

beeldkwaliteitplan

De Horst Druten

gemeente Druten

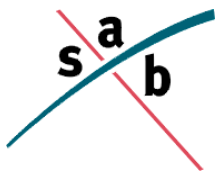


colofon

SAB Eindhoven

bezoekadres:
Meerkollaan 9
5613 BS Eindhoven

T (040) 2125575
F (040) 2127155
I www.sab.nl
E eindhoven@sab.nl



beeldkwaliteitplan

De Horst Druten, gemeente Druten

projectnummer: 88.70.03.76 / 60257
opdrachtgever : KDO vastgoedontwikkeling
23 maart 2010
SAB Eindhoven
relatiebeheerder: Jaap Margry

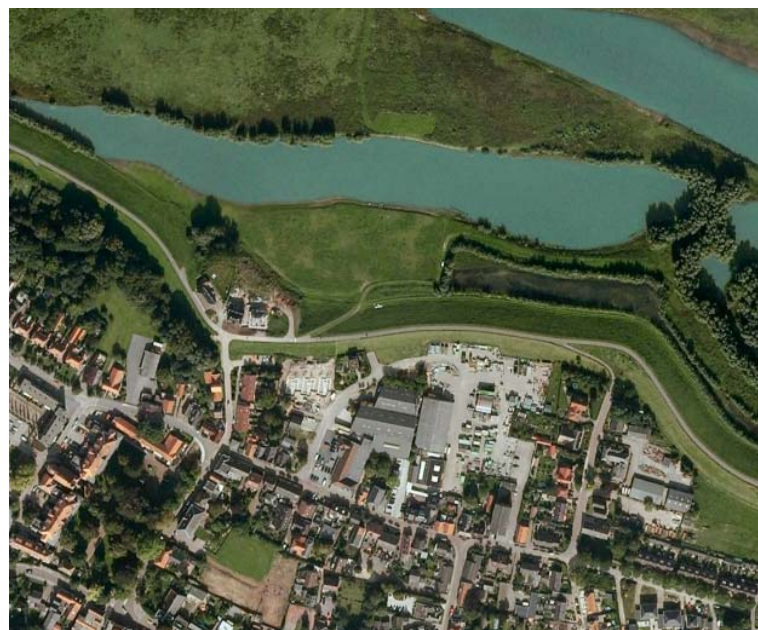
inhoud

inleiding	5
algemeen	5
doel van het beeldkwaliteitplan	5
status van het beeldkwaliteitplan	5
leeswijzer	6
het stedenbouwkundig plan	7
openbare ruimte	8
stedenbouwkundige thematiek	9
bebouwing	10
appartementenblokken	10
rooilijn	11
oriëntatie van de woningen	11
parcellering	11
bouwhoogte	12
openbare ruimte	12
erfafscheidingen	13
keermuren	14
groen plein	14
architectonische thematiek	15
architectuur	15
massaopbouw en plastic	17
kapvorm en kaprichting	17
gevelindeling	17
materiaal- en kleurgebruik	17
detailering	17
bijgebouwen	17



De Horst onder de Waal, het winterbed en de Waalbandijk

Links: de werf tussen Waal-
bandijk en centrum
Rechts: Luchtfoto de Horst
onder de Waal, locatie oude
werf



inleiding

algemeen

Op het terrein van de werf van bouwbedrijf Klok Bouw, aan de Waalbandijk te Druten, wordt een nieuwe woonwijk ontwikkeld door KDO Vastgoedontwikkeling B.V. Deze herontwikkeling is zodanig van opzet, dat het weefsel van de oude kern van Druten tot aan de dijk wordt voortgezet. Het is dus eigenlijk geen nieuwe buurt, maar een vernieuwd onderdeel van de oude kern. Het historische Stevenspad, een kerkpad, krijgt een voortzetting door de nieuwe wijk naar de Waalbandijk. De nieuwe eengezinswoningen zullen qua maat en schaal aansluiten bij de aanwezige dorpsbebouwing. Bij de nieuwe appartementen aan de dijk is een grotere schaal toegepast, omdat deze hier uitkijken over het winterbed van de Waal. Vanaf het buitengebied, over de Waal, zullen deze woningen vanaf grote afstand zichtbaar zijn. Zij zijn medebepalend voor de het nieuwe silhouet van Druten. De architectuur vraagt daarom grote aandacht.

Om het gewenste architectonische beeld te kunnen realiseren is hieronder toegelicht hoe het stedenbouwkundig plan in elkaar zit. Aan de hand van referentiebeelden en beschrijvingen, is aangegeven welke eisen worden gesteld aan de beeldkwaliteit.

Het voorliggende beeldkwaliteitplan vormt samen met het masterplan en het bestemmingsplan een samenhangend pakket. Dit pakket vormt de basis voor ontwikkeling en realisatie van het plan.

doel van het beeldkwaliteitplan

Het gebied De Horst is door zijn ligging en schaal een beeldbepalende ontwikkeling, zowel vanuit de kern gezien als vanaf de Waal. De ambitie van de gemeente is om een plan een waardevolle toevoeging te laten zijn met een hoge beeldkwaliteit die past bij het karakter van

Druten, en bij de specifieke locatie in Druten. Een gebouw in het historische centrum dient er anders uit te zien dan een gebouw in de buitenwijk. Door een hoogwaardige inrichting zullen bewoners en bezoekers de verschijningsvorm van de buurt gaan waarderen. De belangrijkste doelen van het beeldkwaliteitplan zijn:

- eenheid en eenvoud in de openbare ruimte;
- ordening en diversiteit in de architectuur.

Voor een goede beeldkwaliteit bestaat geen standaard recept. Wel zijn er een aantal specifieke kwaliteiten die in het algemeen bijdragen aan een aantrekkelijke beeldkwaliteit. Die specifieke kwaliteiten zijn met name:

- een duidelijke structuur;
- samenhang tussen de stedenbouwkundige vormgeving en de bebouwing;
- een identiteit en karakter die aansluiten op regionale stijlkenmerken en passen bij de kern Druten;
- een hoge belevingswaarde met zichtbare esthetische kwaliteit.

Het beeldkwaliteitplan dient als de richtlijn voor de te ontwikkelen bouwplannen en voor het gebruik en de inrichting van het bijbehorende perceel. Architecten moeten het vooral als inspiratiebron beschouwen. Het beeldkwaliteitplan dient daarnaast als richtlijn voor de inrichting van de openbare ruimte.

status van het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan heeft de status van toetsingskader voor de welstandsbeoordeling. Het zal te zijner tijd worden vastgesteld als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota.

leeswijzer

Dit beeldkwaliteitplan begint met een korte introductie van het stedenbouwkundig plan. Vervolgens zijn de voorschriften onderverdeeld naar stedenbouw en architectuur. Een tekstuele en visuele sfeerimpressie en toelichting van het na te streven eindbeeld vormt de inleiding van ieder onderdeel. Allereerst komen de stedenbouwkundige voorschriften aan bod die een samenspel van bebouwing en omgeving tot stand moeten brengen. In de paragraaf met de stedenbouwkundige voorschriften komen tevens de voorschriften voor de openbare ruimte en erfafscheidingen aan de orde. De paragraaf met architectonische voorschriften schetst een beeld van de gewenste uitstraling van de bebouwing.



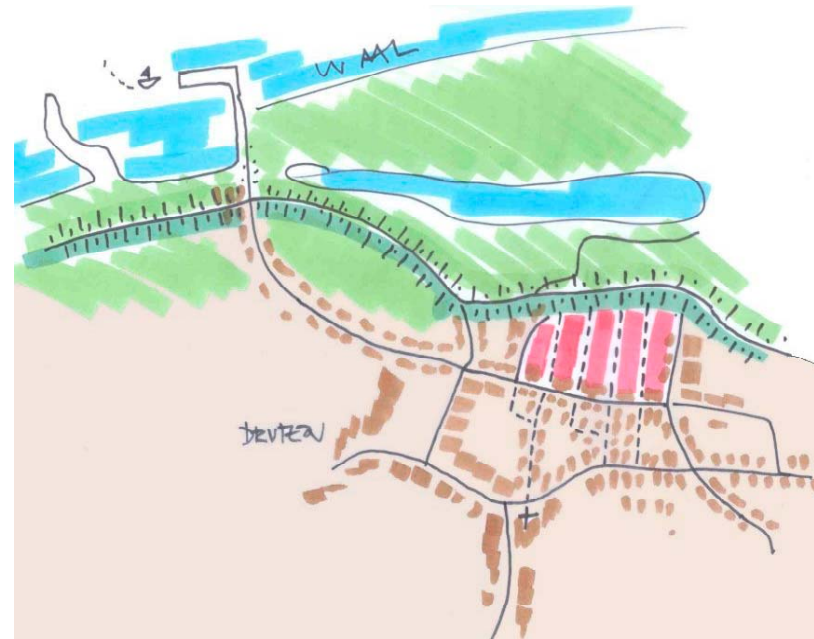
stedenbouwkundig plan

het stedenbouwkundig plan

De locatie "De Horst" ligt tussen de Waalbandijk en de oude kern van Druten. De Hooistraat is een historische straat parallel aan de Kattenburg en de Waalbandijk. De bebouwing van de omgeving is kleinschalig en historisch interessant: de onderwijzerswoning en het pakhuis zijn voorbeelden van gebouwen met monumentale waarde. Bijzonder zijn de kerkpaden die vanaf de kerk uitkomen op de Hooistraat. De Waalbandijk is onderdeel van een recreatieve fiets- en wandelroute en geeft een mooi uitzicht over de uiterwaarden van de Waal. Bijzonder is de aanwezigheid van dijkwoningen, zowel historisch als eigentijds.

Met dit plan wordt het centrum van Druten naar de Waalbandijk doorgetrokken. De structuur van de oude kern, over de Hooistraat, is doorgezet tot aan de dijk. Vanaf de Hooistraat lopen over het terrein enkele straten naar de Waalbandijk. De bouwstroken lopen hieraan parallel, zodat vanuit de kern zicht op de dijk ontstaat. Ook de groene ruimte annex waterberging heeft deze oriëntatie. De entrees van het gebied lopen langs historische gebouwen, zoals het oude pakhuis en de oude school. Over het erf van KDO loopt een openbaar pad vanaf de Hooistraat naar de Waalbandijk en krijgt hier ook een opgang.

Het woningbouwprogramma is erg gevarieerd. Het betreft hier kleinschalige woningbouw in verschillende categorieën, te weten rijenwoningen, geschakelde woningen en patiowoningen. Aan de dijk bevinden zich 3 grotere volumes met appartementen die uitkijken over het winterbed. De appartementen staan op een parkeerlaag. Tussen de volumes is steeds de dijk zichtbaar.



visieschets



luchtfoto met plan



Kerkepad



Hooistraat



Hooistraat

openbare ruimte

Het plangebied heeft een bijzondere, maar vrij complexe openbare ruimte. Bijzonder vanwege het dorps karakter en omdat het een relatief grote verscheidenheid heeft aan ruimten en plekken. Complex vanwege de hoogteverschillen (anticiperen op dijkverzwaring), aansluitingen op de omgeving met keermuren en

een groene ruimte met een functie voor de waterberging. Het is van groot belang dat de detaillering vooraf goed is overdacht en dat zorgvuldige oplossingen een duurzame toekomst garanderen. In het volgende hoofdstuk wordt dit verder uitgewerkt.



Impressie
zicht vanaf Waal

stedenbouwkundige thematiek

In het plangebied zijn twee deelgebieden te onderscheiden:

1. de bebouwing tussen dijk en centrum
2. de bebouwing langs de dijk.

Deelgebied 1 sluit qua schaal, typologie en verschijningsvorm aan bij de centrumbebouwing van Druten: kleinschalig, één en twee lagen met kap, baksteenarchitectuur, langs- en dwarskappen, kleine voortuinen of stoepjes tussen woning en trottoir.

Deelgebied 2 bestaat uit drie appartementenblokken (4 en 5 bouwlagen) op een parkeerlaag. Door hun volume vormen de appartementengebouwen bijzondere elementen in het gebied, met hun vorm refererend aan de architectuur van de Hanzesteden aan het water. Dit mag tot uiting komen in een eigen architectuur, wel met baksteen als basis.

De gebouwen zullen het silhouet van Druten mede gaan bepalen. Een volume in 4 lagen op de parkeerlaag sluit aan bij de bestaande woningen aan de dijk. De twee volumes in 5 lagen op de parkeerlaag beëindigen de kom visueel aan de oostzijde.



stedenbouwkundige
deelgebieden

bebouwing

Voor alle woningen, behalve de grote appartementenblokken, geldt:

- te grote eenheid vermijden: diversiteit aansluitend op de historische diversiteit in de omgeving (bijvoorbeeld door massa en kleur);
- eenvoudige enkelvoudige volumes;
- duidelijke beëindiging daken met kappen, eventueel tuitgevels of overstekken;
- baksteengevel overheerst, in aardse kleuren;
- in afwijking van algemene regel bakstenen gevel zijn gekeimde gevels hier en daar toegestaan;
- traditionele kapvormen en plint;
- verticale volumes en gevelopeningen;

appartementenblokken

- vormen een afwijkende eenheid in De Horst: accenten aan de dijk in een compositie van één lagere en twee hogere volumes;
- zorgvuldige dakbeëindiging met kappen;
- zorgvuldige aansluiting op het maaiveld;
- baksteengevel overheerst, aardse kleuren;
- zorgvuldige inpassing toegangen parkeergarage en bergingen;
- het lagere (westelijke) appartementengebouw dient in uitstraling te verschillen van de andere twee, maar blijft wel duidelijk familie. Dit kan bijvoorbeeld bewerkstelligd worden door de kleurstelling en het materiaalgebruik van het pand aan te passen.



rooilijn

- de rooilijn mag af en toe verspringen.

oriëntatie van de woningen

- de woningen zijn bij voorkeur op de straat gericht;
- indien de woonkamer aan de achterzijde wordt gerealiseerd dient aan de voorzijde een andere gebruikruimte, zoals woonkeuken of werkkamer, te komen;
- bergingen aan de voorzijde zijn niet toegestaan;
- hoekwoningen zijn gericht op de straat en de zijtuin.

parcellering

- rijen moeten worden geled, bijvoorbeeld door middel van kleur, een kleine verspringing in de rooilijn en/of de kap.

bouwhoogte

- de hoofdmassa van de eengezinswoningen is 1 laag met kap (goothoogte circa 3 meter) of 2 lagen met kap (goothoogte circa 6 meter).



Voorbeelden



Hooistraat



Hooistraat

openbare ruimte

De huidige verharding van het gebied bestaat overwegend uit betonplaten. Dit is als referentiebeeld voor de herinrichting minder geschikt. Uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en samenhang gaat de voorkeur uit naar een bestrating in klinkers. Dit sluit immers beter aan op de inrichting van aanliggende wegen zoals de Hooistraat. In het plan zal direct onder de verharding van de rijbaan een waterbergende funderingsconstructie worden aangebracht. Dit legt beperkingen op aan de keuzevrijheid van het verhardingsmateriaal. Trottoirs, stoepen en parkeren worden uitgevoerd in klinkers. Bij voorkeur wordt ook de rijbaan in klinkerbestrating uitgevoerd.

Overwogen is verder om één niveau toe te passen voor rijweg, trottoirs en parkeerplaatsen, zoals ook in de Hooistraat aanwezig is. De aanwezige hoogteverschillen en de geringe afstand van de woningen tot aan de openbare ruimte, in combinatie met de technische eisen aan de toegangen tot de woningen, maken dit echter onmogelijk. Tevens neemt het risico van wateroverlast toe wanneer alles op één niveau wordt aangelegd. De straten zullen daarom een traditionele inrichting krijgen met trottoirbanden. Het “doorgetrokken Stevenspad”, dat nu loopt over de parkeerplaats van KDO en via het groene plein naar de Waalbandijk, kan in klinkers worden voortgezet, om de continuïteit te accentueren.

De verschillende parkeerterreintjes worden eveneens in klinkerverharding uitgevoerd. Het zichtbaar maken van de afvoer van regenwater in gootjes benadrukt de duurzame wijze waarop met het water is omgegaan.

De Horst als hoofdonthoudingsweg heeft een afwijkend profiel met aan de noordzijde de appartementen. Met het oog op de ondergrond kan de parkeerkelder niet verdiept worden aangelegd.

De keldervloer mag het door het waterschap vastgestelde profiel van vrije ruimte niet doorbreken. Dit hoeft echter geen negatief effect te hebben op het straatbeeld omdat de hoofdrees van de drie appartementenblokken hier gesitueerd kunnen worden. Tussen de appartementengebouwen en de Horst bevinden zich voortuinen. De ingangen van de parkeerlagen bevinden zich aan de zijanten van de gebouwen.

- de woonstraten bestaan uit een rijloper met een parkeerstrook op rabat en een trottoir;
- de opstelruimte voor vuilnisbakken dient duidelijk gemarkeerd te worden op de rabatstrook;
- parkeerplaatsen worden uitgevoerd in betonklinkers;
- trottoirs worden uitgevoerd in bruine betonklinkers;
- bij de rijwoningen wordt de ruimte tussen het trottoir en de voorgevel uitgevoerd als stoep in gebakken klinkers als ruimte voor een bankje of fiets;
- een afwijkend bestratingspatroon en hoogteverschil tussen enerzijds de rijloper en rabat en anderzijds het trottoir geeft het gewenste gebruik aan;
- goten bestaan bij voorkeur uit klinkers in strek en zijn tussen 0,5 en 0,7 meter breed;
- de gootbodems zijn vlak in verband met de toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers;
- de parkeerkoepels krijgen een klinkerverharding;
- straatmeubilair is donker en slank geconstrueerd;
- speel- en ontmoetingsplekken moeten vrij blijven van nutsgebouwen en apparatenkasten;
- nutsgebouwen en apparatenkasten dienen zoveel mogelijk in overige gebouwen geïntegreerd te worden;

- haakse parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk omzoomd door lage beukenhagen;
- tegen het parkeerdek van de appartementen worden aan de straatzijde beukenhagen geplaatst;
- Aan de dijkzijde van het parkeerdek wordt de gevel zo hoog mogelijk met grond aangevuld.

bomen

Druten heeft een compacte, stenige historische kern waarin weinig straatbomen voorkomen. Daarom is in het plan in de regel gekozen voor straten zonder bomen en voor één grote boom op het groene plein. De Horst zelf heeft een profiel met hoge appartementenblokken en koppen van de stroken eengezinswoningen. Om hierin een grotere samenhang te brengen zijn aan de zuidzijde begeleidende bomen geplaatst. Dit geeft ook een evenwichtiger straatbeeld.

- bomen en struiken in de openbare ruimte bestaan uit inlands en passend materiaal;
- bomen worden geplaatst aan de zuidzijde van de Horst;
- één boom in groot formaat wordt geplaatst in de groene pleinruimte;
- kunnen individuele bomen worden geplaatst bij de parkeerkooffers.

erfafscheidingen

Op verschillende plaatsen grenzen zij- en achtertuinen aan de openbare ruimte, zoals aan de koppen van de blokken aan De Horst. Hier worden gemetselde tuinafscheidingen al dan niet in



combinatie met hekwerken toegepast. Bij de voor- en zijtuinen worden beukenhagen toegepast tot 1,0 meter hoogte. Bij de zijtuinen van de kopwoningen grenzend aan de openbare ruimte, worden tuinmuren toegepast met een hoogte van 1,8 meter. Bij de woningen die met de rug naar KDO staan worden hekwerken toegepast met hедера als erfafscheiding met een hoogte van 1,8 meter. De gewenste oplossing is onderdeel van de bouwvergunning, zodat zeker is dat die wordt gerealiseerd. Het beheer van de hagen is veiliggesteld door middel van een instandhoudingsverplichting voor de koper.

- de hagen aan de voorzijde en op zijdelingse perceelsgrenzen grenzend aan het openbaar gebied, tot 1,5 meter achter het verlengde van de voorgevel, zijn 1 meter hoog;
- bij muren langs zijtuinen aan de openbare ruimte dient de zijgevel van de woning vanaf de straat zichtbaar te blijven;



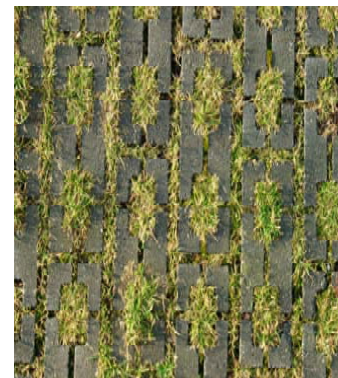
- ter plaatse van het pad naar de voordeur van de woningen komen bij voorkeur gemetselde poeren;
- het metselwerk van poeren dient gelijk te zijn aan dat van de gevel en kan worden afgedekt met een dekplaat of rollaag;
- op zijdelingse perceelsgrenzen komen bij voorkeur hagen van maximaal 2 meter hoog;
- de hagen staan bij voorkeur achter een donker getint stalen hekwerk;
- aan- en bijgebouwen worden bij voorkeur afgeschermd door hagen;
- de groene voorruimtes bij de appartementengebouwen worden begrensd door lage hagen, muren of hekken die zijn mee ontworpen met het bouwplan;
- tegen de gevel van de parkeerlaag wordt hier en daar beplanting geplaatst.

keermuren

De aansluiting van het gebied op de naastliggende percelen moet, om hoogteverschillen op te vangen, op verschillende plaatsen worden opgelost met keermuren en hellingen. Deze worden in één soort baksteen uitgevoerd met uniforme detailleringen (eindstukken e.d.), verwant aan de baksteen gebruikt bij de woningen, bergingen en garages. Waar dit zich voordoet, worden bij voorkeur deze muren geïntegreerd in het ontwerp voor de woningen.

groen plein

Centraal in het gebied ligt de groene ruimte die tevens functioneert als wadi voor de wateropvang. Het groene plein ligt daarom iets verdiept. Deze ruimte krijgt een zodanige inrichting dat er gelegenheid is voor spelen. In het groene plein wordt één flinke boom geplaatst. Dit zou bijvoorbeeld een wilg, plantaan of eik kunnen zijn. Bijzondere aandacht vraagt de vormgeving van de rand van de wadi.



architectonische thematiek

architectuur

In het algemeen zou de architectuur moeten refereren aan de plaatselijke en regionale architectuurkenmerken en gebouwtypologieën. Dat houdt in kleinschalige gebouwen, korte bloklengte, woningen in één en twee bouwlagen met flinke kappen; een tweede bouwlaag met lage vensters.

Ook grotere bouwvolumes kunnen verbijzonderd worden door regionale kenmerken. Zij kunnen bijvoorbeeld refereren aan de pakhuizenarchitectuur die samenhangt met de werf en de rivier, of de Hanzesteden-architectuur.

Tegelijk is er ook de ambitie, verder te willen gaan dan regionale en historische verwijzingen. Belangrijk is dat de woningen laten zien

dat zij in het centrum van Druten staan, en niet kunnen worden verwisseld met woningen uit een willekeurige buitenwijk.

De oorspronkelijke bebouwing op de oeverwallen bestaat uit eenvoudige en stoere Hollandse huizen in baksteenbouw. De historische bebouwing in het Drutense centrum kent daarentegen veel gecomponeerde architectuur en symmetrische gevels. Deze kenmerkende historische beeldentaal kan op een eigentijdse manier geïnterpreteerd worden.



Links: Pakhuis
Rechts: Hooistraat

Eenvoudige hoofdmassa's zijn het uitgangspunt voor de woningen. Duidelijk aanwezige kozijnen en slanke, zorgvuldig ontworpen details versterken de robuustheid van de hoofdmassa. Enige ornamentering is echter toegestaan. De robuustheid zit in het overheersende metselwerk waarin gevelopeningen ondergeschikt zijn. Toevoegingen aan de gevel zijn slank geconstrueerd, zodat het robuuste karakter van de hoofdmassa intact blijft.

Uitgangspunt is dat er enige mate aan eenheid ontstaat ten aanzien van bouwkundige toevoegingen aan de woningen. Het heeft de voorkeur dat de architect in de ontwikkelingsfase dakkapellen, serres, luifels en dergelijke ontwerpt die als optie kunnen worden aangeboden.



massaopbouw en plastic

- een gelede hoofdmassa is mogelijk waarbij de verschillende samenstellende delen herkenbaar moeten blijven;
- dakkapellen in het dakvlak zijn toegestaan, hun omvang en uitvoering moeten overeenkomen met de regels van de Nota Welstand van de gemeente;
- doorgestoken dakkapellen zijn toegestaan;
- de combinatie van doorgestoken dakkapellen en gewone dakkapellen is niet toegestaan;
- het dakvlak van de dakkapellen is plat;
- bij toepassing van dakkapellen of daklichten dient de nok niet onderbroken te worden.

kapvorm en kaprichting

- de eengezinswoningen zijn gedekt met een zadeldak;
- de nokrichting kan afwisselen;
- bij twee-onder-één-kap woningen is het mogelijk dat één woning de kaprichting evenwijdig aan de straat heeft en de ander loodrecht op de straat;
- het dakvlak heeft een traditionele hellinghoek van 45° tot 55°;
- daken op aan- en bijgebouwen hebben bij voorkeur dezelfde hellingshoek als het hoofdgebouw;
- tuitgevels met verholten goten.

gevelindeling

- individuele raamopeningen bepalen het beeld; combinaties van raampartijen zijn minder gewenst;
- de gevels bestaan overwegend uit metselwerk.

materiaal- en kleurgebruik

- het materiaalgebruik is baksteen in hand- of bakvorm;
- het metselwerk kan uitgevoerd worden in de kleuren: bruin, rood, rood-bruin of gekeimd wit/grijs;
- woningen hebben bij voorkeur een verschillende kleur baksteen;
- per woning is één kleur baksteen toegestaan en eventueel keimwerk;
- keramische niet glimmende pannen in rood en grijs vormen de dakbedekking;
- kleuren zijn roomwit voor de kozijnen en gedekte kleuren groen, blauw, rood e.d. voor de voor- en garagedeur.

detailering

- toevoegingen als erkers, luifels, balkons e.d. zijn passend bij het ontwerp geconstrueerd in bijvoorbeeld staal, hout of glas;
- kopgevels worden beëindigd met een tuit en zijn voorzien van een verholten goot;
- mastgoten met zink worden toegepast.

bijgebouwen

- Bergingen en tuinmuren bij hoekwoningen worden ontworpen met het bouwplan voor de woning.

colofon

SAB Eindhoven

bezoekadres:
Meerkollaan 9
5613 BS Eindhoven

T (040) 2125575
F (040) 2127155
I www.sab.nl
E eindhoven@sab.nl

