

CONCEPT

Beeldkwaliteitplan

Kattenburg - Ambtshuisterrein

Druten

Gemeente Druten



COLOFON

PROJECT

Beeldkwaliteitplan Kattenburg - Ambtshuisterrein

Gemeente Druten | KlokOntwikkeling BV

projectnummer: SR130196

INITIATIEFNEMER

Gemeente Druten | KlokOntwikkeling BV

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

T (030) 2679198

E info@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

27 november 2013 CONCEPT

Foto's Krijger en Wagter en KlokOntwikkeling BV



Inhoud

Inleiding 7

Opgave en aanleiding 7

Planlocatie 7

Waarom een beeldkwaliteitplan? 8

Context 13

Historische ontwikkeling 13

Bebouwingskarakteristiek 15

Ontwikkelingsvisie 17

Welstandsnota 17

Beeldkwaliteit 21

Kattenburg 21

Ambtshuisterrein 27



◀ Huidig straatbeeld Kattenburg



◀ Ligging locatie Kattenburg - Ambtshuisterrein

Inleiding

Opgave en aanleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan voor de herontwikkelingslocatie Kattenburg - Ambtshuisterrein in Druten. Voor dit gebied wordt momenteel gewerkt aan de uitwerking van zowel het stedenbouwkundig plan als het inrichtingsplan voor de buitenruimte om te komen tot de gewenste ontwikkeling. Aangezien de locatie is gelegen in de historische kern van Druten vraagt dit, in aansluiting op de welstandsnota van de gemeente, om extra bescherming gericht op het behouden van de historische context. Hiervoor wil de gemeente dat de herontwikkeling conform een van te voren bepaalde ruimtelijke kwaliteit wordt ingevuld. Om voldoende sturing te kunnen houden op de locatie en om omwonenden een indruk te geven van de voor ogen staande kwaliteit is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit is in nauwe samenspraak gebeurd met de gemeente Druten en de ontwikkelaar van de locatie KlokOntwikkeling BV.

Planlocatie

De locatie Kattenburg - Ambtshuisterrein is gelegen in de kern van Druten deels direct aan de Kattenburg, nr. 45-49, en deels op een achterliggend terrein dat ontsloten wordt via de Ambtshuisstraat. De locatie heeft een omvang van ca. 5.650 m² en bestaat deels uit nog te slopen panden en deels uit braakliggend terrein. Voor deze locatie is reeds een ontwikkelingsvisie opgesteld (september 2013) waarin enerzijds de stedenbouwkundige situering uiteen wordt gezet en anderzijds een eerste aanzet wordt gegeven van het architectonisch beeld .

Waarom een beeldkwaliteitplan?

Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel een kader te bieden waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking en planbeoordeling kan plaatsvinden. Het gaat hier met name om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte van het plan Kattenburg - Ambtshuisterrein. Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen om de totale kwaliteit, zowel op het vlak van stedenbouw, architectuur als de inrichting van het openbare gebied, van het plan te bevorderen.

Beeldkwaliteit lijkt een persoons- en tijdgebonden begrip. “Wat de één mooi vindt, vindt de ander lelijk” en “oude gebouwen zijn toch mooier dan nieuwe gebouwen”. In onze visie is beeldkwaliteit echter niet persoonsgebonden en heeft het begrip meer te maken van ‘zorgvuldig’ en ‘passend’. De mate waarin bebouwing, straten en groen passen in een bepaalde situatie, bepaalt de beeldkwaliteit van een gebied. Het maken van een beeldkwaliteitplan 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. Het beeldkwaliteitplan vult aan waar nodig.

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 in de te onderscheiden zones;
- onderlinge samenhang van de bebouwing;
- gewenste geleiding 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 en/of directe omgeving.

3. Enthousiasmerend

Naast de juridische aanvulling heeft het beeldkwaliteitplan ook een belangrijke functie in de communicatie met de belanghebbenden. Daar waar het bestemmingsplan en de welstandsnota zich vaak manifesteren als regels waaraan burgers zich moet houden, doet het beeldkwaliteitplan 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 is, kan gemakkelijk duidelijk worden gemaakt dat de regelgeving een doel heeft. Zo fungeert het beeldkwaliteitplan als aanjager voor kwaliteit. Een goed beeldkwaliteitplan enthousiasmeert en maakt ons bewust van de kwaliteit die er is en die behaald kan worden, ook bij nieuwe ontwikkelingen. Het beeldkwaliteitplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld en moet 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.



◀ Ambtshuis aan de Ambtshuisstraat



◀ Historische kaart 1820

Context

Historische ontwikkeling

Druten heeft zich als kern ontwikkeld als een van de dorpen gelegen aan de Waal. De eerste bewoners van Druten vestigden zich rond de 12e eeuw op een hoge zandheuvel aan de rivier. Een hoge plaats midden op de route van oost naar west, waar nu nog steeds de Heersweg, Kattenburg en Stationsstraat zich bevinden. De agrarische sector is vele eeuwen lang bepalend in het land van Maas en Waal. Vooral in de middeleeuwen kent Druten en omliggende dorpen een grote welvaart. Deze komt vooral voort uit de agrarische sector. Er wordt veel land verbouwd en veel vee gehouden. En dat is weer duidelijk terug te vinden in het Drutense straatbeeld. Op de splitsing Kattenburg en Hogestraat is nog steeds een spits toelopende brede straat aanwezig. Dit is een oude veedrift, een plaats waar op gezette tijden vee heen gedreven werd en waar als vanzelf veemarkten ontstonden.

Door de eeuwen heen gaat Druten een steeds grotere rol spelen als het om vee en andere agrarische producten gaat. In de 17e eeuw verrijst Huis te Druten aan de westzijde van de Hogestraat. Een eeuw later komt het Ambtshuis van Maas en Waal ook in deze plaats te staan. En dat heeft aantrekkingskracht, want er worden steeds meer voorname woonhuizen en villa's gebouwd. Grote delen van het straatbeeld van de Kattenburg, Hogestraat en Ambtshuisstraat laten dit nog duidelijk zien.



1830



1944



1969



1984



Kattenburg



Kattenburg richting centrum



14 Ambthuisstraat



Toekomstige ontsluiting Ambthuisstraat



Huidige situatie binnenterrein

Bebouwingskarakteristiek

De planlocatie bestaat feitelijk uit twee delen. Eén deel dat zijn aansluiting krijgt bij de historische bebouwing van de Kattenburg en één deel, dat van het binnenterrein het Ambtshuissterrein, dat een meer eigentijdse uitstraling mag krijgen en wat past in het beeld van de omliggende bebouwing aan de Ambtshuisstraat, het Stevenspad en de Hooistraat.

De bestaande bebouwing direct rondom de locatie kenmerkt zich door zijn historische karakter en bestaat veelal uit één tot twee lagen met een kap. De verschijningsvorm van de kappen is gevarieerd waarbij zowel sprake is van langs- als dwarskappen en topgevels. De bebouwing op de planlocatie aan de Kattenburg heeft op de begane grond winkelfuncties gekend. De plint van de bebouwing is hier dan ook op vormgegeven en er zijn in de loop der jaren bouwkundige toevoegingen gedaan die het historische karakter geen goed hebben gedaan. Inmiddels is de bebouwing in een dusdanige staat dat het slooprijp is.

Het toekomstige ontsluitingspad voor autoverkeer is gelegen tussen de bestaande bebouwing aan de Ambtshuisstraat. Hier bestaat de robuuste bebouwing uit twee lagen met een kap. Zijgevels en bijbehorende gemetselde erfafscheidingen vormen de overgang naar het toekomstige ontsluitingspad.



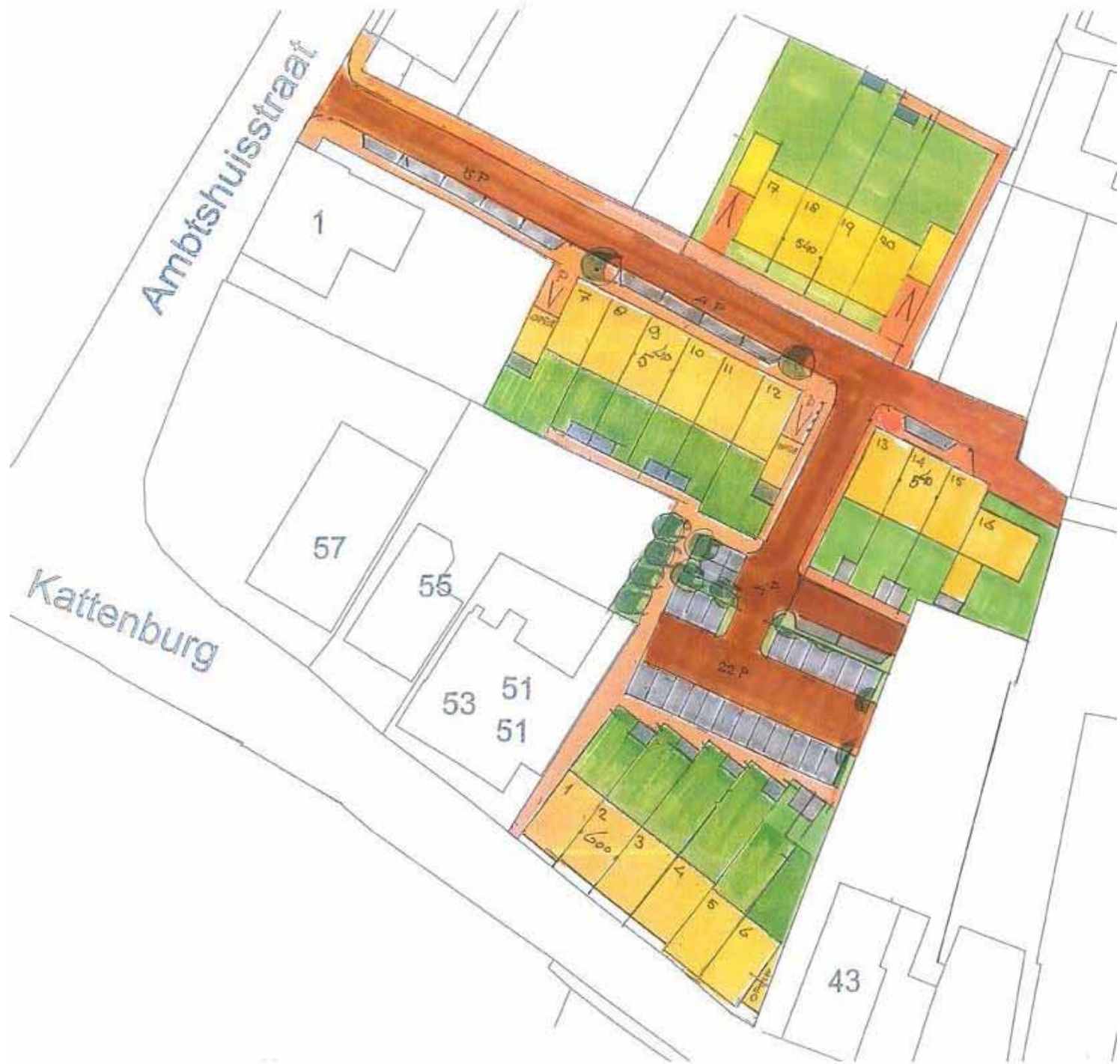
Ambthuissterrein richting Ambthuisstraat



Ambthuissterrein richting Kattenburg



Kattenburg vanuit het noorden gezien



Ontwikkelingsvisie

Voor de locatie is een ontwikkelingsvisie opgesteld. Het uitgangspunt voor de bebouwing is historiserende bouw aan de Kattenburg en een eigentijdse invulling in het middengebied. Het plan gaat uit van sloop van de panden aan de Kattenburg nr. 45-49 en het realiseren van 20 woningen aan deze straat en het achtergelegen Ambtshuisterrein samen.

Aan de Kattenburg zijn stadswoningen gepland die gebruikt kunnen worden als een woonwerkwoning. Daarmee kan een maatschappelijke meerwaarde aan de Kattenburg worden gerealiseerd in het verlengde van het centrum van Druten en wordt de lokale werkgelegenheid gestimuleerd. De voorgestelde bebouwing sluit aan bij de bebouwing in de omgeving zodat het straatbeeld op een passende wijze wordt aangeheeld. Daarbij wordt uitgegaan van historiserende perceelsgewijze bebouwing bestaande uit twee lagen met een kap.

Op het Ambtshuisterrein is ruimte voor grondgebonden woningen voor starters of senioren. Daarbij wordt vooral ingezet op het nabijgelegen centrum en de nabijheid van zorgcentrum De Kasteelhof, waarvoor momenteel op circa 175 meter afstand nieuwbouw wordt gerealiseerd aan de Riefhoff. De voorgestelde grondgebonden woningen bestaan uit maximaal twee lagen met een kap.

De ontsluiting van het gebied vindt voor het autoverkeer plaats via de Ambtshuisstraat. Tussen de huisnummers 1 en 3 is de ontsluiting gelegen en wordt het parkeren ontsloten. Ten westen van het perceel Kattenburg 49 wordt een pad aangelegd, waarmee het Ambtshuisterrein en de bergingen van de woningen aan de Kattenburg bereikbaar zijn voor langzaam verkeer.

Welstandsnota

De gemeente Druten heeft een welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota bevat geen specifieke welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten, zoals in het geval van het project Kattenburg - Ambtshuisterrein. Het opstellen van specifieke welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsgebieden, zeker een locatie zoals Kattenburg - Ambtshuisterrein, welke onderdeel uitmaakt van de historische kern (Waaldorpskernen), vormt een onderdeel van de planvoorbereiding. Dit beeldkwaliteitplan wordt gezamenlijk met het bestemmingsplan als bijlage daarvan vastgesteld door de gemeenteraad.

Bij het opstellen van de criteria voor beeldkwaliteit is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de welstandsnota.

KATTENBURG

BEELDKWALITEIT



Beeldkwaliteitzone Ambtshuisterrein



Beeldkwaliteitzone Kattenburg

Beeldkwaliteit

Met de ontwikkeling van Kattenburg - Ambtshuisterrein ontstaat de mogelijkheid om een kwaliteitsslag te maken in het straatbeeld van de Kattenburg en om het al jaren braakliggende terrein weer tot een fraai ingericht gebied te ontwikkelen dat een aanwinst is voor de directe woonomgeving en het dorp.

Voor de Kattenburg komt de invulling neer op een zorgvuldige inpassing in het bestaande gevel- en straatbeeld. Voor het achterliggende Ambtshuisterrein ligt de invulling relatief meer vrij, omdat dit gebied zich minder presenteert naar de directe omgeving. Wel is de relatie met de Ambtshuisstraat aanwezig aangezien het gebied hierop wordt ontsloten en er vanuit deze straat zicht is op de locatie en er direct wordt aangesloten op omliggende percelen.

In dit beeldkwaliteitplan zijn criteria opgesteld ten aanzien van stedenbouw, architectuur en de inrichting van het openbaar gebied.

Voor de beeldkwaliteit van de Kattenburg is aansluiting gezocht bij de karakteristieken van de directe omgeving. Dit voor zowel de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte. Hierbij gaat het met name om de perceelsgewijze geleding in het gevelbeeld aan de Kattenburg. Voor het Ambtshuisterrein speelt de inpassing bij de dorpse opzet en bebouwingskarakteristiek een essentiële rol om een zorgvuldig aansluiting te verkrijgen bij de directe woonomgeving. Beide gebieden (zones) vragen ieder om hun eigen specifieke eisen om zorg te dragen voor een goede ruimtelijk/kwalitatieve inpassing. In dit beeldkwaliteitplan worden beide als aparte zone behandeld, waarbij voor iedere zone specifieke criteria zijn opgesteld om een zo mogelijk aansluiting te krijgen bij de omgeving.

Kattenburg

De oostwest gerichte Kattenburg en de haaks daarop liggende Hogestraat zijn de oudste straten van Druten. Doordat de Kattenburg en de Hogestraat hoger gelegen zijn dan het omliggende gebied en overwegend bebouwd zijn met oudere bebouwing is het 'groeipa-troon' van Druten nog steeds herkenbaar. Langs de Kattenburg is de bebouwing het meest gedifferentieerd, grote woonhuizen van rond de eeuwwisseling in verschillende bouwstijlen naast utilitaire gebouwen. De bebouwing is zeer divers zowel qua hoofdvorm, massa en kapvorm als het kleur- en materiaalgebruik en detaillering.



Beelden ter inspiratie



Historiserende bouwstijl



Variatie in kapvorm- en richting



Afstemmen van kleur- materiaalgebruik

CRITERIA

KATTENBURG ALGEMEEN

- Behouden c.q. versterken van de cultuurhistorische waarde van de historische dorpskern;
- Behouden c.q. versterken van het individuele karakter van de bebouwing binnen het samenhangende dorps- en straatbeeld;
- Interpretatie van de aanwezige relatie (open, contrast, doorzichten en dergelijke).

STEDENBOUW

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

- Respecteren en doorzetten van de bestaande (gevel)rooilijn;
- Aansluiten op de aanwezige variatie in positie en oriëntatie van de bebouwing op de kavel;
- Oriëntatie van de nieuwbouw op de Kattenburg.

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

- Nieuwbouw heeft de karakteristiek van een eenvoudige hoofdmassa afgedekt met een kap;
- Aansluiten bij de aanwezige samenhang of variatie in kapvorm en -richting. Daarbij dienen juist (kleine) verschillen in nokhoogte en goothoogte het straatbeeld te ondersteunen;
- Streven naar afstemming van bouwmassa's op de belendingen voor wat betreft maat en schaal;
- De bouwhoogte is maximaal 2 lagen + kap

Gevelkarakteristiek

- Uitgangspunt is een historiserende bouwstijl met een verticale geleding ter ondersteuning van de gewenste parcelering en het individuele karakter;
- Toepassen van oorspronkelijke gevelkenmerken, gevelgeleding en gevelopbouw;
- Een zorgvuldige behandeling van achter- en zijgevels welke zichtbaar zijn vanaf de openbare weg is wenselijk.

Detailtering, kleur en materiaal

- Detailtering uitvoeren in harmonie met gebouw en omgeving;
- Interpretatie van authentieke gevelversieringen, detailtering, vensterindeling en kozijnprofielen;
- Kleur- en materialisering afstemmen op de omgeving waarbij sterk contrasterende kleuren en materialen voorkomen moeten worden.

ARCHITECTUUR

Dak

- De woningen hebben een hellend dak;
- Er worden geen overstekken bij daken toegepast;
- Dakkappen worden meeontworpen.

Gevel

- De gevel heeft een verticale geleiding;
- De gevels hebben een karakter passend bij de functie en het (historische) straatbeeld;
- De gevels hebben een ingetogen plasticiteit door bv. deuromlijstingen, bakgoten en luiken;
- De gevels hebben geen uitkragende delen (balkons).

Kleur en materiaalgebruik

- Bij voorkeur gebruik van natuurlijke materialen zoals baksteen, pleisterwerk en hout;
- Kleur- en materiaalgebruik zoveel mogelijk afstemmen op het straatbeeld.



Meeontworpen dakkappen



Zorgvuldige geveldetaillering



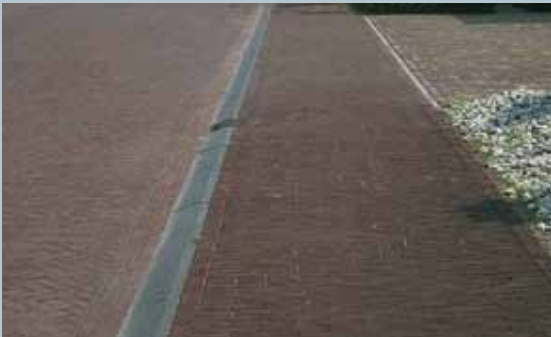
Toepassen natuurlijke materialen



Zorgvuldig ingepast parkeerterrein



Meeontworpen erfafscheidingen



Subtiel onderscheid in rijloper en trottoir

OPENBARE RUIMTE

Parkeren

- Parkeren voor de woningen aan de Kattenburg gebeurt op het binnenterrein (Ambtsterrein).
- Parkeerterrein dient functioneel ingericht en zorgvuldig ingepast te zijn.

Inrichting buitenruimte voorzijde

- De woningen aan de Kattenburg staan direct aan de straat of hebben een beperkte voortuin;
- Het bestaande trottoir wordt doorgezet met het bestaande patroon uitgevoerd in betontegels en klinkers;
- Aan de westzijde van de locatie wordt een langzaamverkeerverbinding voorgesteld ter onsluiting van onder andere het parkeren en de bergingen.

Inrichting buitenruimte achterzijde

- De achtertuinten en bergingen worden ontsloten via het Ambtshuisterrein;
- Erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied worden daar waar nodig zorgvuldig meeontworpen;
- Het parkeerterrein wordt functioneel ingericht. Groen wordt kwalitatief toegepast in de vorm van één centraal geplaatste boom
- Het parkeerterrein wordt uitgevoerd in een gesloten verharding voor zowel de rijloper als de parkeervakken;
- Trottoirs worden uitgevoerd in betontegels eventueel in combinatie met klinkers;
- Straatmeubilair laten aansluiten bij de bestaande omgeving.





Dorpse woonstraat



Eenvoudige hoofdmassa met kap



Variatie in woonblok

Ambtshuisterrein

Het Ambtshuisterrein wordt omsloten door de bestaande bebouwing aan de Kattenburg, Ambtshuisstraat, Stevenspad en Hooistraat. De omliggende bebouwing, overwegend woonbebouwing, kenmerkt zich door een grote diversiteit aan verschijningsvormen in zowel hoofdvorm, massa als kapvorm. Het kleur- en materiaalgebruik en detaillering is eveneens divers. (Groene) achtertuinen en een grote diversiteit aan erfafscheidingen bepalen het beeld van het terrein.

CRITERIA

AMBTSHUISTERREIN ALGEMEEN

- Behouden c.q. versterken van de cultuurhistorische waarde van de historische dorpskern;
- Behouden c.q. verstreken van het individuele karakter en herkenbaarheid van bebouwing binnen het samenhangende dorps- en straatbeeld;
- Interpreteren van de aanwezige relatie (open, contrast, doorzichten en dergelijke) tussen de dorpskern en het omliggende landschap.

STEDENBOUW

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

- Hoofdopzet is een dorpse woonstraat;
- Respecteren en aansluiten bij de bestaande (zijgevel)rooilijnen;
- Aansluiten op de aanwezige variatie in positie en oriëntatie van de bebouwing op de kavel;
- Oriëntatie van de nieuwbouw op de nieuwe woonstraat.

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

- Nieuwbouw heeft de karakteristiek van een eenvoudige hoofdmassa afgedekt met een kap;
- Aansluiten bij de aanwezige samenhang of variatie in kapvorm en -richting;
- Voldoende variatie in een woonblok passend bij het dorpse karakter en inspeland op de stedenbouwkundige situering;
- Streven naar afstemming van bouwmassa's op de belendingen voor wat betreft maat en schaal;
- De bouwhoogte is maximaal 2 lagen + kap.

Gevelkarakteristiek

- Uitgangspunt is een bouwstijl passend bij de omgeving en het historische dorpse karakter;
- Een zorgvuldige behandeling van achter- en zijgevels welke zichtbaar zijn vanaf de openbare weg is wenselijk.

Detailering, kleur en materiaal

- Detailering uitvoeren in harmonie met omgeving;
- Kleur- en materialisering afstemmen op de omgeving waarbij sterk contrasterende kleuren en materialen voorkomen moeten worden.

ARCHITECTUUR

Dak

- De woningen hebben een hellend dak;
- Dakkappelen worden meeontworpen.

Gevel

- De gevels hebben een karakter passend bij de functie en het dorpse (historische) straatbeeld;
- De gevels hebben een ingetogen plasticiteit door bv. deuromlijstingen, bakgoten en luiken;
- De gevels hebben geen uitkragende delen (balkons).

Kleur en materiaalgebruik

- Bij voorkeur gebruik van natuurlijke materialen zoals baksteen, pleisterwerk en hout;
- Kleur- en materiaalgebruik zoveel mogelijk afstemmen op het straatbeeld.



Zorgvuldige detailering



Ingetogen plasticiteit



Toepassen natuurlijke materialen

OPENBARE RUIMTE

Parkeren

- Parkeren voor de woningen gebeurt op eigen terrein, het parkeerterrein of in de straat;
- Parkeren dient functioneel ingericht en zorgvuldig vormgegeven te zijn.

Inrichting buitenruimte

- De woningen op het Ambtshuisterrein hebben een voortuin, meeontworpen geveltuin of staan direct aan de woonstraat;
- De woonstraat krijgt een informele inrichting;
- De rijloper en parkeervakken worden uitgevoerd in een gesloten verharding;
- Trottoirs worden uitgevoerd in betontegels eventueel in combinatie met klinkers;
- De achtertuinten en bergingen worden ontsloten via achterpaden;
- Groen wordt kwalitatief toegepast in de vorm van (lage) hagen en bomen;
- Erfafscheidingen worden daar waar nodig meeontworpen;
- Straatmeubilair dient aan te sluiten bij de bestaande omgeving.



Functioneel en zorgvuldig vormgegeven parkeerterrein



Geveltuinen



Meeontworpen erfafscheidingen



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement