

# REHOBOTH TERREIN

Rijswijk

## BEELDKWALITEITSPLAN

TBV DE NIEUWBOUW VAN 3 WONINGEN



## INHOUDSOPGAVE

### 1 Inleiding

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 1.1 gebiedsomschrijving   | 4  |
| 1.2 opgave-kader          | 9  |
| 1.3 ontwikkelingsrichting | 10 |

### 2. Het ruimtelijk concept

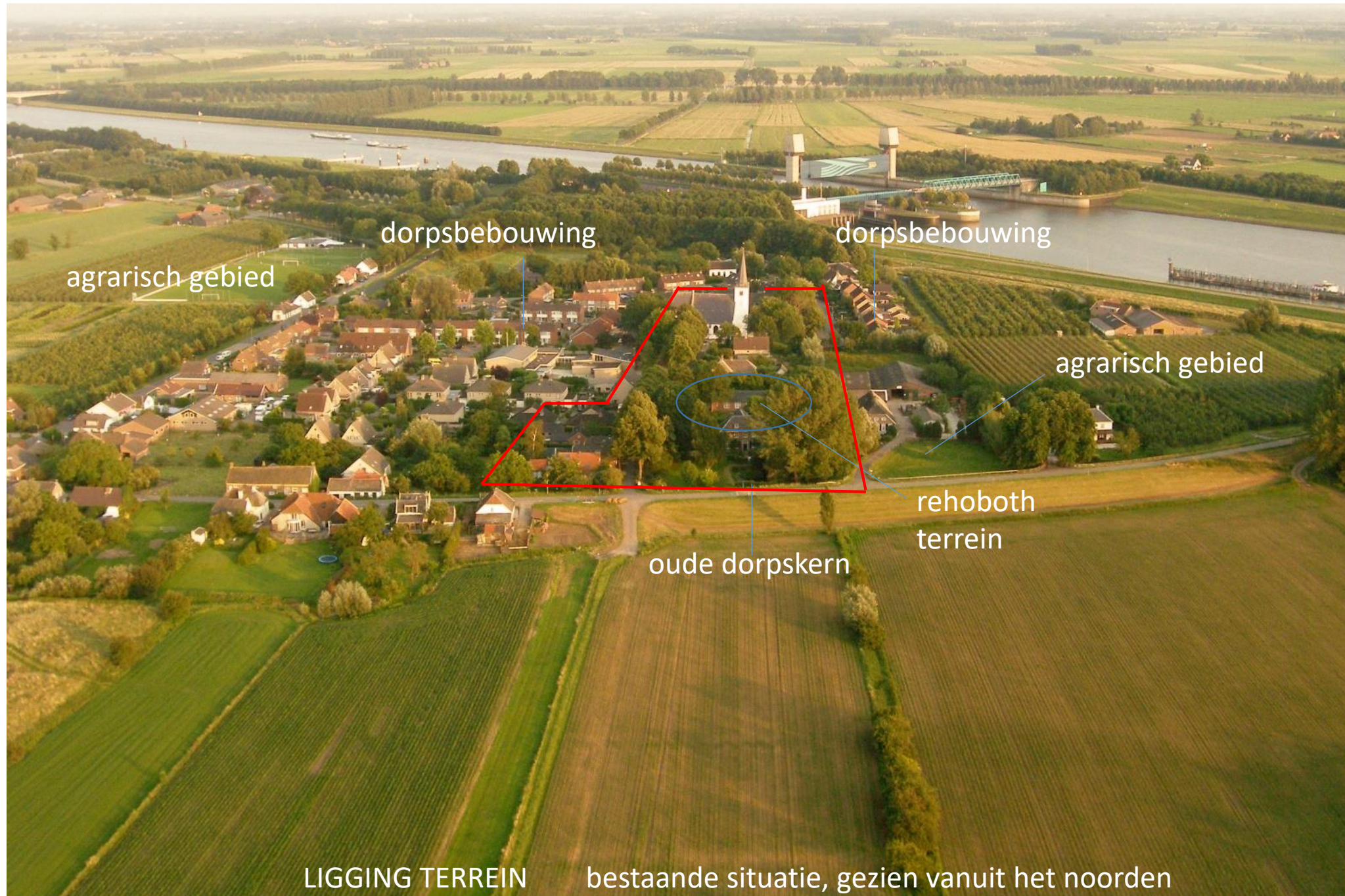
|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 2.1 ambities voor het plangebied | 11 |
| 2.2 ruimtelijk concept           | 12 |

### 3 Toetsingskader ruimtelijke kwaliteit

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 3.1 bouwvolume en maatvoering   | 14 |
| 3.2 architectonische vormgeving | 19 |
| 3.3 duurzaamheid                | 21 |
| 3.4 inrichting buitenruimte     | 22 |

|            |    |
|------------|----|
| 4. colofon | 25 |
|------------|----|





# 1 | Inleiding

## 1.1 Gebiedsomschrijving

Het Rehoboth terrein is gelegen in een zone waar de protestantse kerk in Rijswijk Gelderland al sinds lange tijd gronden in bezit heeft. Deze gronden zijn voor een groot gedeelte nog als zodanig herkenbaar en vormen een karakteristiek gebied loodrecht op de dijk, waarlangs zich ook diverse monumentale woningen en boerderijen bevinden. Aan weerszijden van deze zone bevindt zich een dorpsbebouwing van latere datum. Aan de dijkzijde sluit het aan op agrarisch gebied.

Het karakter van deze zone kan omschreven worden als groene aaneengesloten ruime percelen, met centraal solitair gelede gebouwen, of geclusterd met enkele bijgebouwen.

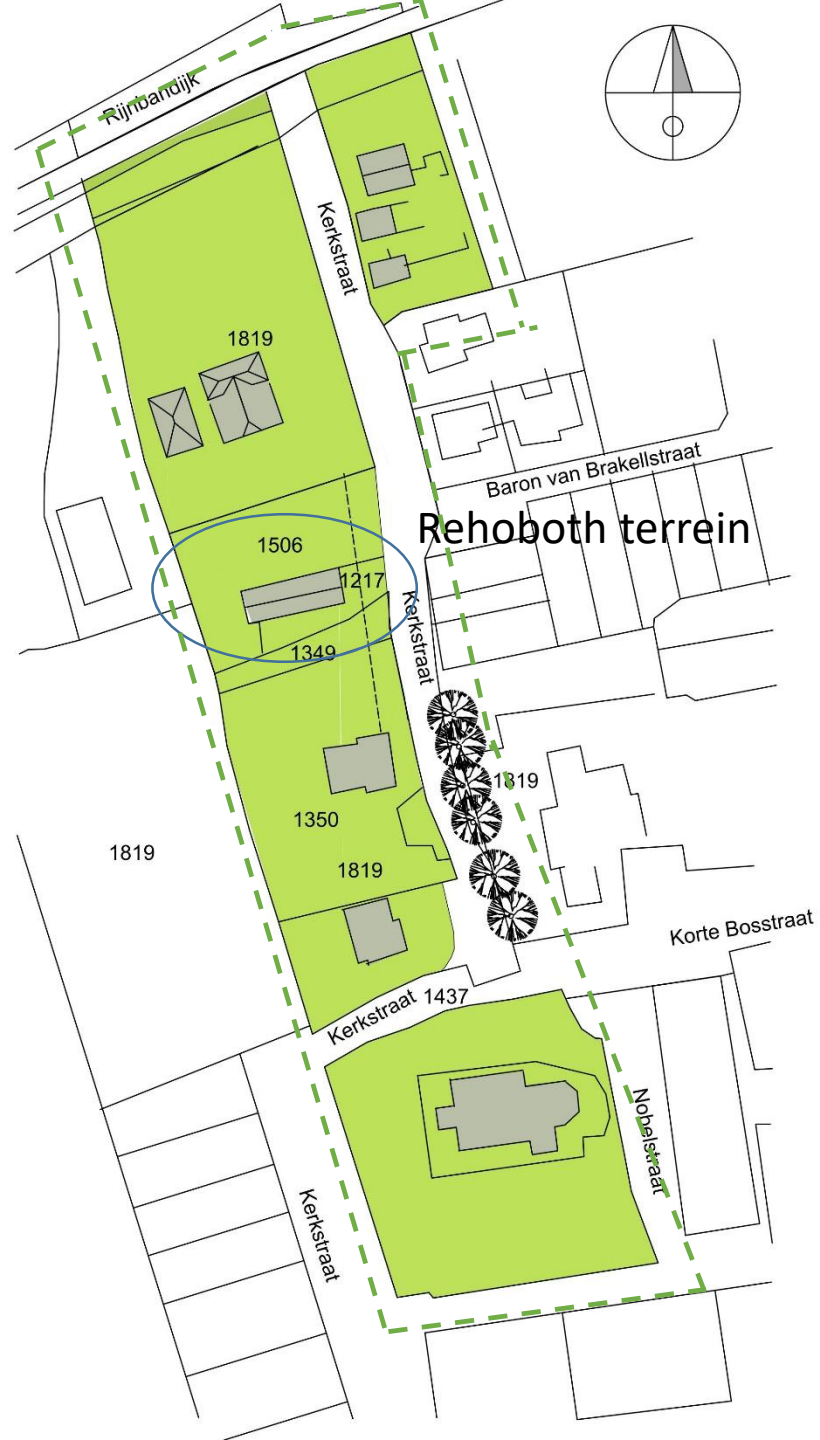
Deze zone huisvestte oorspronkelijk de kerk, de oude school, de kosterie, en de pastorie, van later tijd is de nieuwe pastorie (op plaats oude school) en het kerkelijk verenigingsgebouw. Deze laatste ligt op het nieuw te ontwikkelen terrein. Voornemen is om dit verenigingsgebouw te slopen en 3 grondgebonden woningen op deze plaats te realiseren. Het verenigingsgebouw draagt het minst bij aan de karakteristieke, en een aantal keer zelfs (rijks)monumentale, kwaliteiten van deze zone.

Zowel qua gebouw, als qua huidige groeninrichting gaat er met deze sloop niet veel verloren.

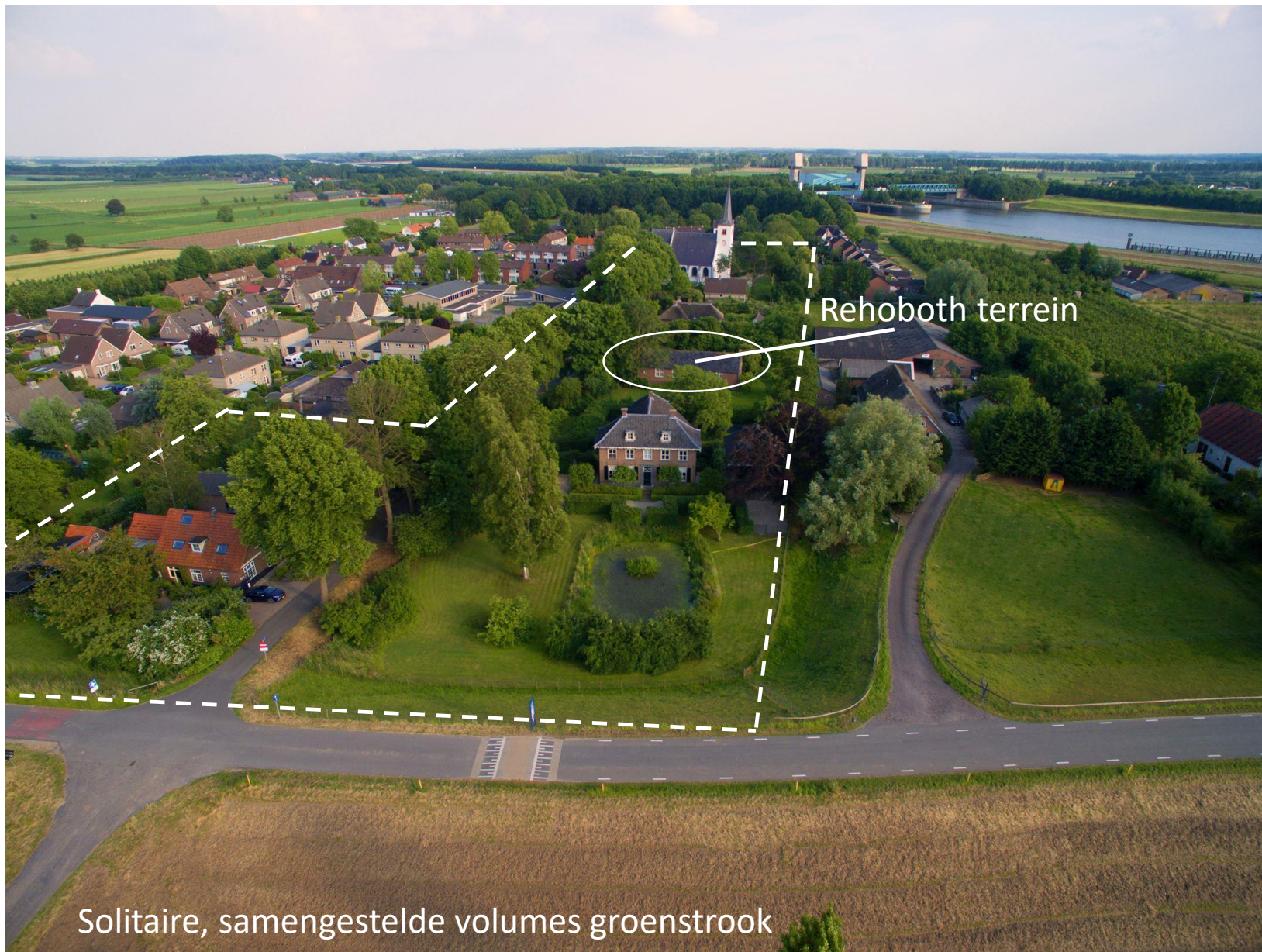
Des te belangrijker is het echter dat de nieuwe invulling recht doet aan de rest van de zone. De invulling moet ervoor zorgen dat de groene strook als één geheel herkenbaar blijft, en niet uiteenvalt. Om dit te bewerkstelligen zijn in dit beeldkwaliteitsplan een aantal uitgangspunten omschreven.

Uitgangspunt is om de bestaande kwaliteiten te waarborgen en ter plaatse van dit terrein te verhogen.





## BESTAANDE SITUATIE





## BESTAANDE SITUATIE



voormalige pastorie

te slopen kerkelijk verenigingsgebouw, Rehoboth terrein

kosterie



pastorie



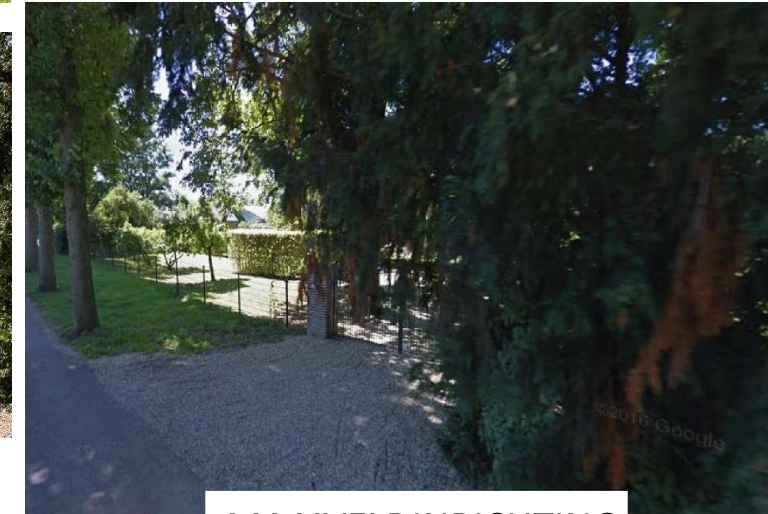
protestantse kerk



LIGGING TERREIN



# BESTAANDE SITUATIE



## MAAIVELDINRICHTING





## BESTAANDE SITUATIE



GECLUSTERD SAMENGESTELD VOLUME MET BIJGEBOUW



SAMENGESTELD VOLUME



SAMENGESTELD VOLUME



## 1.2 opgave/kader

De programmatische, verkeerstechnische en eigendomsrechtelijke afspraken met de Gemeente Buren en de eigenaar van de grond vormen de onderlegger voor de volumeontwikkeling en het inrichtingsvoorstel van het terrein.

Dit heeft geresulteerd in een *nieuwe* uitwerking op basis van de *bestaande* waarden in het gebied. Dit kan omschreven worden als een solitair cluster van samengestelde volumes. Zodoende is er sprake van een hoofdwoning en een schuur, die plaats biedt aan 2 woningen. Het terrein zal in 1 keer ontwikkeld worden. De woningen zullen in samenhang en door 1 ontwerper ontworpen worden. De ontwikkelende partij van het terrein, de protestantse gemeente Rijswijk, streeft naar een verdeling met particuliere kavels binnen een mandelig gebied. Dit om hiermee een meerwaarde in ruimtelijke kwaliteit te kunnen bewerkstelligen. Hierbij zullen passende kopers gezocht worden die zich middels de koop committeren aan de voorgestelde inrichting. Na oplevering van de woningen wordt het gebied ondergebracht in een systeem van gezamenlijk beheer dat toeziet op handhaving en doorwerking van de kwalitatieve uitgangspunten.

Dit Beeldkwaliteitsplan vormt een integraal kader voor een hoogwaardige en duurzame ruimtelijke kwaliteit van de woningen, de openbare ruimte én hun onderlinge samenhang. Dit wordt enerzijds bereikt met behulp van de in deze rapportage opgenomen toetsingskaders voor de ruimtelijke en architectonische kwaliteit en anderzijds door middel van regels zoals deze opgenomen worden in het bestemmingsplan.

Middels deze omschrijving is het doel de ruimtelijke samenhang tussen de bestaande omgeving en de nieuwe invulling te borgen.



### 1.3 ontwikkelingsrichting





# 2 | Het ruimtelijk concept

## 2.1 Ambities voor het plangebied

### Kracht van de Plek

Het Rehoboth terrein aan Kerkstraat 4 te Rijswijk is een (van oudsher) goedgelegen en aantrekkelijke centrale locatie binnen de dorpskern. De omgeving biedt een aantrekkelijk woonmilieu, binnen een verder landelijke omgeving.

De basiskwaliteiten van deze locatie maken dat het wonen op deze locatie zeer aantrekkelijk kan zijn. Deze bestaan uit:

- Het bereikbaarheidsprofiel  
*Goed ontsloten binnen dorpskern, goede bereikbaarheid van Culemborg en Tiel .*
- De landschappelijke context  
*Wandel en fietsgebied op loopafstand, aangename rustige woonomgeving.*
- De historische opzet van het terrein en omgeving  
*Perceel maakt onderdeel uit van karakteristieke oude dorpskern*
- De omringende dorpsbebouwing en monumenten  
*Ligging tussen karakteristieke monumentale bebouwing*

### Planvorm

De komende periode zal het voormalige verenigingsgebouw uit de jaren 60 worden gesloopt en plaats maken voor nieuwe bebouwing met bijbehorende eindgebruikers. Van de bestaande inrichting zal weinig resteren. Om deze ontwikkeling in goede banen te leiden en inzichtelijk te maken is een goed ruimtelijk kader vereist. Daarin moet duidelijk worden vastgelegd wat er kan en mag en anderzijds moet men ruimte laten voor enige ontwerpvrijheid. In dit geval zijn de kavels en grondvlakken van de woningen vastgelegd, en wordt sfeer en beeld van het gewenste resultaat zo goed mogelijk omschreven. De gebouwafmetingen die hierop van invloed zijn zullen binnen dit kader ook vastgelegd worden in het bestemmingsplan.

### Duurzaam ontwikkelen

De basis voor het beeldkwaliteitsplan wordt gevormd door de wens om tot een duurzame ontwikkeling te komen, die maximaal gebruik maakt van de bestaande ruimtelijke en landschappelijke mogelijkheden, kwaliteiten en historische waarden.

## 2.2 Ruimtelijk concept

### Integreren van randvoorwaarden

Het uitgangspunt in de opzet van de bouwvlakken is de wens om een geclusterde bebouwing binnen een groen gebied te realiseren. De drie woningen worden dus als 1 geclusterd geheel gezien, die een natuurlijke samenhang hebben, zoals bv de volumeopzet van de pastorie met bijgebouw. Net als de bestaande gebouwen kan het bestaan uit een geleed volume, of een hoofdgebouw met nabijgelegen bijgebouw(en). Dit wil zeggen dat er voldoende groene ruimte om de gebouwen aanwezig moet zijn en dat er niet direct op de terreinranden wordt gebouwd. Ook wordt de minimale afstand van de woningen tot de Kerkstraat bepaald op 20 cm achter de rooilijn van de kosterie. Op deze afstand van de straat blijft het groene karakter van de Kerkstraat gehandhaafd en worden de nieuwe woningen tegelijkertijd niet verstopt. Ook de bestaande bebouwing ligt weliswaar in het groen, maar is ook goed zichtbaar aan de wegzijde en geeft daarmee karakter aan de openbare ruimte.

### Afstand tot naburige schuren

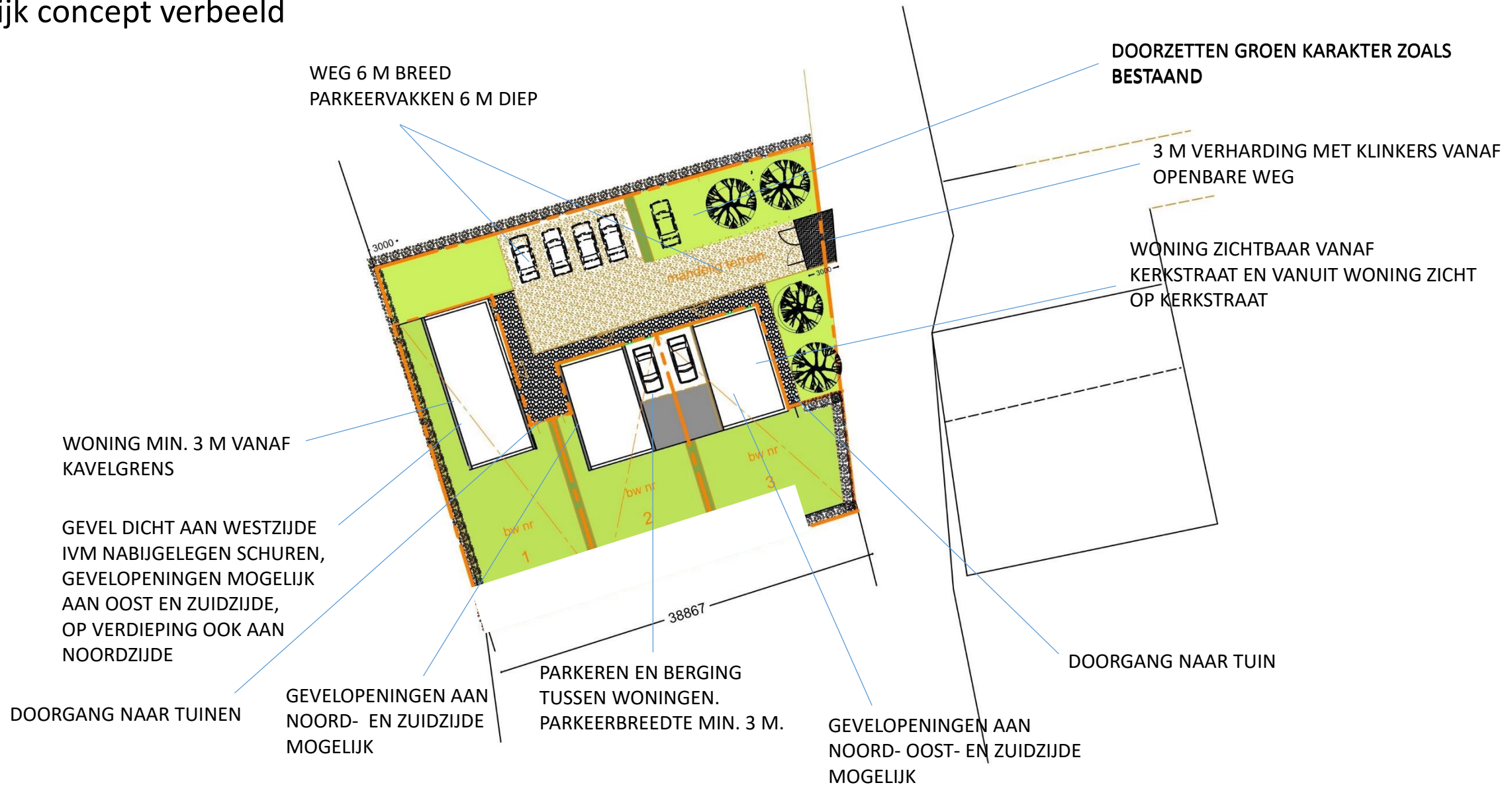
De vrijstaande woning grenst aan agrarisch gebied, waar zich een aantal schuren op korte afstand bevinden. De opzet van de woning is zodanig dat aan de schuurzijde geen ramen gemaakt hoeven te worden. Ook kan hier een afstand tot de perceelsgrens aangehouden worden van 3 meter. Op deze manier heeft de ligging nabij de schuren geen nadelige invloed op het woongenot.

### Ruimtelijkheid

De nieuwe woningen benadrukken de ruimtelijke structuur van het gebied door de centrale plaatsing op het terrein. De entree is gelegen aan de Kerkstraat, in het verlengde van de Baron van Brakellstraat. Zo loopt deze straat niet 'dood' maar geeft een introductie op de groenstrook, open maar niet openbaar, en met karaktervolle bebouwing. Op het terrein is de ruimtelijke benadering consistent door de inrichtingsmogelijkheden van het mandelige erf. Zo kan het parkeren plaatsvinden in een erfachtige setting. Ook de buitenste groeninrichting kan op deze manier een tussenzone vormen tussen de prive tuinen en de openbare weg. Een vorm die hoort bij de randinrichting van grote privé percelen, zoals kenmerkend voor deze strook.



# Ruimtelijk concept verbeeld



# 3 | Toetsingskader ruimtelijke kwaliteit

## 3.1 Bouwvolume en maatvoering

### Hoogtematen

De Kerkstraat kan alleen vanaf de Baron van Brakellstraat ingereden worden, reden waarom de ontsluiting van het perceel in het verlengde van die straat gesitueerd is. De woningen worden niet verstopt. Ze sluiten niet zozeer aan bij de woningen aan de oostzijde van de Kerkstraat, maar des te beter bij de woningen aan de westzijde van de Kerkstraat. Het worden een hoofdgebouw en een schuur met daarin twee woningen. Het hoofdgebouw ligt het verst van de Kerkstraat, maar is toch beeldbepalend door hoogte en representatieve gevel richting Kerkstraat.

De hoofdwoning bestaat uit 2 bouwlagen, met zolder, met een max. goothoogte van 6 m. Nokhoogte max. 10 m.

Schuurwoning bestaat uit 1 bouwlaag met zolder, met een max goothoogte van 3 m. Max. nokhoogte 9 m. Dakkapellen zijn niet wenselijk.

### Kaprichting en ontsluiting

De hoofdkaprichtingen lopen noord-zuid. De woningen kunnen een zadeldak, mansardekap of kap met wolfseind hebben. De ‘hoofdwoning’ kan een samengesteld volume zijn met eventueel een plaatselijk gedraaide kaprichting richting Kerkstraat.

Of er kan voor gekozen worden de hoofdwoning gelijkwaardig aan de schuurwoningen te ontwerpen.

De verschillende gebouwen zijn geclusterd rondom het erf. De gebouwen op het erf vormen één ensemble (familie in architectuur)

De hoofdwoning is middels entree gevel georiënteerd op de openbare weg.

De hoofdwoning heeft een representatieve voorgevel en zijgevel met entree aan de oprijlaan erf. De schuurwoningen zijn geëoriënteerd op het gezamenlijk erf. De gevel van de schuurwoningen aan het erf is voorzien van gevelopeningen en entree. De zijgevel van de schuurwoning aan de kerkstraatzijde heeft openingen, maar is geen representatieve gevel en heeft geen entree aan deze zijde.

### Grondmaten

De rooilijn is van de kosterij doorgetrokken en de woning het dichtst bij de Kerkstraat valt daar 20 cm achter. Tevens ligt de woning 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens. De minimale maten vanaf de perceelsgrenzen tot aan rooilijnen zijn op tekening aangegeven (pag. 15).

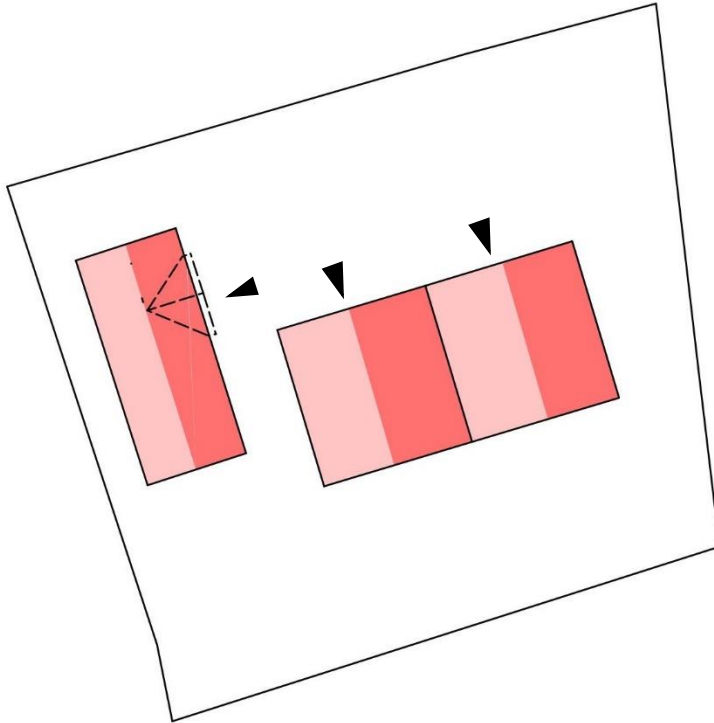
De afstand tussen de schuurwoning en de hoofdwoning moet min. 3 meter bedragen.

De hoofdwoning ligt min. 3 meter uit de westelijke perceelsgrens, en de woning heeft aan deze zijde geen openingen. De rooilijn van de hoofdwoning kan aan de erfzijde een uitspringing hebben om een accent te vormen ten opzichte van erf en Kerkstraat.

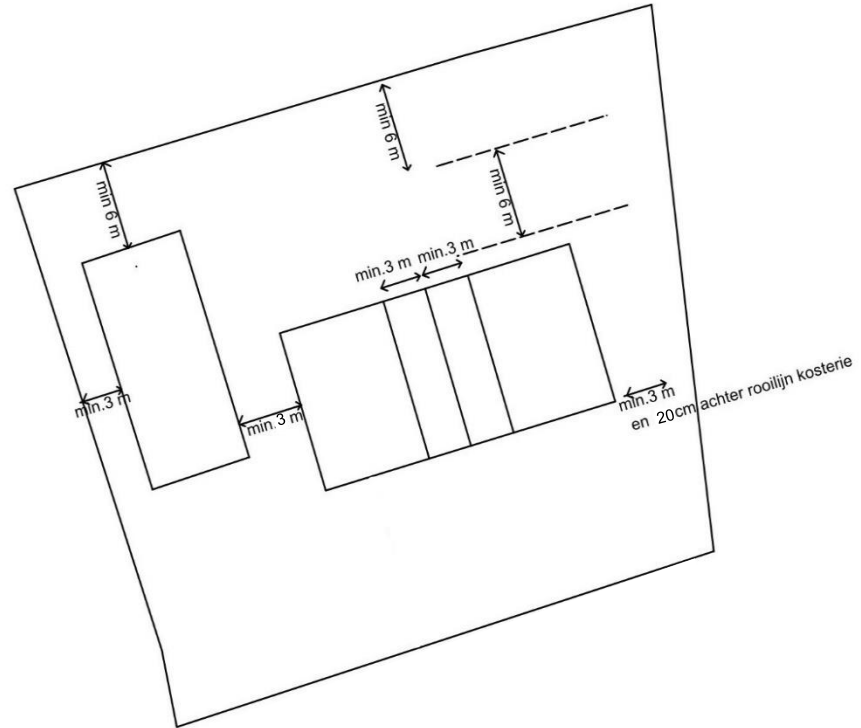
De twee parkeerplaatsen onder de kap van schuurwoningen moeten min 3 meter breed zijn. De toegangsweg is 6 m breed, en de aangelegen parkeervakken zijn 6 m diep, met een breedte voor de voertuigen van 2,5 m per voertuig.



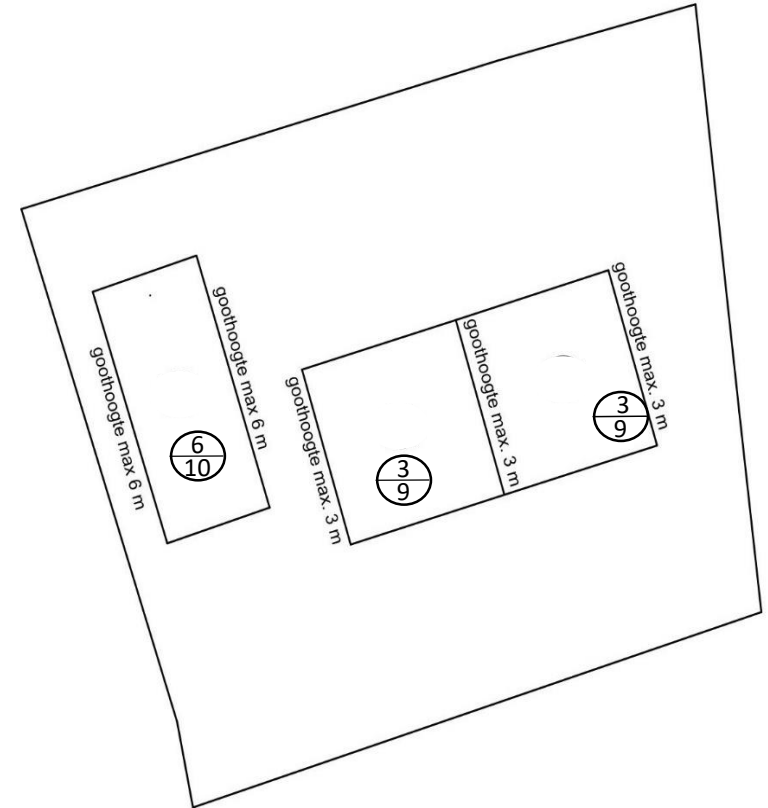
## Bouwvolume en maatvoering verbeeld



Kaprichtingen en entree

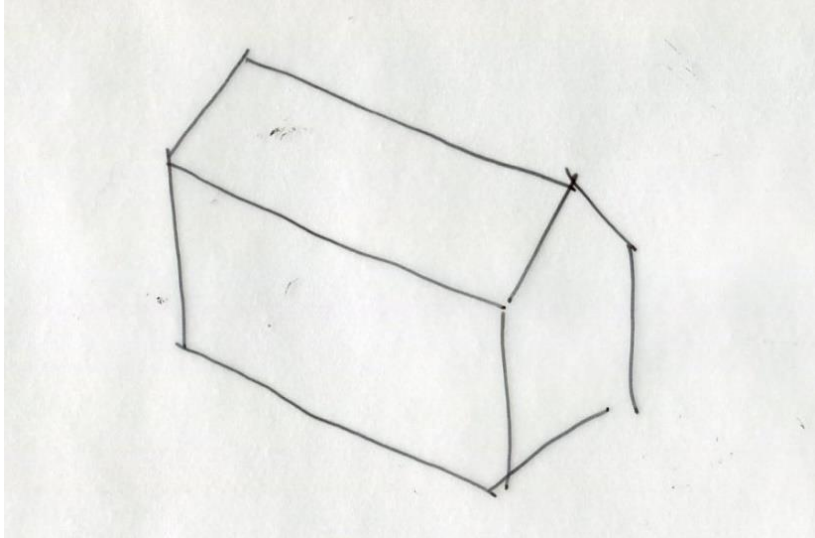


Maatvoeringen

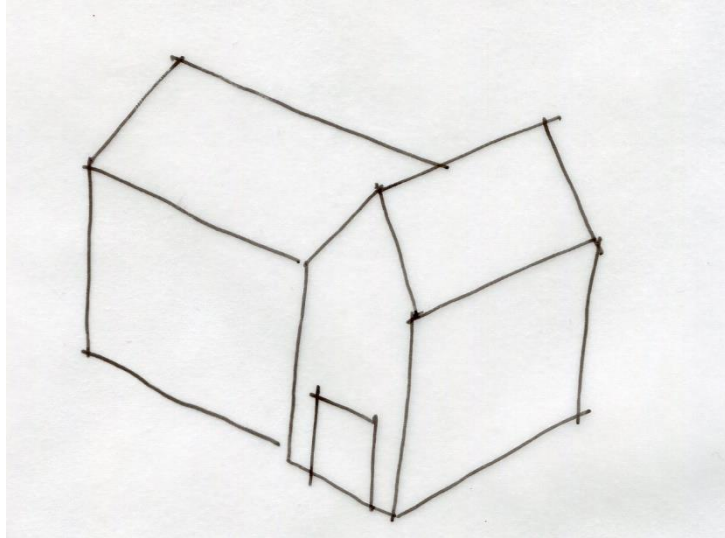


Hoogte maatvoeringen

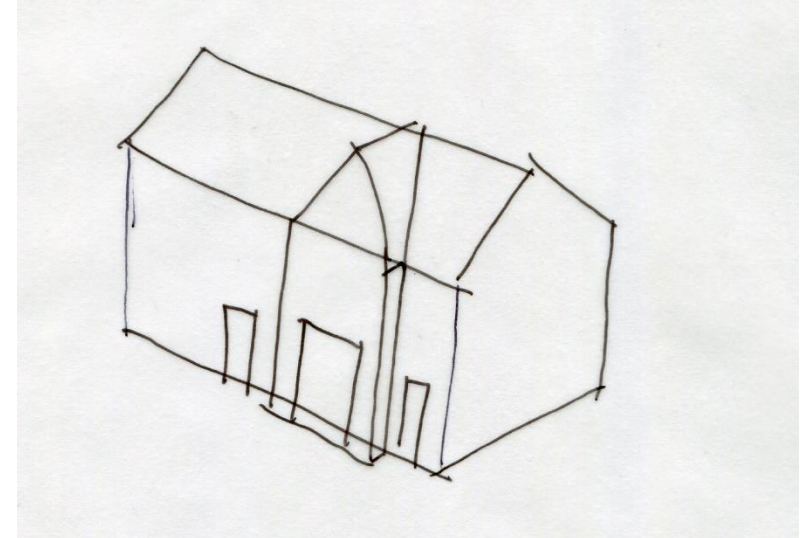
## Bouwvolume hoofdwoning verbeeld



Gelijkwaardig



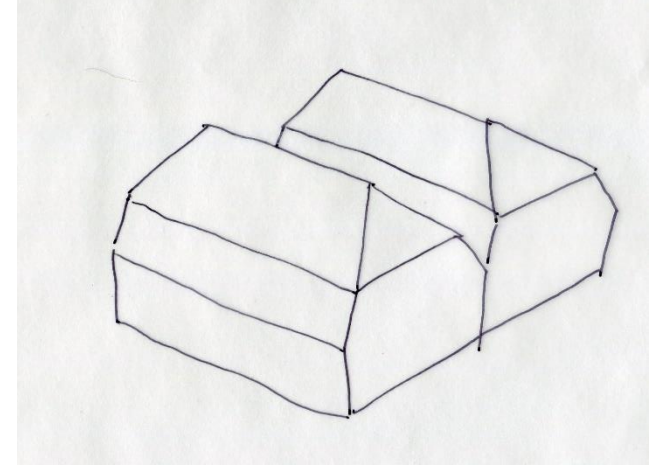
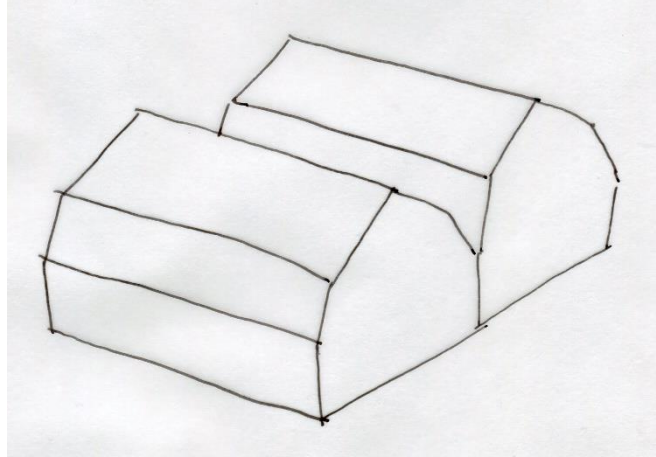
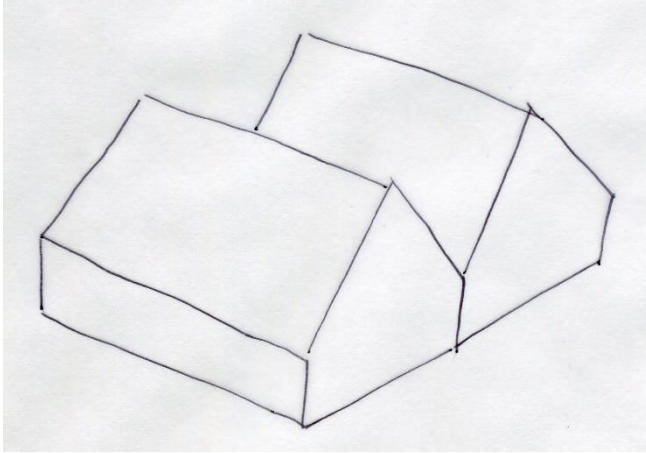
Hoofdwoning



Accent erf



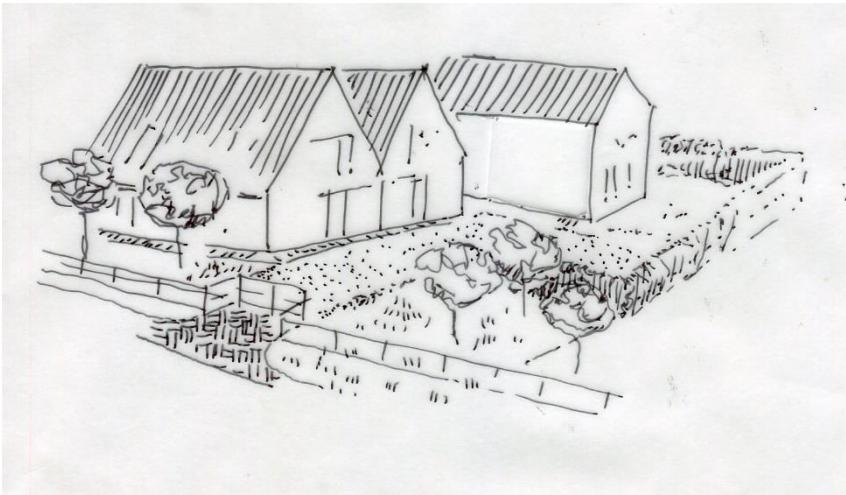
## Bouwvolume schuurwoningen verbeeld



## HISTORISCHE REFERENTIES VOLUMES SCHUURWONINGEN



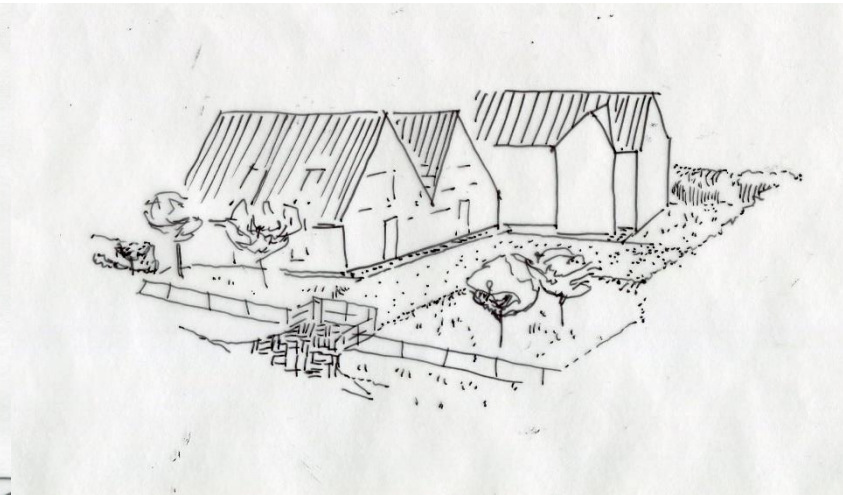
## Cluster van samengestelde bouwvolumes verbeeld



Opzet gelijkwaardig



Opzet hoofdwooning met schuren



Opzet gelijkwaardig met accent erf



## 3.2 Architectonische vormgeving

Historische thema's in eigentijdse ontwerpen

### Beschrijving

De opzet is een landelijk erf, met een hoofdwoning en een schuur (bestaande uit twee woningen) De volumes vormen één ensemble (familie in architectuur). Bij beide gebouwen komen in de gevel het zelfde basismateriaal terug zoals soort en kleur baksteen, eventuele plint, etc. Dit om een eenheid van het gehele complex te bewerkstelligen. In stijl is er onderscheid tussen de hoofdgebouw en de schuurwoning (groot bijgebouw). De detaillering van de hoofdwoning dient overwegend sober te zijn, maar kan rijker zijn dan die van de schuurwoning. Binnen het 'erf' kan worden gekozen voor een traditionele interpretatie en een moderne interpretatie of een mix van beide stijlen. De traditionele interpretatie is gebaseerd op monumentale voorbeelden uit de directe omgeving. De moderne interpretatie kan tot uitdrukking komen in de detaillering, kleuren en materialen en vorm gevelopeningen.

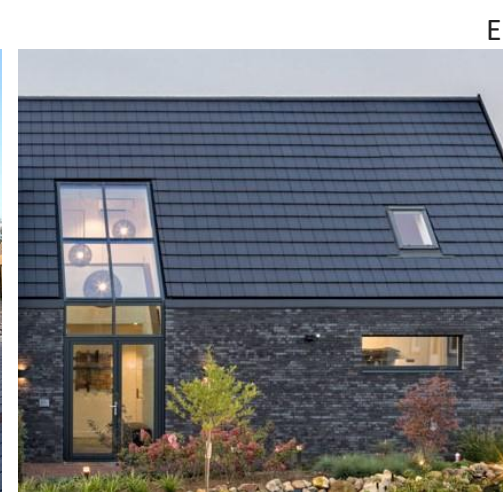
### Detaillering, kleuren en materialen bij een traditionele interpretatie

- Dakramen vormen ondergeschikte elementen in het dakvlak
- De schoorsteen dient in de nok uit te komen
- De gevelopeningen zijn staand
- De gevelopeningen hebben een traditionele profilering (iets terugliggend), dit zorgt voor plasticiteit in de gevel –
- Het materiaalgebruik is in hoofdzaak traditioneel zoals bakstenen gevels, of stucwerk.
- kozijnen blokprofielering en op het dak pannen of natuurlijk riet
- In alle gevels van de hoofdwoning worden dezelfde soort baksteen en kleur gebruikt
- De gevels zijn sober in opzet, metselwerkbanden in afwijkende kleuren of sier metselwerkverbanden zijn mogelijk, maar overheersen niet het beeld
- Het gebruik van dakbedekking zonder reliëf is niet toegestaan, tenzij dit bestaat uit natuurlijk riet of glas in een normale toepassing en ondergeschikt in het dakvlak
- Het kleurgebruik is traditioneel en gedekt, gevels in rode, rood/ bruine of bruin/gele baksteen, dakpannen in gesmoorde blauwgrijze kleur of oranje/rode kleur.
- De kozijnen in wit of groen/grijs
- Goten met gering overstek, kleur als kozijnen

### Detaillering, kleuren en materialen bij een moderne interpretatie

- Eén of meerdere delen van de gevel kunnen terugliggend, maar de hoofdvorm moet duidelijk herkenbaar blijven
- Bij een hoofdwoning/schuurwoning in een moderne bouwstijl kan het zadeldak asymmetrisch zijn
- Daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten
- Gevels hebben geen compleet traditionele gevelindeling met staande ramen maar kunnen geheel van glas zijn of (deels) grote raampartijen / stroken hebben
- Het materiaalgebruik is traditioneel (bakstenen gevels, houten kozijnen en op het dak pannen, leien of natuurlijk riet), aangevuld met houten geveldelen, zinken daken, aluminium kozijnen en glas
- Voor de daken en gevels kunnen verschillende materialen worden gecombineerd, mits herkenbaar als moderne variant op een traditioneel gegeven.
- De compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling
- Het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren)

De onderstaande referentiebeelden van de schuurwoningen zijn allemaal symmetrisch van opzet. Dit hoeft in de nieuwe interpretatie niet aangehouden te worden (C). De kracht van het ontwerp ligt in het samenspel van de volumes. Het is de aanbeveling om de individuele woningen niet te druk te maken. Heldere hoofdvormen, met een toevoeging van bijzondere gevelopening in het volume (E), of als toevoeging (D)

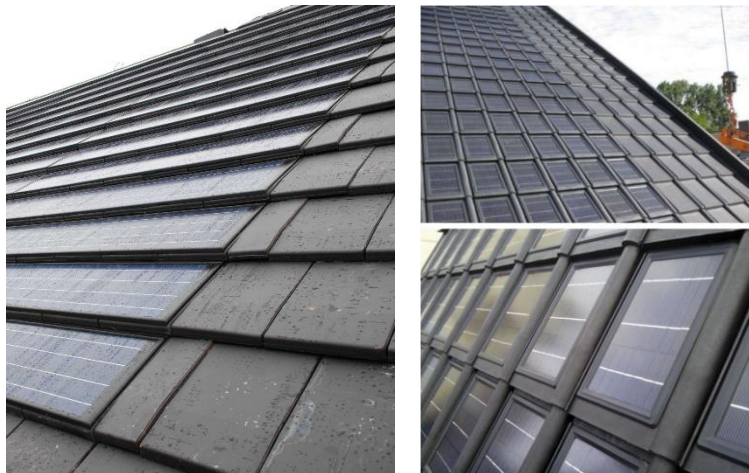




### 3.3 Duurzaamheid

#### Zonnepanelen

In dit plan zijn de dakvlakken grotendeels niet op het zuiden gericht. Waarschijnlijk is dat de dakvlakken gericht op het (zuid) westen het meest in aanmerking komen voor het plaatsen van zonnepanelen. Normale zonnepanelen op het dak stroken niet met het de historische omgeving. Aanbeveling is om, indien zonne- panelen toegepast worden, te kiezen voor panelen in dakpanvorm (A) of andere esthetische acceptabele oplossingen, geïntegreerd in het dakvlak.



A

#### Zonnecollectoren

Indien gebruik gemaakt gaat worden van voorverwarmd tapwater middels zonnecollectoren verdient het de aanbeveling om nok-collectoren toe te passen (B), of een andere esthetisch verantwoorde oplossing.



B

#### Warmtepomp

Indien er gebruikt gemaakt wordt van een luchtwarmtepomp zou de opstelplaats van de buitenunit aan het zicht onttrokken moeten worden. Voor de schuurwoningen zou een plaats gevonden kunnen worden in de strook garage/berging. Bij de hoofdwoning kan deze een plek krijgen aan de westzijde van de woning, waar de gevel zonder zichtopeningen gepland is.



C

## 3.4 Inrichting buitenruimte

### Van openbare weg naar prive

Uitgangspunt is het doorzetten van het groene karakter van de Kerkstraat vanaf de dijk.

De grasrand langs de weg met grote bomen langs de kant wordt doorgezet en blijft behouden of wordt hersteld.(C).

Het mandelige erf wordt aangegeven met een eenvoudig hek, met daarin een toegangspoort.

Daarachter gras met enkele kleine boompjes. Dan een heg (A). Dit maakt dat de woningen in het groen liggen, en op een logische wijze de privetuinen als ook het parkeren aan het zicht onttrokken wordt. Voor hagen en kleine bomen verdient het de voorkeur om aan te sluiten op de bestaande soorten.

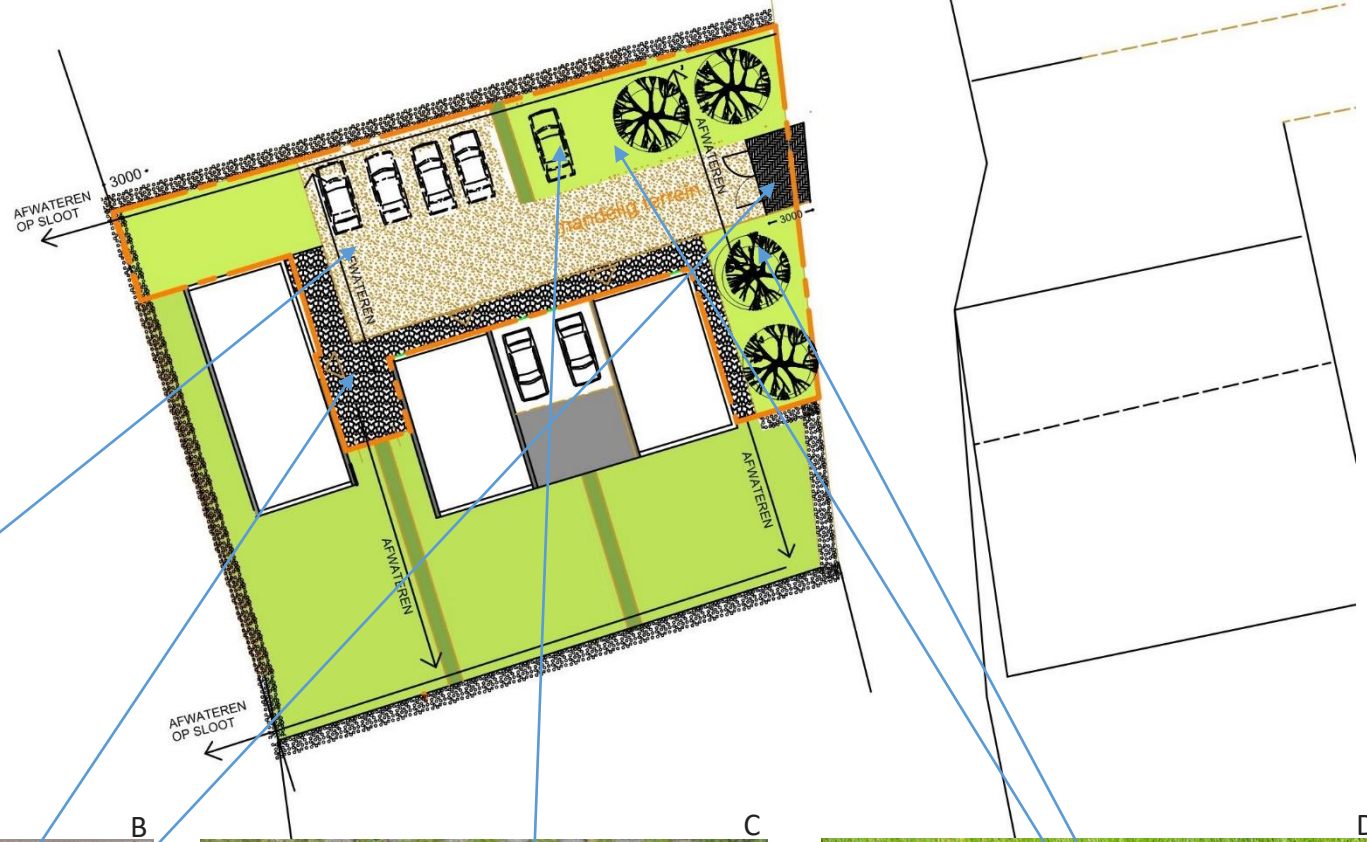




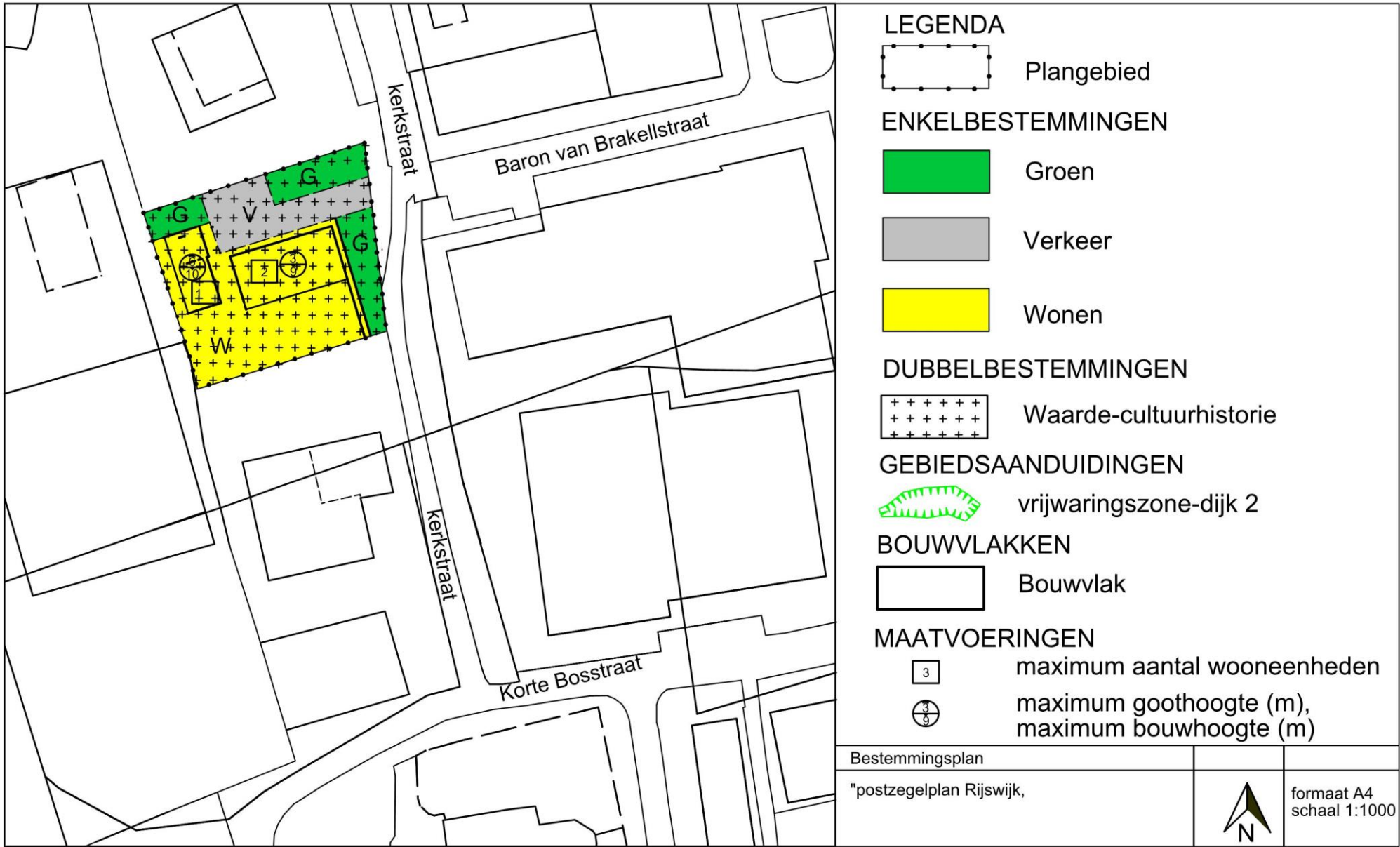
## Mandelig erf

Middels een poort wordt de overgang van het openbare gebied naar eigen terrein vormgegeven. Deze ontsluiting is herkenbaar ingericht met poort van het openbare gebied naar eigen terrein.

Het eigen terrein heeft het karakter van een erf. Hierop is ook de materialisering van het maaiveld afgestemd. Na een verharding van 3m met klinkers vanaf de openbare weg, bestaat verharding voor verkeer uit grind, zonodig met stabilisatie matten (A). Rondom de bebouwing komt een strook bestrating van gebakken klinkers (B). Overig maaiveld bestaat uit gras (D), aangevuld met grasstenen (C), ten behoeve van sporadische opvang extra parkeren. De afwatering loopt naar de noordelijke en zuidzijde kavelgrens, om vanaf daar afgevoerd te worden naar de sloot aan de westzijde. Zoveel mogelijk dmv afschot in het maaiveld, indien nodig aangevuld met andere afwaterings-voorzieningen.



Mogelijke uitsnede verbeelding plangebied





Colofon:

Opdrachtgever:

namens

**Protestantse gemeente Rijswijk:**

**Smits bouwdeskundigen**

Langsstraat 7

Rijswijk

info@bouw.deskundigen.com

Opgesteld door:

MAARTJE KAPER ARCHITECTE BNA

Ploegakker 4

6846 KN Arnhem

026-3704080

info@maartjekaperarchitecte.nl

Arnhem februari 2019 *gew. 5-12-2019*