



Koningstraat 53 | Gemeente Druten
Beeldkwaliteitsplan woningbouwontwikkeling

Project

Beeldkwaliteitsplan

Koningstraat 53

Gemeente Druten

Projectnummer: 57.30.02

Initiatiefnemer

A.C.M. van de Klok Projecten B.V.

Opsteller

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Guido Yntema

T (026) 35 23 125

E guido.yntema@buro-sro.nl

Datum

26-03-2020

Inhoud

Inleiding	5
Opgave en aanleiding	5
Planlocatie	5
Waarom een beeldkwaliteitsplan	6
Stedenbouwkundig plan	9
Beeldkwaliteit	10
Welstandsnota	10
Beeldkwaliteitscriteria	11





Inleiding

Opgave en aanleiding

Rond de monumentale boerderij aan de Pas te Afferden is plan De Vloedschuur ontwikkeld met woningbouw. Het perceel Koningstraat 53 sluit aan de zuidzijde hier op aan en bestaat uit weide naast en achter een historische boerderij. De eigenaar hiervan heeft een principeverzoek ingediend om hier woningbouw te realiseren aansluitend op het gebied rond de Pas. De gemeente heeft hier medewerking aan verleend met als voorwaarde dat het plan aansluit op de beeldkwaliteit van plan De Vloedschuur. Om hier invulling aan te geven is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin is vastgelegd aan welke criteria de ontwikkelingen zullen moeten voldoen, op het gebied van stedenbouw, architectuur en inrichting openbare ruimte.

Planlocatie

De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de Koningstraat en is onderdeel van de daaraan gelegen gevarieerde lintbebouwing. Aansluitend op het perceel staat aan de westzijde een woning en aan de oostzijde een weide met agrarisch bedrijf. Ten noorden van de locatie is zoals hiervoor aangegeven nieuwe woningbouw in ontwikkeling. Het totale plangebied bestrijkt een oppervlakte van circa 3.550 m². De locatie bestaat momenteel grotendeels uit grasland en een aantal fruitbomen.

Waarom een beeldkwaliteitplan

Naast het stedenbouwkundig plan bevat dit document tevens richtlijnen voor de beeldkwaliteit. Deze richtlijnen hebben tot doel een kader te bieden waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige, landschappelijk en architectonische uitwerking en planbeoordeling kan plaatsvinden. Dit om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de locatie te bevorderen. Hierbij gaat het om richtlijnen ten aanzien van stedenbouw, landschap, architectuur en de inrichting van het openbaar gebied. Het geven van richtlijnen voor de beeldkwaliteit heeft drie grote voordelen:

1. Juridische aanvulling

Niet alle aspecten die de beeldkwaliteit en identiteit van een locatie bepalen kunnen in een bestemmingsplan of welstandnota worden geregeld. Deze richtlijnen vullen waar nodig aan.

2. Ontwikkelingsinstrument

Het beeldkwaliteitplan is altijd ontwikkelingsgericht. De elementen die de beeldkwaliteit van de locatie bepalen, worden beschreven. Hieruit kunnen richtlijnen voor toekomstige ontwikkelingen worden vastgesteld. Deze hoeven niet per sé een historiserend karakter te hebben. Het beeldkwaliteitplan biedt het kader waarbinnen toekomstige ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden.

Hierbij kan gedacht worden aan:

- stedenbouwkundige eenheden;
- uitstraling van de bebouwing;
- onderlinge samenhang van de bebouwing;
- gewenste geleding van de bebouwing;
- dak- en kapvormen;
- gewenst materiaal- en kleurgebruik voor de bebouwing;
- overgangen van privé naar openbaar;
- materiaal- en kleurgebruik voor de inrichting van de openbare ruimte;
- nagestreefd beeld met betrekking tot beplanting in relatie tot het landschap.



3. *Enthousiasmerend*

Naast de juridische aanvulling hebben de richtlijnen ook een belangrijke functie in de communicatie met de belanghebbenden. Daar waar het bestemmingsplan en de welstandsnota zich vaak manifesteren als regels, waaraan de burger zich moet houden, doen de beeldkwaliteitsrichtlijnen ook uitspraken over de openbare ruimte. Met andere woorden: de gemeente legt zichzelf ook een inspanningsverplichting op.

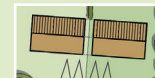
Door inzichtelijk te maken wat de kwaliteit van het dorp, de locatie is, kan gemakkelijk duidelijk worden gemaakt dat de regelgeving een doel heeft. Zo fungeren de richtlijnen als aanjager voor kwaliteit. Goede beeldkwaliteitsrichtlijnen enthousiasmeren en maken ons bewust van de kwaliteit die er is en die behaald kan worden, ook bij nieuwe ontwikkelingen. De richtlijnen worden door gezamenlijk met het bestemmingsplan bekrachtigd en moeten als aanvulling op de vigerende Welstandsnota worden gezien. Het gaat dan specifiek om zowel de bebouwde als onbebouwde ruimte waarbij de kwaliteit van het totaalplan de leidraad is. Na vaststelling is er sprake van beleidsregels die dus ook gehandhaafd kunnen worden.



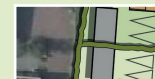
Behouden van monumentale T-boerderij



Nieuwe woningen in erfopzet maken deel uit van het boerderij-ensemble



Nieuwe woningen in positie en vormgeving gekoppeld



Nieuwe bijgebouwen t.b.v. de nieuwe woningen



Informele ontsluiting t.b.v. de nieuwe woningen als formeel karrespoor



Verbinding met plan De Vloedschuur middels wandelpad + bruggetje



Bestaande fruitbomen gehandhaafd



Aanvulling fruitbomen



Openbaar groen, speelplek, eventuele waterberging



Hoge haag

Lage haag



Parkeerplekken op eigen perceel



Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van het verbinden van het landelijk lint vanaf de Van Heemstraweg in plan de Vloedschuur met de Koningstraat. Deze verbinding voegt zich bij de reeds aanwezig structuur, zoals bijvoorbeeld bij de Pas, waarmee deze verder wordt versterkt. Voor dit plan wordt uitgegaan van een informele ontsluiting op Koningstraat welke in beeld als een “formeel” karrespoor uitgevoerd dient te worden. De monumentale boerderij aan de Koningstraat blijft gehandhaafd en krijgt rondom een ruime kavel. Hiermee blijft de boerderij een onderdeel van het dorpslint. Westelijk daarvan ligt de nieuwe insteekweg met daaraan de nieuwe woningen. De nieuwe woningen liggen achter het dorpslint in een erfopzet en maken deel uit van het boerderij-ensemble. De noordelijkste twee woningen staan fysiek los van elkaar, maar zijn in positie en vormgeving aan elkaar gekoppeld zodat het oogt als één volume. Mede vanuit dit oogpunt zijn de garages/bergingen bij deze woningen inpandig.

Het landelijk lint wordt via een wandelpad met bruggetje over de watergang verbonden met plan De Vloedschuur. Het geheel is ruim opgezet met grote kavels en ruimte voor groen in het openbaar gebied. De bestaande fruitbomen blijven zoveel mogelijk gehandhaafd en worden aangevuld richting de Koningstraat.

Op basis van het relevante beleid en regelgeving in combinatie met de ruimtelijke en functionele analyse is een stedenbouwkundig plan opgesteld.

In dit plan vormt de bestaande context van het plangebied het uitgangspunt. De ontwikkeling moet dan ook aansluiten bij de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristiek.

De volgende punten zijn daarbij van belang:

- Compacte verkaveling in de vorm van vrijstaande woningen in een erfopzet;
- Afronden verbinding Vloedschuur tussen de Van Heemstraweg en Koningstraat;
- Streven naar een rustig beeld door woningen uit te voeren in een enkelvoudige hoofdvorm;
- Bouwhoogte maximaal 1 tot 1,5 laag met zadelpak;
- Zicht op aanwezige monumenten behouden;
- Oriëntatie hoofdgebouwen op de openbare ruimte in combinatie met een representatieve open groene voorruimte;
- Samenhang in de architectonische uitwerking van de woningen (binnen de kaders van de welstandsnota);
- Bijgebouwen opgenomen in het hoofdgebouw dan wel vrijstaand achter het hoofdgebouw;
- Parkeren op eigen terrein, per kavel minimaal twee parkeerplaatsen, zoveel als mogelijk achter de voorgevelrooilijn.
- Maximaal vier nieuwe woningen;
- Groene begrenzing percelen;
- Hemelwater eerst infiltreren op eigen perceel, zo nodig afvoeren op centrale groenvoorziening.

Beeldkwaliteit

Welstandsnota

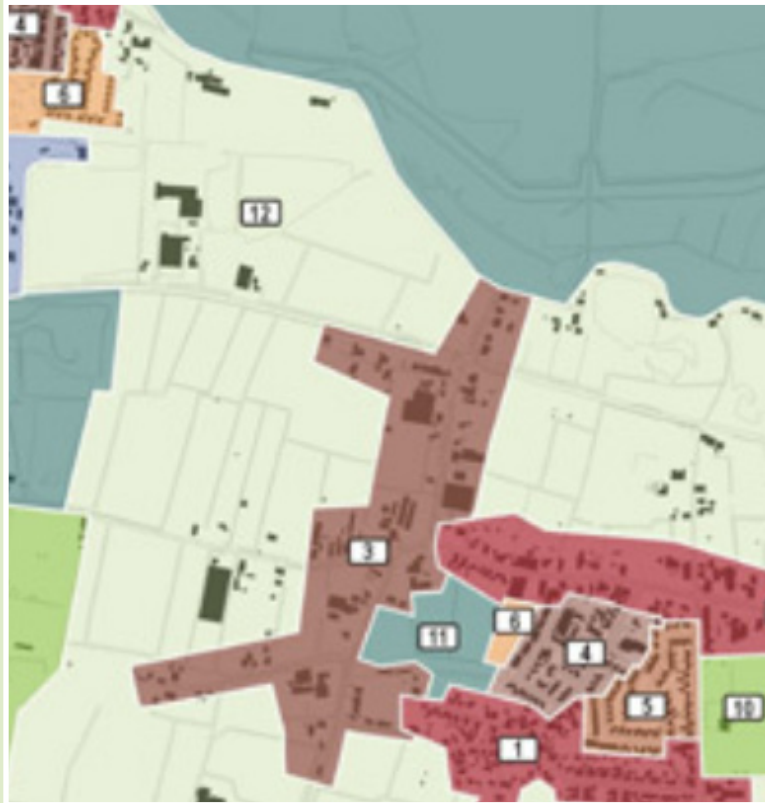
Agrarisch landschap - Landelijk lint

Het plangebied is gesitueerd op een stroomrug in het agrarisch landschap. In de welstandsnota is dit landschap geheel aangemerkt als een regulier welstandsgebied; welstandsniveau 3. Dit houdt in dat bij ruimtelijke ingrepen de basiskwaliteit van het gebied als uitgangspunt gehandhaafd dient te worden. Verder is het welstandsbeleid erop gericht de open ruimte en het karakter van het landschap te handhaven. Hierin hebben de komgronden een extensieve vorm van ruimtegebruik terwijl op de stroomruggen een meer intensievere vorm thuishoort. Nieuwbouw dient qua bebouwingshoogte en -massa vormgegeven te worden in relatie tot het omliggende landschap. Kleuren die sterk contrasteren met de omgeving zijn uitgesloten. Hoofdzakelijk gebruik van beton, golfplaat, kunststof en/of metalen beplatingmateriaal zijn eveneens niet toegestaan.

Waaldorpskernen - Dorpslint

Het lint aan de Koningstraat behoort bij het deelgebied Waaldorpskernen in de Welstandsnota en valt onder het welstandsniveau 1: zeer waardevolle welstandsgebieden. Het is daarom van belang binnen het samenhangende dorpsbeeld de individuele herkenbaarheid van de onderlinge panden kenmerkend voor de karakteristiek van het dorpsbeeld te respecteren en zoveel mogelijk te behouden. Vooral de markante dijkbebouwing en de karakteristieke T-boerderijen dragen hieraan bij. Het welstandsbeleid is erop gericht de bestaande cultuurhistorische waarden van de historische dorpskernen te behouden en waar nodig te versterken. De relatie met de agrarische omgeving en speciaal de dijkstructuur is daarbij een belangrijk uitgangspunt.

De nieuwere dorpsinvullingen sluiten aan bij het kenmerkende individuele bebouwingskarakter van een dorpskern en vertegenwoordigen daarbij tevens het tijdsbeeld waarin de panden zijn gebouwd. Hierbij kan de architectonische vormgeving met het onderlinge eenvormige kleur- en materiaalgebruik, alsmede de sobere detaillering, echter afwijken van het historische karakter van de dorpskern.



Waldorpskernen - Dorpslint



Agrarisch landschap - Landelijk lint

Gebiedskaart welstandsnota

Beeldkwaliteitscriteria

De dorpsafronding aan de Koningstraat sluit aan op het karakter van de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in de landschappelijke inpassing, de architectuur en de inrichting van de percelen. De volgende uitgangspunten ten aanzien van de beeldkwaliteit zijn geformuleerd:

Stedenbouw

- Respecteren van het bestaande gespreide bebouwingspatroon;
- Respecteren van de bestaande omliggende bebouwing en het ensemble van gebouwen op het erf als geheel bij (vervangende) nieuwbouw;
- Het ruimtelijk karakter moet gebaseerd zijn op kleinschaligheid en diversiteit; een open straatbeeld is het uitgangspunt.



Thema	Criteria beeldkwaliteit woningen erfensemble
Architectuur	<ul style="list-style-type: none"> • Landelijke, agrarische sfeer. • De architectuur van de nieuwe gebouwen ondersteunt de ondergeschiktheid van de gebouwen: schuurvorm met een sobere detaillering. • Zowel historiserende als eigentijdse interpretaties zijn mogelijk. • De gevel heeft een horizontale geleding en een ingetogen plasticiteit door bijvoorbeeld deuromlijstingen, mastgoten en luiken.
Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> • De hoofdvormen bestaan uit enkelvoudige, stevige, kloeke massa's met duidelijke kappen. Bij samengestelde bouwmassa's moet de hoofdvorm duidelijk herkenbaar blijven. • Aanbouwen en nevenvolumes dienen qua beeld ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa.
Bouwhoogte en kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> • De hoogte bedraagt maximaal anderhalve bouwlaag met kap. • De kapvorm bestaat uit een zadeldak. • Dakvlakken dienen wel als geheel herkenbaar te zijn: dakkapellen zijn ondergeschikt. Bij voorkeur geen dakkapellen op bijgebouwen. • Alle woningen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 20 graden en niet meer dan 65 graden. • Bij voorkeur geringe overstekken bij daken toepassen gezien de schuurarchitectuur.
Rooilijnen	<ul style="list-style-type: none"> • Wisselende rooilijnen. De afstand van de voorgevel tot aan de voorperceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter.
Materialisatie en kleurgebruik gevels	<ul style="list-style-type: none"> • Metselwerk in baksteen of gevels met hout bekleed (horizontaal of verticaal) passend in agrarische sfeer.
Materialisatie en kleurgebruik daken	<ul style="list-style-type: none"> • Pannendak, keramisch in matte grijstinten, antraciet en oranje-rood.
Bijbehorende bouwwerken	<ul style="list-style-type: none"> • Situering en verschijningsvorm van bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. • Bijgebouwen zijn bij voorkeur opgenomen in het hoofdgebouw of zoveel gecombineerd en liggen achter de voorgevelrooilijn. • Vormgeving in één bouwlaag, bij voorkeur voorzien van kap.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • De erfafscheidingen hebben een landelijk karakter in de vorm van hagen in gebiedseigen soorten (beuk, liguster) of eenvoudige hekwerken zoals paaltjes met gaas of afrastering van paaltjes.



Openbare ruimte

De gewenste landelijke sfeer in de bebouwing vertaalt zich ook naar de openbare ruimte. De openbare ruimte wordt daarom sober en informeel vormgegeven met inachtneming van de gemeentelijke eisen voor de inrichting openbare ruimte. Ook de invulling van erfgrenzen, water- en speelvoorzieningen dient het landelijke karakter te ondersteunen.

De aanwezige openbare ruimte bestaat voornamelijk uit een ontsluitingspad met daarnaast groene bermen en een centrale groene plek. Daar is ruimte voor een speelvoorziening en zo nodig een waterberging.

Voor de openbare ruimte gelden de hiernaast getoonde beeldkwaliteitseisen.



Thema	Criteria beeldkwaliteit openbare ruimte
Wegen	<ul style="list-style-type: none">• De inrichting van de buitenruimte bestaat uit zo min mogelijk verharding passend bij het beeld van het aanwezige landschap.• Het ontsluitingspad (de rijloper) wordt indien mogelijk als een karrespoor uitgevoerd. Is dit niet mogelijk, dan wordt het pad als volledig verhard uitgevoerd op een sobere en doelmatige wijze. Midden- en zijbermen worden in gras uitgevoerd.• Het einde van het ontsluitingspad dient als keerlus ingericht te worden (volledig verhard).• Zijbermen gaan direct over in de privé kavels en worden gescheiden door een groene erfscheiding in de vorm van (een) haag(bepanting) in een gebiedseigen soort.
Voetpad	<ul style="list-style-type: none">• Uitgevoerd in halfverharding met aan weerszijden een grasstrook.• Eenvoudig, houten bruggetje over de watergang.
Parkeren	<ul style="list-style-type: none">• Parkeren voor de woningen dient op eigen terrein plaats te vinden.
Spelen	<ul style="list-style-type: none">• Informele, natuurlijke speelplek (boomstammen e.d.).
Groen	<ul style="list-style-type: none">• Bestaande fruitbomen achter de te handhaven boerderij zoveel mogelijk handhaven, mede ter begeleiding voetpad. Toevoegen bomen langs insteekweg.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement