

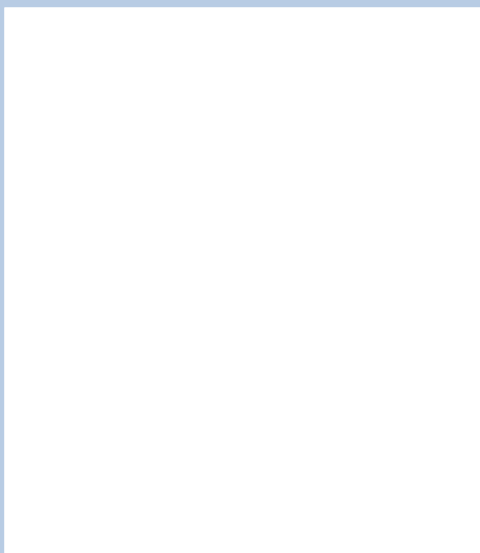


Inbreidingsplan perceel aan de Kattenburg 33 te Druten.

Project:

Beeldkwaliteitsplan:

Perceel aan de Kattenburg 33 te Druten.



Opsteller:

Van Eden Architecten BV

Sickeszplein 5

6821 HV ARNHEM

Inhoud:

Bestemmingsplan	4
Wat is beeldkwaliteit	6
Locatie & omgeving	7
Beeldkwaliteit	11
Criteria beeldkwaliteit woningen	13
Tuin en natuur	17
Ontsluiting percelen	18
Referentie woning	19

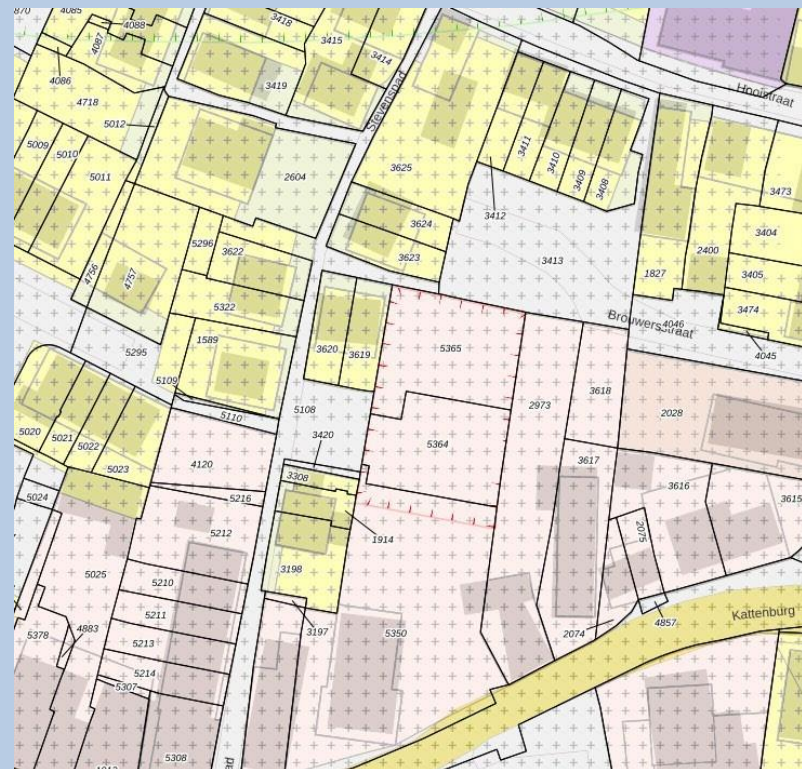
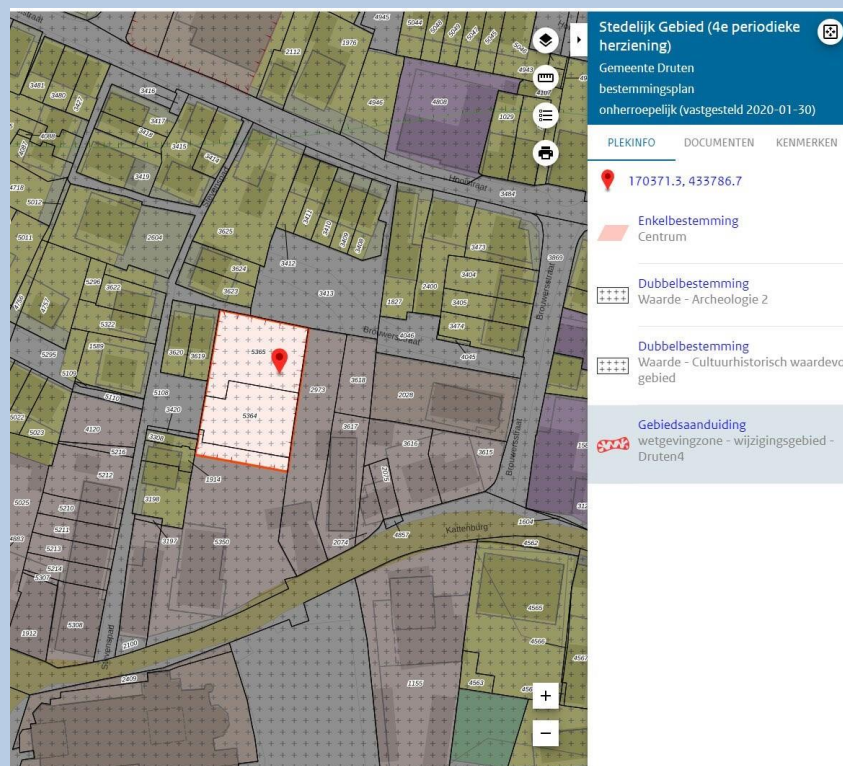
Huidige bestemmingsplan:

Het plan betreft een inbreiding op een perceel liggend achter de woning aan de Kattenburg 33 te Druten.

Volgens het bestemmingsplan Gemeente Druten zijn er geen bouwvlakken op dit perceel aanwezig.

In het bestemmingsplan wordt dit perceel momenteel aangeduid als:

'Gebiedsaanduiding: Wetgeving zone – wijzigingsgebied – Druten4'.



Burgemeester en wethouders zijn echter bevoegd ter plaatse van de aanduiding ‘wetgeving zone – wijzigingsgebied – Druten4’ het plan te wijzigen ten behoeve van maximaal 3 grondgebonden woningen met bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:

- de goot- en bouwhoogte mag respectievelijk niet meer bedragen dan 3,0 en 7,0 meter;
- de woningen hebben niet een zodanige verkeersaantrekkende werking dat deze leidt tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- er dient voldaan te worden aan de parkeernorm zoals opgenomen in de Nota parkeernormen;
- er bestaan geen milieu hygiënische belemmeringen met betrekking tot het gebruik van de gronden voor woningen, waarbij rekening moet worden gehouden met de specifieke omstandigheden, die samenhangen met de betreffende locatie;
- de woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid;
- de ontwikkeling dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
- er dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit).

De Gemeente Druten wil medewerking verlenen als aan bovenstaande wordt voldaan, met de toevoeging dat initiatiefnemers maximaal 2 woonhuizen wensen te realiseren.

De benodigde procedure(s) hiervoor zijn inmiddels opgestart.

BEELDKWALITEIT

Wat is beeldkwaliteit?

Beeldkwaliteit is een persoonsgebonden en tijdgebonden begrip. “Wat de een mooi vindt, vindt de ander lelijk”. In dit beeldkwaliteitsplan is beeldkwaliteit niet persoonsgebonden maar heeft het begrip meer te maken met wat als “passend” en “zorgvuldig” wordt ervaren. De beeldkwaliteit wordt bepaald door een evenwichtige verhouding tussen enerzijds een duidelijke en begrijpbare orde en samenhang (structuur) en anderzijds door een indrukrijke complexiteit en verscheidenheid (identiteit). Het voorliggende beeldkwaliteitsplan geeft aan op welke wijze een tweetal ‘tuinmans’ woningen op een zorgvuldige en passende wijze in de buurt van het Stevenspad ingepast kunnen worden.



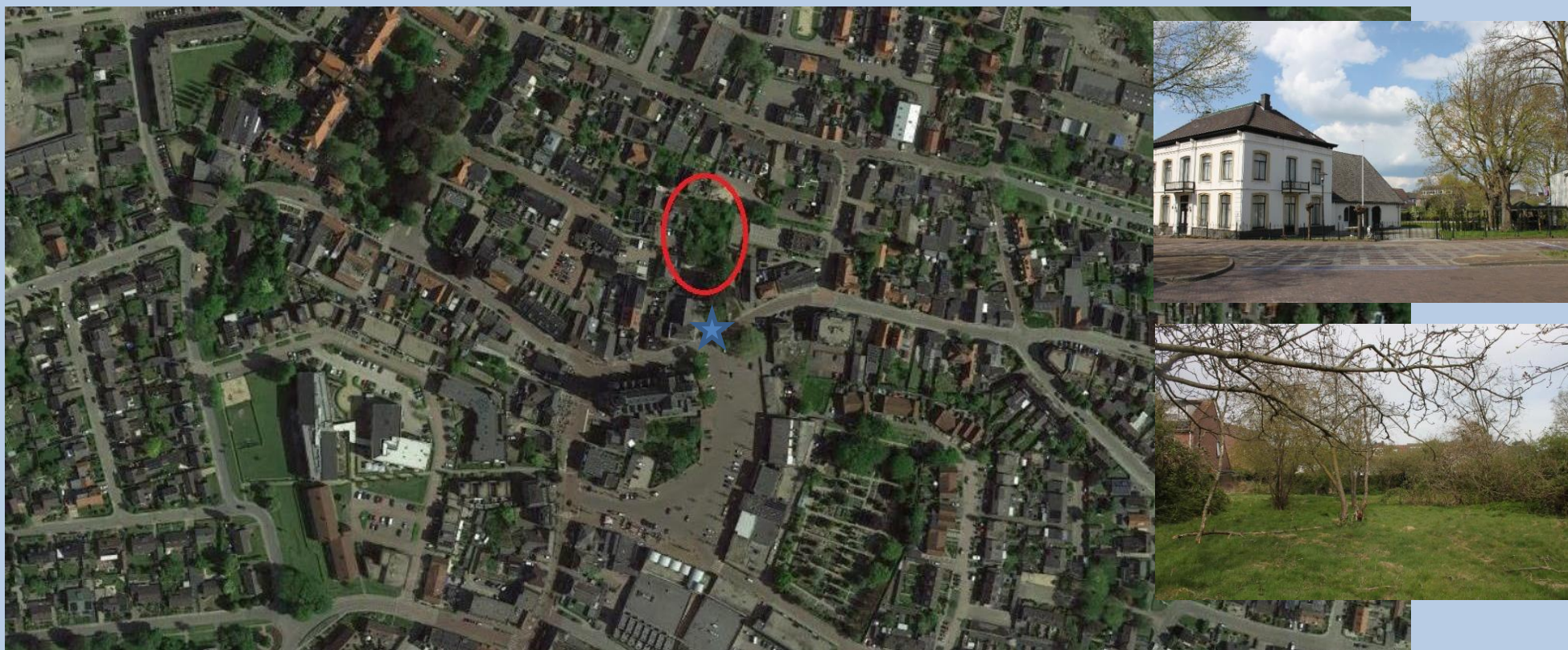
Pand entree Stevenspad



Woning grenzend aan Stevenspad

Locatie:

De locatie betreft een perceel gesitueerd tussen de achterzijde (noordzijde) van het pand welke ligt aan de Kattenburg 33 (Ster) te Druten en aan de zuidzijde van de Brouwersstraat. De ontsluiting van beide percelen zal plaatsvinden via het Stevenspad welke uitkomt op de Kattenburg. De inbreiding bevat twee vrijstaande 'tuintmans' woningen. Het terrein is momenteel een tuin met gras en verschillende soorten bomen en is enigszins verwilderd en omheind als gevolg van de afsplitsing van de oorspronkelijke tuin behorende bij Kattenburg 33.



Omgeving pand Kattenburg 33:



Straatbeeld en tuin pand Kattenburg 33 na afsplitsing bouwperceel

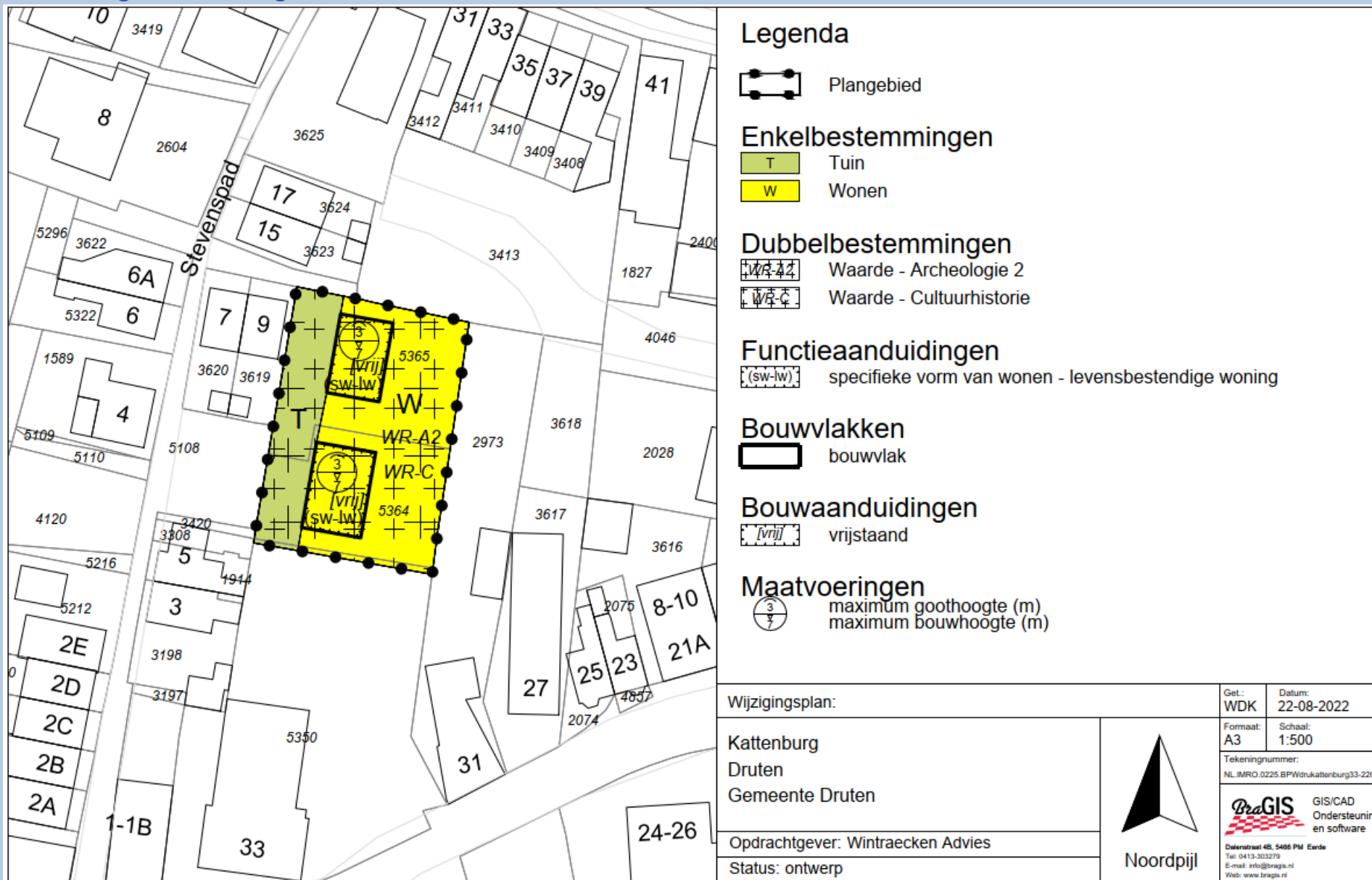


Tuin pand Kattenburg 33 met doorkijk naar bouwpercelen



Zicht vanuit zuidelijke bouwperceel op pand Kattenburg 33

Toekomstige bestemming



Positionering bouwvlakken (parkeren op eigen terrein voor 2 auto's per woning).

Wijzigingsplan:		Get.: WDK	Datum: 22-08-2022
Kattenburg Druuten Gemeente Druuten		Formaat: A3	Schaal: 1:500
Tekeningnummer: NL.IMRO.0225.BPWinkattenburg33-2202			
Opdrachtgever: Wintreaecken Advies			
Status: ontwerp		GIS/CAD Ondersteuning en software	
		<small>Dalenstraat 46, 5466 PM Eerde Tel: 0413-303279 E-mail: info@bragis.nl Web: www.bragis.nl</small>	



Beeldkwaliteit:

De planlocatie bestaat feitelijk uit twee delen. Eén deel welke voortgekomen is uit een inbreidingsplan 'Kattenburg – Ambthuisstraat' welke grenst aan het Stevenspad. Deze inbreiding is gerealiseerd rond 2017-2018 en kenmerkt zich met een meer eigentijdse uitstraling welke past in het beeld van de omliggende bebouwing aan het Stevenspad. Het andere deel bestaat uit een historische bebouwing en bestaat veelal uit één tot twee lagen met een kap. Uiteindelijk levert dit een grote diversiteit aan verschijningsvormen op in zowel hoofvorm, massa als kap vorm. Het kleur- en materiaalgebruik is eveneens divers, maar kenmerkt zich door veelal steenachtige materialen. Groene achtertuinen en een grote diversiteit aan erfafscheidingen bepalen het beeld van het gebied.



Nieuwbouw woningen aan en grenzend aan het Stevenspad

Voor de bouw van de twee 'tuinmans' woningen speelt de dorpse opzet en bebouwingskarakteristiek een essentiële rol om een zorgvuldige aansluiting te verkrijgen met het monumentale pand aan de Kattenburg 33. Om het individuele, maar ook karakteristieke deel te behouden, is het wenselijk om twee 'tuinmans' woningen te bouwen die in volume en uitstraling ondergeschikt en ondersteunend zijn aan het monumentale pand aan de Kattenburg 33. De twee nieuw te bouwen 'tuinmans' woningen zullen als een soort verlengstuk fungeren van het monumentale pand en als het ware in de 'tuin' staan. Belangrijk hierbij is dat er natuurlijke en zachtere materialen worden toegepast, met name op die zijde waar er aansluiting is met het monument. Materialen zijn (voornamelijk) hout, baksteen (plint) of gestukadoorde plint en gebakken pannen in de kleur grijs-antraciet. Ook moderne materialen als glas kunnen een welkome aanvulling betekenen. Er dient rekening gehouden te worden met de toepassing van materialen i.r.t. de oriëntatie ten opzichte van het monument. De goothoogte is maximaal 3,0 meter en nokhoogte maximaal 7,0 meter. Uitgangspunt zijn 2 levensloop geschikte woningen waarbij alle primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer) op één bouwlaag liggen.

Criteria beeldkwaliteit woningen:

Architectuur:

- 'tuinmans' architectuur is vereist.
- De architectuur van de nieuwe woonhuizen versterkt het ensemble met het monument aan de Kattenburg 33, maar is hier wel ondergeschikt aan.
- Zowel authentieke als eigentijdse hedendaagse interpretaties zijn mogelijk.
- Levensloopbestendige opzet.

Bouwmassa:

- De hoofdropzet is enkelvoudig, eenvoudig en rustig, zich vormend ten opzichte van het monument Kattenburg 33.
- De hoofdropzet van beide woningen dient een gelijke diepte (geredeneerd vanaf de voorgevel rooilijn) te krijgen. De voorgevel rooilijn van beide woningen is gelegen aan de westzijde van de percelen.

Bouwhoogte en kapvorm:

- De hoogte bedraagt maximaal 1 bouwlaag met kap.
- De kapvorm bestaat uit een zadeldak.
- Dakvlakken dienen als geheel herkenbaar te zijn; dakkappen zijn ondergeschikt en timide van uitstraling en worden bij voorkeur niet toegepast.
- Beide woningen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 20 graden en niet meer dan 65 graden.
- Wat forsere overstekken zijn geoorloofd, mits zorgvuldig toe- en ingepast.

Rooilijn:

- Een voorgevel rooilijn voor beide woninghuizen, waarbij deze rooilijn voor de voorgevel aan de westzijde van de percelen is gelegen.

Materialisatie en kleurgebruik: *algemeen donker, terughoudend materiaalgebruik.*

- Metselwerk (plint) wordt uitgevoerd in baksteen of gestuced. Metselwerk kan ook als accent worden toegepast.
- Houten beklede gevels voeren de boventoon en met name waar deze zich qua oriëntatie verhoudend tot het monument.
- Gevels zijn zowel open als gesloten, rekening houdend met de oriëntatie en relatie met het monument Kattenburg 33.



Gevelafwerking in hout



Gevelafwerking in hout



Keramische dakpan



Gestukadoorde plint

Materialisatie kleurgebruik daken:

- Pannendak, keramisch in matte tinten. Meerdere kleuren zijn mogelijk.

Bijbehorende bouwwerken:

- Situering en verschijningsvorm zijn ondergeschikt aan de hoofdropzet.
- Bijgebouwen zijn gesitueerd achter de voorgevel rooilijn.
- Vormgeving in één bouwlaag, zonder kap.

Erfafscheiding:

- De huidige erfafscheiding van de tuinmuren worden gehandhaafd.
- De nieuwe opgerichte erfafscheiding tussen Kattenburg 33 en de nieuwe woonhuizen blijft gehandhaafd.
- Erfafscheidingen zijn passend en verder sober en vormen een geheel met de nieuwe woonhuizen.

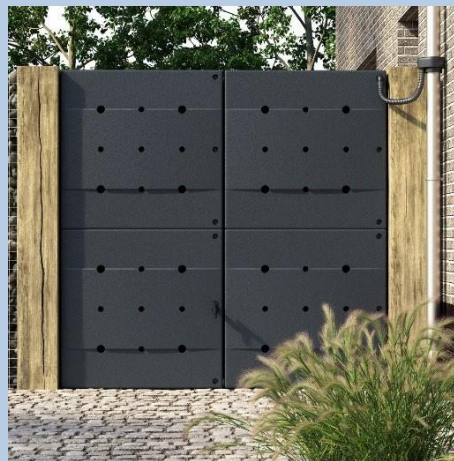
Tuin en natuur:

De strijd tegen verharding van de privétuinen wordt landelijk gestreden. Niet voor niets, want hiermee is een structurele beperking van verhard oppervlak mogelijk en dus een beperking van wateroverlast. Door tuinen aan te leggen met meer groen kan het water beter in de bodem zakken. Dit is tevens veel beter voor de biodiversiteit in de tuin. Tegelijkertijd zorgt meer groen in de tuin ook voor meer verkoeling tijdens hete dagen.

Er zal daarnaast in dit plan sprake zijn van een zorgvuldige groeninpassing, waarbij nog doormiddel van een inmeting van bomen bepaald zal worden welke te handhaven zijn. Tevens zal er aandacht worden besteedt aan een klimaat adaptief en biodiverse tuinrichting. M.a.w.: de toekomstige tuinen krijgen een groene uitstraling met niet te veel verharding. Het streven van de nieuwe bewoners is om de natuur tot aan de keukendeur te brengen!



Voorbeeld insectenhotel



Voorbeeld waterberging



Voorbeeld biodiversiteit

Ontsluiting percelen:

De ontsluiting van de beide percelen zal plaats vinden via het Stevenspad. De verkeersdruk zal hier niet of nauwelijks door beïnvloed worden. Het betreft hier voornamelijk bestemmingsverkeer. Dit geldt tevens voor de parkeerdruk. Deze zal niet of nauwelijks toenemen omdat op beide percelen 2 parkeerplaatsen worden opgenomen.



Straatbeeld Kattenburg



Stevenspad - Kattenburg

Referentiewoning:

