

Beeldkwaliteitsplan Houtsestraat 14–16, Puiflijk Gemeente Druten



Bron: Google Earth

Beeldkwaliteitplan

Ontwikkeling Houtsestraat 14-16 (Tabaksveld) Puiflijk.

Werknummer: 21-198

d.d: 12-11-2025

Opdrachtgever: Puiflijk Ontwikkeling B.V.



1. Inleiding

Aan de Zuidwestzijde van Puiflijk, aan de Houtsestraat 14-16, is Puiflijk Ontwikkeling B.V. voornemens een plan te ontwikkelen voor een uitbreiding met daarin verschillende typen woningen voorzien voor diverse doelgroepen.

- **Doel:** van dit beeldkwaliteitsplan is het vastleggen van ruimtelijke, architectonische en landschappelijke kwaliteit voor de ontwikkeling locatie Houtsestraat 14-16.
- **Kaders:** sluit aan op gemeentelijk beleid (Integrale Aanpak Puiflijk, Druten2040) met thema's als groen, duurzaamheid en lokale dorpse schaal.
- **Reikwijdte:** nieuwe invulling en herontwikkeling van Houtsestraat 14-16, passend bij de historie, kleinschaligheid en identiteit van Puiflijk.



Bron: StreetSmart

2.Bestaande 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 te herkennen 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 herkenbaar. Rond 900 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 bestaande uit (woon)boerderijen, krukhuisen en T-boerderijen.

De ontwikkellocatie ligt nabij de kerk en 'schapenweide', met zichtbare monumentale kerkepaden welke deel uitmaken van de cultuurhistorie van Puiflijk.

Het ruimtelijk karakter valt te beschrijven als compacte kernstructuur, rondgaande straatwanden en een straatbeeld van laagbouw.

Het thema groen en ecologie vraagt om waardering voor groen binnen de kern, met wens voor meer biodiversiteit en natuur in de bebouwde kom.

Tabaksveld

Het Tabaksveld is een voormalige fabriekslocatie gesitueerd aan historische linten van Puiflijk. De locatie ligt noordelijk 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. De hoogteverschillen zijn goed te ervaren ter hoogte van de betreffende locatie in het oplopen van de weg richting noordwesten.

Locatie Houtsestraat 14-16

De locatie is te kenmerken als een noordwestelijk gelegen vervolg op de eerder gerealiseerde ontwikkeling op de voormalige locatie “Bull”.

Bron: StreetSmart

Tussen ontwikkeling “Bull” en het voorgenomen plan zijn nog particuliere kavels die niet betrokken zijn bij de ontwikkeling.



Foto's bestaande situatie-omgeving (DBL)

Het plan zal worden ontsloten via de bestaande uitwegen door de beeldbepalende bakstenen muur met ezelsrug afdekking. In het plan is voorzien in een diversiteit aan woningtypen die zijn bestemd voor de bijpassende doelgroepen.

3. Beeldkwaliteitsvisie

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 kenmerkend. Dit is een waarde waarmee zorgvuldig moet worden omgesprongen bij ingrepen bij en in de linten met nieuwbouw dan wel renovatie van bestaande bebouwing. Het behoud van het historisch karakter van de herkenbare Houtsestraat en specifiek van de locatie Houtsestraat 14-16 is dan ook het uitgangspunt van de ontwikkeling. Puiflijk kenmerkt zich ook als dorp door de informele en dorpse 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 met kleinschalige pleintjes op diverse plekken.

De locatie bevat een gevarieerde situering van bebouwing. Er is sprake van verbouw en renovatie aan het historische lint, en tevens nieuwbouw aan het historische lint en daarachter. De totale opzet kan worden omschreven als een “erftypologie”. Voor de woningen aan de historische linten is een hoogwaardige architectuur gewenst.

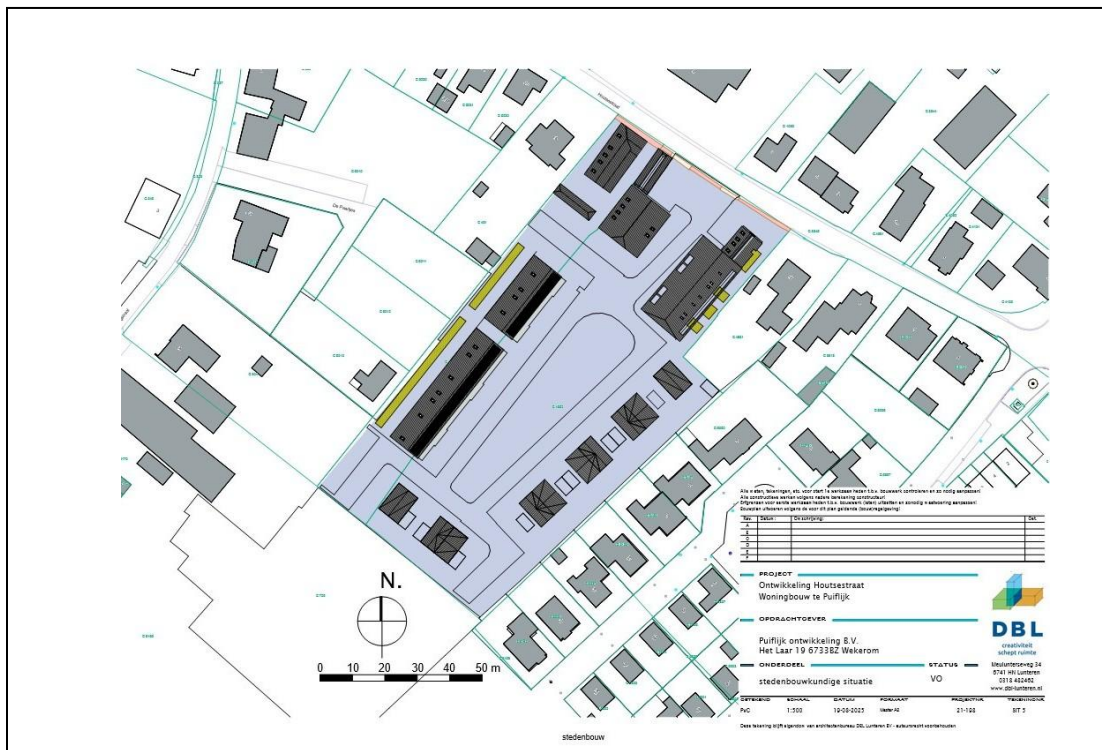


Bron: fotoarchief Henk van Elk

4. Uitgangspunten per schaalniveau

A) Stedenbouwkundig

- Rooilijnen: gevelrooilijn sluit aan op de bestaande rooilijnen van de Houtsestraat en de belendende bestaande bebouwing;
- Verkeersintegratie: parkeren aan de achterzijde of in binnenterrein; voorkom waar mogelijk stenen voortuinen;
- Bouwmassa's zijn eenduidig, compact en op zichzelf staand;
- De bouwmassa kent maximaal 2 lagen met kap passend in de dorpse schaal en aansluitend bij aanliggende woningen;
- Het dakvlak heeft een ononderbroken karakter, toevoegingen aan het dakvlak zijn ondergeschikt;
- De daken zijn zadeldaken. Het toepassen van schildkappen, is incidenteel mogelijk;
- Voor wat betreft de rijwoningen en vrijstaande woningen zijn schildkappen ongewenst;
- De bebouwing heeft aansprekende voor- en zijgevels;
- In de gevels is enige diepte aangebracht, de uitstraling behoudend;
- 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;
- Bij twee onder één kap woningen een symmetrische volume- en gevelopbouw vermijden;



Samenvatting:

Woningtype	Bouwlagen	Kapvorm	Bijzonderheden
Vrijstaand	2 lagen	Zadeldak	Gevarieerde rooilijnen
Twee-onder-een-kap	2 lagen	Zadeldak	Geen symmetrie in gevelopbouw
Rijwoning	2 lagen	Zadeldak	Schildkap ongewenst

B) Architectonisch

- Massa & dakvorm: eenvoudige rechthoekige volumes met zadeldak, klassiek dorpse kaprichting.
- Materialen: traditionele materialen als baksteen, houtaccenten; duurzame en warm verouderende materialen (bijvoorbeeld vergrijzend gemodificeerde houtsoorten).
- Kleur: natuurlijke tinten—rode/bruine baksteen, grijstinten voor houtwerk.
- Erfafscheidingen: het met het totaalplan eenduidig meeontwerpen van de benodigde erfafscheidingen.



Impressies gebouwen (DBL)

C) Materialisatie

- Gebruik van natuurlijke traditionele materialen
- Bij de bestaande te renoveren bouwwerken het materiaalgebruik afstemmen op de aanwezige materialisatie en kleurstelling.
- Combinaties van baksteen in een beperkt aantal kleuren en hout.
- Dakafwerkingen in keramische pannen afdekking afgestemd op de architectuur in een genuanceerde of effen uitvoering.
- Definitieve kleuren in overleg met monumenten- en welstandcommissie vast te stellen.
- Impressies gebouwen (DBL)



Materialisatie impressie (DBL)

D) Groen & landschap

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 uitgangspunt bij de ontwikkeling. De vormgeving van de nieuwe straten is ondergeschikt t.o.v. de oude/ historische straten.

Uitgangspunt voor de vormgeving van de openbare ruimte-erf

- Voor- en tussenhoven: groen ingericht, bij voorkeur met bomen of bloeiende heesters en gebruik van inheemse beplanting.
- Groen inrichten met bomen, lage hagen, solitaire heesters, heesters vakbeplanting en vaste planten en siergrassen, zowel inheems als uitheems. (Vergroot de bloeitijden)
- De verschillende functies (parkeren, trottoir en rijbaan) zijn duidelijk zichtbaar in de verhardingen. Dorpskarakter en uitstraling, klei kleuren. Groen parkeren
- Ecologie: gebruik van bloemrijke planten, insectenbeplanting, klimaat adaptieve soorten, opvang regenwater.
- Verbinding met omgeving: inrichting van openbaar gebied in overleg met gemeente wijkbeheer. Sortiment moet robuust en geschikt zijn voor openbaar groen.
- Meubilair zoals bankjes, verlichting en speeltoestellen sluit aan op het dorpse karakter.

* Onderstaande beschrijvingen zijn richtinggevend.

Groene/erven:

Fruitbomen (hoogstam wenselijk) zoals Peer, Appel, Pruim en Kers in diverse variëteiten. Afstemmen op kruisbestuiving of zelfbestuivers.



Geschoren hagen rond erven:

Veldesdoorn, Liguster, Beuk (rood of groen), Meidoorn, Haagbeuk

**Windsingels:**

Terughoudend gebruik van gevoelige soorten. Vuur-Meidoorn, Els

**Solitair bij woning:**

Zilverlinde, Zomer Eik, Walnoot, Gele kornoelje en Veldesdoor,



Overige erfbeplanting:

Kers, Goudenregen, Leipeer, Vlier, Hulst, Hazelnoot, Notenboom



Wegbeplantingen, lanen:

Eik, Kastanje, Iep, Hoogstamfruit (overpoot), Noot



Solitair op bijzondere plaats:

Linde



Bosjes:

Hazelaar, Kornoelje, Wilg, Veldesdoorn, Els, Haagbeuk,
Liguster, Sleedoorn, Hondсроos, Egellantier, Gelderse roos

**Wadi:**

Boel- en kruidenrijk mengsel.

De bomen in de wadi moeten bestand zijn tegen periodes van droogte en natheid.

Vogelkers, Sierappel, Lijsterbes, Schietwilg, Zwarte Els.

**Samengevat:**

Locatie	Voorbeeld Soort(en)	zonderheden
Solitair bij woning	Zilverlinde, Zomer eik, Walnoot, Gele kornoelje en Veldesdoorn,	Blikvanger
Rond erven	Veldesdoorn, Liguster, Beuk, Meidoorn, Haagbeuk	Geschoren hagen
Wadi	Boel- en kruidenrijk mengsel, Sierappel, Schietwilg	Biodiversiteit
Bosjes	Hazelaar, Sleedoorn, Gelderse roos	Ecologische waarde

5. Duurzaamheid

- Energie: streven naar energieneutraal ontwerp, zonnepaneel geïntegreerd in het dak van de nieuwbouwwoningen. Bij historisch beeldbepalende onderdelen in overleg met de monumenten- welstandscommissie.
- Waterbeheer: regenwaterberging en infiltratie in centraal gelegen wadi.
- Natuurinclusief bouwen: voorzieningen voor vleermuizen/vogels conform SMP-beleid (soortenmanagementplan)

* Een Soortenmanagementplan (SMP) biedt een langetermijnstrategie voor de bescherming van kwetsbare diersoorten binnen een bepaald gebied, zoals meerdere wijken of een hele gemeente



Groen erf / Wadi

6. Referentie beelden lokaal



Referenties Puiflijk (StreetSmart)

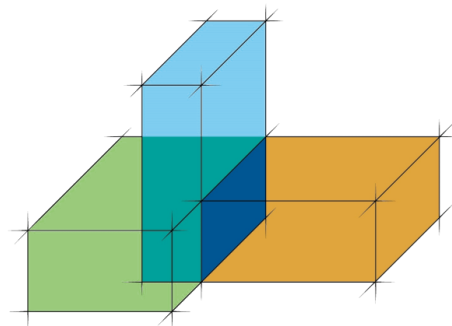
7. Impressie sferen bebouwing



Referenties diversen Google, Mijn Gelderlander, Hans Barten

DBL

creativiteit
schept ruimte



Meulunterseweg 34
6741 HN Lunteren
0318 482462
info@dbl-lunteren.nl
www.dbl-lunteren.nl