

RIETHORST

GEERTRUIDENBERG
BEELDKWALITEITPLAN

27 maart 2017



Inhoud

1 Aanleiding	5
2 Stedenbouwkundig plan	7
3 Deelgebieden	11
1. De Nieuwe Riethorst	13
2. Stadswoningen	17
3. Parkwoningen	21
4. Openbare ruimte	25

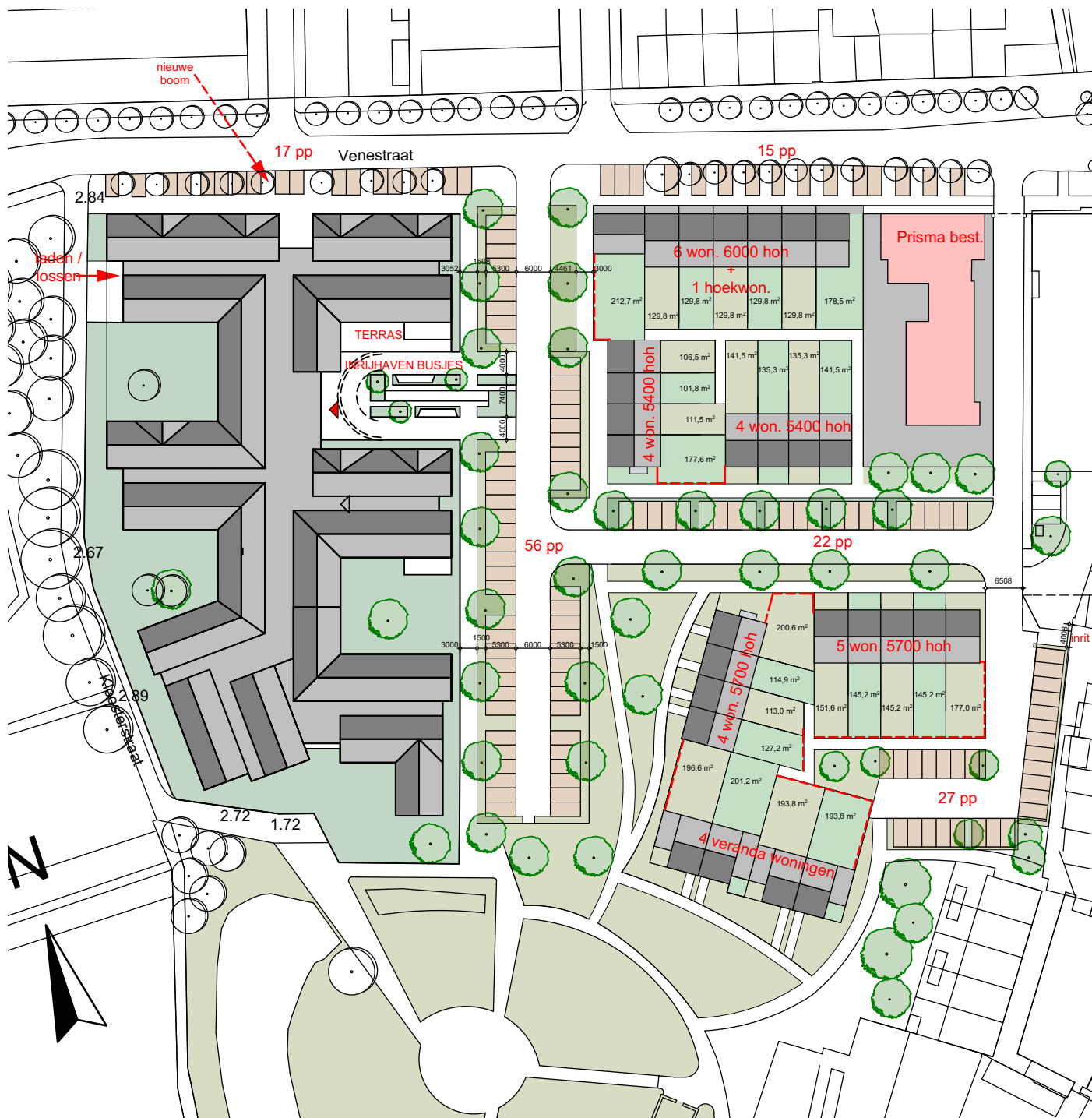


Ambitie en beeldkwaliteit

Voor de herontwikkeling van de Riethorst is eerst een stedenbouwkundig verkavelingsplan ontwikkeld. Dit beeldkwaliteitplan is een beeldende vertaling van de ruimtelijke aspecten uit het stedenbouwkundig verkavelingsplan. De beeldkwaliteitsaspecten moeten de beoogde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling waarborgen bij de verdere architectonische uitwerking en de inrichting van de openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitplan zal onderdeel uitmaken van het gemeentelijke welstandsbeleid en ook als zodanig worden vastgesteld. Verder zullen planologisch relevante aspecten uit het beeldkwaliteitplan worden opgenomen in het bestemmingsplan.

De verschillende ruimtelijke onderdelen krijgen op basis van het stedenbouwkundig plan elk een eigen set beeldkwaliteitsregels; een set met regels voor de ontwikkeling van de nieuwe Riethorst, een set voor de nieuwe te bouwen grondgebonden woningen en een set voor het openbaar gebied.



Stedenbouwkundig plan

2

Samenhang ontwerp

Het stedenbouwkundig plan voor de locatie de Riethorst bestaat uit drie afzonderlijke delen van samenhangende bouwblokken met daartussen een gezamenlijke ruimte met ruime parkeer-voorziening.

Het deel van de Riethorst bestaat uit één groot zorggebouw, opgebouwd uit verschillende herkenbare gebouwdelen die elke zijde een ander aanzien geven.

Het oostelijk deel van het plan bestaat uit een verkaveling van twee blokken met grondgebonden woningen in korte rijen tussen de Venestraat en het park. Het noordelijke blok bestaat uit drie rijen die aansluiten op de Venestraat, de entree en parkeerstraat. Het blok met drie rijen aan de zuidzijde grenst aan het park zodat er juist meer aangesloten wordt bij de groene kwaliteiten van deze ruimte.

Programma

In het nieuwe verpleeghuis De Riethorst is ruimte voor ca. 75 zorgunits: PG (dementie) en Somatiek. De nieuwe Riethorst bestaat uit ruime appartementen, een expertisecentrum en een kantoor.

Het oostelijk deel van het plangebied bestaat uit een verkaveling met 29 grondgebonden woningen in korte rijen.

Verkeer en parkeren

Aan de Venestraat komt de entree en de belangrijkste ontsluiting van het nieuwe woon- en zorggebied. Dit vormt de verbinding tussen de Venestraat en het park. Centraal tussen de gebouwen in wordt geparkeerd. Het parkeren wordt groen ingepast en zoveel mogelijk onttrokken aan het zicht vanuit de woningen en de openbare ruimte.

Aansluiting op de omgeving

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een duidelijke wand richting de Venestraat. De Riethorst (drie bouwlagen aan deze zijde) en de grondgebonden woningen staan hier in één rooilijn. Zo ontstaat er aan de centrale Venestraat een belangrijke wandvorming en samenhang die aansluit op het beeld verderop in deze karakteristieke straat.

De entree biedt een doorzicht richting het park. Door de begeleiding met bomen wordt deze lijn ingekaderd, waardoor het 'gat' in de wand van de Venestraat optisch wordt verkleind en er een groen beeld ontstaat.

Langs de Venestraat is het van belang dat wordt aangesloten op het beeld, de maat, schaal en gevelindeling van de bestaande bebouwing.

Groenstructuur en te behouden bomen

Rond de lokatie ligt een stevige groenstructuur met een aantal voor het beeld belangrijke bomen. Deze structuur wordt zoveel mogelijk behouden.

Ten behoeve van de waardering van de nu aanwezige bomen in het plangebied is een boominventarisatie uitgevoerd. Opvolgend hierop is een Boom Effect Analyse (BEA) uitgevoerd, waarin wordt beschreven op welke wijze de bomen bij uitvoering van de werkzaamheden beschermd dienen te worden.

Uit de conclusie van het onderzoek volgt dat:

- De monumentale linde aan de Venestraat kan niet worden behouden.
- De groep monumentale lindes ten westen van het huidige gebouw kan niet worden behouden.
- De leilindes en gewone platanen op de huidige parkeerplaats kunnen op basis van de huidige plannen niet duurzaam worden behouden;
- De overige bomen in het plangebied kunnen op basis van de huidige plannen worden behouden mits beschermende maatregelen worden getroffen.

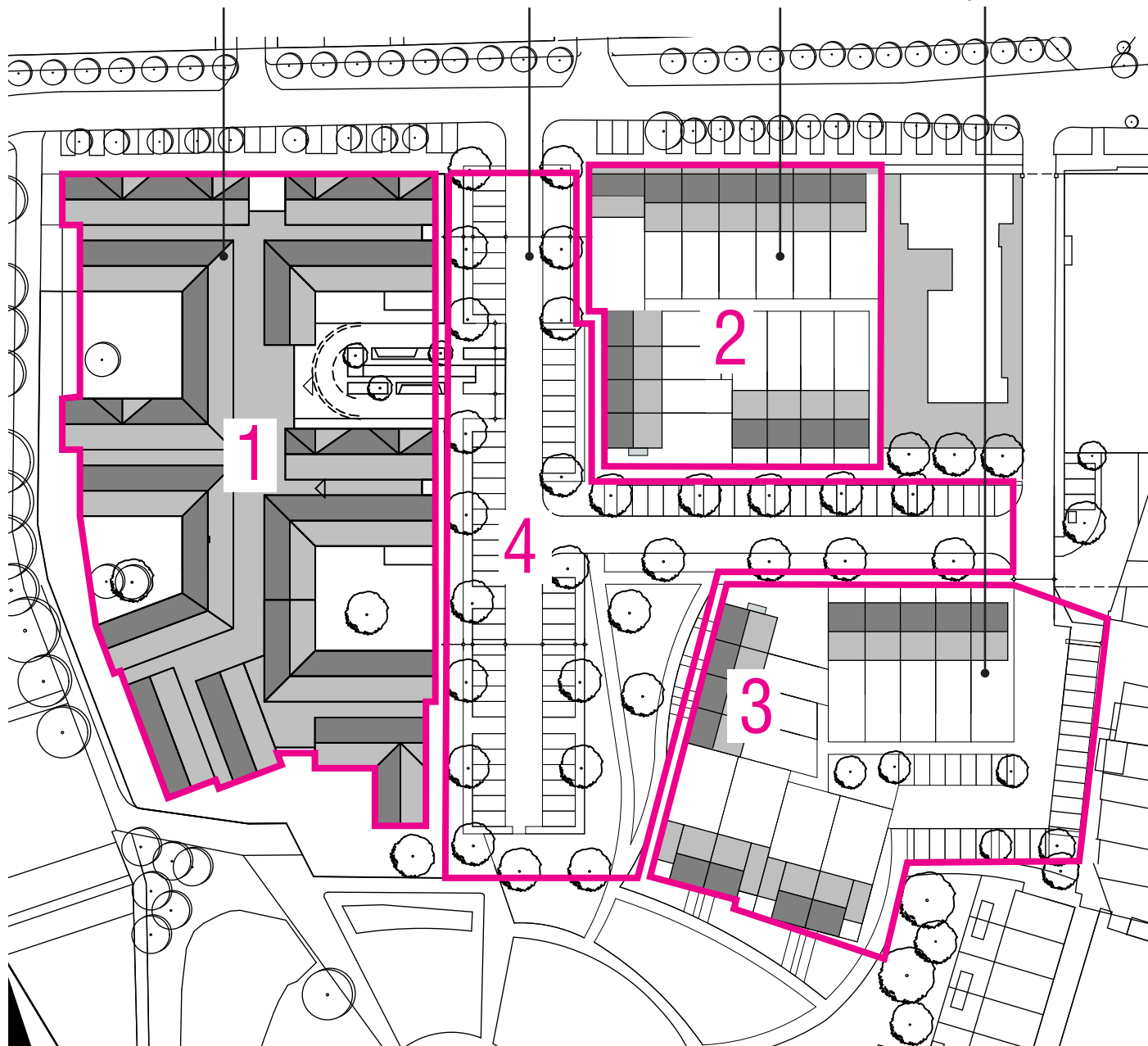
Te handhaven bomen zullen door partijen of in haar opdracht moeten worden afgeschermd op basis van de bevindingen in het rapport. WSG draagt daarnaast zorg voor bewatering van de bomen, ook in geval van wateronttrekking. Bij beschadiging of vernietiging van de te handhaven bomen dient er op dezelfde locatie een boom van gelijke waarde te worden terug geplant. Daarnaast zullen de niet te handhaven monumentale bomen moeten worden herplant dan wel moeten worden gecompenseerd.

1. De Nieuwe Riethorst

4. Openbaar gebied

2. Stadswoningen

3. Parkwoningen



Deelgebieden

De richtlijnen in het beeldkwaliteitplan zijn gebaseerd op het stedenbouwkundig plan en hebben mede tot doel om samenhang tussen het plangebied en de omgeving te waarborgen.

In het plangebied worden 4 deelgebieden onderscheiden met ieder een eigen karakter, waarbij ook naar een eenheid voor het gehele plangebied wordt gestreeft.

Vanuit het motto ‘vastleggen wat moet, vrijlaten wat kan’ is er een beperkt aantal richtlijnen waaraan door de gemeente als verlener van de omgevingsvergunning zal worden getoetst.

In het beeldkwaliteitplan zijn richtlijnen opgenomen over na te streven beeldkwaliteit van de bebouwing, inrichting van de percelen en de overgang naar de openbare ruimte.

Voor 4 deelgebieden is een set met specifieke beeldrichtlijnen opgesteld.

1. De Nieuwe Riethorst

Het deel van de Riethorst bestaat uit één groot gebouw, opgebouwd uit verschillende herkenbare gebouwdelen die elke zijde een ander aanzien geven. Voor het beeld is naast de geveluitwerking ook de overgang tussen de halfomsloten hoven en de openbare ruimte van significant belang.

2. Stadswoningen

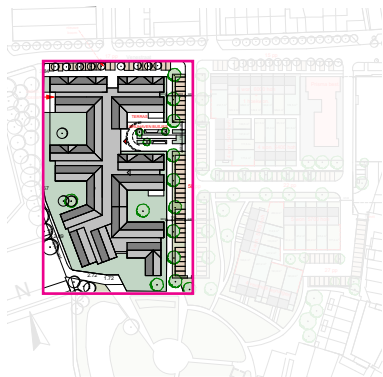
Voor het beeld is naast een geveluitwerking van de woningen ook de overgang van voor en zijtuinen naar het openbaar gebied van belang. Hier wordt een meer stadse allure beoogd aansluitend op de sfeer van het centrum.

3. Parkwoningen

Voor het beeld is, naast een bij de parksfeer passende geveluitwerking van de woningen, ook de overgang van tuinen naar het openbaar gebied en de afbakening van parkeren in het blokje van belang. Het thema voor dit blok is een parkachtige groene sfeer.

4. Openbaar gebied

Een belangrijk deel van de stedenbouwkundige opzet bestaat uit het centrale middengebied: hier wordt de entree van de Riethorst gemaakt, er wordt geparkeerd en het is een verbinding tussen Venestraat en het park. Voor de uitstraling van het plangebied is het essentieel hoe deze ruimten worden ingericht. De beoogde kwaliteit van het openbaar gebied komt voort uit het Programma van eisen Geertruidenberg november 2015.



statige baksteenarchitectuur



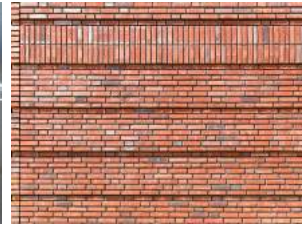
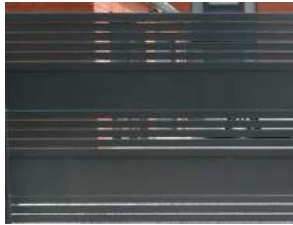
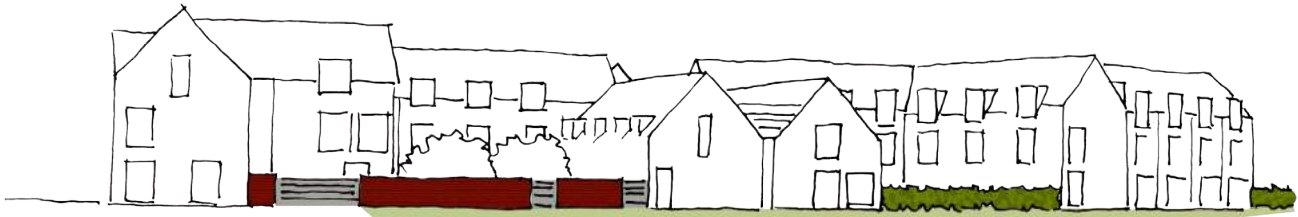
range in middeldonkere aardetinten, accenten in grijsinten, verbijzondering op hoeksituaties



entree in hof

1. De Nieuwe Riethorst

Onderdeel	Richtlijn
Plaatsing, situering, oriëntatie	Noordgevel oriëntatie op Venestraat, oostgevel oriëntatie op centraal middengebiet groen/parkeren, zuidgevel oriëntatie op park en westgevel oriëntatie op Kloosterstraat en de Vesten. In rooilijn bouwen langs Venestraat.
Massaopbouw	Noordgevel: wandvorming aan Venestraat, geschakeld in één rooilijn, 2,5 bouwlagen met zadeldak, pandenstructuur herkenbaar maken. Oost en westgevel: 2,5 bouwlagen met zadeldak, samengestelde kapvorm, afwisseling in dwars- en langskap. Parkzijde: duidelijke kop met een open gevel. Goothoogte max. 8 m, bouwhoogte: max. 12 m.
Gevelopbouw	Noordgevel: verticale geleding passend in pandenstructuur Venestraat. Accent op hoeken, dubbele oriëntatie. Overige gevels: verticale geleding. Staande dakkapellen zijn toegestaan, in harmonie met het gebouw.
Detailering	Eenvoudig maar verfijnd en zorgvuldig door bijvoorbeeld verschillende metselverbanden, repeterend. Venestraat: Geen uitstekende balkons, wel Frans balkon in ritme van de gevelopeningen toegestaan. Oostgevel: Balkons als accent binnen verticaal gelede gevels. Westgevel: Balkons niet toegestaan, wel loggia's en Franse balkons Parkzijde: Modern eigentijds, grote balkons / loggia's
Materiaalgebruik	Traditionele bouwmaterialen: baksteen, dakpannen (mat/niet geglaazuurd), hout. De gebouwdelen dienen samen een eenheid te vormen, eenduidig materiaalgebruik voor hoofdvlakken. Details in eigentijdse materialen zoals staal, glas, beton of zink.
Kleurgebruik	Range in aardetinten, rood, antraciet (dakpannen), accenten grijs/houtkleur. Noordgevel aan Venestraat: variatie in kleurgebruik of metselverband ter ondersteuning van de verticale geleding/pandenstructuur. Overige bouwdelen: variëren in kleurtoon/materiaal kan per bouwdeel.
Overige aspecten	Dubbele oriëntatie en of verbijzondering op hoeksituaties, raampartijen/entrees in de gevel. Openheid in de gevel aan Venestraat en op koppen aan de entreezone en parkzone. Geen luifels en rolluiken toegestaan in plint Venestraat. Geen zonnepanelen toegestaan op dakvlakken gelegen aan de Venestraat. Zonnepanelen zijn wel toegestaan in het binnengebied. Reclame-uitingen zijn niet toegestaan, alleen het logo van de Riethorst is toegestaan.

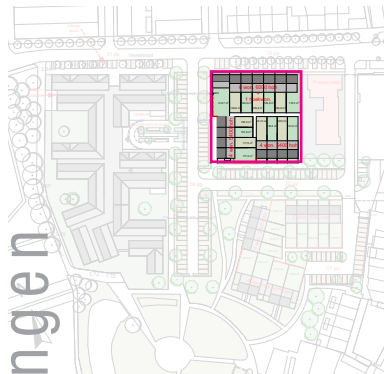


Bijzonder hekwerk en muur maken een passende en kwalitatieve overgang naar laad en loszone: Uitsnedes in stalen hekwerk en poort maken een bijzondere en toch semitransparante afscherming van functionele zone met laad en losruimte en afvalcontainers. Muur is onderdeel van de architectuur.



Groenblijvende middelhoge blok haag als overgang naar de vesting (max 1,80m) en het park (1,2m).

Onderdeel	Richtlijn
Erfafscheidingen en overgang naar openbaar gebied	Noordzijde aan Venestraat: directe overgang van privé naar openbaar, of verharde overgangszone in de vorm van een ondiepe stoep. Oostzijde aan middengebied: bij voorkeur geen erfafscheidingen, doorlopende ruimte tussen de gevel van gebouw en openbaar gebied. Waar nodig: werk met lage hagen tbv een groen beeld Westzijde laad- en loszone: gemetselde tuinmuur als onderdeel van de architectuur (kloostermuur) met daarin enkele semitransparante delen en een stalen poort voor het laden en lossen. Westzijde hof: erfscheiding d.m.v. haag, 1,8m hoog, aansluitend bij de groene vesting Tussen Kloosterstraat en bebouwing /erfscheidingen Riethorst: grasberm Parkzijde: groen erfscheiding d.m.v. haag. Maximaal 1 a 1,2 m hoog.
Laden en lossen / containers	Zoveel mogelijk uit het zicht vanuit de openbare ruimte, achter een semitransparante poort / hekwerk dat wordt vormgegeven als onderdeel van de architectuur. Geen containers van de Riethorst permanent in openbaar gebied.



individuele pandenstructuur



verscheidenheid binnen bouwblok



indirecte overgang
gevel en openbaar
gebied



dubbele oriëntatie /
accent op hoek (stucwerk)

2. Grondgebonden stadswoningen

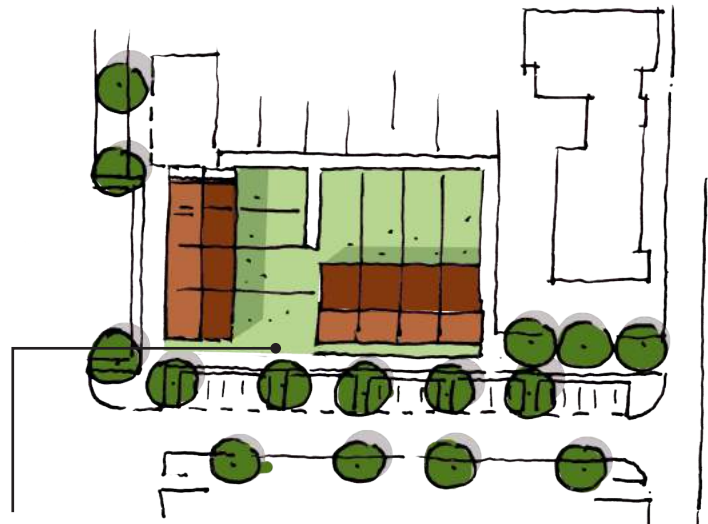
BEBOUWING

Onderdeel	Richtlijn
Plaatsing, situering, oriëntatie	Sterke oriëntatie op openbare ruimte, dubbele oriëntatie op hoeken. In rooilijn bouwen langs Venestraat. Woning op de kop van de Venestraat en gebiedsentree: Sterke dubbele oriëntatie met rust in de gevel. Keuze voor één duidelijk accent. Wit pleisterwerk toegestaan. Komt meer voor bij hoekpanden aan Venestraat.
Massaopbouw	Langs Venestraat: sterke wandvorming aan Venestraat Kapvorm: zadeldak, dwarskappen langs Venestraat of verticale elementen zoals dakopbouwen die de verticaliteit en de afzonderlijke panden benadrukken. Overige blokken: vrij Goothoogte max. 7 m, bouwhoogte: max. 11 m.
Gevelopbouw	Langs Venestraat: verticale geleiding passend in pandenstructuur. Afzonderlijke woningen wel herkenbaar/ geen expliciete pandjesstructuur. Overig: vrij, wel eenduidigheid per blok Staande dakkapellen zijn toegestaan, in harmonie met gebouw.
Details	Eigentijdse details, zorgvuldig vormgegeven bijvoorbeeld met metselwerk in ander verband
Materiaal en kleurgebruik	Eenheid in verscheidenheid: variatie binnen het bouwblokje per rij mogelijk. Gebruik een stads ogende architectuur aansluitend op de Venestraat. Traditioneel materiaalgebruik voor de hoofdvlakken: hoofdzakelijk baksteen in rood- of bruintinten Verbijzonderingen in afwijkende robuuste materialen: beton, glas of zink.
Overige aspecten	Zonnepanelen toegestaan, met uitzondering van het dakvlak gelegen aan de Venestraat. Luifels en balkons zijn niet toegestaan aan de Venestraat. Reclame-uitingen zijn niet toegestaan.



Verbeelding gevelwand Venestraat

- Gevel en kopgebouw met rustige eenduidige stijlkenmerken.
- Dubbele oriëntatie
- Verbindende tuinmuur om de hoek

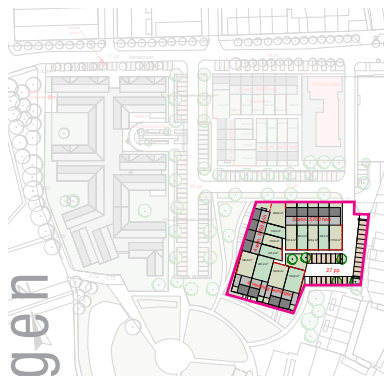


Verbeelding zijtuin aan binnengebied:
Lage verbindende tuinmuur (max 1m) of lage tuinmuur met groenscherm (max 1,80m) langs zijtuin

Onderdeel	Richtlijn
Erfafscheidingen	Gemetselde tuilmuren langs zijtuinen aan openbaar gebied. (langs de zijtuin aan binnengebied). Zijerfafscheidingsen aan binnengebied bestaan uit tuinmuur van max 1m hoog of een tuinmuur met groen scherm van max 1,8m hoog. Per bouwblok of straat eenduidige vormgeving als onderdeel van de architectuur van het blokje.
Beplanting/groen	-
Bijgebouwen	In de erfgrans aan openbaar gebied: uitgevoerd in baksteen in samenhang met het hoofdgebouw en de erfafscheiding.



tuinmuur langs zijtuin is onderdeel van de architectuur van de aanliggende woonblokken



dubbele oriëntatie / accenten



ondiepe voortuinen

architectuur met lichtere elementen van hout of staal



wonen aan het park
(verandawoningen gericht op park)

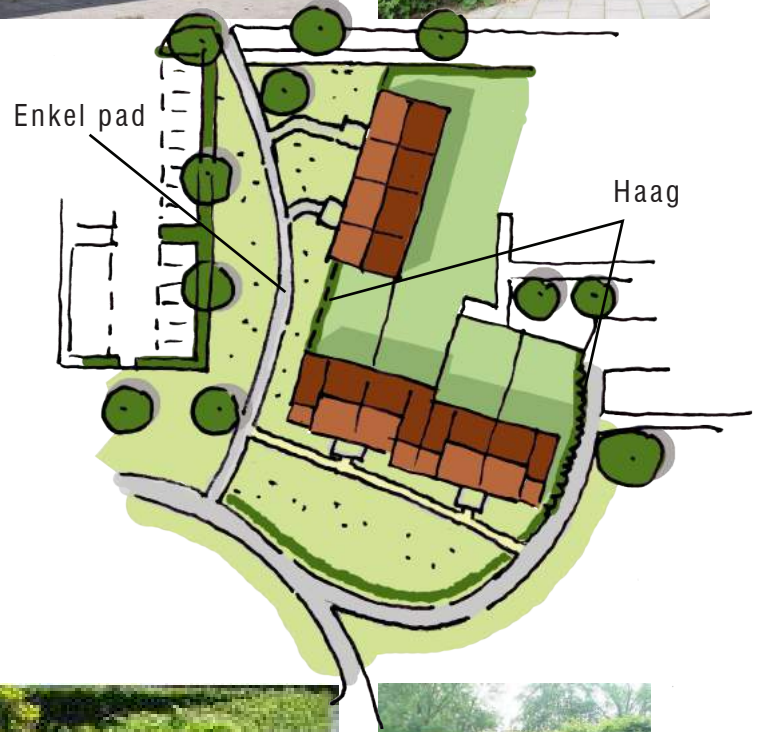
3. Grondgebonden parkwoningen

BEBOUWING

Onderdeel	Richtlijn
Plaatsing, situering, oriëntatie	Sterke oriëntatie op openbare ruimte, dubbele oriëntatie op hoeken. Eenheid in het blok.
Massaopbouw	Vrij, wel eenheid per blok of rij Goothoogte max. 7 m, bouwhoogte: max. 11 m. Kapvorm: zadeldak, langs- of dwarskappen.
Gevelopbouw	Overig vrij, wel eenduidig per blok of rij Architectuur passend bij de parksfeer: licht ogende constructie en gevelopbouw. Staande dakkapellen zijn toegestaan, in harmonie met gebouw.
Details	Eigentijdse details, zorgvuldig vormgegeven Veranda/terraswoningen aan parkzijde: veranda / terras meenemen in de architectuur van de woning
Materiaal en kleurgebruik	Eenheid in verscheidenheid: variatie binnen het bouwblok per rij mogelijk. Gebruik een afwijkende architectuur ten opzichte van het noordelijk gelegen blokje stadswoningen. Gevarieerd materiaalgebruik voor de hoofdvlakken: baksteen in combinatie met houten of op hout gelijkende geveldelen. Verbijzonderingen in afwijkende materialen: hout, glas en stevige omlijsting van bijzondere gevelopeningen. Het kleurgebruik bij de parkwoningen dient gevarieerd te zijn.
Overige aspecten	Zonnepanelen zijn toegestaan. Reclame-uitingen zijn niet toegestaan.



Eenduidige afwerking achtertuinen langs parkeercluster in het bouw-
blok met hardhouten delen, even-
tueel gecombineerd met betonnen
frames, lage muurtjes of begroeide
open hekwerkconstructies.



Hagen langs tuinen en openbaar
gebied in de parkrand.



Onderdeel	Richtlijn
Toegangen woningen aan park	Toegang tot de voordeur van de parkwoningen door smal informeel pad langs de kavelgrens aan de voorzijde met een aansluiting op het formele voetpad. Probeer dubbel padenstelsel langs parkrand te voorkomen. Aansluitingen op de woningen combineren. Hou het zo groen mogelijk.
Erfafscheidingen	Zowel voor de voortuinen als zijtuinen: groenblijvende hagen Lage hagen, max. 1,2 m hoog, langs voortuinen die overgaan in hogere hagen (tot ca. 2 m) langs zijtuinen aan openbaar gebied. Achtertuinten aan het openbare parkeercluster in het blokje worden afgezoomd met een uniform vormgegeven erfafscheiding van Europees hardhouten delen (zoals douglashout) in lichte betonnen frames eventueel gecombineerd met delen van begroeide hekwerken.
Beplanting/groen	Bij voorkeur groen ingerichte voor- en zijtuinen.
Bijgebouwen	In de erfgrans aan openbaar gebied: uitgevoerd in hout in samenhang met het hoofdgebouw en de erfafscheiding.



Informeel en smal ontsluitingspad langs de woningen, afwijkend formele trottoirs en padenstelsel door park.



4 | Openbaar gebied



4. Openbaar gebied

Onderdeel	Richtlijn
Beplanting	Hagen: bladhoudend, 1.00m hoog Bomen: linden, esdoorn (bestaande soorten) Samenhang in groenstructuur: hagen rond parkeervakken, inheemse bomen (eenduidig) langs de straten en in de parkzone enkele solitaire bomen van afwijkend type mogelijk.
Materialisering	Inrichting en materialisering: dorpse uitstraling. Eenduidigheid en herkenbaarheid in materialisering van rijbaan, trottoirs en parkeervakken. Doorlopende rijbaanbreedte. Werk met (gebakken) klinkers, hardsteen of gepolijste betonnen randen en keien in aansluiting op de inrichting van de Venestraat en Kloosterstraat etc. Paden door het park: halfverhard met grind of split
Parkeren	Voor zowel bewoners als bezoekers vindt het parkeren plaats in de openbare ruimte tussen de bouwblokken en aan de Venestraat. Parkeren dient zo veel mogelijk onttrokken te zijn aan het zicht vanuit de woningen (groene inpassing met haag zoals bijvoorbeeld fraai is gedaan langs Kloosterstraat).