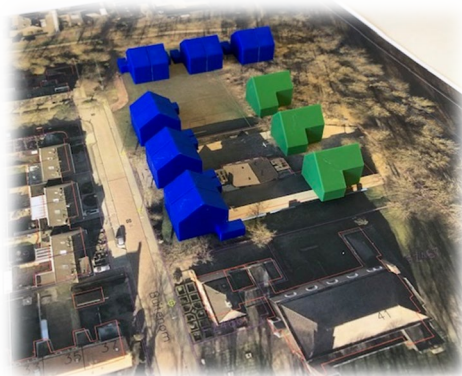


Beeldkwaliteit Buitenom 1 en 87 Rutten

Herontwikkeling schoollocaties

De gemeente is met dorpsbelang in overleg over enkele inbreidingslocaties in Rutten.

Voor twee locaties; Buitenom 1 en Buitenom 87 is een verkaveling geschetst. De voorstellen hiervoor zijn gepresenteerd in het dorp en zijn positief ontvangen.

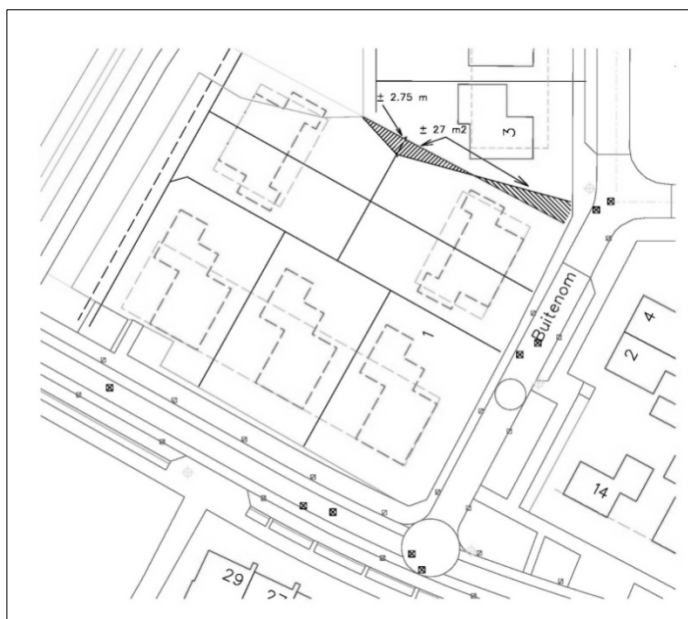


Bij beide plekken gaat het om de oorspronkelijke locatie van een basisschool. Dat is toch wel bijzonder. Deze plekken hebben altijd een belangrijke rol gespeeld in het dagelijks leven van de dorpsbewoners. Het zijn plekken die iedereen kent en onderdeel zijn van het DNA van het dorp. Die rol willen we eigenlijk niet vergeten. En toch is het ook belangrijk dat deze plekken niet leeg blijven, maar opnieuw worden ingevuld. Gemeente en dorpsbelang menen dat beide locaties zich goed lenen voor wonen.

Buitenom 1

Buitenom 1 betreft de locatie van de kinderopvang 'Alles Kids'. Deze voormalige schoollocatie ligt in het noordwestelijk kwadrant van Rutten aan de Meerweg.

De Meerweg vormt de scheidslijn tussen twee kwadranten. De bebouwing langs de Meerweg begeleidt deze structuur en maakt deze herkenbaar en beleefbaar. In die zin draagt de bebouwing bij aan de eigenheid van het dorp. Dit geldt vooral voor (de locatie van) het (voormalige) schoolgebouw hier. Het verbijzondert de entree van het dorp. Het markeert de overgang van polderweg naar dorpskern. De "rol" van deze plek in het dorpsontwerp willen we daarom graag behouden bij de herinvulling ervan.



Dit willen we doen door aan de Meerweg te kiezen voor drie kavels voor bij voorkeur een type vrijstaande (patio) bungalow met flauwe kap, lessenaarskap of plat afgedekt. Met een moderne eigentijdse vormgeving. Waarbij de kapvorm enigszins refereert aan de voormalige school. Tegelijkertijd verbijzonderen deze typen de plek bij de entree van Rutten aan deze zijde. De vrijstaande ligging biedt meer ruimte voor tuin en levert daarmee op deze plek een groenere uitstraling. Ook de kleurstelling is eigentijds en modern. Bakstenen in het spectrum lichte aardtinten met ondergeschikt wit stucwerk, beton of donkere kleurvlakken.

Aandachtspunt qua vormgeving is de hoekkavel (Meerweg-Buitenom) deze moet tweezijdig georiënteerd worden.

De beide tweekappers sluiten hier op aan door 1 laag met kap en een vergelijkbare kleurstelling. De kap van de tweekappers mag steiler en aansluiten op de naastgelegen bestaande woningen.

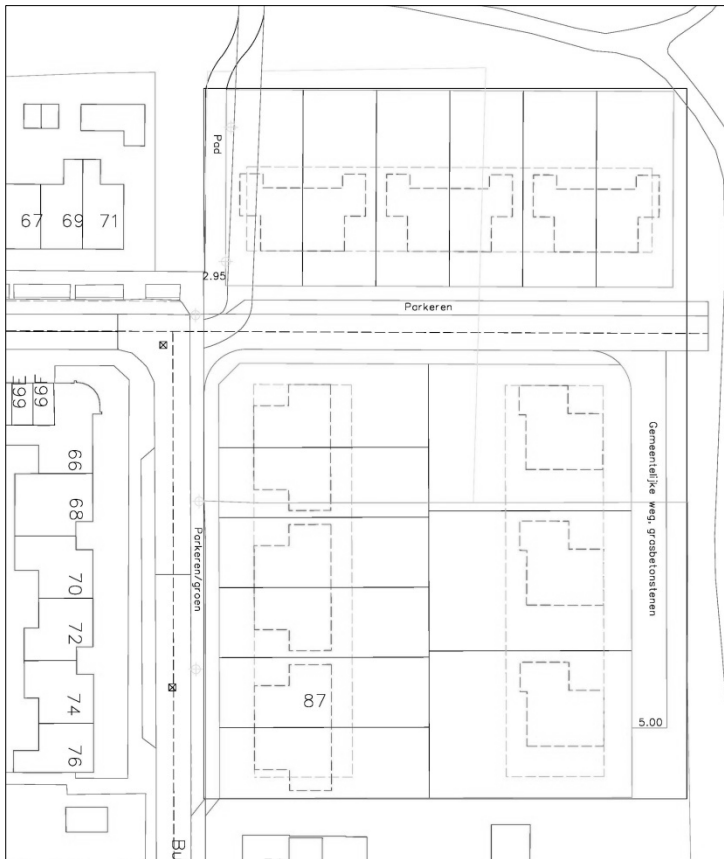


Referentiebeeld typologie vrijstaand en tweekappers

Buitenom 87

Buitenom 87 betreft de locatie van de Paulusschool en naastgelegen groene ruimte.

Deze locatie ligt enigszins verscholen achter de Katholieke kerk, die aan de zijbrink van het dorp staat. Kerk en school liggen in het oostelijk kwadrant van Rutten. Door de ligging geven beiden uiting aan het oorspronkelijke ontwerp van het dorp. Nu de locatie van de Paulusschool vrij komt is het ook hier de uitdaging om een plan te ontwerpen dat recht doet aan de plek en tegelijk tegemoet komt aan de wensen voor wonen hier.



Dit willen we hier vooral doen door te kiezen voor een logische aansluiting op de bestaande woonstraten en een korrelgrootte en kleurenspectrum van de woningen die aansluit op de bestaande tegenoverliggende en naastgelegen woningen en een onderling gelijk nokhoogte.

Voor de vrijstaande woningen aan de bossingel geldt meer vrijheid waar het gaat om de uitstraling. Hiervoor is het alleen wenselijk om de dakkleur gelijk te laten zijn aan de omringende woningen. De nokhoogte moet onderling gelijk zijn.

Het bestemmingsplan biedt de flexibiliteit om de tweekappers aan Buitenom om te zetten naar vrijstaand. In dat geval wordt om eenzelfde afstemming gevraagd op de tegenover- en naastgelegen woningen aan Buitenom waar het gaat om korrelgrootte en kleurenspectrum.



Referentiebeeld typologie tweekapper en vrijstaand

Door de manier van verkavelen, de keuze van vormgeven en de architectuur kunnen we beide locaties integreren in het dorp en toch een eigen uitstraling geven. Het borgen van een bepaalde uitstraling doen we door beeldkwaliteitseisen op te nemen voor deze nieuwe kavels.

Fasering

Het plangebied aan de Buitenom 87 is ongeveer 0,7 ha groot. Op basis van onderzoek en beleid (gemeentelijke Woonvisie en ladder duurzame verstedelijking) is gekozen voor een fasegewijze ontwikkeling in 2 fases. De eerste fase betreft de kavels op de locatie van de voormalige school en het naastgelegen grasveld. Hierna volgen in de tweede fase de 6 noordelijke twee-onder-een-kapkavels op het naastgelegen terrein.

Duurzaamheid

We willen een prettige woonomgeving creëren die voldoende robuust is om toekomstige veranderingen op te vangen. Het gaat dan niet alleen om flexibiliteit in woningtypen om verschillende doelgroepen te bedienen, maar ook om klimaatadaptatie van de woonomgeving, aandacht voor biodiversiteit, circulair bouwen en energiebesparing (vermindering gebruik fossiele brandstoffen).

Denk daarbij aan maatregelen, zoals:

- Beperking van verhard oppervlak, privé en openbaar;
- Een goede oriëntatie op de zon;
- Afkoppeling van het regenwater en vertraagde infiltratie ervan;
- Voldoende bomen om hittestress te voorkomen;
- Afwisselend en aantrekkelijk groen dat uitnodigt tot (gezamenlijk) gebruik (wandelen, spelen etc.);
- Natuurinclusief bouwen (bijv. ingebouwde nestkasten, fruitbomen, insectvriendelijke beplanting, insectenhôtels of groene daken)
- Hergebruik van materialen;
- Materialen afkomstig van duurzame bronnen;
- Materialen met weinig aanleverkilometers.

Uiteraard moet er gasloos gebouwd worden en geldt sinds 1 januari 2020 de BENG-norm (Bijna Energie Neutrale gebouwen).

Het toepassen van deze maatregelen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en toekomstige bewoners. Deze uitgangspunten en wensen vragen om weloverwogen keuzes over de (toekomstige) inrichting van zowel de openbare ruimte als privéruimte.

Beeldkwaliteitscriteria

Een prettige woonomgeving heeft veel te maken met de uitstraling van de woningen. En dat is meer dan alleen het samenvoegen van alle individuele woningen. Het vraagt om enkele spelregels over de gewenste kwaliteit van het wonen en de openbare ruimte.

Het uiteindelijke doel voor iedereen is toch een woonbuurt met een herkenbare samenhang en hoogwaardige uitstraling. Een bepaalde eigenheid van een woonbuurt vergroot de sociale verbondenheid en betrokkenheid bij de (kwaliteit van) de woonomgeving.

Om die reden zijn enkele beeldkwaliteitscriteria opgenomen voor beide locaties.

De criteria zijn bedoeld om bouwers en ontwerpers te laten zien wat de gemeente belangrijk vindt om samenhang in beeldkwaliteit te krijgen. Wij gaan daartoe bij voorkeur in een zo vroeg mogelijk stadium in gesprek. De fase van idee of schets is het

moment om samen te kijken in hoeverre wensen en ideeën aansluiten bij wat de gemeente en de (toekomstige) bewoners voor de woonomgeving voor ogen heeft.

Hieronder volgt eerst een toelichting op enkele onderdelen. Daarna volgen de criteria.

Situering en oriëntatie van de woning

Door de gekozen opzet zijn verschillende woningen niet alleen zichtbaar vanaf de weg, maar ook vanuit de openbaar toegankelijke groene ruimte. Er zijn een aantal hoekwoningen. Deze zijn belangrijk in de beleving. Het is daarom van belang dat er bij het situeren en ontwerpen van hoekwoningen aandacht is voor een tweezijdige oriëntatie. Dit kan bijvoorbeeld door gevelopeningen, de voordeur 'om de hoek' of door een overhoekse vormgeving.

Bouwhoogte, goothoogte, dakvorm en nokrichting

Er is sprake van een relatief lage woningdichtheid. De gekozen ruime opzet van het wonen dat aansluit op veel openbare ruimte geeft een dorps karakter. Dat past bij Rutten. Dit willen we ook in de uitstraling van het wonen terug laten komen. Dit wordt bereikt door onderlinge afstemming van dakvorm, bouwhoogte en kleurstelling van de gevels en het dak aan een straat. Dit betekent overigens niet dat alle bebouwing gelijk aan elkaar is.

De woningen bestaan daarbij uit één of twee lagen met zadeldak. Dit zorgt voor een rustig straatbeeld.

Projectmatig versus particuliere uitgifte

Een snelle manier om eenheid in de uitstraling te krijgen, is een projectmatige uitgifte. Daar waar één zijde van een straat volledig uit 2¹ kap bestaat kan dat een strategie zijn. In zo'n geval is er één ontwikkelaar/bouwer, wat één architectuur oplevert. Wanneer 2¹ kap en vrijstaand worden afgewisseld en particuliere worden uitgegeven is onderlinge afstemming belangrijk.

Criteria Buitenom 1.

Plaatsing

- Bebouwing richt zich naar de openbare ruimte;
- Geen zij-erf aan de Meerweg;
- De hoekwoning aan de Meerweg en Buitenom heeft een dubbele oriëntatie;
- Een installatie die nodig is om te voldoen aan het Bouwbesluit of het besluit bouwwerken leefomgeving, is uit het zicht van de openbare weg geplaatst en/of onopvallend onderdeel van de architectuur.
- Plaatsing in de rooilijn (bestemmingsplan)

Vormgeving

- De woning heeft een moderne eigentijdse vormgeving om de locatie te benadrukken.
- De vormgeving van woningen aan de zijde van de Meerweg refereren qua korrelgrootte aan het voormalige schoolgebouw. Dit betekent:
 - o Bij voorkeur vrijstaande (patio/semi) bungalows van 1 laag met flauwe kap, lessenaarskap of plat afgedekt;
 - o Bij tweekappers hier vraagt dat een verbijzondering van de vormgeving om te voldoen aan de gevraagde korrelgrootte;

- Woningen aan de Buitenom sluiten qua korrelgrootte aan op de bestaande woningen aan de Buitenom;
- De plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen in de gevel moeten goed op elkaar afgestemd zijn;

Detail/materiaal/kleur

- De woningen zijn voorzien van een zadeldak met een grijze of antraciet keramische pan;
- Het kleurgebruik is rustig, natuurlijk en afgestemd op de omgeving en mag niet te nadrukkelijk afsteken ten opzichte van de bestaande woningen;
- De gevels bestaan uit baksteen in lichte aardtinten;
- Een ondergeschikte toevoeging van stucwerk donkere vlakken of een ander natuurlijk ogend materiaal als gevelbekleding is toegestaan;
- Het doortrekken van de dakbedekking op de gevel en toevoegingen als een risaliet of bloemkozijn is toegestaan;
- Glimmende dakbedekking is niet toegestaan, met uitzondering van zonnepanelen;
- Zonnepanelen (en overige duurzaamheidsmaatregelen) vormen een eenheid met de architectuur.

Criteria Buitenom 87.

Plaatsing

- Bebouwing richt zich naar de openbare ruimte;
- De hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie;
- Een installatie die nodig is om te voldoen aan het Bouwbesluit of het besluit bouwwerken leefomgeving, is uit het zicht van de openbare weg geplaatst en/of onopvallend onderdeel van de architectuur.

Vormgeving

- De woning heeft een eigentijdse vormgeving en is afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Alle woningen aan de zijde van Buitenom krijgen een gelijke vormgeving, bestaande uit één of twee lagen met zadeldak;
- Bij de hoekwoningen aan de Buitenom zijn kopgevels voorzien zijn van gevelopeningen, een voordeur 'om de hoek' of kennen een overhoekse oplossing;
- De plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen in de gevel moeten goed op elkaar afgestemd zijn;

Detail/materiaal/kleur

- De woningen zijn voorzien van een zadeldak met een antraciet keramische pan;
- Het kleurgebruik is rustig, natuurlijk en afgestemd op de omgeving;
- Het doortrekken van de dakbedekking op de gevel en toevoegingen als een risaliet of bloemkozijn is toegestaan.
- Glimmende dakbedekking is niet toegestaan, met uitzondering van zonnepanelen;
- Zonnepanelen (en overige duurzaamheidsmaatregelen) vormen een eenheid met de architectuur;

Erfafscheidingen

De planopzet levert op verschillende plekken situaties op waarbij er (uit)zicht is op zij-erven. De manier waarop de tuinen worden afgeschermd speelt dan een belangrijke rol in de uitstraling en beleving van het wonen en het uitzicht van burens.

Tegelijkertijd is er steeds meer mogelijk en vergunningsvrij en worden deze vaak niet getoetst aan beeldkwaliteitseisen.

Daarom volgen hieronder een aantal richtinggevende principes en bijbehorende sfeerbeelden. We beogen hiermee de kwaliteit te verhogen. Voor erfafscheidingen maar ook voor opslag zoals vuilcontainers is het slim om daar bij het ontwerpen van de woning al rekening mee te houden.

Richtinggevende principes

- Pas de erfafscheiding zoveel mogelijk aan bij het straatbeeld en de woning;
- Kies voor uniformiteit en eenheid;
- Plaats de constructieve onderdelen, bijv. steunpalen, aan de zijde van de woning;
- Wissel zoveel mogelijk af tussen gesloten en open of groene delen;
- Kies voor een vriendelijke uitstraling met natuurlijke kleuren;
- Voorkom blinde/gesloten muren.



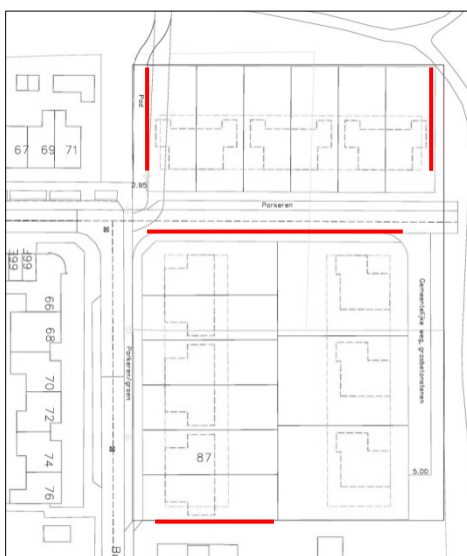


Inspiratiebeelden erfafscheidingen

Naast laten zien hoe het kan, menen wij toch enkele criteria nodig te hebben om de kwaliteit te waarborgen.

Sneltoetscriteria bouwwerken (erfafscheidingen en carports e.d.)

Onderstaande criteria zijn alleen van toepassing op de erf- en perceelafscheidingen ter plaatste van zijerven die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied¹. De afbeelding hieronder geeft een indicatie van deze situaties in het plangebied.



Afbeelding. Beeldbepalende erfafscheidingen vanuit openbaar terrein of tegenoverliggende woningen.

Algemeen

- Bouwwerken zijn passend in de context en/of straatbeeld;
- Bouwwerken sluiten aan op de architectuurstijl van het hoofdgebouw;
- Bouwwerk mag niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw.

Plaatsing

¹ Met openbaar toegankelijk gebied wordt bedoeld: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

- Op eigen erf of perceel;
- Ter plaatse van voorgevel en zijkantsituaties geldt:
 - 3 meter of meer achter de voorgevel tot maximaal 1 meter achter de voorgevel, mits voldaan wordt aan de criteria zoals gesteld onder vormgeving, maatvoering en materialisering

Vormgeving

- Eén vormgevingsprincipe per bouwwerk toepassen;
- Bouwwerk is ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Indien het bouwwerk tussen 1 tot 3 meter achter de voorgevel geplaatst wordt dient deze qua vormgeving aan te sluiten aan het hoofdgebouw;
- Indien het bouwwerk op 3 meter of meer achter de voorgevel geplaatst wordt dan is er meer vormvrijheid op basis van maatwerk;
- Maatvoering verhoudingen (lxhxb) is afgestemd op en passend bij het hoofdvolume.

Materiaal, kleur en detaillering

- Overwegend baksteen, hout en staal waarbij samenhang in materiaal en kleur vooropstaat, kleine nuance verschillen zijn toegestaan;
- Indien het bouwwerk tussen 1 en 3 meter achter de voorgevel geplaatst wordt dient deze qua materialen, kleur en detaillering aan te sluiten aan het hoofdvolume.

Vervallen van een beeldkwaliteitsplan

De algemene lijn is dat de welstandscriteria uit een beeldkwaliteitsparagraaf hun werking verliezen voor een individueel bouwwerk, nadat deze is gerealiseerd. Voor deze lijn is gekozen omdat na realisatie de hoofdkenmerken van bebouwing en stedenbouwkundige structuur grotendeels vastliggen. De welstandscriteria kunnen dan vervallen. Dit sluit bovendien aan bij het ingezette selectieve welstandsbeleid. Dit geldt ook voor deze beeldkwaliteitsparagraaf.

Hardheidsclausule

Indien het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk door bijzondere vormgeving, constructie, materiaalgebruik en kleurstelling kwaliteit toont, kan de welstandscommissie als ook burgemeester en wethouders afwijken van de voor het bouwwerk geldende criteria. Dit advies wordt gemotiveerd door resp. de welstandscommissie en/of college van burgemeester en wethouders. De criteria zijn ingedeeld naar criteria voor plaatsing, vormgeving en detail/kleur/materiaal.