



# Beeldkwaliteitsplan locatie Koningstraat | Afferden

Buro Dwarsstraat | oktober 2025

buro **DS**

**Beeldkwaliteitsplan**

Nieuw woonerf | locatie Koningstraat Afferden | oktober 2025

**Opgesteld door:**

Buro Dwarsstraat | Arjan van der Laan

**In opdracht van:**

Mecus Planontwikkeling BV | Sander Maartense

Gebruikt beeldmateriaal: google maps, Weusten Liedenbaum Architecten, Buro Dwarsstraat, onbekende bronnen.

**buro**  
**DS**

**Buro Dwarsstraat**  
stedenbouw | landschap

# Inhoud

<b>1 Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2 Huidige situatie</b>	<b>7</b>
<b>3 Stedenbouwkundig plan</b>	<b>9</b>
<b>4 Spelregels beeldkwaliteit</b>	<b>11</b>
<b>5 Openbare ruimte</b>	<b>15</b>



# 1 | Inleiding

Op een prachtige locatie aan de noordzijde van Afferden wordt een nieuwe woonbuurt gerealiseerd. Hiervoor is door Weusten Liedenbaum architecten een stedenbouwkundig plan gemaakt dat voorziet in de bouw van verschillende woningtypes in een opzet die refereert aan een boerenerf.

Het stedenbouwkundige plan vormt de basis voor het voorliggende beeldkwaliteitsplan.

## **Doel**

Dit beeldkwaliteitsplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast. Het is een handvat voor architecten. Het is tevens het toetsingskader voor bouwplannen. Het toetsen van bouwplannen op het vlak van beeldkwaliteit gebeurt in de gemeente Druten door de welstandscommissie. Deze commissie bewaakt de kwaliteit van de plannen, de onderlinge samenhang tussen gebouwen en de relatie van de gebouwen met de omgeving.

Dit beeldkwaliteitsplan is geen blauwdruk. Het geeft wel duidelijk richting aan de planvorming. Alternatieve en afwijkende plannen zijn bespreekbaar mits ze voldoen aan de ambitie van het beeldkwaliteitsplan.

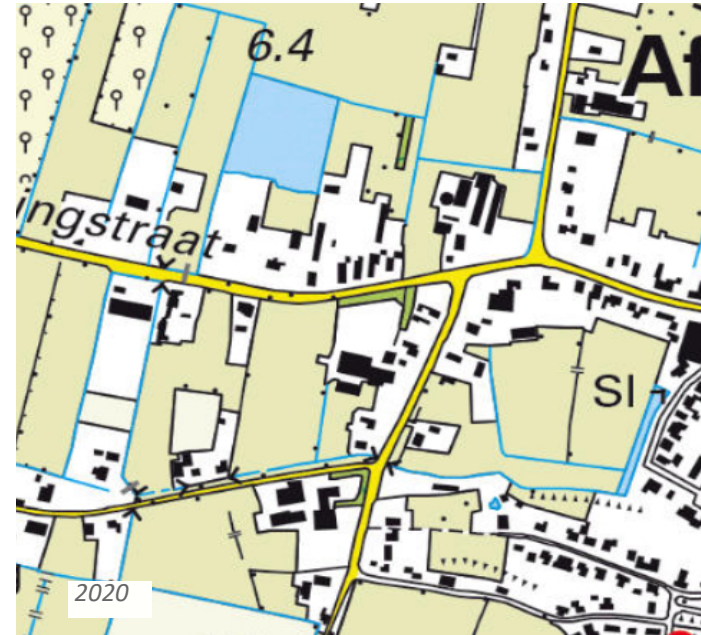
De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld als sfeerbeelden. De tekst is leidend, referentiebeelden kunnen daar op onderdelen van afwijken.

## **Opzet**

Op basis van een korte analyse van de huidige situatie worden de stedenbouwkundige uitgangspunten toegelicht. Vervolgens wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en buitenruimte door middel van beoordelingscriteria vergezeld van tekeningen en referentiebeelden.



1870



2020

## kenmerken locatie



## 2 | Huidige situatie

De ontwikkellocatie ligt op de hoek van de Klapstraat en de Koningstraat in Afferden. De Koningstraat loopt op de rand van de oude oeverwal van de Waal. Van deze straat wordt aangenomen dat daarin gedeelten van de oude Romeinse heerweg van Nijmegen naar Katwijk zijn opgenomen. De Koningstraat was al van oudsher de verbinding tussen Druten en Nijmegen. Tussen 1902 en 1934 was dit ook het traject van de stoomtram.

Langs de Koningstraat staan boerderijen en burgerwoningen in een bebouwingslint. De panden staan in een wisselende rooilijn, stammen uit verschillende bouwperiodes en bestaan meestal één of twee lagen met een kap. Karakteristiek zijn de hagen die op de perceelsgrenzen staan, en die soms twee meter hoog zijn.

De ontwikkellocatie betreft een voormalig boerenerf met daaromheen liggende gronden. De aanwezige schuren zullen worden gesloopt, de huidige woning (twee lagen met kap) zal blijven staan. Bij de entree staat een grote boom. Rondom het perceel zijn watergangen aanwezig.

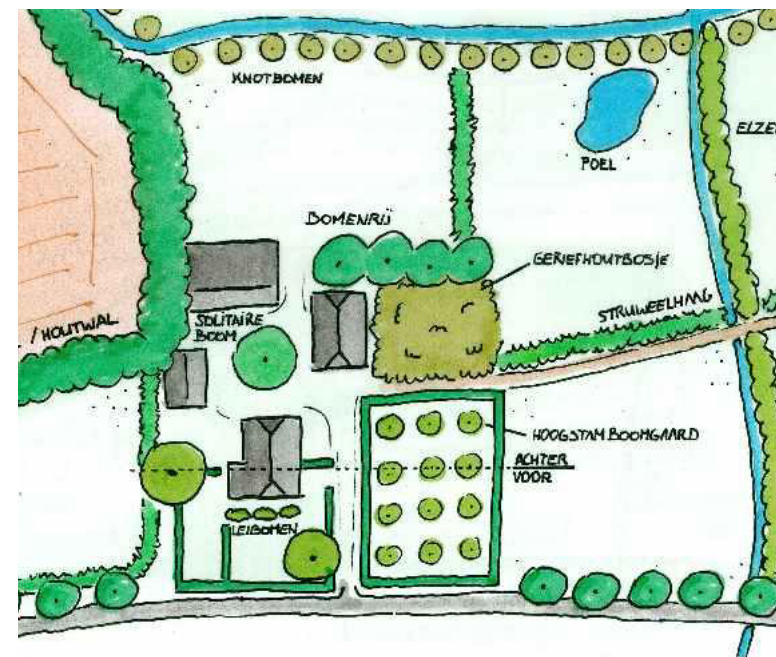
Boerenerven in de directe omgeving van de locatie hebben een aantal gemeenschappelijke kenmerken. Deze zijn o.a.:

- woonhuis naast de entree van het gebied, gericht op de openbare weg
- soms een leilinde voor de voorgevel
- een hoogstamboomgaard in de directe omgeving van het woonhuis

- achter het woonhuis een aantal losstaande schuren of kapschuren op het erf
- een solitaire erfboom
- hier en daar kleine bomenrijen, langs slootjes knotwilgen of elzen
- erfscheidingen in de vorm van hagen of houtwallen
- soms ook hoge hagen aan de voorzijde
- zwarte of oranje daken, voor zowel woonhuis als schuren
- sobere en eenduidige architectuur bebouwing, met name voor de bijgebouwen

Voorbeeld van een erfconcept zoals veelvuldig voor komt in de omgeving

Bron: <https://www.westmaasenwaal.nl/erf-en-landschap>





Stedenbouwkundig plan (Bron: Weusten Liedenaum Architecten)

### 3 | Stedenbouwkundig Plan

Het stedenbouwkundige plan van Weusten Liedenbaum Architecten creëert een fraaie afronding aan de westzijde van Afferden, in aansluiting op omliggende landelijke percelen. Het plan is een eigentijdse invulling met een knipoog naar de historische bebouwing op boerenerven in en rond Afferden.

Een deel van de nieuwbouw sluit aan op het bestaande bebouwingslint langs de Koningstraat.

Het erfthema wordt in dit concept uitgewerkt in vijf bouwblokken. Eén bouwblok stelt de “boerderij” voor, het “hoofdhuis”. De andere bouwblokken stellen “vrijstaande schuren” voor. De bebouwing bestaat deels uit één laag met kap en deels uit twee lagen met kap.

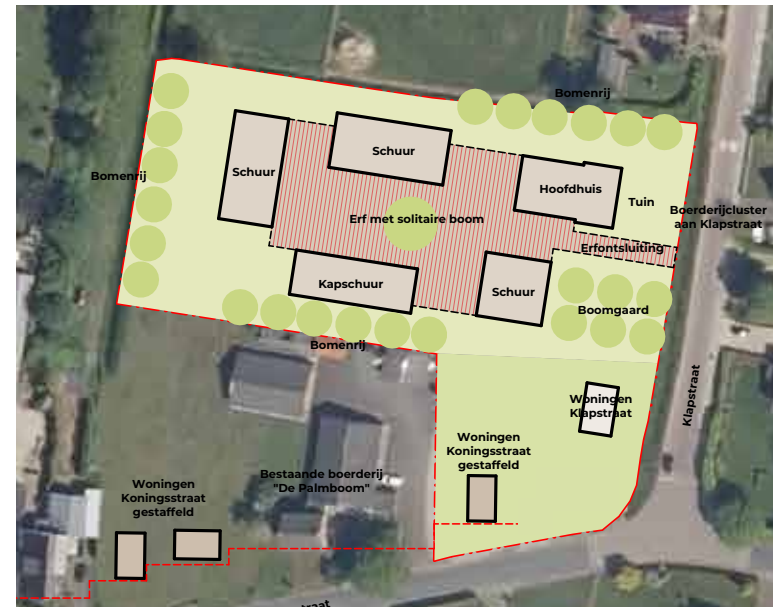
Bij de ingang van het gebied komt op de kop het hoofdhuis, dat gericht is op de Klapstraat. Daarachter ligt het erf met chuurwoningen. Deze schuurwoningen liggen met de voorzijde naar het gezamenlijke erf en met de achterzijde naar de omgeving. Daarom worden groene erfscheidingen gemaakt, om de privacy van de tuinen te waarborgen, maar ook om een fraaie landschappelijke inpassing te realiseren.

Aan de Koningstraat en op de hoek met de Klapstraat komen vrijstaande woningen/twee-onder-een-kapwoningen in het bestaande lint, in een bebouwingsrichting en rooilijn die aansluit op de bestaande karakteristieken.

Het centrale erf krijgt deels een informele, groene inrichting. De te gebruiken beplanting en straatmateriaal refereren aan boerenerven. Midden op het erf komt een centrale erfboom in een groenvak of boomrooster. Naast de entree komt een boomgaard.

Vanuit het erf loopt een informele route, een karrepad, richting de Koningstraat. Deze is bedoeld voor langzaam verkeer en kan in noodgevallen door hulpdiensten worden gebruikt.

Het parkeren vindt plaats in parkeerhofjes tussen en achter de woningen.



Stedenbouwkundig concept (Bron: Weusten Liedenbaum Architecten)

# Situering, massa en architectuur

## kopwoning



## rijwoningen



## vrijstaand/tweekapper



## 4 | Spelregels Beeldkwaliteit

Uitgangspunt van dit beeldkwaliteitsplan is om een samenhangend nieuw erf te realiseren dat past op de plek. De uitdaging is eigentijdse bebouwing te ontwerpen, dat door de gekozen ingetogen architectuur, materialen en kleuren reageert op het agrarische verleden van de plek, zonder dat getracht wordt historische agrarische bebouwing te kopiëren.

De spelregels ten aanzien van de beeldkwaliteit zijn als volgt:

### Situering en massa

- bebouwing gericht op de openbare ruimte;
- rijwoningen één tot twee lagen met kap;
- vrijstaand en tweekapper één tot twee lagen met kap;
- kopwoning van het meest oostelijke bouwblok is georiënteerd op de Klapsestraat en heeft een andere nokhoogte dan de achterliggende schuurwoningen.

### Architectuur

*kopwoning meest oostelijk bouwblok:*

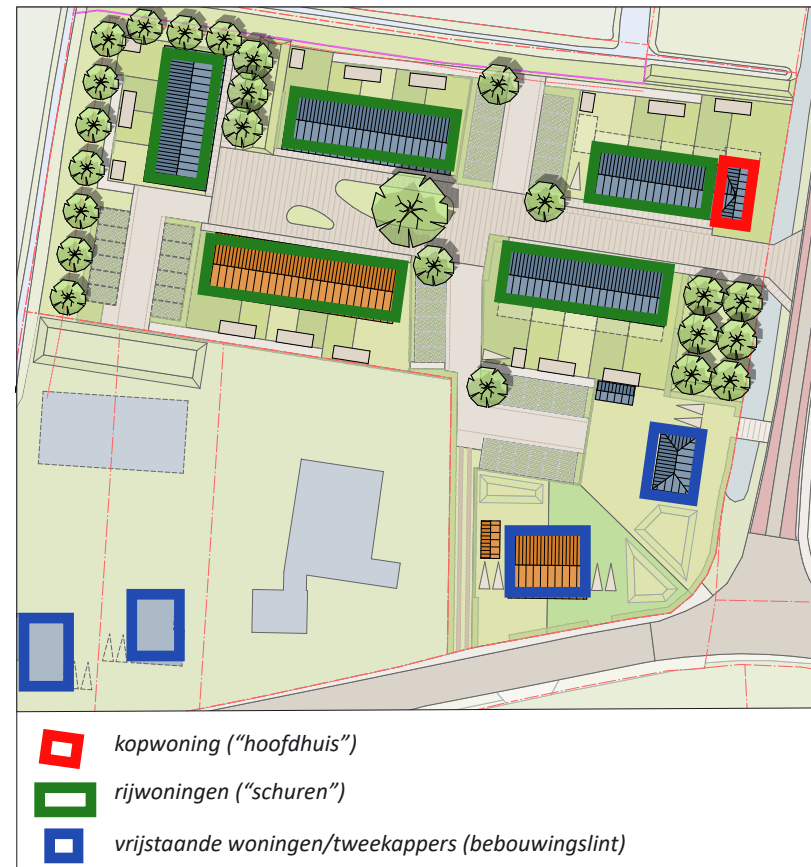
- de kopwoning van het meest oostelijke bouwblok wordt vormgegeven als woongedeelte van een boerderij;
- deze woning krijgt een eigentijdse architectuur, eenduidig en zorgvuldig vormgegeven, en een lage plint,
- sober vormgegeven bijgebouwen.

*overige rijwoningen op het erf:*

- de rijwoningen refereren aan oude schuren in het buitengebied, met een eenvoudige hoofdvorm met een zadeldak of als een kapschuur met een asymmetrische kap;
- deze woningen krijgen een eigentijdse architectuur, eenduidig,

zorgvuldig en sober vormgegeven. Een lage plint is mogelijk. Bij deze woningen komen geen luiken of andere details die niet passen bij de soberheid van een schuur;

- het gebouw aan de zuidzijde van de entree van het erf refereert qua hoofdvorm aan een kapschuur;
- hoekwoningen die aan twee kanten grenzen aan de openbare ruimte, krijgen een tweezijdige uitstraling;
- sober vormgegeven bijgebouwen..



## Materialen en kleuren vrijstaande woningen, tweekappers en kopwoning



basis

ondergeschikt



## Materialen en kleuren rijwoningen



*vrijstaande woningen/tweekappers:*

- deze woningen krijgen een eigentijdse architectuur, eenduidig en zorgvuldig vormgegeven;
- bergingen en/of garages worden mee ontworpen en krijgen een kap.

### **Materiaal en kleurgebruik**

*kopwoning meest oostelijk bouwblok:*

- de gevels van deze woning bestaat uit baksteen in warme en natuurlijke kleuren, afwijkend van de rest van de bebouwing op het erf, eventueel in combinatie met hout(look) - ondergeschikt. Luiken zijn mogelijk, in bijpassende kleuren;
- een lage plint van baksteen of gepleisterd is mogelijk;
- de dakbedekking bestaat uit matzwarte of oranje/rode pannen, mogelijk met donkere zonnepanelen (rustig legpatroon);
- de kozijnen zijn geprofileerd en zijn van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze rank zijn en geprofileerd (houtlook).

*overige rijwoningen op het erf:*

- de gevels van de woningen bestaan uit baksteen of hout(look) in warme en natuurlijke kleuren;
- een lage plint van baksteen of gepleisterd is mogelijk;
- de dakbedekking bestaat uit matzwarte of oranje/rode pannen, mogelijk met donkere zonnepanelen (rustig legpatroon);
- de kozijnen zijn geprofileerd en zijn van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze rank zijn en geprofileerd (houtlook).

*vrijstaande woningen/tweekappers:*

- baksteen is het basismateriaal, in warme kleuren, donker, rood en/of bruin. Een witte gevel is wel toegestaan, maar alleen als accent en wit gekeimd of wit geschilderd. Baksteen kan gecombineerd worden met ander duurzaam materiaal, zoals bijvoorbeeld hout;
- de dakbedekking bestaat uit matzwarte of oranje/rode pannen, mogelijk met donkere zonnepanelen (rustig legpatroon);
- de kozijnen zijn geprofileerd en zijn van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze rank zijn en geprofileerd (houtlook).

### **Erfscheidingsen**

- erfscheidingsen op plekken die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte of vanuit de omgeving bestaan uit groene hagen, rasters met klimop of gevlochten wilgentakken;
- de erfscheidingsen aan de Klapsestraat bij de kopwoningen van de twee meest oostelijke bouwblokken bestaan uit hagen.





## 5 | Openbare ruimte

Het erf in het plangebied zal wat de inrichting en het kleur- en materiaalgebruik verwijzen naar oorspronkelijke agrarische erven. Dat betekent een enigszins informele, groene inrichting met een centrale erfboom.

Overige kenmerken:

- de bestrating is informeel, bestaat uit klinkers;
- de parkeervakken bestaan uit grasklinkers. Rondom deze vakken komen hagen;
- aan de voorzijde van de woningen komt een “Delftse stoep”;
- het karrespoor richting de Koningstraat bestaat uit grasbetonklinkers;
- voor de groene inrichting worden inheemse planten gebruikt;
- diverse soorten beplanting dragen bij aan de biodiversiteit.



