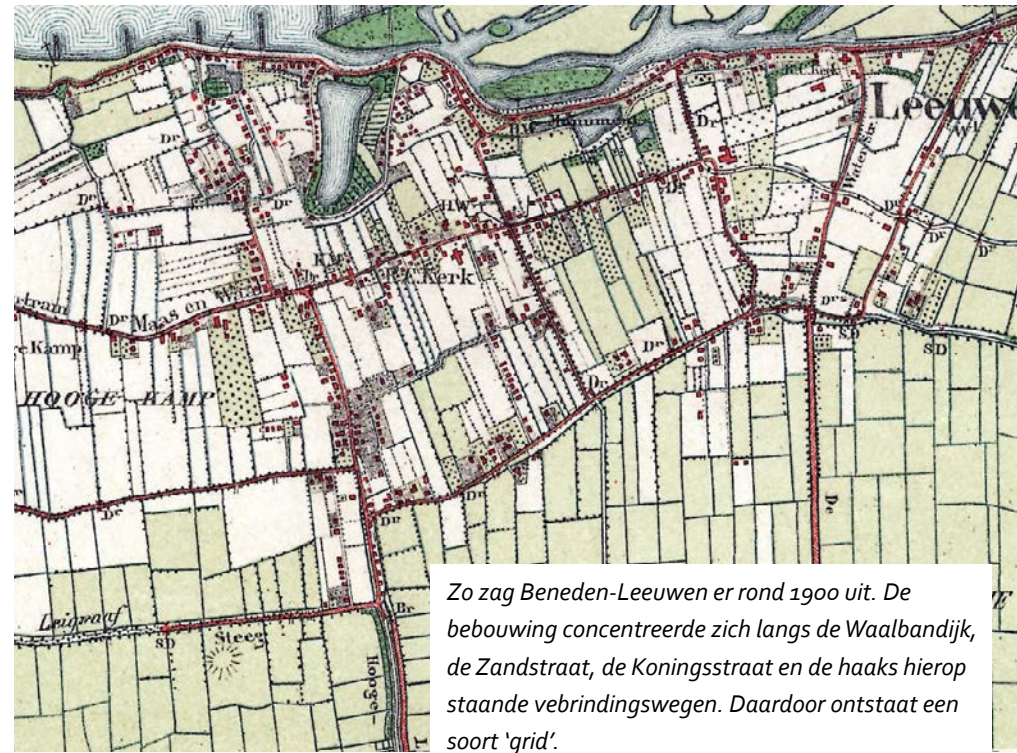
Tot de Tweede Wereldoorlog ontwikkelde Beneden-Leeuwen zich voornamelijk langs de lange linten op de hogere oeverwal langs de Waal. De oudste bebouwingsconcentraties zijn te vinden langs drie langgerekte wegen die min of meer parallel liggen aan de Waal: de Zandstraat, de Waalbandijk en de voormalige Koningsstraat, waarover na de Tweede Wereldoorlog de Van Heemstraweg werd aangelegd. Dat heeft ervoor gezorgd dat Beneden-Leeuwen een langgerekt dorp is, ook wel aangeduid als een 'gestrekt dorp'. De drie wegen werden met elkaar verbonden door verschillende dwarsverbindingen, zoals het Zijveld en de Dijkstraat-Beatrixstraat, waarlangs al in de 19e eeuw werd gebouwd. Ook langs de ringkade rondom het grote wiel en in de omgeving van de Oosterpas en de Westerpas werd al in de 19e eeuw gebouwd. De wegen en bebouwing van Beneden-Leeuwen vormden daarmee een soort raster, waarbinnen zich akkers, weidegronden en boomgaarden bevonden. >>



*oude boerderijen aan de Zandstraat*



*oude boerderijen, verstoppt achter groen, in de Brouwersstraat*

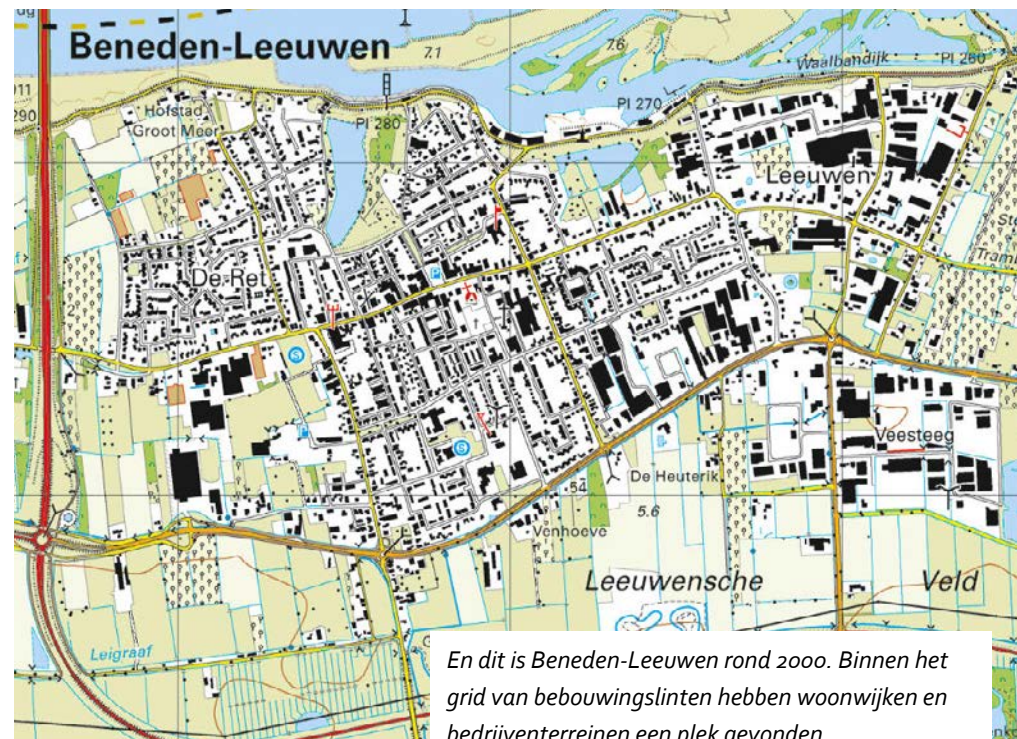


*Zo zag Beneden-Leeuwen er rond 1900 uit. De bebouwing concentreerde zich langs de Waalbandijk, de Zandstraat, de Koningsstraat en de haaks hierop staande vebrindingswegen. Daardoor ontstaat een soort 'grid'.*



*oude boerderij aan de ringkade van het grote wiel*

*"De dorps-  
uitbreidingen zijn groter  
dan in  
andere dorpen  
in de gemeente.  
Dat maakt  
Beneden-Leeuwen  
zo divers"*



*En dit is Beneden-Leeuwen rond 2000. Binnen het grid van bebouwingslinten hebben woonwijken en bedrijventerreinen een plek gevonden.*



*diverse bebouwing langs het Zijveld - een dicht bebouwingslint*



*dorpse bebouwing aan de Zandstraat*



*wonen aan de dijk*



*wonen aan het water*



*gevarieerde bebouwing aan het Zijveld*



*nieuwbouw in oude stijl aan de Zandstraat*



*wonen in het dorpscentrum*

Tot ongeveer 1950 groeide Beneden-Leeuwen vooral door een verdere verdichting van de bestaande bebouwingslinten. De grotere dorpsuitbreidingen werden na 1950 gerealiseerd. De eerste planmatige, naoorlogse dorpsuitbreidingen zijn de kleinschalige sociale woningbouwcomplexen. Overigens werd er voor de oorlog - in 1923-1924 - ook al een meer planmatige dorpsuitbreiding gerealiseerd. Dit zogenaamde 'Blok van Meijer', een complex van 26 woningen, werd gebouwd voor het personeel van de scheepswerf van de familie Meijer. Het is nog altijd te vinden aan de Dijkstraat en de daarachter gelegen Irenestraat. Het grid van dichtbebouwde linten werd gaandeweg ingevuld met nieuwe woonbuurten en -wijken. Met de meest recente dorpsuitbreiding, woonwijk Het Leeuwse Veld is een sprong gemaakt naar de zuidkant van de Van Heemstaweg. Iedere buurt vormt het gezicht van de tijd waarin het is gebouwd. De buurten uit de jaren '60 en '70 worden bijvoorbeeld gekenmerkt door een helder wegenpatroon en hebben rijwoningen die in een strakke lijn staan. De buurten die in de jaren '80 en '90 zijn gebouwd zijn daarentegen wat informeler opgezet en hebben wat meer het karakter van een woonerf. In deel A van dit dorpskwaliteitsplan beschrijven we de kenmerken van de verschillende buurten (in het algemeen) meer in detail. De flinke groei van Beneden-Leeuwen is mede te danken aan de verbeterde ontsluiting van het dorp. De Van Heemstaweg heeft daaraan bijgedragen, net als de N323 - met de Willem Alexanderbrug als vaste oververbinding over de Waal - en meer recent de N322 - de Maas en Waalweg.



vooorlogse sociale woningbouw



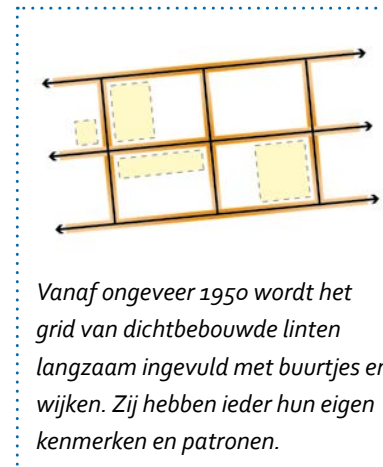
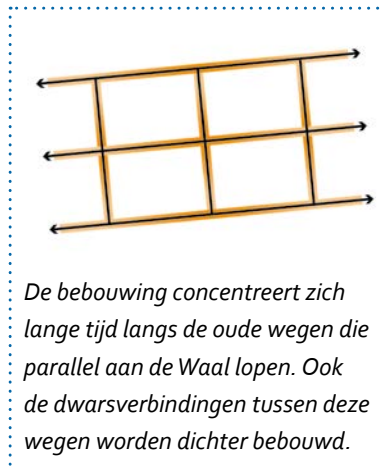
woningen uit de jaren '60/'70



de Zandstraat: variatie tussen winkels en woningen



naoorlogse sociale woningbouw



**Schematische weergave van de ruimtelijke groei van Beneden-Leeuwen**

*"Iedere buurt vormt het gezicht van de tijd waarin het is gebouwd"*



recente bebouwing (rond 2000)



naoorlogse sociale woningbouw



klassiek-moderne woningen in het Leeuws Veld



## Uitwerking e | Woningbouw

In Beneden-Leeuwen zijn in de afgelopen jaren diverse woningen gebouwd, met name in het Leeuwse Veld. Net als in de rest van het land heeft de woningmarkt het ook een tijdje lastig gehad. Nu het economisch weer beter gaat, is de verwachting dat er in de komende jaren meer woningen gebouwd zullen gaan worden. Stel dat de vraag naar woningen toeneemt, wat past er dan bij Beneden-Leeuwen? Op die vraag geven we antwoord in deze uitwerking.



*Het Leeuwse Veld*

### > DORPS BOUWEN

In Beneden-Leeuwen bevindt zich een grote verscheidenheid aan woningtypen. Langs de oudere wegen bevinden zich vooral vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Dit geeft Beneden-Leeuwen een dorps karakter. In de latere uitbreidingen van het dorp vinden we een mix van deze woningen en rijwoningen. Op diverse plekken in het dorp bevinden zich daarnaast appartementen. Een opgave voor de komende jaren is te zoeken naar geschikte locaties voor woningbouw. Belangrijk is om deze met name binnen de bestaande kern te zoeken. Open plekken in linten lenen zich goed voor woningbouw, maar er kan ook worden gedacht aan transformatie van functies. Als er concrete plannen worden gemaakt geeft dit dorpskwaliteitsplan spelregels. Op deze pagina's worden enkele algemene spelregels gegeven, aanvullend op de spelregels die in deel A (Gereedschapskist) van dit Dorpskwaliteitsplan worden gegeven.

### > SPELREGELS WONINGBOUW

- » Zoek ruimte in het bestaande dorp: open plekken in linten lenen zich goed voor woningbouw, evenals de transformatie van functies die verdwijnen.
- » Sluit zoveel mogelijk aan bij de dorps maat, schaal en uitstraling van de bestaande woningen in Beneden-Leeuwen. Eén of twee lagen met een kap is passend. Gevels van baksteen (in diverse tinten) en antracietkleurige pannen zijn kenmerken die veel voorkomen. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk, mits zij passend zijn in hun omgeving.
- » Langs de oudere wegen in het dorp ligt de nadruk op vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen met één of twee bouwlagen met een kap (veelal een zadeldak).
- » Behoud aan de randen van het dorp de sterke relatie met het landschap door voldoende doorzichten naar het landschap te behouden.



*Dorpse maat, schaal en uitstraling, past goed op alle plekken in het dorp.*



*Dorpse maat, schaal en uitstraling, past goed op alle plekken in het dorp.*



*Appartementen met een dorpse uitstraling passen goed bij Beneden-Leeuwen.*



*Is qua uitstraling en kapvorm niet passend aan de oudere wegen in het dorp, maar wel daar achter .*



*Is incidenteel mogelijk, mits passend in de omgeving. Niet aan de oudere wegen in het dorp.*



*Is incidenteel mogelijk, mits passend in de omgeving. Niet aan de oudere wegen in het dorp.*



## > WATERBERGING IN COMBINATIE MET WONEN

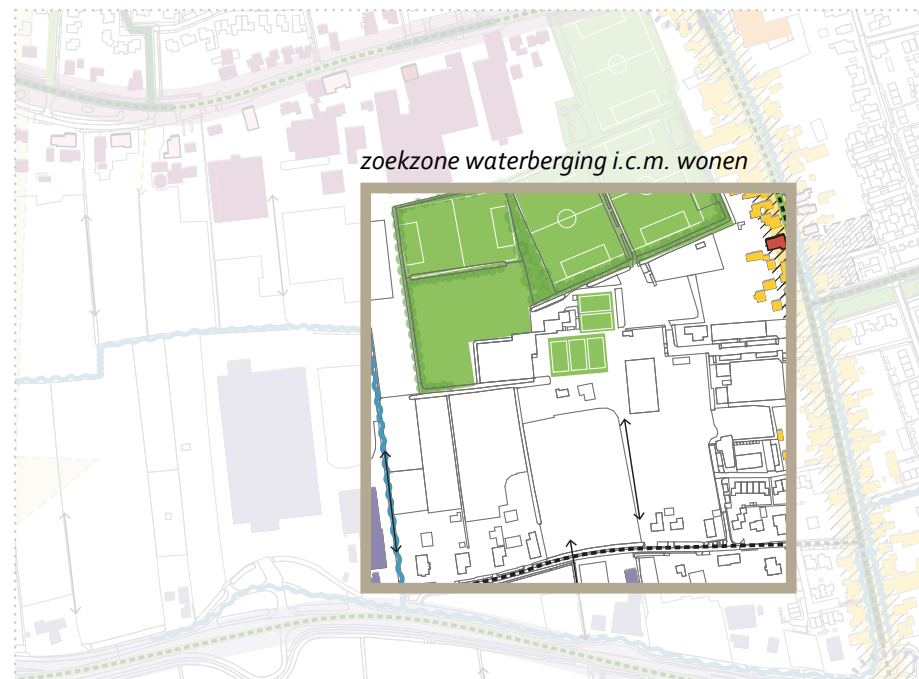
Tussen de Bonderweg en de Zandstraat ligt een zone die in de Structuurvisie Dorpen 2025 is aangeduid als zone waar waterberging kan plaatsvinden in combinatie met een landschappelijk woonmilieu. Het behouden van de landschappelijke structuur is een belangrijk uitgangspunt. Met de realisatie van zo'n woonmilieu kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de opgave om meer open water te realiseren binnen de kernen, om zo overlast en schade te voorkomen. Tevens draagt het bij aan de ambitie van de gemeente om de beleefbaarheid van water in en aan de randen van de kernen te verbeteren en versterken.



Zicht op de zoekzone.

## > SPELREGELS WATERBERGING I.C.M. WONEN

- » Zorg voor een lage woningdichtheid, zodat de landschappelijke basis van het gebied behouden blijft.
- » Respecteer de bestaande verkavelingsrichting.
- » Zoek naar mogelijkheden waarbij wonen en water met elkaar geïntegreerd zijn, in plaats van dat zij "gescheiden naast elkaar leven".
- » Zorg ervoor dat een deel van het gebied openbaar toegankelijk is, zodat het water beleefd kan worden.
- » Geef nieuwe woningen een uitstraling die past bij het landelijk gebied. Gebruik materialen als baksteen en hout.



Locatie van de zoekzone op de dorpskwaliteitskaart.



*Inspiratiebeelden  
van waterberging in  
combinatie met een  
landelijk woonmilieu*



## Uitwerking f | Herbestemming/herontwikkeling

Wanneer gebouwen hun huidige functie niet meer kunnen vervullen, is herbestemming of herontwikkeling een mogelijkheid. Bij herbestemming krijgt een bestaand gebouw een nieuwe functie en bij de herontwikkeling van een locatie kan gedacht worden aan de bouw van nieuwe woningen of een nieuw voorzieningengebouw voor het dorp. In deze uitwerking geven we spelregels voor enkele locaties die in de Structuurvisie Dorpen 2025 genoemd zijn. Welke uitgangspunten zijn belangrijk wanneer er nieuwe ontwikkelingen op deze locaties gaan plaatsvinden? Daar geven we hier de spelregels voor.



*schoollocatie Rozenstraat*

### > HERONTWIKKELING VOORZIENINGENLOCATIES

In de structuurvisie zijn enkele potentiële herontwikkelingslocaties van voorzieningen in Beneden-Leeuwen aangegeven. Er is recent een Multifunctionele accommodatie gerealiseerd, een Integraal Kindcentrum (IKC) is in ontwikkeling. Het voormalige bejaardentehuis Heyacker en een schoollocatie aan de Rozenstraat zijn potentiële ontwikkellocaties.

Bij de herontwikkeling van de Heyacker en de schoollocatie aan de Rozenstraat is het belangrijk om waar mogelijk de identiteit van de bestaande jaren '60 en '70 wijk te versterken. Karakteristiek voor de wijk zijn het aanwezige groen en het rechte patroon van straten en bebouwing.

Nieuwe bebouwing bij de Rozenstraat sluit aan bij de bestaande bebouwing (twee-onder-één kap of vrijstaande woningen met een kap). Op de hoeken krijgt de bebouwing een oriëntatie op beide aangrenzende straten.

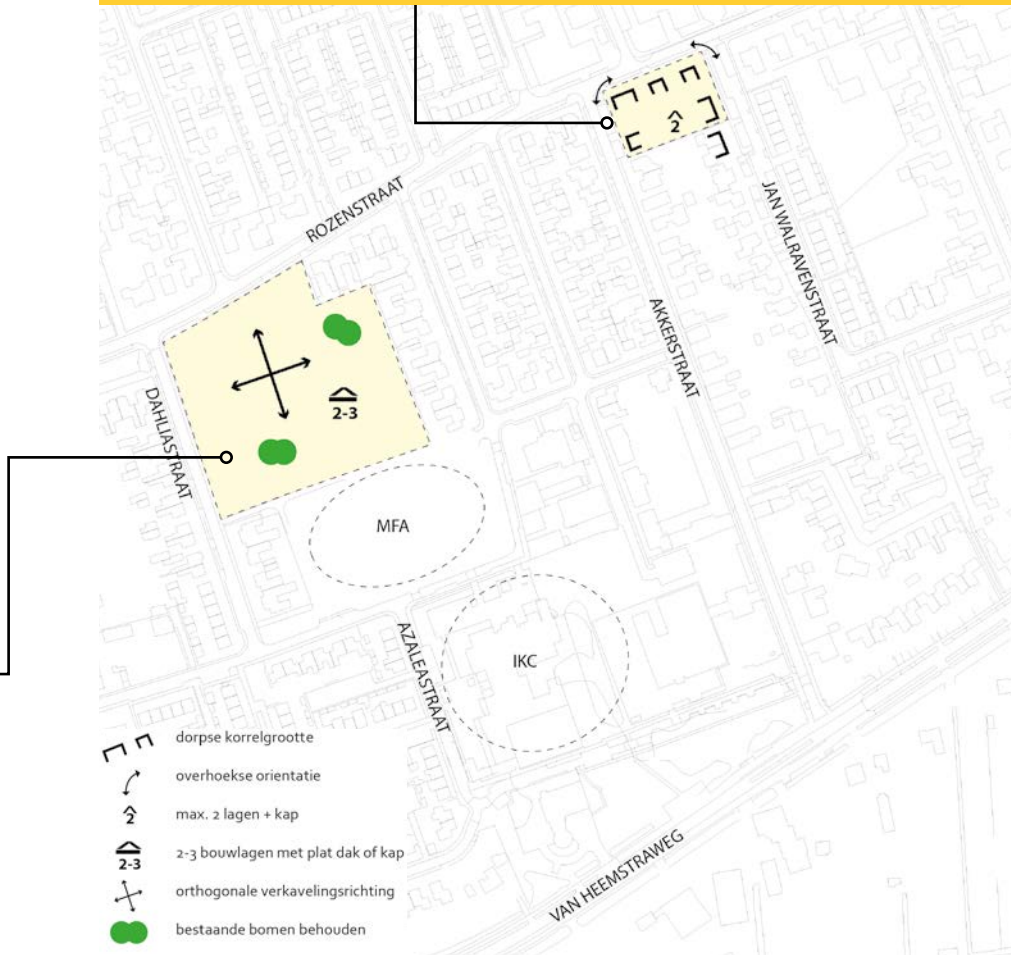
Op de locatie van de Heyacker is het van belang het bestaande groen te koesteren en hiertussen nieuwe bebouwing, zoals woningen of voorzieningen, te plaatsen. Hier zijn - als één van de weinige herontwikkelingslocaties binnen de gemeente - ook rijwoningen of kleinschalige appartementen passend.

### > RICHTLIJNEN HERONTWIKKELING HEYACKER

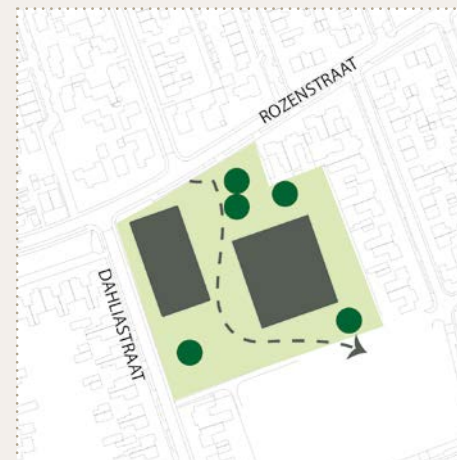
- » Gebruik het rechtlijnige patroon van straten en bebouwing bij herontwikkeling als basis
- » Pas waar mogelijk bestaande bomen en groene kwaliteiten in
- » Geef bebouwing 2-3 bouwlagen met een plat dak of een kap.
- » Geef de herontwikkeling een eigen identiteit passend bij de bestaande wijk, bijvoorbeeld gebouwen in een parkachtige setting, of juist een sterk raamwerk van groene straten waarbinnen de bouwvelden vrij in te vullen zijn.

## > RICHTLIJNEN ROZENSTRAAT

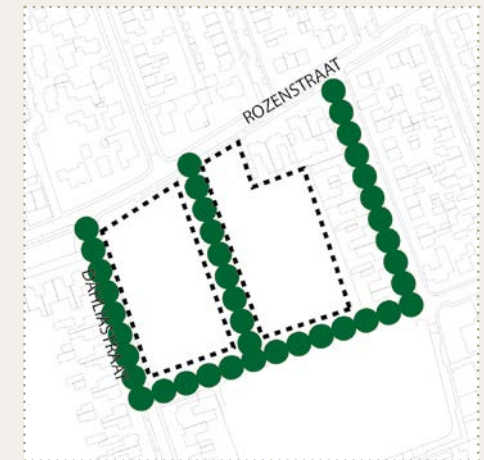
- » Zorg voor kleinschalige gevarieerde bebouwing, die aansluit bij de bestaande bebouwing aan de Akkerstraat en en Jan Walravenstraat
- » Orienteer de bebouwing op omliggende straten. Geef hoekbebouwing een open uitstraling naar twee straten.
- » Sluit in bouwhoogte aan bij bestaande bebouwing (overwegend 1-2 bouwlagen met kap).



## > HOE KUNNEN DEZE LOCATIES WORDEN ONTWIKKELD?



Gebouwen in park-setting



'Bouwvelden' tussen groene straten

## Uitwerking g | Vooroorlogse en vroeg-naoorlogse sociale woningbouw

Enkele van de eerste sociale woningbouwcomplexen in Beneden-Leeuwen zijn ook nu nog heel herkenbaar en cultuurhistorisch waardevol. Het enige grotere - bewaard gebleven - vooroorlogse sociale woningbouwcomplex in de hele gemeente is te vinden aan de Dijkstraat en de Irenestraat in Beneden-Leeuwen.

Daarnaast zijn drie vroeg-naoorlogse sociale woningbouwcomplexen goed bewaard gebleven. Deze zijn te vinden op de hoek van de Beatrixstraat en de Van Heemstraweg, de Burgemeester Woutersstraat en op de hoek van het Zijveld en de Asterstraat.



### > VOOROORLOGSE SOCIALE WONINGBOUW

In 1923 en 1924 bouwde woningstichting 'Onderlinge Hulp' een complex van 26 woningen aan de Dijkstraat en Irenestraat, beter bekend als 'Het Blok van Meijer'. Dit werd gebouwd voor het personeel van de scheepswerf van de familie Meijer. De woningstichting werd in 1912 zelfs speciaal voor dit doel opgericht door de scheepsbouwmaatschappij. In de gevel van de woningen is nog altijd de gedenksteen te zien waarop valt te lezen dat Th. J.J. Meijer op 2 september 1923 de eerste steen legde.

Het complex omvat 26 woningen:

- » twee blokken van 4 woningen aan de Dijkstraat (nrs. 22-36) op de beide hoeken met de Irenestraat;
- » twee blokken van elk 4 woningen aan de Irenestraat (nrs. 1-15 en 2-16)
- » een dubbele woning (Irenestraat 17 en 18).

### > VROEG-NAOORLOGSE SOCIALE WONINGBOUW

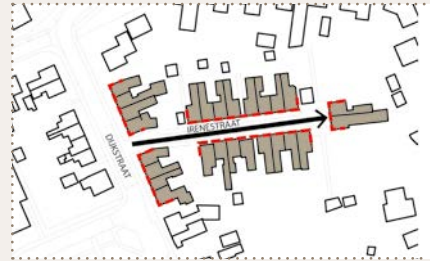
In de inventarisatie van cultuurhistorische waardevolle bebouwing zijn drie sociale woningbouwcomplexen opgenomen uit de eerste jaren van de wederopbouwperiode (zie foto's en kaartjes op de volgende pagina). Ze zijn zo bijzonder omdat ze karakteristieke voorbeelden zijn van de vroeg-na oorlogse bouwstijl, in de sfeer van de Delftse school.

Alle complexen zijn in de loop van de jaren in meer of mindere mate gewijzigd. Zo zijn er bijvoorbeeld deuren en vensters vervangen. Maar de stedenbouwkundige opzet én de hoofdvorm van de woningen zijn behouden gebleven en dat maakt deze complexen bijzonder.

## WAARDEVOLLE VOOROORLOGS SOCIALE WONINGBOUW



*korte rijtjes aan de Dijkstraat*



*Dijkstraat 22-36 en Irenestraat 1-17, 2-18 (1923-1924)*



*accentgebouw Irenestraat*

Karakteristiek voor de stedenbouwkundige opzet zijn de korte rijtjes woningen in een strakke rooilijn met een zichtlijn vanaf de Dijkstraat op een accentgebouw op de kop van de Irenestraat

### > SPELREGELS VOOR DE COMPLEXEN

- » Borg de karakteristieke stedenbouwkundige opzet;
- » Behoud de samenhang in het bebouwingsbeeld (hoofdvormen, kapvormen (afwisseling langs- en dwarskappen), dakkapellen, schoorstenen, gevelopeningen) en de samenhang daarin;
- » Benut kansen om bij wijzigingsplannen het oorspronkelijke beeld te herstellen en daarmee de samenhang te versterken.
- » Pas ligusterhagen toe als erfafscheiding bij de vroeg naoorlogse sociale woningbouwcomplexen

## WAARDEVOLLE VROEG-NAOORLOGSE SOCIALE WONINGBOUW



*Burgemeester Woutersstraat 1-23 en 2-16 (1946)*  
Wisselende groottes van bouwblokken in een licht knikkende rooilijn met groene voortuinen. Bebouwing in 1 laag met kap.



*Beatrixstraat 62-76 en Van Heemstraweg 52-58 (1948)*  
Geschakelde woningen (1 laag met kap) in een strakke rooilijn met ruime voortuinen.



*Zijveld 33-39 en Asterstraat 1-7 en 2-4 (ca. 1950)*

Geschakelde woningen (1 laag met kap) met wisselende oriëntatie; pas hoge ligusterhagen toe als erfafscheiding van zij-en achtertuinen naar de openbare ruimte.



*Van Heemstraweg*

## Van alle kanten goed bereikbaar

De Van Heemstraweg en de Maas en Waalweg zorgen ervoor dat Beneden-Leeuwen goed bereikbaar is vanuit alle richtingen. Binnen het dorp zorgen de dorpswegen voor een goede ontsluiting.

De wegen in Beneden-Leeuwen hebben ieder hun eigen karakter. De Zandstraat is één van de oudste wegen van het dorp. De straat heeft een smal profiel, passend bij het winkelgebied. Andere oude straten hebben zich juist ontwikkeld tot echte woonstraten. De Brouwersstraat, Korte Brouwersstraat, Beatrixstraat, Dijkstraat en het Zijveld zijn hier voorbeelden van. Aan de mengeling van oude en nieuwere bebouwing langs deze wegen kun je zien dat dit oude wegen zijn, waarlangs in de loop van de tijd steeds meer is gebouwd. En wist u dat het Zijveld vroeger de Hooge Zevend werd genoemd? Deze straat is een oude zijdwende - een dwarsdijk. De Brouwersstraat ontleent zijn naam juist aan de voormalige brouwerij die op de hoek van de Brouwersstraat en de Trambaan stond. De nieuwere wegen hebben juist een veel grootschaliger karakter.

De verschillende eigenschappen van iedere weg geven Beneden-Leeuwen een eigen gezicht. Ze zorgen ervoor dat je je binnen het dorp kunt oriënteren. Bij nieuwe ontwikkelingen is het daarom belangrijk goed te kijken naar het karakter van de weg en dit te behouden en versterken.



*Brouwersstraat*



*Zandstraat*



*Zandstraat*



*Van Heemstraweg*



*Waalbandijk*

*"De verschillende  
eigenschappen  
van iedere weg geven  
Beneden-Leeuwen  
een eigen gezicht"*



*Trambaan*



*Rozenstraat*



*Zandstraat*



*Nijverheidsstraat*

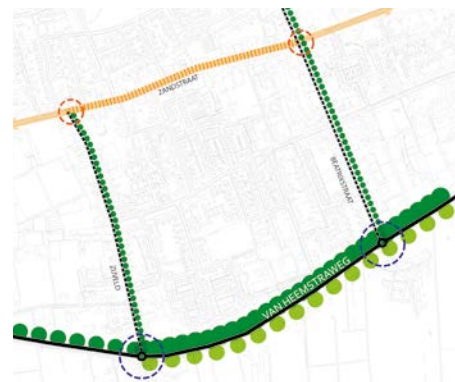


*Zijveld*



## Uitwerking h | Dorpsruit

Beneden-Leeuwen heeft zich via een grid ontwikkeld tot het dorp dat het nu is. In het grid vormen Zijveld, Zandstraat en Beatrixstraat samen met de Van Heemstraweg de dorpsruit, die heel belangrijk is voor de afwikkeling van het verkeer van en naar het centrum. Tegelijkertijd hebben deze wegen vanuit cultuurhistorisch oogpunt een heel eigen identiteit en karakter. Bij herinrichting staat het eigen karakter van de oorspronkelijke structuren voorop, al is de gewenste verkeerskundige inrichting uiteraard mede bepalend.



*Verskil in materiaalgeuk kan het onderscheid tussen de structuren benadrukken.*

### > EEN DORPSRUIT MET VIER KARAKTERS

Het streefbeeld voor de Zandstraat is in uitwerking a al toegelicht, de Van Heemstraweg komt in uitwerking i uitgebreid aan de orde. Hier ligt de focus op het Zijveld en de Beatrixstraat. Deze dorpslinten hebben al vanaf het begin een heel typisch a-symmetrisch profiel met aan één zijde van de weg een groene berm en bomenrij. Dit is een bijzondere kwaliteit om te koesteren en te versterken. De inrichting van het profiel van deze wegen mag eenvoudig en sober zijn, zolang het a-symmetrische profiel met aan 1 zijde groen maar blijft bestaan. De Beatrixstraat is recent gereconstrueerd.

### > SPELREGELS VOOR DE DORPSRUIT

- » Gebruik het eigen karakter en cultuurhistorische achtergrond van Zijveld, Beatrixstraat, Zandstraat en Van Heemstraweg als leidmotief bij de inrichting van een 'dorpsruit'
- » Handhaaf en versterk het a-symmetrische profiel van Zijveld en Beatrixstraat met een groene berm en bomenrij aan één kant.

## Uitwerking i | Van Heemstraweg

Door de aanleg van de Maas en Waalweg (N322) heeft de Van Heemstraweg in Beneden Leeuwen nu een andere functie dan vroeger; waar de Van Heemstraweg voorheen een regionale verbindingsweg voor doorgaand verkeer was, is het nu een ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer in Beneden Leeuwen. Het beeld van de weg past daar nog niet bij. De van Heemstraweg kan in Beneden-Leeuwen de uitstraling krijgen van een groene laan met bomen. De groene laan zorgt voor samenhang, zodat de bebouwing een gevarieerd karakter kan behouden.



Van Heemstraweg nu

### > EEN DORPS PROFIEL

De Van Heemstraweg gaat deels terug op de oude Koningstraat of Achterweg, die ontstaan zijn op de overgang van de hoger gelegen akkers en boomgaarden op de oeverwal aan de noordzijde en de weilanden in het komgebied aan de zuidzijde met elk hun eigen verkavelingsrichting. Het is mooi als deze ontstaansgeschiedenis af te lezen is in de inrichting van het profiel. Bijvoorbeeld door een a-symmetrisch profiel toe te passen of een andere beplanting aan de noord- en zuidzijde.

Doordat de Van Heemstraweg onderdeel is gaan uitmaken van de dorpsstructuur, is er wellicht ruimte voor een groener profiel: een rijbaan met groene bermen aan weerszijden en bomen. Inritten naar bebouwing liggen direct aan de rijbaan en niet meer aan een parallelweg. Deze vragen namelijk onnodig veel ruimte en nodigen bovendien uit tot hard rijden op de hoofdweg.

De bebouwing langs de Van Heemstraweg heeft een gevarieerd karakter; verschillende buurten en wijken representeren zich op hun eigen manier langs de weg. Dit is prima, want het mooie doorlopende groene profiel zal een sterk bindend element zijn en zorgen voor samenhang. De Van Heemstraweg rijgt als het ware de verschillende kralen aan een tot een kralensnoer.

Dit betekent ook dat er langs de Van Heemstraweg heel veel mogelijk is. Aan de noordzijde kunnen bestaande buurtjes zich nadrukkelijk aan de Van Heemstraweg presenteren in het geval van herontwikkeling. Aan de zuidzijde is een verdichting mogelijk, zoals de onlangs gerealiseerde woonbuurten laten zijn. Maar het is wel belangrijk om hier op sommige plekken doorzichten naar het landschap, de weilanden in het komgebied, open te houden en niet volledig dicht te bouwen.

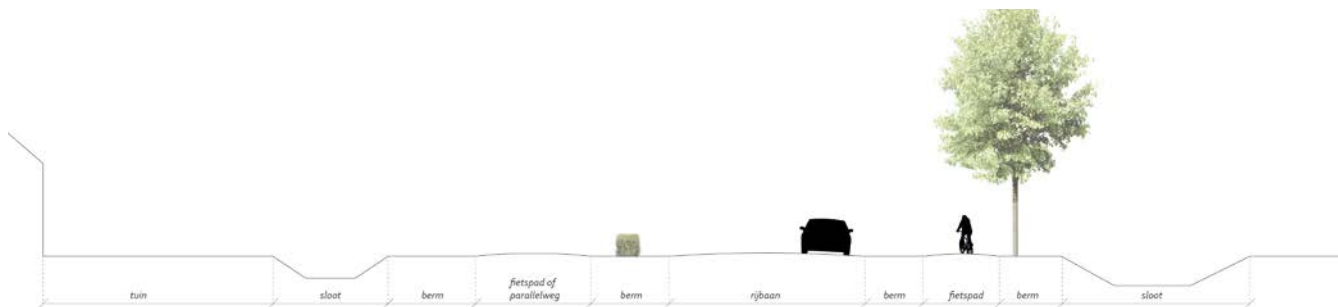
### > BOUWSTENEN VOOR DE VAN HEEMSTRAWEG

- » Geef de Van Heemstraweg een robuust laanprofiel met brede, groene bermen en bomenrijen aan weerszijden. Hef parallelwegen zoveel mogelijk op en leg de nadruk op de hoofdrijbaan.
- » Gebruik de ligging op overgang van oeverwal naar komgrond als inspiratie voor de inrichting van het wegprofiel
- » Bebouwing langs de Van Heemstraweg is divers en representeert de achterliggende buurt of wijk.
- » Grotere percelen/erven met forse bebouwing en oriëntatie op van Heemstraweg zijn mogelijk.





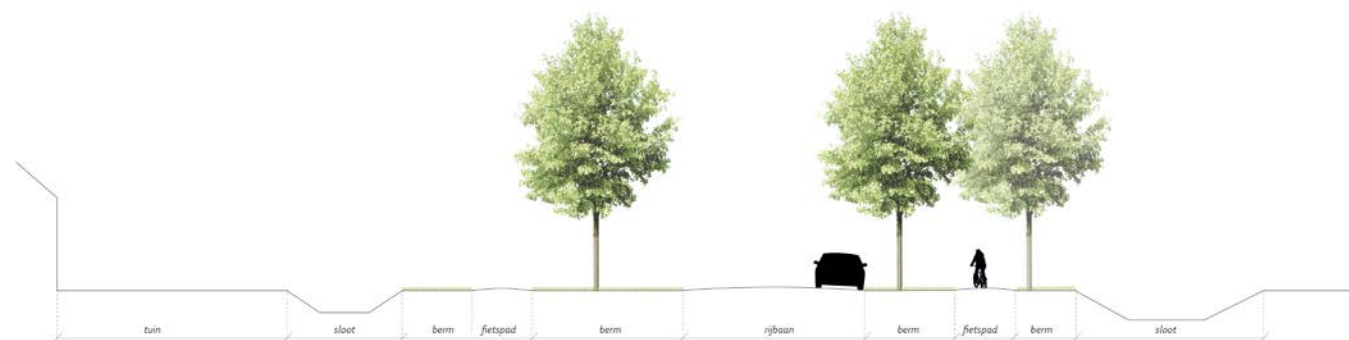
*In de huidige situatie heeft de Van Heemstraweg in Beneden-Leeuwen een functionele indeling.*



*In de huidige situatie heeft de Van Heemstraweg in Beneden-Leeuwen een functionele indeling zonder veel groen.*



*Zorg, waar mogelijk, voor groene bermen en plant bomen aan waardoor een robuust en groen beeld ontstaat*



*Mogelijke uitwerking Van Heemstraweg in Beneden Leeuwen als groene laan met brede groene bermen en bomenrijen.*

## Uitwerking j | Dorpsentree aan de Van Heemstraweg

Een entree tot het dorp is een belangrijke plek: hier krijg je de eerste indruk van een dorp. De entrees van Beneden-Leeuwen liggen aan de van Heemstraweg bij de rotondes met het Zijveld, de Beatrixstraat en de Waterstraat. Sommige entrees ogen nu wat rommelig. Niet een beeld dat laat zien hoe mooi en divers het dorp is. Daar kan wat verbeterd worden.

### > DORPSENTREES

Voor een aantrekkelijke dorpsentree zijn twee dingen van belang: een samenhangend ingerichte buitenruimte en uitnodigende bebouwing. Door de Van Heemstraweg als een groene laan in te richten is aan de eerste voorwaarde voldaan. Door rondom elke rotonde aantrekkelijk vormgegeven bebouwing te situeren, ontstaat een echt visitekaartje. Dit kan zowel woningbouw, bedrijvigheid of horeca zijn, maar moet natuurlijk wel aansluiten bij de buurt die erachter ligt. De bebouwing is open naar de omgeving en nodigt uit om het gebouw en het achterliggende dorp te bezoeken. Daarnaast moeten entreegebouwen alvast laten zien hoe mooi en divers Beneden-Leeuwen is. Een dorpse uitstraling is daarbij belangrijk; maak in bijvoorbeeld materiaalgebruik of een opvallende kap een speelse verwijzing naar het dorpse karakter van Beneden-Leeuwen. Een hoogwaardig ingerichte 'voortuin' draagt bij aan een aantrekkelijke entree. Parkeerplaatsen en buitenopslag blijven uit het zicht van de kruising.

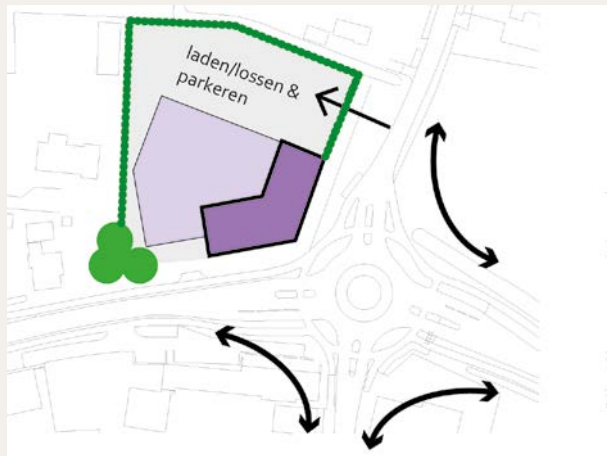


*Geen representatieve entree van het dorp*



*Zorgvuldig vormgegeven bebouwing en buitenruimte zorgen voor uitnodigende entree*

## > HOE ZIET EEN DORPSENTREE ERUIT?



Voorbeeld van entree met bedrijfsbebouwing



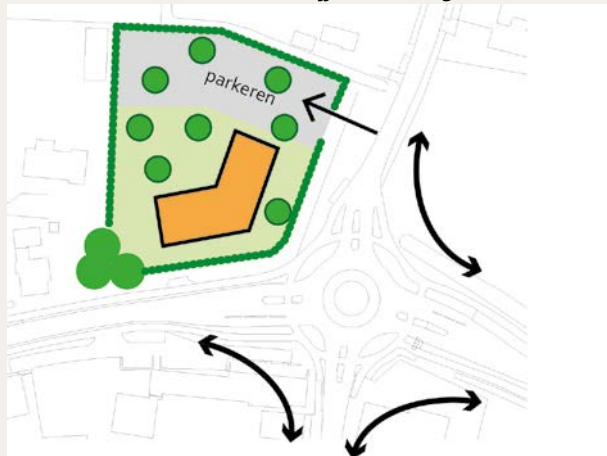
Geef bebouwing een open en uitnodigend karakter



Voorbeeld van een bedrijfsgebouw met een dorpse uitstraling

### > INSPIRATIE VOOR DORPSENTREES

- » Oriënteer bebouwing op de omliggende wegen.
- » Geef bebouwing een open en uitnodigend karakter
- » Verwijs op een speelse manier naar 'het dorpse'.
- » Pas bebouwing zorgvuldig landschappelijk in (parkeren en buitenopslag uit het zicht).
- » Pas groene erfscheidingen toe.



Voorbeeld van entree met horecapaviljoen



Geef bebouwing een overhoekse oriëntatie



Voorbeeld van een horecapaviljoen met een dorpse uitstraling



voormalig pakhuis 'De Klef'

## Niet vies van hard werken

Als grootste kern in de gemeente vormt Beneden-Leeuwen het centrum van de bedrijvigheid. En altijd speelde zich dat af aan de randen van het dorp: landbouw op de akkers, scheepsbouw bij de Waal en tegenwoordig gemengde bedrijventerreinen aan de oostkant van het dorp.

Voor de inwoners van Beneden-Leeuwen was de landbouw - in het bijzonder de tabaksteelt en de fruitteelt - eeuwenlang het belangrijkste bestaansmiddel. Diverse voormalige boerderijen in Beneden-Leeuwen herinneren nog aan dit agrarische verleden. Ook de imposante korenmolen de Wielewaal en het voormalige pakhuis "De Klef", aan de Waalbandijk, laten het agrarische karakter van het dorp nog altijd zien.

De ligging van het dorp aan de Waal zorgde ervoor dat ook de scheepsbouw van grote betekenis is geweest voor Beneden-Leeuwen. Tot het begin van de 20e eeuw werkten veel inwoners in deze sector. De nevengeul van de Waal (strang) was in die tijd bevaarbaar tot vlakbij de Korte Brouwersstraat, waar een loswal was aangelegd. Het industriële erfgoed aan de Waalbandijk herinnert nog aan deze tijd.

Ook tegenwoordig neemt bedrijvigheid een belangrijke plek in binnen Beneden-Leeuwen. De bedrijvigheid concentreert zich aan de oostkant van het dorp. Dit betekent dat inwoners en bezoekers die Beneden-Leeuwen vanuit het oosten binnenrijden eerst langs bedrijven komen. En dat kan wringen, want is dit het plaatje dat we als eerste willen zien? Of zijn we trots op het feit dat ons dorp een groot en divers bedrijvenaanbod heeft en kunnen we dit misschien juist benutten om de entree van ons dorp te verbeteren?



*straatprofiel met brede, groene bermen*



*gezicht naar het landschap*



*smalle inrit en brede, groene bermen*



*bedrijven direct aan de dijk: willen we dit zien?*



*je ziet ze niet: bedrijven achter de bomenrand*

*“Willen we de bedrijven liever niet zien? Of zijn we juist trots op het feit dat ons dorp een groot en divers bedrijvenaanbod heeft?”*



*groene opening tussen de bedrijvigheid*



*oostelijke entree tussen de bedrijvigheid: benutten of niet?*



*nieuwe bebouwing past zich aan aan de bestaande waterstructuur*



## Uitwerking k | Herstructurering en ontwikkeling bedrijventerreinen

Het grote aanbod aan bedrijven aan de oostkant van het dorp is een kwaliteit van Beneden-Leeuwen. De variatie is groot; grote en kleine bedrijven, bedrijfjes aan huis, en oude fabriekscomplexen staan door elkaar. Doordat ook de inrichting van de openbare ruimte niet eenduidig is, ogen de bedrijventerreinen rommelig.

Met een paar spelregels voor de inrichting van het eigen terrein en een eenduidig ingerichte openbare ruimte krijgt het bedrijventerrein een facelift en kunnen individuele bedrijven lekker verschillend blijven.



*De huidige inrichting van de Waterstraat is versnipperd en oogt rommelig*

### > SAMENHANG IN OPENBARE RUIMTE, BEBOUWING VARIEERT

Om de samenhang te vergroten is een herkenbaar en doorgaand profiel van de ontsluitingswegen, waarlangs de individuele bedrijven zich kunnen presenteren, van groot belang. Een mooi voorbeeld is de Trambaan; deze weg heeft een eenduidig, simpel profiel met 'standaard' materialisatie. In het profiel is wel ruimte voor een groene berm en de erfafscheidingen van de aangrenzende kavels zijn met zorg aangelegd. Zie voor de Van Heemstraweg uitwerking i.

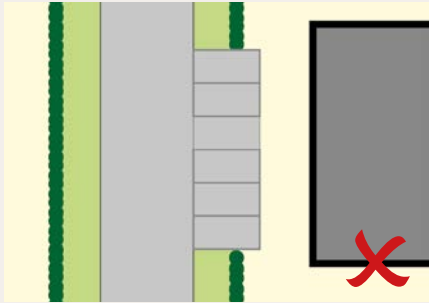
Door de Veesteeg en de Waterstraat ook een eenduidig profiel met herkenbare materialisatie en voldoende groen te geven, krijgt de openbare ruimte zoveel samenhang, dat het helemaal niet erg is dat elk bedrijf anders is. Bij herontwikkelingen is het wel van belang om slim om te gaan met inritten; te veel of te grote onderbrekingen ondermijnen de samenhang. Probeer dus vooral om inritten te combineren. Ook samenhang in de erfafscheidingen draagt bij aan een rustig, verzorgd beeld. Met een 'toolkit' van erfafscheidingen zal meer samenhang ontstaan en kunnen bedrijven toch een bij hun bedrijfsvoering passende erfafscheiding kiezen.

### > GROENE OVERGANGSZONES

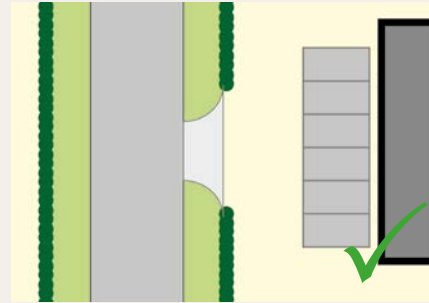
Als er bij herontwikkeling een verdichting van bedrijfskavels aan de Waterstraat plaatsvindt, moet er voldoende afstand blijven tot de (historische) lintbebouwing aan de Brouwersstraat. Door de bebouwing te concentreren aan de Waterstraat en de westzijde van de kavels zoveel mogelijk groen aan te kleden (groene erfafscheiding etc.), ontstaat een groene overgangszone met respect voor het lint.

De overgangen van dorp naar landschap zijn bij een bedrijventerrein vaak kwetsbaar. Zie hiervoor de spelregels in het algemene deel A 'dorpsranden'.

## > WAT WERKT WEL EN NIET IN EEN OPENBAAR PROFIEL?



*Te grote onderbrekingen van het openbare profiel ondermijnen de samenhang*



*Doorgaand openbaar profiel met minimale inritten*



*Met bomen en hagen ogen parkeerplaatsen vriendelijker en minder hard.*



*Een doorgaand groen profiel zorgt voor samenhang. De architectuur van de bebouwing mag variëren.*



*Hekwerk en/of haag als erfafscheiding zorgt voor zorgvuldige overgang en samenhang.*

## > SPELREGELS

- » Zorg ervoor dat de Veesteeg en de Waterstraat een herkenbaar, groen profiel hebben.
- » Beperk onderbrekingen in het profiel voor bijv. inritten
- » Zorg er bij herontwikkeling voor dat er één type erfafscheiding wordt toegepast.
- » Pas parkeerplaatsen en buitenopslag zoveel mogelijk groen in.



## > EEN GROENE OVERGANGSZONE

In de structuurvisie is de ruimte tussen Brouwersstraat en Waterstraat aangeduid als groene overgangszone. Vanuit ruimtelijk oogpunt is deze overgangszone van ondergeschikt belang aangezien deze vanuit de openbare ruimte nauwelijks beleefbaar is. Indien er een verdichting van bedrijfskavels aan de Waterstraat plaatsvindt, is van belang om voldoende afstand te houden tot de historische lintbebouwing aan de Brouwersstraat. Dit kan door de bebouwing te concentreren aan de Waterstraat en de westzijde van de kavel zoveel mogelijk groen aan te kleden (groene erfafscheiding etc.).

## Uitwerking I | Herontwikkeling industriële panden aan de dijk

Inwoners van Beneden-Leeuwen zullen ze maar al te goed kennen: de industriële panden aan de dijk. Doordat ze hoog aan de dijk liggen, torenen ze triomfantelijk boven het dorp uit. Ze herinneren aan de tijd dat de Waal een bron was voor watergerelateerde bedrijvigheid. Deze functie hebben ze nu verloren en er wordt gezocht naar manieren om deze locaties te herontwikkelen. Op deze pagina's geven we daar inspiratie voor. Het industriële complex De Klef lichten we er nog even extra uit: dit pand is een rijksmonument.



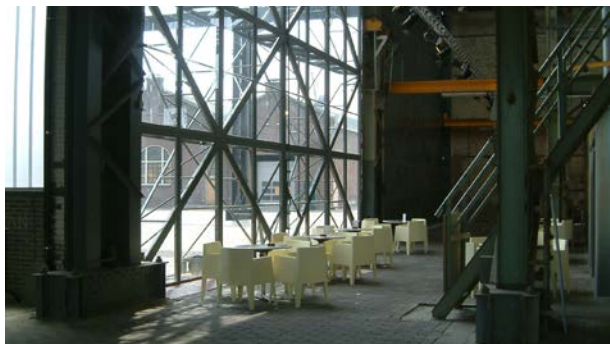
*Breng de levendigheid terug bij de industriële panden langs de dijk.*



*complex De Klef met rechts het monument voor de watersnoodramp*

### > PAKHUIS DE KLEF

Pakhuis De Klef werd in 1931 gebouwd door de N.C.B., onderdeel van de Coöperatieve Handels Vereniging (C.H.V.) uit Veghel. Het pakhuis werd niet zomaar op deze plek gebouwd: de ligging aan de Strang (een meander van de rivier de Waal) gaven voor de C.H.V. de doorslag om het pakhuis op deze plek te bouwen. Daardoor was het uitstekend bereikbaar per binnenschip. De enorme kraaninstallatie voor lossen en laden maakte het transport van schip naar pakhuis mogelijk. Het gebouw is ontworpen door architect Orie. Het forse gebouw bestaat uit een betonnen *basement* van 3 meter hoog, met daar bovenop een betonskeletconstructie. Deze is voorzien van gordingen, waarop ijzeren platen werden bevestigd. Het complex (pakhuis en kraaninstallatie) is een rijksmonument.



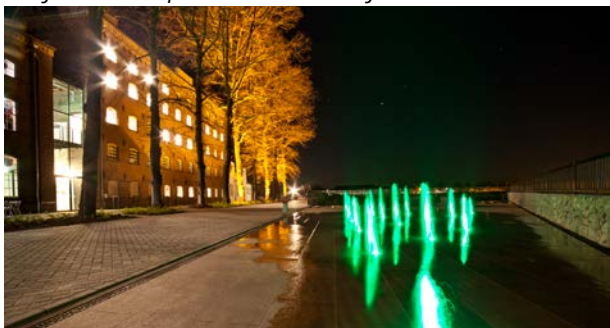
*Geef industriële panden een nieuwe functie*



*Woningbouw met een stoer uiterlijk*



*Nieuwe bebouwing met uitstraling naar alle kanten*



*Verlichting zorgt voor een sfeervol gebied, ook 's avonds*



*Zoek aansluiting bij de recreatieve functies in de omgeving*



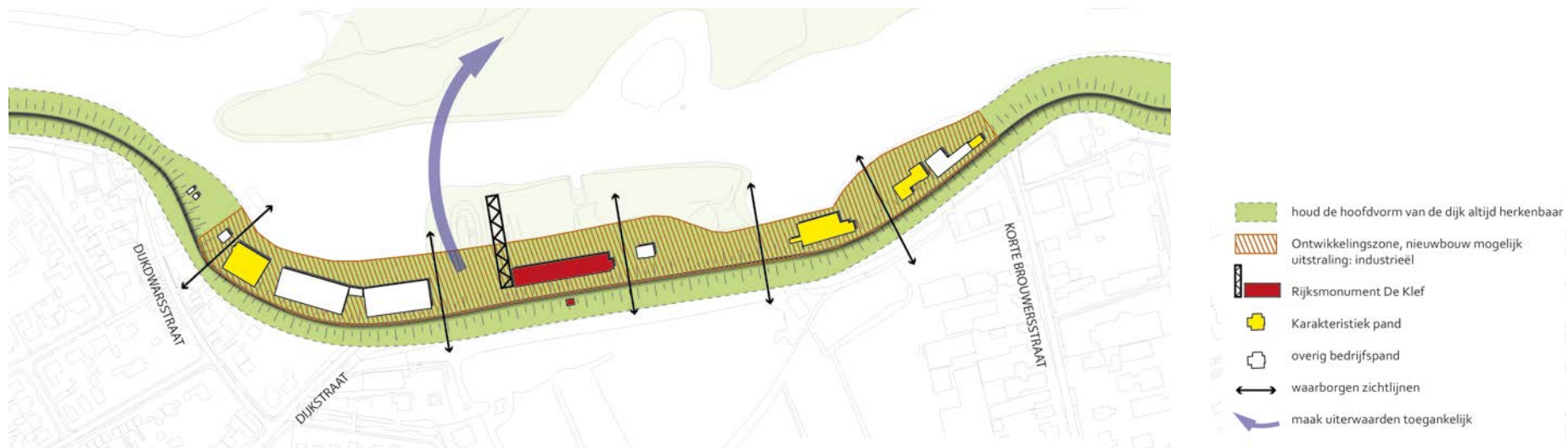
*Zowel bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte weerspiegelen het industriële verleden*

## > SPELREGELS

- » Koester de industriële bebouwing. Dit geldt in het bijzonder voor De Klef en de Kraanbaan.
- » Geef nieuwe bebouwing een alzijdige uitstraling, voorkom achterkanten naar de dijk én naar de uiterwaarden
- » Geef nieuwe bebouwing een industrieel karakter door stoere, robuuste materialen, zoals baksteen, staal, beton en glas toe te passen.
- » Pas in de openbare ruimte bijzondere materialen en straatmeubilair toe, passend bij het industriële karakter van het gebied.
- » Sluit de uiterwaarden niet af, maar maak ze juist toegankelijk.

## > VAN INSPANNING NAAR ONTSPANNING

Waar bedrijvigheid langs de rivieren eens een belangrijke economische motor was, is dat nu recreatie. Hoe mooi zou het zijn als deze transformatie ook plaatsvindt bij de industriële complexen langs de dijk? De industriële panden kunnen een mooie aanvulling vormen op de recreatieve vaar- en fietsroutes in de omgeving; bijvoorbeeld een restaurant of bar met een terras op een prachtige plek om even op adem te komen. En hoe leuk zou het zijn om (bij slecht weer) te kunnen karten, skaten of spelen in De Klef? Of misschien lenen de gebouwen zich wel voor culturele activiteiten of evenementen. Een combinatie van vrije tijdsvoorzieningen met woningbouw is ook goed mogelijk. Voor het behoud van de industriële complexen is ontwikkeling naar nieuwe functies passend bij de huidige tijd noodzakelijk. Haalbare initiatieven zijn dan ook zeer welkom! Maar om het unieke karakter van deze zone langs de dijk te koesteren, geven we wel een paar spelregels mee.



## Uitwerking m | Samenhang in gemengd woon-werkgebied

De Nijverheidsstraat en Het Ambacht; de straatnamen geven al aan dat in het gebied tussen de Van Heemstraweg en Nijverheidsstraat werken - gecombineerd met wonen - centraal staat. De afgelopen jaren is er veel veranderd in dit gebied. Door de samenhang in de openbare ruimte te vergroten, kunnen de woningen en bedrijven verschillend zijn.



*Het gebied langs de Van Heemstraweg is volop in ontwikkeling*

### > EEN GEMENGD GEBIED IN ONTWIKKELING

Het gebied ligt ingeklemd tussen de dorpslinten Beatrixstraat en Brouwersstraat, waaraan veel vrijstaande woningen met een dorps karakter op royale kavels liggen. In het gebied is onder meer een winkelcentrum gerealiseerd met een aantal grote (landelijke) ketens, waarvoor geen plek is in de bestaande dorpscentra (zo ook in de kleinschalige Zandstraat). Dit noemen we ook wel grootschalige perifere detailhandel. Daarnaast liggen er een aantal 'losse' grotere bedrijven/winkels aan de van Heemstraweg en een enkeling aan de Nijverheidsstraat. Ook zijn de doodlopende hofjes met woon-werkwoningen kenmerkend voor het gebied. Momenteel is de Krozenbogerd in ontwikkeling, een aantal klassieke woon-werkwoningen rondom een hofje. Tot slot liggen er een paar bedrijfspanden verscholen achter andere bebouwing, die nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk om langs de Nijverheidsstraat het kleinschalige karakter te behouden en grotere ontwikkelingen aan de Van Heemstraweg te situeren. De bouwhoogtes moeten aansluiten bij de directe omgeving.

### > SAMENHANG IN DE OPENBARE RUIMTE

Verscheidenheid in de bebouwing hoort bij een gebied waar wonen en werken plaatsvinden. De inrichting van de openbare ruimte kan dan juist voor samenhang zorgen. Voor de van Heemstraweg is dit al beschreven bij uitwerking i. De Nijverheidsstraat heeft al een behoorlijk groene uitstraling. Op sommige plekken kan dit nog wat sterker door 'gaten' in de bomenrijen te dicht en de plantvakken met hagen consequenter toe te passen.

Door de wandelroute vanaf het winkelcentrum via de Nijverheidsstraat en Beatrixstraat naar de Zandstraat in de openbare ruimte te benadrukken, worden bezoekers uitgenodigd om óók een bezoek aan de winkels in het centrum van Beneden Leeuwen te brengen.

### > SPELREGELS

- » Koester de dorpslinten met de dorpse vrijstaande woningen
- » Versterk de samenhang in het gebied met name in de openbare ruimte.
- » Situeer grotere bedrijfspanden bij voorkeur aan de Van Heemstraweg. Zorg ervoor dat deze een representatieve gevel aan de van Heemstraweg krijgen.
- » Voorkom dat grotere bedrijfspanden in de tweede lijn liggen, zonder herkenbare entree vanaf de omringende ontsluitingswegen





