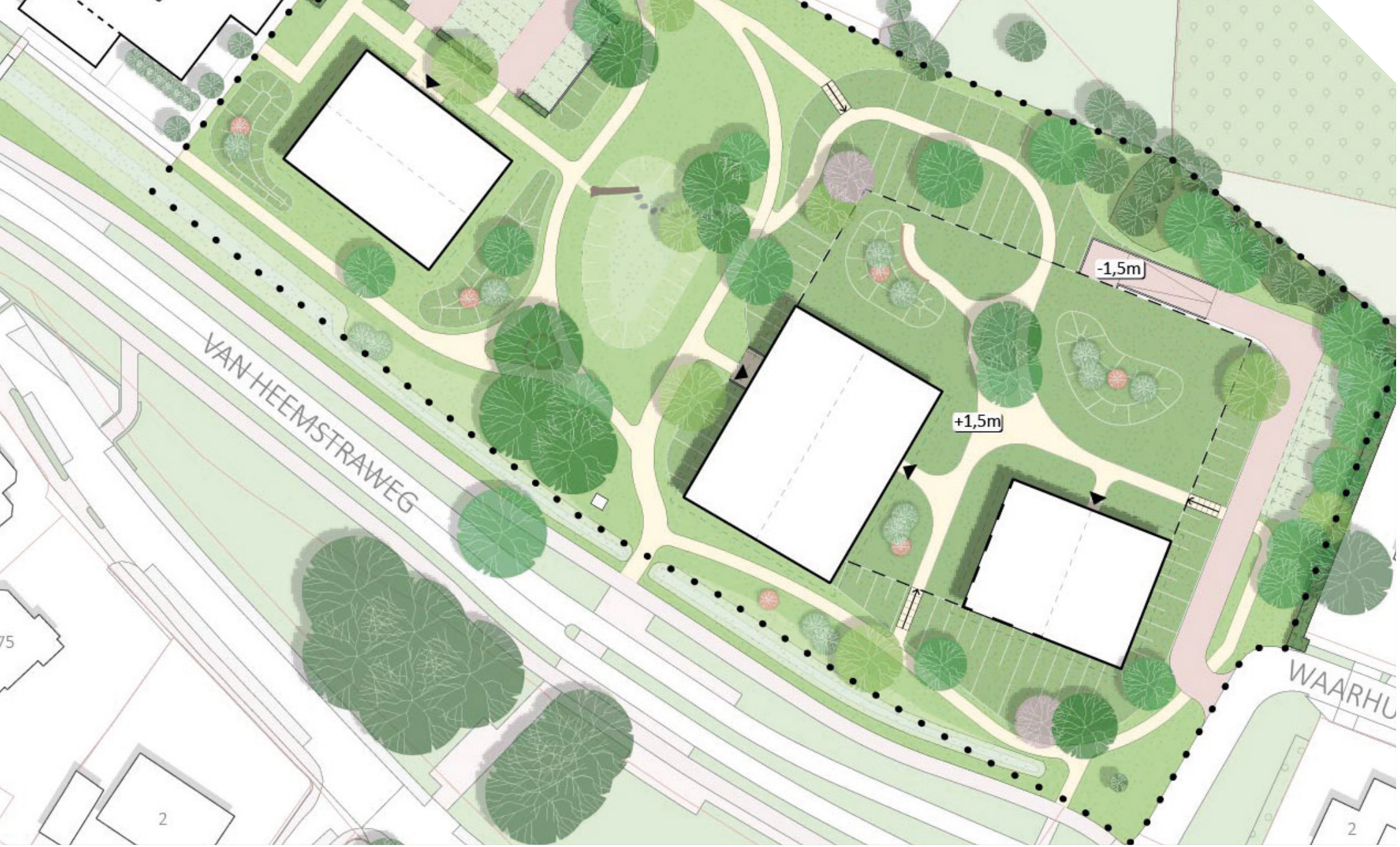


BEELDKWALITEITSPLAN **DE ASDONCK**

Gemeente Beuningen

SWECO

INHOUDSOPGAVE

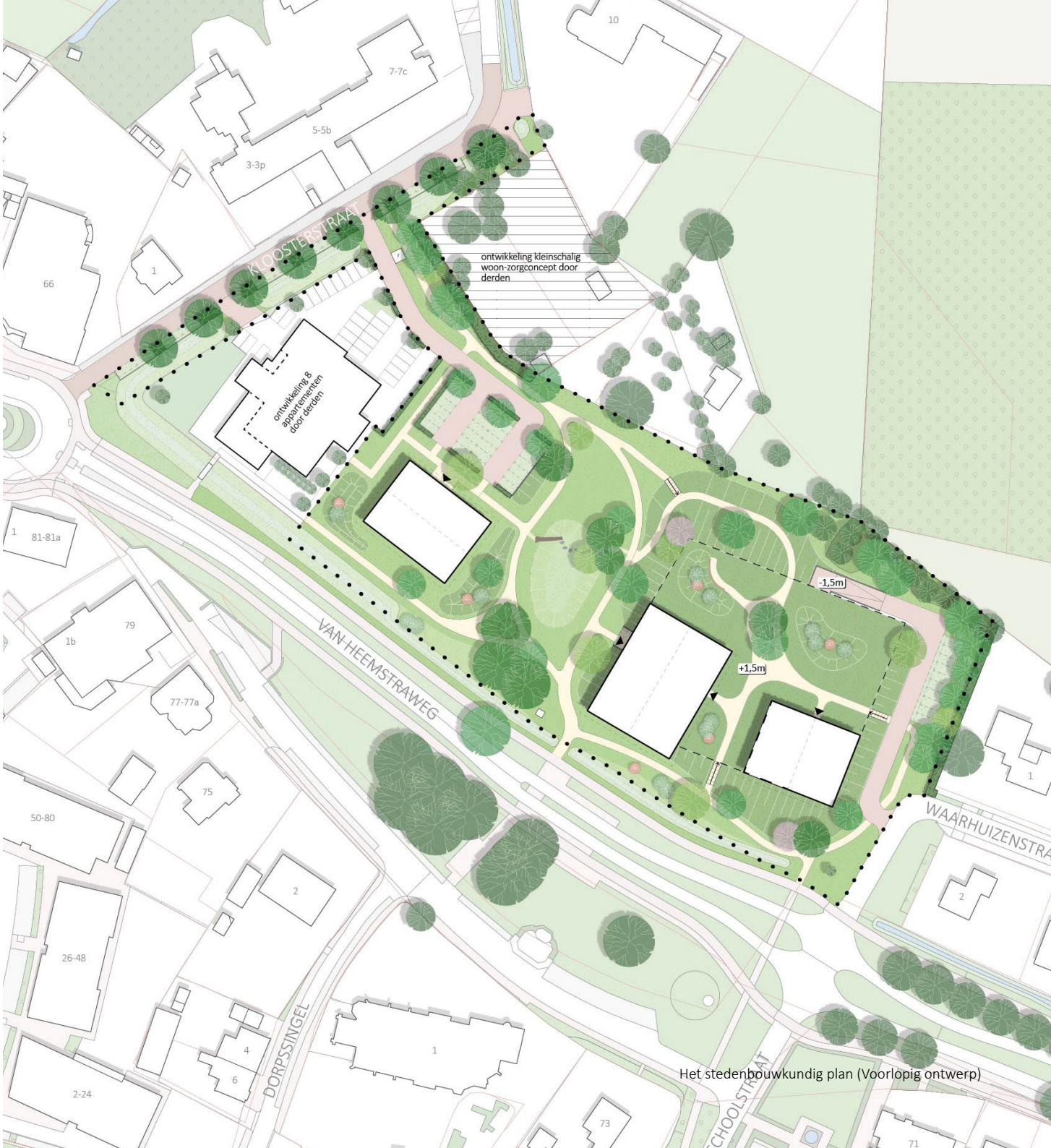
1. Inleiding

1.1 Huidige situatie 3
1.2 Het beeldkwaliteitsplan 4
1.3 Leeswijzer 4
1.4 Het stedenbouwkundig ontwerp 5
1.5 Visie op beeldkwaliteit 12

2. Beeldkwaliteit gebouwen 13

3. Beeldkwaliteit parkeerruimte 18

4. Natuurinclusief bouwen 19



Het stedenbouwkundig plan (Voorlopig ontwerp)

1. INLEIDING

1. 1 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied bevindt zich op de grens tussen het historische hart van Beuningen en het landelijke gebied van de oeverwallen. Dit was ooit de locatie van Huize Asdonck en een jamfabriek. Na jarenlang braak te hebben gelegen, wordt het terrein nu tijdelijk gebruikt voor de huisvesting van ontheemden. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het karakteristieke historische hart, met de kerk, het klooster en andere statige gebouwen. Ten noorden van het plangebied heerst een landelijk karakter, met fruitgaarden en een solitaire villa met monumentale status.

De zuidgrens van het plangebied wordt gevormd door de Van Heemstraweg. Tussen de kerk en het plangebied ligt openbaar groen. In de zuidwesthoek, naast de rotonde, bevindt zich de bioscoop. Dit moderne gebouw, opgetrokken uit rode baksteen transformeert van bioscoop naar appartementen. De horecafunctie en kantoorruimtes blijven in het gebouw behouden.

Het plangebied heeft weinig aanwezige beplanting, met uitzondering van een kleinschalig bosje ten noorden van het plangebied.



Ligging plangebied in de gemeente Beuningen





Bron: Sweco



Bron: Sweco



Bron: Sweco



Bron: wandel.nl

1.2 HET BEELDKWALITEITSPLAN

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft en verbeeldt het ambitiekader voor de uitstraling van het stedenbouwkundig plan voor De Asdonck.

Het beeldkwaliteitsplan dient twee doelen; enerzijds is het een inspiratiekader voor een bouwende partij, anderzijds dient het als toetsingskader voor het bevoegd gezag.

Het plan beschrijft de kwalitatieve aspecten van het stedenbouwkundig plan. In het omgevingsplan worden de maatvoering en kwantitatieve elementen uit het stedenbouwkundig plan vastgelegd. Beide zijn met elkaar verbonden. Om discussie te voorkomen wordt in dit beeldkwaliteitsplan daarom geen uitspraak gedaan over de maatvoering of positionering van de gebouwen. Als er toch discussies optreden tussen het beeldkwaliteitsplan en het omgevingsplan, is het omgevingsplan met de bijbehorende verbeelding leidend.

De kwalitatieve aspecten van de beeldkwaliteit worden beschreven en verbeeld door middel van schema's en referentiebeelden. Tevens zijn er criteria opgesteld waaraan de Commissie Omgevingskwaliteit bij een vergunningsaanvraag het bouwplan kan toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitsel bieden.

Het behoort tot de mogelijkheden van de Commissie Omgevingskwaliteit om gemotiveerd af te wijken van de criteria in dit beeldkwaliteitsplan, indien de afwijking geen schade veroorzaakt aan het doel van het beeldkwaliteitsplan, dan wel in lijn ligt met dit beeldkwaliteitsplan.

1.3 LEESWIJZER

Naast dit introducerende hoofdstuk waarin het stedenbouwkundig plan (1.4) en de hoofdvisie op beeldkwaliteit wordt beschreven (1.5) bestaat dit beeldkwaliteitsplan uit de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 2: *Beeldkwaliteit gebouwen* - De kwalitatieve aspecten van de beeldkwaliteit van de gebouwen worden beschreven en verbeeld door middel van schema's, referentiebeelden en criteria.

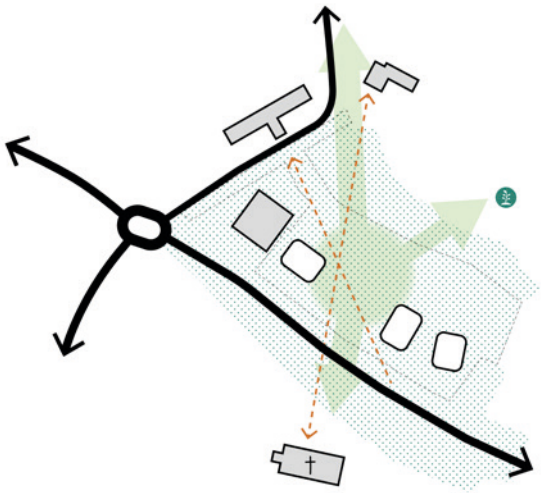
Hoofdstuk 3: *Beeldkwaliteit parkeerruimte* - De kwalitative aspecten van de beeldkwaliteit van de parkeerruimte worden uiteengezet en geïllustreerd met schema's, referentiebeelden en criteria

Hoofdstuk 4: *Natuurinclusief bouwen*- Groen, ecologie en biodiversiteit zijn belangrijke thema´s in het plan. In het blad natuurinclusief bouwen komen de ecologische ambities van het plan tot uiting. Deze criteria gelden voor het gehele plan.

1.4 HET STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

VISIE OP HOOFDLIJNEN

Het projectgebied transformeert naar een openbaar toegankelijke, waardevolle groene ruimte voor Beuningen. Een ruimte die de overgang en verbinding vormt tussen het historische centrum van Beuningen en het Oeverwallenlandschap. In deze groene ruimte staan drie vrijstaande gebouwen speels in het landschap. Ze vormen één ensemble, door hun architectuur, waarbij natuurinclusief bouwen en duurzaam materiaalgebruik belangrijke onderdelen zijn.
De speelse opstelling wordt bereikt door variërende rooilijnen, een opbouw van bouwhoogtes en verdraaiingen. De horizontale gevelopbouw met zichtbare bouwlagen draagt bij aan een visueel open en lichte uitstraling die de nadruk legt op het landschap. Om de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar toegankelijke groen te waarborgen, is het parkeren uit het zicht onttrokken door middel van half verdiept parkeren. Een subtiel talud zorgt voor een doorlopende openbare ruimte.



ruimtelijk concept

GROEN EN WATER

De groene openbare ruimte is de belangrijkste drager in het plan.
Het groen kent zo min mogelijk onderbrekingen. Vandaar dat het parkeren (zo veel mogelijk) halfverdiept ligt. Het parkeerdek is door middel van een substraatlaag en talud aangesloten op de openbare ruimte. Een combinatie van bomen, vaste beplanting en kruidenrijke bloemmengsels zorgt voor een biodivers, groen en speels karakter.

Wandelpaden, die met beperkte snelheid voor fietsers toegankelijk zijn, verbinden het plangebied met de wandelroutes in de omgeving, zoals het Klompenpad.

Het doel is om regenwater zoveel mogelijk op te vangen binnen het totale plangebied, en zo nodig te bergen en te infiltreren in de bodem. Uitgangspunt is hierbij dat het water zichtbaar wordt afgevoerd. In de groene ruimte is er plek voor extra capaciteit voor waterberging, ontmoetingsplekken en er zijn diverse speelvoorzieningen voor kinderen.

BEBOUWING

De drie gebouwen staan vrij in het groen. De gebouwen zijn alzijdig, waarbij ze door het materiaalgebruik, esthetiek en techniek een natuurlijke en duurzame uitstraling hebben. De gebouwen hebben een herkenbare enkelvoudige hoofdvorm met afgronde hoeken. Elk gebouw is vergelijkbaar in uitstraling en is onderscheidend door vollume, positionering en bouwhoogte.

DE ONTSLUITING

Om verkeersbewegingen voor auto's te beperken, kent het plan twee ontsluitingswegen. De Kloosterstraat en de Waardhuizenstraat zijn beide verbonden met de Van Heemstraweg. De huidige parkeerdruk op de Kloosterstraat zal worden verlicht door het aanleggen van een separate parkeerstrook met ruimte voor bomen. Hiermee zal de Kloosterstraat haar historische bomenrij weer terugkrijgen.

De ontsluitingswegen leiden elk naar een collectieve parkeervoorziening met ruimte voor bezoekersparkeren.

Een netwerk van brede (grotendeels vrijliggende) voetpaden draagt bij aan een veilig en aangenaam verblijfsgebied, mede omdat het plangebied autovrij is. Er zijn diverse wandelroutes die verbonden zijn met het bestaande netwerk richting het historische hart en het buitengebied.

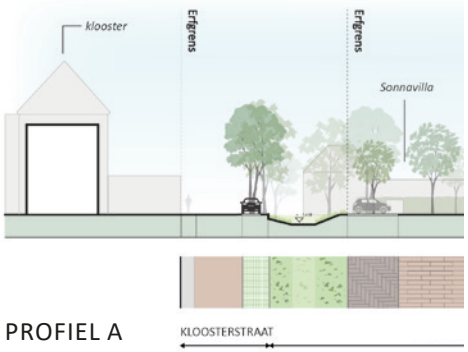
PARKEREN

Om het landschappelijke karakter van het gebied te behouden, zal het zicht op de parkeervoorzieningen worden beperkt. Het parkeren vindt grotendeels halfverdiept onder de gebouwen plaats. Bezoekers en huurders van sociale huurwoningen parkeren op maaiveld, waarbij de parkeervakken door middel van een talud of heesters groen zijn ingepast.

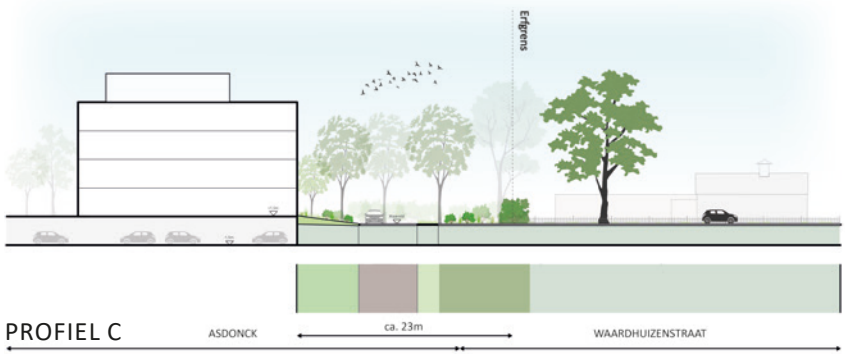
STEDENBOUWKUNDIG PLAN VOORLOPIG ONTWERP



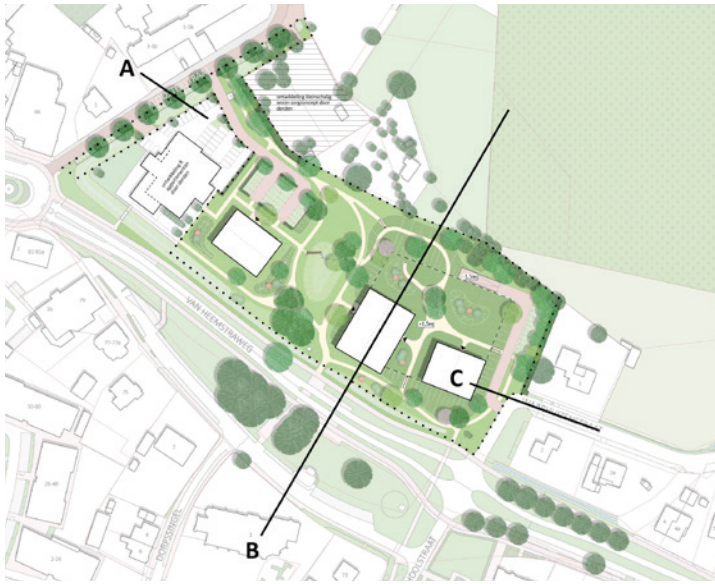
PROFIELEN

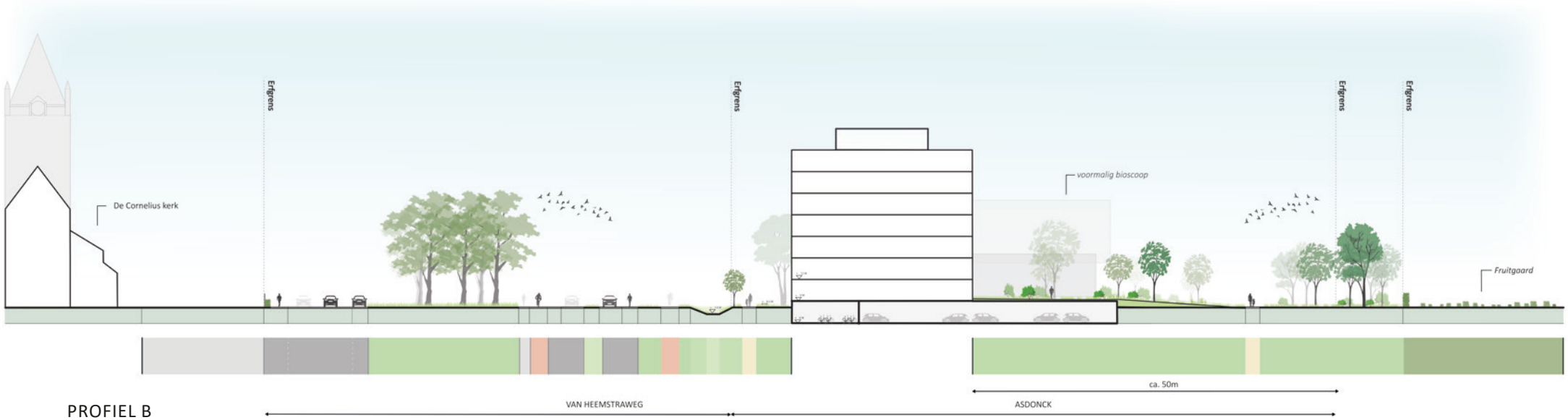


PROFIEL A



PROFIEL C





PROFIEL B

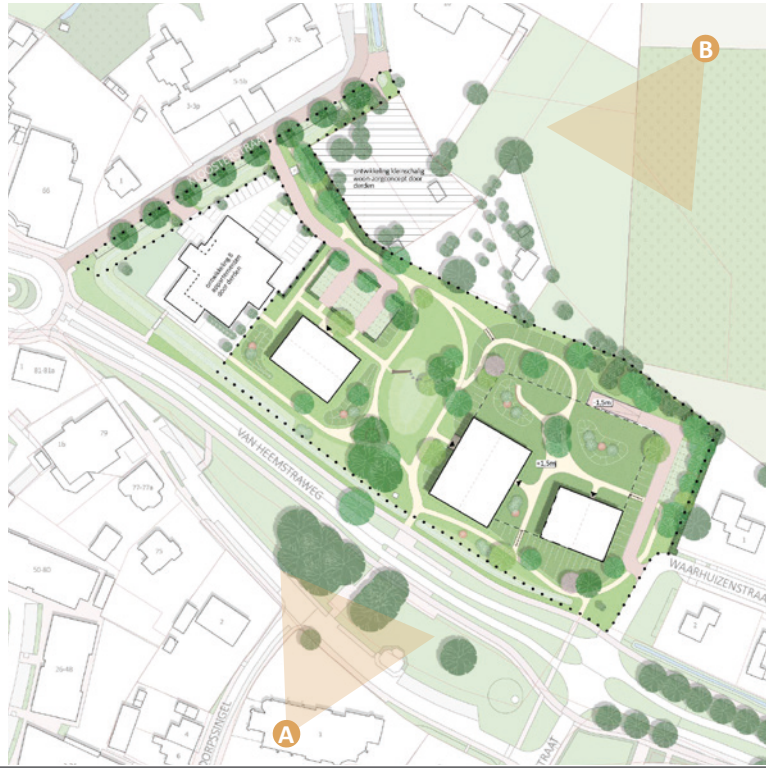
IMPRESSIES OVERZICHT



A. Overzicht vanuit zuid



B. Overzicht vanuit noord



IMPRESSIES VAN HEEMSTRAWEG



A. Zicht vanaf de Van Heemstraweg- oost



B. Zicht vanaf de Van Heemstraweg- west



IMPRESSIES DORPSSINGEL & SCHOOLSTRAAT



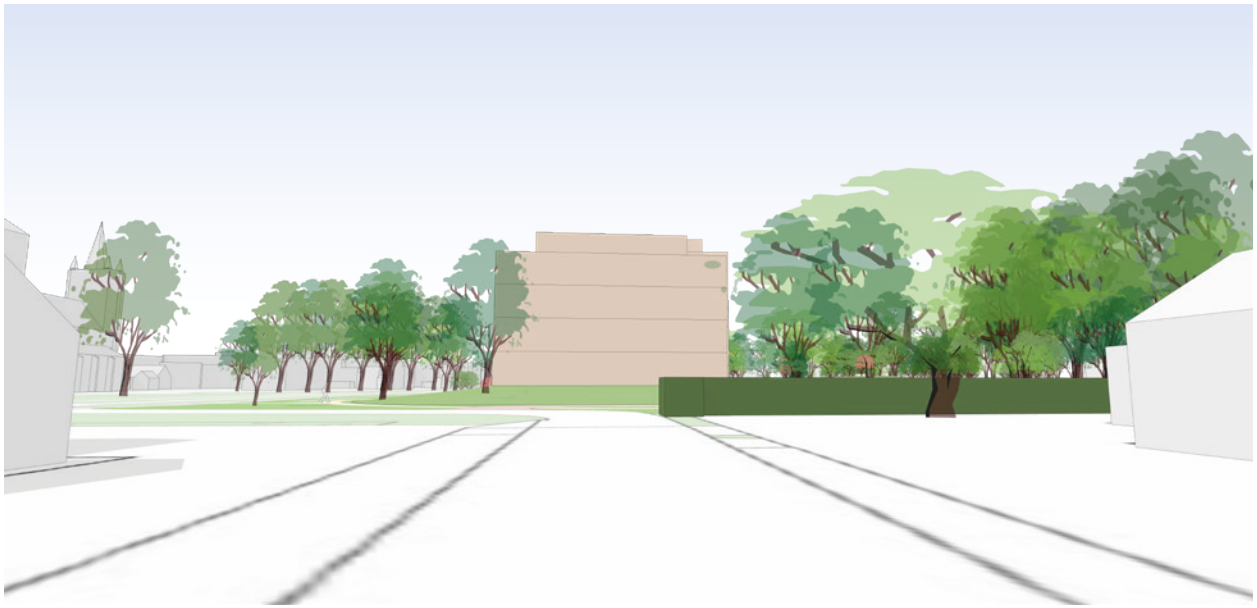
A. Zicht vanaf de Dorpssingel



B. Zicht vanaf de Schoolstraat



IMPRESSIES WAARDHUIZENSTRAAT & DE ASDONCK



A. Zicht vanaf de Waardhuizenstraat



B. Zicht vanaf de Asdonck

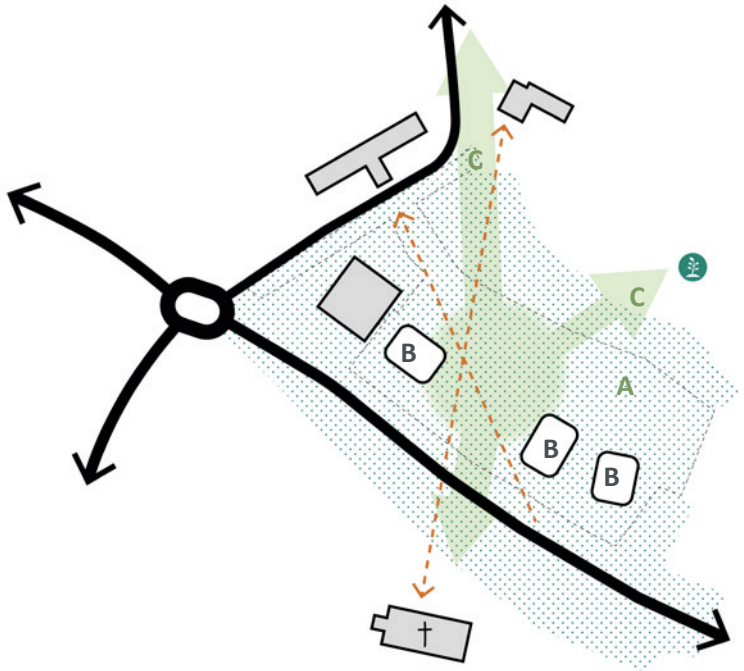


1.5 VISIE OP BEELDKWALITEIT

Het is de ambitie om één groen woongebied te ontwikkelen met ruimte voor ontmoeting die het groene karakter van het buitengebied en het historische hart van de omgeving aan elkaar verbindt.

- Daarom is het voor de beeldkwaliteit van essentieel belang dat er één groene ruimte wordt gemaakt (A).
- Hierin staat 3 speels geplaatste appartementencomplexen die naar het midden toe oplopen in hoogte (B).
- Tussen de gebouwen is er vanaf de Heemstraweg zo veel mogelijk zicht op het buitengebied, zowel De Asdonck, als de boomgaarden (C).
- De gebouwen kenmerken zich door een alzijdige en horizontale opbouw, waarin verdiepingen afleesbaar zijn (D/E).
- Afgeronde hoeken en setbacks dragen mede zorg voor een zo slank mogelijk silouet van de appartementencomplexen, waardoor de relatie met het buitengbied zo groot mogelijk is. In de architectuur overheerst een natuurlijk en duurzame uitstraling met natuurlijke materialen, glas en een ingetogen kleurenpalet (D/E).
- Parkeren is uit het zicht geplaatst door middel van half verdiept parkeren en een subtiel talud om de groene ruimte te behouden (F).

Door de sterke relatie tussen de gebouwen en de groene openbare ruimte dienen de drie gebouwen in architectuur tegelijkertijd met de openbare ruimte te worden ontworpen. De voorkeur gaat hierbij uit naar één landschapsarchitect i.c.m. één architect voor de gebouwen.



ruimtelijk concept



Alzijdig en speels georiënteerd met een lichte verdraaiing t.o.v. elkaar



Heldere, consistente hoofdvorm en een visueel lichte uitstraling



Een verhoogd, flauw talud zorgt voor een doorlopende, obstakelvrije openbare ruimte bij halfverdiept parkeren

2. BEELDKWALITEIT GEBOUWEN


Heldere, consistente hoofdvorm en een visueel lichte uitstraling


Balkons zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa


Visueel lichte en open uitstraling.


Representatieve entree


Representatieve entree


Visueel lichte en open uitstraling met horizontale gevelgeleding; zichtbare bouwlagen door een band van afwijkend materiaal


Alzijdig en speels georiënteerd met een lichte verdraaiing t.o.v. elkaar

POSITIONERING

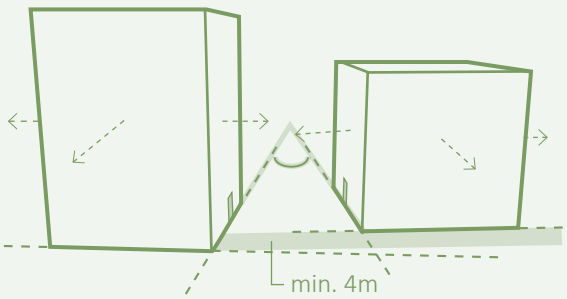
De appartementencomplexen hebben een sterke interactie met het landschap en zijn alzijdige georiënteerd. Een lichte verdraaiing t.o.v. elkaar zorgt voor een speels effect.

ROOILIJN

- De gebouwen staan vrij in de ruimte.
- Gebouwen hebben een beperkte verspringing in de rooilijn aan de Van Heemstraweg (minimaal 4m) met daarbij een beperkte verdraaing ten op zichte van elkaar.

ORIËNTATIE

- Oriëntatie van de gebouwen is alzijdig, een zorgvuldige detaillering van de begane grond is daarom essentieel.
- De begane grond kent minimaal twee wooneenheden, wat bijdraagt aan een betere sociale controle op de openbare ruimte.



BEELDKWALITEIT GEBOUWEN

MASSA & VORM

Een eenvoudige opbouw van de bouwblokken met afgronde hoeken draagt bij aan een visueel slank, vriendelijk en modern gebouw.

BOUWMASSA

- Een heldere, consistente hoofdvorm zonder uitwendige trappen, bergingen, of vergelijkbare elementen.
- De bouwmassa heeft afgeronde gevel hoeken, met een radius die proportioneel is aan de schaal van het gebouw. (zie hiervoor ook de referentiebeelden
- Terugliggende verdiepingen (setbacks) van minimaal 1 verdieping zijn toegestaan om een visueel slanker beeld te realiseren.

BOUWHOOGTE

- Maximaal 5 tot 8 bouwlagen, waarbij de laatste bouwlaag maximaal 50% van de footprint is.
- Het onderlinge verschil in bouwhoogte tussen aangrenzende gebouwen is minstens twee bouwlagen.
- Onder het appartementencomplex is er halfverdiept parkeren, met uitzondering voor sociale huurappartementen.

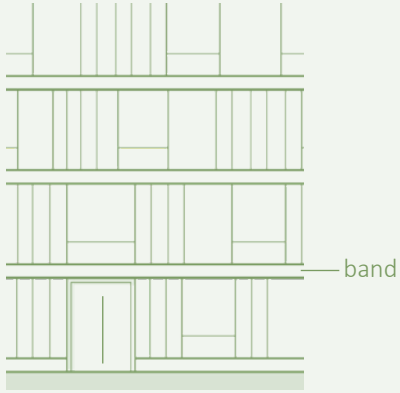


GEVELBEELD

Elk appartementencomplex is vergelijkbaar in opbouw. Gevels hebben sterk horizontale opbouw, zichtbare vloeren met ertussen lichte en open vlakken. Elk gebouw heeft een vergelijkbare natuurlijke en duurzame uitstraling.

GEVELBEELD

- Gevels hebben een lichte en open uitstraling door gebruikt te maken van gevelhoge elementen, glas en een duidelijk plasticiteit.
- Gevels hebben een sterke horizontale gevelgeleding waarin de bouwlagen zichtbaar zijn.
- De bouwlagen worden benadrukt door een band van afwijkend materiaal.
- Entrees worden extra benadrukt in de gevel door gebruik te maken van afwijkend materiaal, diepere ligging en-of afwijkende plasticiteit.



DAK

De daken zijn plat afgewerkt en zijn voorzien van zonnecollectoren mogelijk in combinatie van vegetatie. Het groen is passend bij de omgeving en biedt meerwaarde voor de ecologie.

DAKVORM

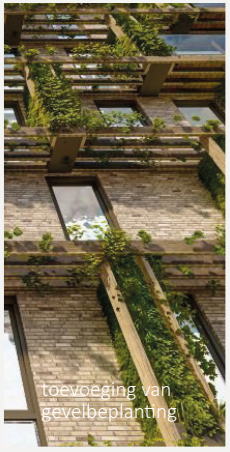
- Plat dak, overeenkomstig met de aangrenzende bioscoop. Het platte dak biedt mogelijkheden voor o.a. biodiversiteit, energieopwekking, en wateropvang.
- Vegetatie op het dak zijn inheemse/ gebiedseigen soorten passend bij de lokale ecologie.
- Installaties en collectoren op daken worden uit het zicht geplaatst door middel van een opstaande daklijst



2. BEELDKWALITEIT GEBOUWEN


Een verhoogd, flauw talud zorgt voor een doorlopende, obstakelvrije openbare ruimte bij halfverdiept parkeren


Verbijzondering in het metselwerk

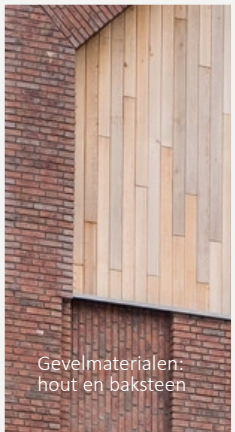

toevoeging van gevelbeplanting


Visueel lichte en open uitstraling met horizontale gevelgeleding; zichtbare bouwlagen door een band van afwijkend materiaal


Balkons zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa


Gevelmaterialen: hout en baksteen


Balkons zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa


Gevelmaterialen: hout en baksteen

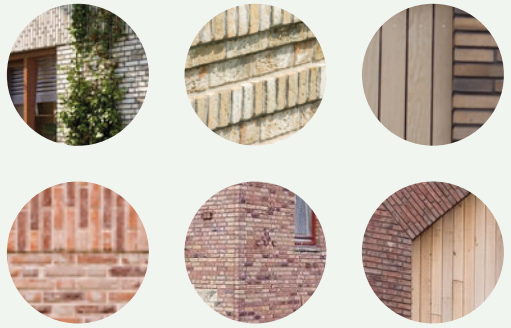

Visueel lichte en open uitstraling met horizontale gevelgeleding; zichtbare bouwlagen door een band van afwijkend materiaal

MATERIAALGEBRUIK

Kleuren en materialen passen binnen het landschappelijke karakter van de omgeving. De gekozen kleuren en materialen zijn ingetogen en rustig van toon.

GEVEL

- Basis van biobased gevelmaterialen, hout of baksteen (bij voorkeur handvorm- of vormbakstenen) in combinatie met glas.
- Genuanceerde natuurlijke lichte tinten, passend bij de gebruikte houttonen. Voor bakstenen variërend van lichtbruin tot beige.
- Gebouwen mogen in gevelkleur van elkaar verschillen voor meer onderscheid.
- Materiaal eigen kleuren gebruiken.
- Een toevoeging van gevelbeplanting (geen groene gevels) door geleiding versterkt het natuurlijke karakter.



BEELDKWALITEIT GEBOUWEN

KOZIJNEN

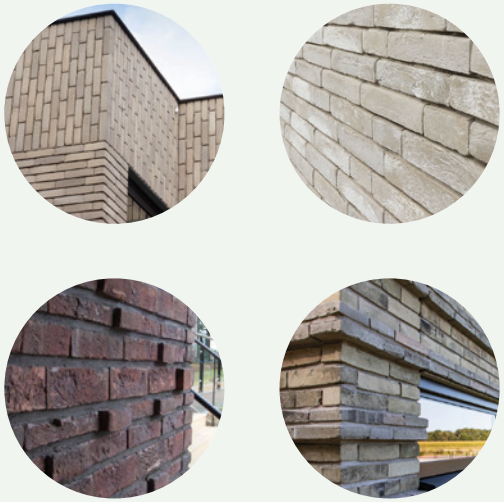
- Kozijnen zijn verdiepingshoog, opgespannen tussen de vloerbanden, hetgeen een visueel lichte en open uitstraling bevorderd.
- Ingetogen kleuren die passen en-of overeenkomen met het gevelmateriaal, de eigen kleur van het materiaal (hout) in bruin, pastelgroen of groengrijs of antraciet.
- Raam- en deuropeningen worden met een diepe negge in de gevel geplaatst, zodat buitenzonnewering niet zichtbaar in de gevel kan worden wegverwerkt.



DETAILLERING

De eenduidige hoofdvorm wordt versterkt door goede detaillering.

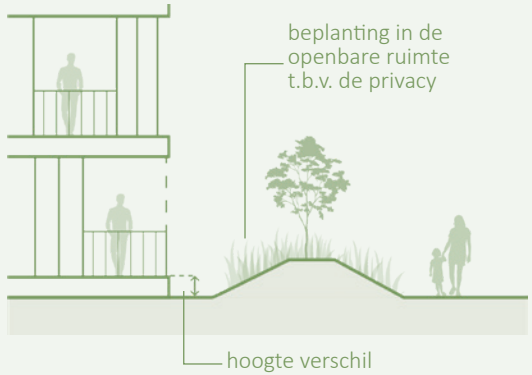
- Detaillering is passend bij de gekozen architectuurstijl en overeenkomstig met de referentiebeelden.
- Verbijzondering in het metselwerk, bijvoorbeeld in het metselverband.
- Hoge kwaliteit in detaillering.
- Hemelwaterafvoer ligt verdoken of verzonken in de gevel.
- Nestkasten zijn ingebouwd in de gevels en maken onderdeel uit van de architectuur.



OVERGANGEN

De appartementencomplexen staan visueel in het landschap en kennen daardoor geen fysieke erfafscheidingen. Bij halfverdiept parkeren zorgt een verhoogd talud voor een doorlopende, obstakelvrije overgang naar de openbare ruimte.

- Overgang naar de openbare ruimte is onderdeel van het gebouw door middel van een loggia
- Balkons hebben een open uitstraling en zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.
- Terughoudend met privébuitenruimte op begane grond om het gebouw maximaal in de omging te ïntegreren.
- Privacy wordt gewaarborgd door een bebouwde oplossing of door middel van beplanting.



2. BEELDKWALITEIT GEBOUWEN

- Een verhoogd, flauw talud (minimaal 1 op 3) zorgt voor een doorlopende, obstakelvrije openbare ruimte bij halfverdiept parkeren. De groene inrichting en beplanting van de openbare ruimte loopt door over de taluds en het parkeerdek.
- Het groene parkeerdek is openbaar toegankelijk via wandelpaden en trappen.
- De appartementencomplexen hebben een entree naar het dek.
- Erfafscheidingen niet toegestaan binnen het plangebied, met uitzondering van (mogelijk) parkeren op maaiveld of op de perceelsgrens. Erfafscheidingen bestaan uit gebiedseigen beplanting.
- Perceelsgrenzen die grenzen nabij een woning, bestaan uit een houtwal of haag van gebiedseigen beplanting, zoals een elzenhaag, met een hoogte van circa twee meter.
- Voor het gehele plan is nog geen beplantingsplan opgesteld.



3. **BEELDKWALITEIT** PARKEERRUIMTE

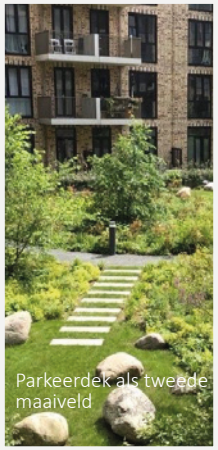

Valpreventie is ingetogen en heeft een open uitstraling


Verhoogd talud


Representatieve entree


Parkeren uit het oog ontrokken


Parkeerdek als tweede maaiveld met beplanting


Parkeerdek als tweede maaiveld


Natuurlijke inpassing parkeren met beplanting


Waterdoorlatende verharding

PARKEREN

Om het landschappelijke karakter van het gebied te behouden, zal het zicht op parkeergelegenheid waar mogelijk worden beperkt. Het parkeren zal voornamelijk halfverdiept onder de gebouwen plaatsvinden.

- Halfverdiept parkeren, met een openbaar toegankelijk parkeerdek als tweede maaiveld. Het dek bevat substraat voor beplanting welke gelijk is aan de openbare ruimte.
- Het hekwerk voor valpreventie is ingetogen en heeft een open uitstraling.
- Vanuit het verdiept parkeren is er toegang tot de twee appartementencomplexen.
- Een flauw groen talud (max. 1 op 3) zorgt bij halfverdiept parkeren voor een doorlopende, obstakelvrije openbare ruimte.
- Bezoekers en bewoners van sociale huurwoningen parkeren op waterdoorlatend materiaal zoals grasbetontegels, en worden natuurlijk ingepast met een groentalud, beplanting of een heesters.
- De rijbaan bestaat uit gebakken klinkers met genuanceerde natuurlijke lichte tinten, variërend van lichtbruin tot beige.

3. NATUURINCLUSIEF BOUWEN

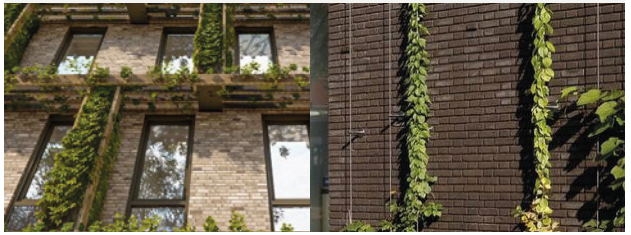
Elk dier heeft drie eenvoudige basisprincipes:
1) een plek om te broeden en slapen, ze hebben behoefte aan beschutting,
2) ze moeten voedsel kunnen vinden en
3) het is belangrijk dat er water beschikbaar is.

In de Asdonck ligt de nadruk op het behouden en versterken van de ecologische waarden en biodiversiteit. Het komt tot uitdrukking in alle facetten van het plan. In zowel het stedenbouwkundig plan, de architectuur tot aan de beplanting wordt hier aandacht aan besteed. In dit hoofdstuk staan verschillende oplossingen om hier vorm aan te geven. De beelden dienen als inspiratie voor een biodivers, aantrekkelijk woonmileu, waarin klimaatadaptie en energieopwekking op een natuurlijke wijze zijn ingepast.

Groene daken bieden een prima basis voor biodiversiteit, met name voor vogels, vlinders, bijen en vleermuizen. Ook het vasthouden van regenwater en het verkoelende effect dragen bij aan een robuust, klimaatadaptief projectgebied. Een groen dak is ook mogelijk in combinatie met zonnepanelen.



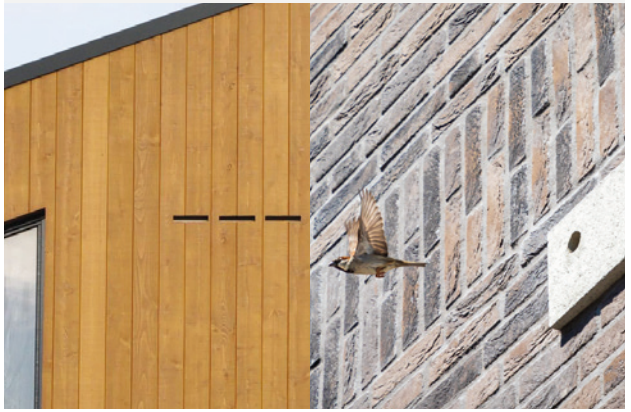
Gevelbeplanting is geen verplichting maar kan een waardevolle toevoeging zijn aan een representatieve gevel als onderdeel van het gebouw. Klimplanten, zoals de Wilde Bosrank (Clematis vitalba) of de Wilde Kamperfoelie (Lonicera periclymenum) worden langs de gevel door draden en koorden of met een architectonische constructie geleid. Trellis of betonijzeren constructies zijn niet wenselijk.



Beplanting bestaat uit gebiedseigen soorten en is divers.



Nestkasten zijn een integraal onderdeel van de bebouwing en maken onderdeel uit van de architectuur.



KLIMAATADAPTATIE EN GEZONDE LEEFOMGEVING

Hemelwater wordt in het hele projectgebied bovengronds afgevoerd naar een plaatselijke infiltratiezones, zoals een wadi. Deze bovengrondse afvoer is onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte en architectuur. Hemelwater dat valt op het gebouw wordt bij voorkeur hergebruikt in het gebouw (bijvoorbeeld voor het doorspoelen van toiletten)



In het projectgebied bevinden diverse natuurlijke speelaanleidingen met wandelpaden om beweging te stimuleren.



ENERGIEOPWEK

Zonnepanelen zijn op ieder dak toegestaan en gewenst vanwege met de energietransitie. Zonnepanelen zijn vanaf het maaiveld niet zichtbaar door bijvoorbeeld gebruik te maken van een opstaande dakrand.



Warmtepompen, WKO of andere technische voorzieningen moeten inpandig worden opgelost.



In de openbare ruimte worden waar nodig oplaadpunten geplaatst bij collectieve parkeervoorzieningen. Deze worden bij voorkeur geïntegreerd in een lantaarnpaal. De palen zijn zo ingetogen en sober mogelijk gedetailleerd. Reclame-uitingen zijn hierop niet wenselijk.



Colofon

Titel: Beeldkwaliteitsplan De Asdonck, gemeente Beuningen

Projectnummer: 51019636

Datum: November 2025

Contact: Sweco Nederland B.V.
Philitelaan 73
5617 AM Eindhoven
088 811 6600
www.sweco.nl

Opdrachtgever: Gemeente Beuningen

SWECO