

Beeldkwaliteitplan

Bull - Tabaksveld 2e fase te Puiflijk

Gemeente Druten



Titel rapport: Beeldkwaliteitplan Bull - Tabaksveld 2e fase te Puiflijk

Rapportnummer: 211x05427

Datum: 06-09-2012

Opdrachtgever: Gemeente Druten

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. Mark Jansen

Projectleider BRO: Wim de Ruiter

Projectteam BRO: Dionne van Gendt

Trefwoorden: Beeldkwaliteitplan, update september 2012, Tabaksveld, Puiflijk, Druten

Bron foto kaft: Google earth

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl



Inleiding

Inleiding

Aan de zuidwestzijde van Puiflijk is de heer Bull (initiatiefnemer) voornemens enkele woningen te realiseren. De woningen zullen gebouwd worden op het perceel aan de Meerstraat 9 te Puiflijk, waar in de huidige situatie nog een tuincentrum is gevestigd. Daarnaast wenst de gemeente het zuidelijk deel van de nieuwe woonwijk Tabaksveld verder te ontwikkelen (Tabaksveld 2e fase). Deze gronden grenzen aan het perceel aan de Meerstraat 9.

Voor de locatie Tabaksveld 1ste fase is een Beeldkwaliteitplan opgesteld door het Gelders Genootschap (2009). Dit beeldkwaliteitplan vormt de basis voor de beeldkwaliteitseisen voor de locaties Bull en Tabaksveld 2e fase. Wel is er een aanvulling opgenomen in verband met de wens om enkele vrijstaande starterswoningen te bouwen. Aanvullende eisen ten aanzien van dit nieuwe woningtype zijn in deze rapportage door BRO toegevoegd. De aanvullende eisen passen binnen de kaders, die in het eerder opgestelde beeldkwaliteitplan zijn vastgesteld

Het voorliggende beeldkwaliteitplan zal als toetsingskader dienen voor bouw- en inrichtingsplannen voor zowel de locatie Bull als de Locatie Tabaksveld, 2e fase.

1. Huidige situatie

Puiflijk

Het dorp Puiflijk ligt in het rivierengebied, betrekkelijk ver van de Waal af. De relatie van het dorp met de rivier is daardoor minimaal. Wel is de invloed van de rivier beleefbaar door de vele (laagstam) boomgaarden die rondom Puiflijk liggen. De bebouwing van Puiflijk is gesitueerd op de hogere delen, de donken of rivierduinen. In Puiflijk zijn middels hoogteverschillen in het dorp deze donken goed beleefbaar. Rond 1900 lag het dorp Puiflijk nog helemaal los van Druten en waren het duidelijk twee dorpen. In de huidige situatie is de bebouwing van Druten opgerukt tot aan Puiflijk, de planmatige jaren '80 bebouwing van Druten zuid vormt een groot contrast met het in de tijd gegroeide dorp. Het dorp Puiflijk is nog goed herkenbaar door de historische lintbebouwing. Deze historische linten die een informeel en divers karakter hebben, zijn van waarde voor de ruimtelijke kwaliteit van deze kern. De bebouwing langs de historische wegen wordt gekenmerkt door vrijstaande bebouwing uit verschillende bouwperiodes. Van waarde is onder andere de karakteristieke dorpse bebouwing, voornamelijk bestaand uit (woon)boerderijen en T-boerderijen.



Foto's omgeving Tabaksveld



Foto's omgeving Bull

Tabaksveld

Het Tabaksveld is een voormalige fabriekslocatie gesitueerd aan historische linten van Puiflijk. De locatie ligt ter hoogte van de splitsing van de Houtsestraat-Meerstraat en de Koningsweg. Aan beide straten staan een aantal beeldbepalende panden zoals de oude kerktoren en enkele karakteristieke T-boerderijen. Beide straten kenmerken zich zoals alle oude linten van Puiflijk door de verspringende rooilijnen en de gebouwen uit verschillende bouwperiodes. De korrelgrootte (footprint en volume) van de bebouwing varieert. Ook kenmerken beide straten zich door het hoogteverschil dat zichtbaar is en dat wordt veroorzaakt door de ligging op donken. Waar de twee straten samenkomen ligt een karakteristiek pleintje. De toekomstige woningbouw zal een van de wanden van het pleintje gaan vormen.

Momenteel is het Tabaksveld fase 1 afgerond. In fase twee wordt het gebied verder richting landelijk gebied ontwikkeld.

Locatie Bull

De locatie Bull grenst aan de locatie Tabaksveld 2e fase. Er is voor een zodanige stedenbouwkundige opzet gekozen dat Tabaksveld en terrein Bull 'e'en ruimtelijk geheel worden. De ontsluitingsweg van de Tabaksveld wordt doorgetrokken over het terrein van Bull heen en sluit aan op de Meerstraat. In het plan komen aan de buitenzijden vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Op de binnenzijde zijn goedkope vrijstaande starterswoningen gepland.



Verkavelingsplan Bull - Tabaksveld 2e fase



Referentiebeelden bebouwing (vrijstaande starterswoningen)

2. Uitgangspunten

Doordat de nieuwbouw van Druten het oude dorp Puiflijk zo dicht is genaderd, worden de kwaliteiten van de linten van Puiflijk (met gebouwen uit verschillende bouwperiodes en variatie in de rooilijnen) extra benadrukt. Dit is een waarde waarmee zorgvuldig moet worden omgesprongen bij het verdichten van de linten met nieuwbouw. Puiflijk kenmerkt zich ook als dorp door de informele en dorps sfeer. Deze ontstaat niet alleen door de gevarieerde bebouwing maar ook door de inrichting van de openbare ruimte. Voorbeelden daarvan zijn de wegen zonder trottoir met bermen van grind of gras, met leilinden maar ook het pleintje op de splitsing Houtsestraat – Koningsweg.

De locatie bevat een gevarieerde situering van bebouwing. Er is sprake van nieuwbouw aan het historische lint, aan de rand van het dorp en nieuwbouw daartussen in. Voor de woningen aan de historische linten is een hoogwaardige architectuur gewenst. Naast een aantal uitgangspunten die in alle situaties van toepassing zijn, zijn er voor elke situatie een aantal specifieke uitgangspunten.

Algemene uitgangspunten die voor alle nieuwe bebouwing op de locatie geldt:

- Bouwmassa's zijn eenduidig, compact en opzichzelfstaand;
- De bouwmassa kent maximaal 2 lagen met kap;
- De vrijstaande starterswoningen worden uitgevoerd in één bouwlaag met hoge kap;
- Het dakvlak heeft een ononderbroken karakter, toevoegingen aan het dakvlak zijn ondergeschikt;
- De daken zijn steile zadeldaken. Het toepassen van schildkappen, is incidenteel mogelijk, bij ca. 15% van de bouwmassa's waarbij geen 2 schildkappen naast elkaar gelegen mogen zijn;
- Voor wat betreft de rijwoningen en vrijstaande starterswoningen zijn schildkappen ongewenst;
- De bebouwing heeft aansprekende voor- en zijgevels;
- In de gevels is enige diepte aangebracht, de uitstraling is rustig;
- Tussen de panden onderling is enige variatie in hoogte, gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik mogelijk;
- Kleur- en materiaalgebruik sluit aan bij de bebouwing in de omgeving;
- Zorgvuldige detaillering van met name goten en kozijnen.
- Bij gebouwen die op de hoek van twee straten staan, gaat extra aandacht uit naar aansprekende zijgevels;
- Bij rijwoningen en meerdere twee onder één kap woningen variëren in de rooilijnen voor zover dit in het bestemmingsplan mogelijk is, lange eenduidige langsegevel vermijden, volumes parseleren;
- Bij twee onder één kap woningen een symmetrische volume- en gevelopbouw vermijden;



Referenties eenvoudige dorpse karakteristiek

Uitgangspunten voor de randbebouwing:

Doordat de locatie de rand van het dorp gaat vormen is aandacht voor de overgang belangrijk.

- Grotere kavels aan de rand van het dorp;
- Individuele ontwikkeling van meerdere woningen tegelijkertijd, het tegelijkertijd eenduidig meeontwerpen van de erfafscheidingen, gaashekwerk met groen van streekeigen beplanting;

Algemeen uitgangspunt voor de vormgeving van de openbare ruimte

De kwaliteit van Puiflijk bestaat zoals hiervoor ook al is benoemd o.a. door de informele vormgeving van de wegen. Het behouden van het dorpse karakter van Puiflijk draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit. De informele vormgeving van de openbare ruimte geldt als bij ontwikkeling. De vormgeving van de nieuwe straten is ondergeschikt t.o.v. de oude / historische straten.

Uitgangspunt erfafscheidingen / groen

- Erfafscheidingen worden vormgegeven door hekwerkgaas en voorzien van, groen met streekeigen beplanting;
- Het incidenteel plaatsen van leilinden in de voortuinen van individuele woningen.



Referenties voor erfafscheidingen in de vorm van hagen

3. Streekeigen beplanting en referenties

Groene/erven	Fruitbomen (hoogstam wenselijk) zoals peer, appel, pruim en kers in diverse variëteiten en moestuinen, bosje
Geschoren hagen rond erven	Veldesdoorn, liguster, beuk (rood of groen), meidoorn
Windsingels	Terughoudend gebruik van soorten gevoelig voor bacterie vuur meidoorn, els
Solitair voor woning	Rode beuk, treurbeuk, treures, paardenkastanje, plataan, goudenregen, tulpenboom, knotlinde, peer, leipeer
Voor woning	Leilindes
Overige erfbeplanting	Kers, goudenregen, leipeer, vlier, hulst, hazelnoot, notenboom (zijkant)
Wegbeplantingen, lanen	Eik, kastanje, iep, hoogstamfruit (overpoot), noot
Solitair op bijzondere plaats	Linde
Bosjes	Hazelaar, kornoelje, wilg, veldesdoorn, els, haagbeuk, liguster, sleedoorn, hondsroos, egelantier, Gelderse roos



Ruimte om *in* te leven

www.bro.nl

Regiovestigingen

BRO Tegelen
Venloseweg 2
5931 GT Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

BRO Amsterdam
Baarsjesweg 224
1058 AA Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
F +31 (0)20 506 19 90
E amsterdam@bro.nl

Hoofdkantoor

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

BRO België
Hendrik van Veldekesin-
gel 150/35
3500 Hasselt
T +32 (0)11 870 862
F +32 (0)11 870 863
E info@brobelgie.be