

Beeldkwaliteitplan

Woningbouwontwikkeling De Pas Afferden, te Druten

CONCEPT



BURO

SRO



COLOFON

PROJECT

Beeldkwaliteitplan

Woningbouwontwikkeling De Pas Afferden, te Druten

projectnummer: SR130046

INITIATIEFNEMER

Gemeente Druten

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

T (030) 2679198

E info@buro-sro.nl

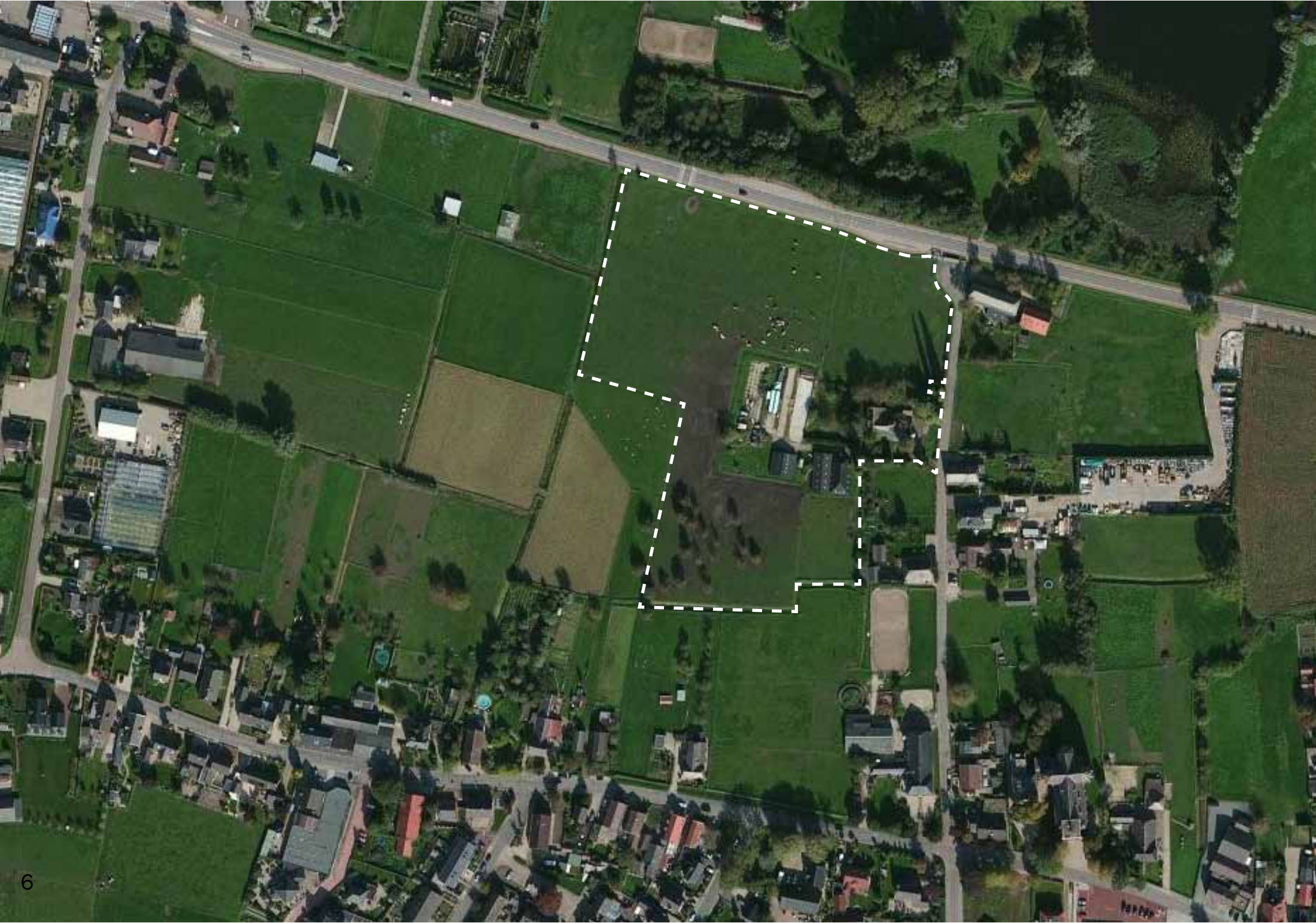


Inhoud

Inleiding	5
Opgave en aanleiding	7
Planlocatie	7
Waarom een beeldkwaliteitplan	8
Stedenbouwkundig plan	9
Stedenbouwkundig plan	11
Uitgangspunten	11
Beeldkwaliteit	17
Welstandsnota	19
BEELDKWALITEITCRITERIA	19
Stedenbouw	20
Architectuur	21
Inrichting (openbare) ruimte	23



◀ Ligging planlocatie in groter verband



Opgave en aanleiding

De gemeente heeft een aantal jaar geleden gronden aangekocht rond de monumentale boerderij aan de Pas te Afferden. Dit om enerzijds zorg te dragen voor het behoud van de boerderij en anderzijds om op termijn rondom woningbouw te realiseren op ruime kavels. Daarmee wordt Afferden aan de noordzijde van de kern op een min of meer logische wijze afgerond.

Inmiddels is er een potentiële koper voor de monumentale boerderij en een royale kavel hier rondom. Ook voor een kavel aan de noordzijde van de locatie heeft zich inmiddels een koper gemeld bij de gemeente Druten. Om er voor te zorgen dat er sprake is van een ruimtelijk aantrekkelijk en goed ingepaste woningbouwontwikkeling heeft de gemeente de landschappelijke en stedenbouwkundige mogelijkheden laten verkennen voor de gehele locatie. Op basis hiervan is een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Om voldoende sturing te kunnen geven aan de kwaliteit van de aanstaande ontwikkelingen 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 noordzijde begrensd door de Van Heemstraweg en aan de oostzijde door De Pas. Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door de bestaande kavels voor een deel gelegen aan de Koningstraat. De westzijde wordt begrensd door een aantal agrarische percelen. Het totale plangebied bestrijkt een oppervlakte van ca. 3 hectare. De locatie bestaat momenteel grotendeels uit grasland, een aantal fruitbomen en een monumentale boerderij met een aantal schuren.

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

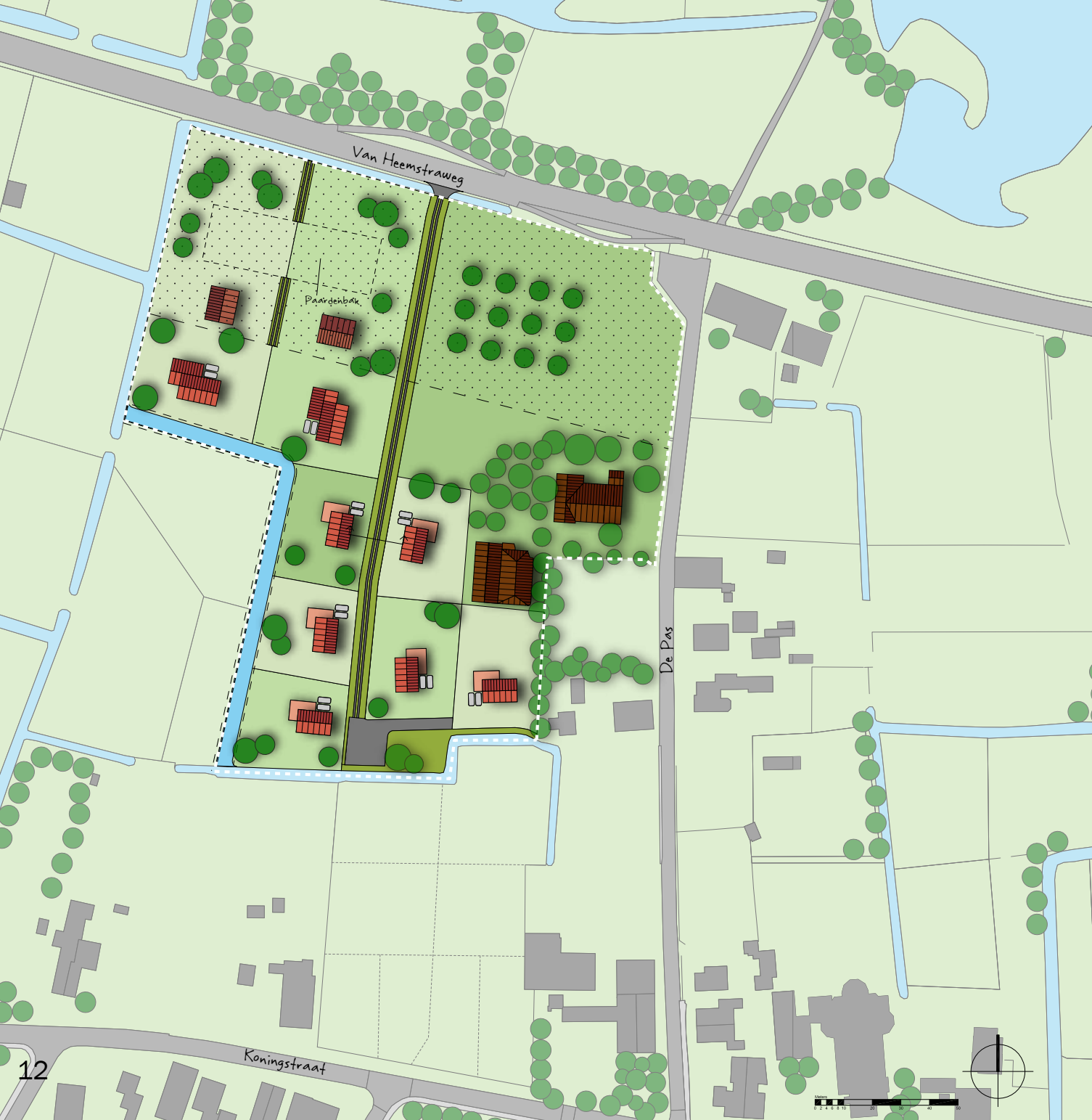
Naast de juridische aanvulling hebben de richtlijnen ook een belangrijke functie in de communicatie met de belanghebbenden. Daar waar het bestemmingsplan en de welstandsnota zich vaak manifesteren als regels, waaraan de burger zich moet houden, doet het beeldkwaliteitsrichtlijnen ook uitspraken over 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. Goed 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.



Huidige staat monumentale boerderij



Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een hoofdstructuur gebaseerd op een lint tussen de van Heemstraweg en de Koningstraat. Deze structuur zal in fasen worden gerealiseerd en sluit aan bij de reeds aanwezig structuur waarmee deze verder wordt versterkt. Voor dit plan wordt uitgegaan van een informele ontsluiting op de van Heemstraweg welke in beeld als een “formeel” karrespoor uitgevoerd dient te worden. De monumentale boerderij aan De Pas krijgt rondom een royale kavel en wordt in volle glorie hersteld. Ten oosten en ten westen van het nieuwe lint kunnen royale woonkavels worden gerealiseerd welke enerzijds meer op de Van Heemstraweg dan wel op het lint georiënteerd zijn afhankelijk van hun positie. Een zone direct ten zuiden van de Van Heemstraweg blijft onbebouwd. Dit in verband met het verkeerlawaaai en de ligging deels in het buitengebied.

Uitgangspunten

Op basis van het relevante beleid en regelgeving in combinatie met de ruimtelijke en functionele analyse is dit 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 zoals beschreven in de voorgaande hoofdstukken. De volgende punten zijn daarbij van belang:

- Een hoofdstructuur van een linttypologie tussen de Van Heemstraweg en Koningstraat;
- Open verkaveling in de vorm van vrijstaande woningen op ruime kavels;
- Streven naar een rustig beeld door woningen uit te voeren in een enkelvoudige hoofdvorm;
- Bouwhoogte maximaal 1 tot 1,5 laag met zadeldak;
- Zicht op aanwezige monumenten behouden;
- Oriëntatie hoofdgebouwen op de openbare ruimte in combinatie met een representatieve open groene voorruimte;
- Diversiteit in de architectonische uitwerking van de woningen (binnen de kaders van de welstandsnota);
- Bijgebouwen vast aan het hoofdgebouw dan wel vrijstaand achter het hoofdgebouw;
- Parkeren op eigen terrein, per kavel minimaal twee parkeerplaatsen, zoveel als mogelijk achter de voorgevelrooilijn.



Huidig bebouwingsbeeld De Pas

- Maximaal acht woningen, minder woningen zijn indien gewenst mogelijk;
- Houtwal of bomenrij als overgang tussen erf en open landschap;
- Hemelwater afvoeren op verbrede watergangen.

Profiel ontsluitingspad ▼





Landelijke architectuur als referentie



Beelden ter inspiratie



Welstandskaat (gebied 2) gemeente Druten

Welstandsnota

Het plangebied is gesitueerd op een stroomrug in het agrarisch landschap. In de welstandnota 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 beplatingsmateriaal zijn eveneens niet toegestaan.

BEELDKWALITEITCRITERIA

Algemeen

- Respecteren van de landschappelijke en cultuurhistorische identiteit en waarde van het agrarische landschap als geheel;
- Respecteren van de karakteristieke openheid van het landschap;
- Handhaven van de bestaande oriëntatiemogelijkheden en doorzichten langs de landschappelijke hoofdstructuren;
- (Vervangende) nieuwbouw vormgeven in relatie tot het omliggende landschap.

Stedenbouw

Plaatsing/Situering

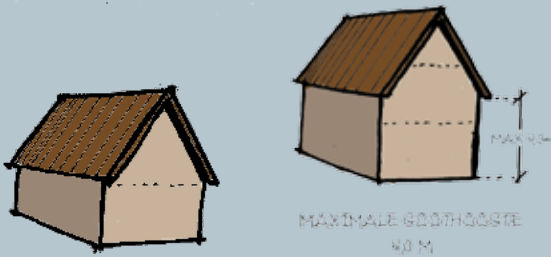
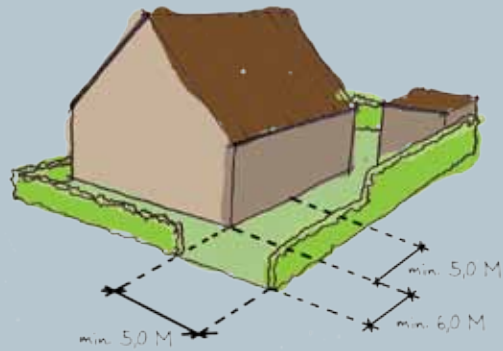
- Respecteren van het bestaande gespreide bebouwingspatroon;
- Respecteren van de bestaande omliggende bebouwing en het ensemble van gebouwen op het erf als geheel bij (vervangende) nieuwbouw;
- Het ruimtelijk karakter moet gebaseerd zijn op kleinschaligheid en diversiteit; een open straatbeeld is het uitgangspunt;
- De woningen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend;
- Voorgevelrooilijn minimaal 6 meter vanaf de kavelgrens. De kavels aan de Van Heemstraweg vormen hierop een uitzondering. Zij dienen zoveel als mogelijk rondom evenwichtig vrij op de kavel te staan;
- Bebouwing minimaal 5 meter vanaf de zij- en achterkavelgrens;
- Woningen met entreegebied en/of met voordeur georiënteerd op de openbare ruimte.

Massa/vorm

- De hoofdvormen bestaan uit enkelvoudige, stevige, kloeke massa's met duidelijke kappen. Bij samengestelde bouwmassa's moet de hoofdvorm duidelijk herkenbaar blijven;
- De silhouetwerking van de kappen in het landschap is een belangrijk uitgangspunt; hoge nokken, lage zijgoten en veel aandacht aan de uitdrukking van de kopgevels;
- Elke bouwmassa heeft zijn eigen karakteristiek maar past bij de andere bouwmassa's op het erf en in de omgeving;
- De bouwmassa bestaat uit 1 tot 1,5 laag met kap;
- Bij eventuele toevoegingen aan de hoofdvorm zoals dakkapellen of erkers blijft de hoofdvorm altijd duidelijk herkenbaar;
- Wisselende nokrichtingen, evenwijdig of parallel aan de openbare ruimte.

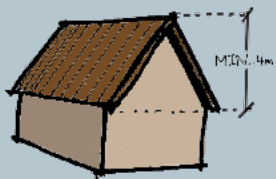


Referentiebeelden landelijke woonbebouwing



1 LAAG MET KAP

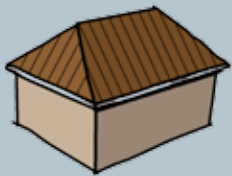
MAXIMALE GOOTHOOGTE
4,0 M



AFSTAND GOOT-NOK
MINIMAAL 4 METER



ENKELVOUDIGE HOOFDVORM



SCHILDPAK



MANSARDEKAP



ZADELDPAK



GEFLOETSELE GEVEL

Gevelkarakteristiek

- Uitgangspunt is een bouwstijl met een uitstraling in een landelijke omgeving en een horizontale geleding ter ondersteuning van de 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.

Detaillering, kleur en materiaal

- Detaillering uitvoeren in harmonie met gebouw en omgeving;
- Uitgangspunt zijn authentieke gevelversieringen, detaillering, vensterindeling en kozijnprofielen of een interpretatie daarvan;
- Kleur- en materialisering afstemmen op de landelijke omgeving waarbij sterk contrasterende kleuren en materialen voorkomen moeten worden.

ARCHITECTUUR

Dak

- De woningen hebben een hellend dak;
- De kapvorm bestaat uit een zadeldak, schildkap of een mansarde kap. Andere kapvormen zoals een spitsboogdak of lessenaarsdak zijn niet gewenst;
- Bij voorkeur overstekken bij daken toepassen.

Gevel

- De gevel heeft een horizontale geleding;
- De gevels hebben een karakter dat passend is bij de landelijk omgeving en bebouwingskarakteristieken;
- De gevels hebben een ingetogen plasticiteit door bv. deuromlijstingen, bakgoten en luiken.



Referentiebeeld formeel karrespoor

OPENBARE RUIMTE

Algemeen

De voorgestelde uitbreiding aan De Pas vormt een bijzondere uitbreiding van het dorp Afferden. Het bijzondere karakter van dit gebied zit met name in de ruime landelijke opzet van het woongebied. De inrichting van het openbaar gebied moet dit karakter verder versterken. De openbare ruimte wordt daarom sober en informeel vormgegeven.

De aanwezige openbare ruimte bestaat voornamelijk uit een ontsluitingspad met daarnaast groene bermen. Verder is er ruimte gereserveerd voor een mogelijke speelplek en wordt er extra water aangelegd voor de noodzakelijke watercompensatie

Inrichting buitenruimte

- De inrichting van de buitenruimte bestaat uit zo min mo-

gelijk 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 mogen worden gescheiden door een natuurlijk hekwerk dan wel een groene erfscheiding in de vorm van (een) haag(beplanting);
- Geen boombeplanting langs het ontsluitingspad gewenst;
- De percelen direct gelegen aan de Van Heemstraweg

hebben allen een voorzone van ca. 50 meter welke als agrarisch gebied ingericht en gebruikt mag worden;

- De voorzone aan de Van Heemstraweg dient streekeigen ingericht te worden (b. v. een boomgaard);
- Gebouwde erfafscheidingen zijn niet gewenst;
- Natuurlijke materialen en inheemse plant- en boomsoorten dienen bij de inrichting nadrukkelijk het uitgangspunt te zijn.

Parkeren

- Parkeren voor de woningen dient op eigen terrein plaats te vinden.



Voorbeeld passende omheiningen



Boomgaarden versterken het landelijke beeld



Groene scheiding tussen openbaar en privé



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement