

Inleiding

De huidige eigenaar van de boerderij Rijksweg 9 is op zoek naar een mogelijkheid om met behulp van mantelzorg, een lange termijn bestendige situatie te scheppen waarbij door toevoeging van bouwmassa op de kavel deze zorg op maat geleverd kan worden. Vanuit dit verzoek is gekeken naar de stedenbouwkundige mogelijkheden op de betreffende locatie en zijn de functies en ontwikkelingen bekeken die van invloed zijn op de uiteindelijke beeldvorming rond de betreffende plek. In de directe omgeving van de locatie wordt gewoon in een diverse woontypologie en raken oud en nieuw elkaar.

De confrontatie met nieuwbouw uit de Ploen en de oude historische bebouwing langs de Rijksweg, het oorspronkelijke lint, zijn aspecten die bij het opstellen van dit kavelpaspoort als randvoorwaarden worden meegenomen om tot een kwalitatief hoogwaardig wensbeeld te komen. Het invullen met bouwmassa in het lint, langs de Rijksweg is in die zin een bijzondere opgave die om maatwerk op de kavel zelf vraagt. De mogelijkheden hiertoe zijn eenduidig en beperkt.



Hiernaast is de bestaande woning Rijksweg 9 te zien. Een van oorsprong oude boerderij die, na volledige herbouw, een goed treffend beeld geeft van wat er oorspronkelijk heeft gestaan op de betreffende locatie.

Randvoorwaarden: Stedenbouw en Landschap

Voor wat betreft de toe te voegen bouwmassa, lijkt het realiseren van een tweede woning, gezien in de context van het bestaande, een goede optie. Daarbij kan, gezien de korrel en schaal van de bestaande bebouwing langs de Rijksweg, deze compactheid leidraad zijn voor het nader bepalen van omvang en plaats van de nieuwe toe te voegen vrijstaande bouwmassa. De voorgevelrooilijn van de nieuwe bouwmassa dient te liggen tussen de voorgevel van de bestaande boerderij (nr. 9) en de westelijk gelegen woning (zie schets). Consequentie van het goed inpassen van deze rooilijn, op die plek, betekent dat er een tweetal bijgebouwen gesloopt moeten worden, zodat de volledige kavelbreedte op de juiste voorgevelrooilijn kan worden benut. Door de voorgevelrooilijn op deze plek neer te leggen, ontstaat een hechte relatie tussen de bestaande woning nr. 9 en de nieuw toe te voegen woning. Daarmee wordt bovendien het beeld, heersend langs de Rijksweg, namelijk een kleinschalige samenhang, op kavelniveau versterkt. De hoofdvorm van de nieuw toe te voegen woning is twee lagen, met een kap die in goothoogte op de 1e laag ligt en een nokhoogte kent, overeenkomstig de woning nr. 9.

Het is wenselijk om de specifieke groene inbedding van de locatie te handhaven en de toe te voegen bouwmassa eveneens groen in te bedden, tenminste aan de Rijkswegzijde. De nokrichting voor de nieuwe woning is haaks op de Rijksweg en er mag een zadeldak of een dak met schilddaken gebouwd worden. De voorgevelrooilijn kent eenzelfde richting als de voorgevel van huisnr. 5 en 7, zodat er een verdraaiing zit tussen de woning nr. 9 en de nieuwe woning. Met de nieuwe woning wordt op deze plek een wat geslotener beeld aan de Rijksweg gerealiseerd, waardoor de verscheidenheid aan toe te passen materialen



De afbeelding hiernaast laat de nieuwe locatie voor de tweede woning op het terrein zien. Als ondergrond is een luchtfoto geprojecteerd, waarbij de bebouwing op de Ploen aan de noordzijde zichtbaar is en aan de zuidzijde de Rijksweg. De huisnummers 5,7 en 9 zijn aangegeven op de schets.

zich wat verder zal beperken tot een keuze uit het bestaande scala op de locatie zelf. Hiermee wordt dan recht gedaan aan de bijzondere plek en de kwaliteit van de nieuw toe te voegen woning. Het hanteren van contrasterende materialisering is op deze locatie niet gewenst. Het uiteindelijke stedenbouwkundige beeld dient niet verstoord te worden door een conflicterende materiaalkeuze.

Architectuur:

Door de bepaling van de nokrichting, haaks op de Rijksweg, ontstaat de wens van een sprekende voorgevel aan de Rijkswegzijde, waarbij de maximale woningbreedte op 10 m1 is bepaald, gezien vanuit de verkaveling. De nokhoogte dient overeenkomstig te zijn met de woning Rijksweg 9, zodat er in hoofdlijnen een min of meer gelijk gevelbeeld kan ontstaan met de woning nr. 9. Een nokhoogte van max. 10 m1 is mogelijk. De voetprint voor de nieuwe woning mag, op deze locatie maximaal 120 m2 zijn, waarbij dan voor bijgebouwen een maximum geldt van 60 m2, e.e.a. volgens bestemmingsplan Duiven-noord. Voor de bijgebouwen geldt ook dat deze moeten worden mee ontworpen met de hoofdmassa en een gelijke relatie moeten hebben met de woning nr. 9.

Voor de dakbedekking is een materiaalkeuze (betonpannen, grijs) gewenst, overeenkomstig huisnr. 9, waarbij voor de gevelopbouw eveneens aansluiting bij huisnr. 9 moet worden gezocht. Het gevelbeeld is verticaal geleed en kent een schilddak. Voor de nieuw te bouwen woning is ook een gemetselde topgevel denkbaar.

De gevels worden gemetseld en, indien gewenst, gedekt met een witte kleur of deels gekeimd. Wanneer het metselwerk niet nader wordt gekleurd dan dient in kleur van de baksteen aansluiting te worden gezocht met de kleur van de tuinmuur op de kavel van huisnr. 9.

De architectuuruitwerking mag strak en modern zijn, waarbij echter de hoofdvorm van de bouwmassa duidelijk is vastgelegd, conform het hiervoor bepaalde. Gezien de maximaal toelaatbare voetprint (120 m2), wordt de woning vooral een woning die door zijn maximale breedte van 10 m1, diepte zal krijgen op de kavel (ca. 12 m1 diep). Voor de materialisering van de bijgebouwen wordt eenzelfde keuze voorgestaan. Het palet aan toe te passen materialen beperkt zich dan tot hout, steen, glas voor de gevels en pannen voor het dak.

De afbeelding hiernaast laat de exacte positionering van de nieuwe woning (in geel) zien, ten opzichte van de bestaande woning. Met name de verdraaiing van de voorgevelrooilijn hier laat zien hoe daardoor een soort eigen ruimte ontstaat bij de nieuwe woning en woning nr. 9. De verder terugliggende rooilijn van nr. 7 maakt ook daar een soort beslotener



De definitieve toekomstige stedenbouwkundige situatie, waarbij in geel de nieuw te bouwen woning is aangegeven met een voetprint van 100 m2, die ook best naar 120 m2 maximaal kan worden ontworpen. In rood is de omliggende bestaande bebouwing aangegeven, met de Rijksweg aan de zuidzijde van de woningen.

Erfinrichting en overgang prive-openbaar:

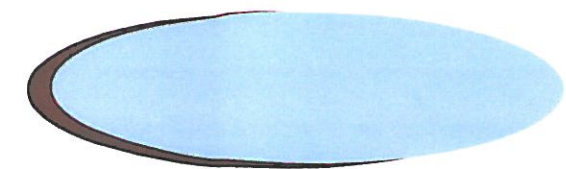
In een dergelijk kwetsbare en beeldbepalende situatie als deze is het inrichten van met name de overgang openbaar-prive iets dat in zorgvuldige samenhang dient te geschieden met de vormgegeven overgang van het erf, behorend bij huisnr. 9. Daar dient voldoende samenhang te worden gewaarborgd, zodat onderlinge relatie met elkaar wordt versterkt. Dat betekent dat de toepassing van hagen als erfafscheiding een must is en er daardoor een zekere mate van beslotenheid van het erf zal ontstaan. Daarmee wordt ook een soort eigen intimiteit op de betreffende kavels mogelijk. Wel wordt gevraagd een streekeigen aanplant, indien noodzakelijk, te kiezen.

De inrichting van de voortuin mag een wat formeler uitstraling krijgen, temeer omdat er aan een belangrijk lint in het Duivense wordt gewoond.

Op de schetsen in dit kavelpaspoort is steeds uitgegaan van een bouwvlak van 100 m2, als voorbeeld voor de inbedding in het totale beeld. Echter, een grotere voetprint van 120 m2 is op deze locatie goed denkbaar, waarbij dan wel de maximale breedte van de woning 10 m1 mag bedragen. Voor de te realiseren bijgebouwen is, conform bestemmingsplan Duiven-noord, 60 m2 beschikbaar. Daarvoor wordt bij voorkeur gedacht aan aangebouwde bijgebouwen, danwel vrijstaand, op het achtererf. Voor de hoofdmassa is een minimale zijdelings perceelafstand van 3 m1 aan de westzijde noodzakelijk. In de schetsen van dit paspoort is ook een nieuwe kavelgrens aangegeven tussen de bestaande woning nr. 9 en de nieuw te bouwen woning. Deze grens zou een goede verkaveling op de locatie kunnen aangeven, om beide woningen op een evenwichtige wijze voldoende "lucht" te kunnen bieden.

Deze foto laat een deel van de bestaande autotoegang van de woning nr. 9 zien. De in het midden op de foto aanwezige tuinmuur is de gewenste kleurschakering van het metselwerk van de nieuwe woning, wanneer deze niet gekeimd of anderszins wit zou worden uitgevoerd. Een kleurenrange die vaker in de directe omgeving terugkomt.





De toegang tot de kavel ligt aan de Rijksweg, bereikbaar uiteindelijk via de parallelweg.

Dit kavelpaspoort zal als toetsingskader worden gebruikt bij de beoordeling van het ontwerp van zowel het stedenbouwkundige aspect als het architectonische ontwerp.
Bij het opstellen van dit kavelpaspoort is gebruik gemaakt van onder meer de informatie die uit eerder gevoerd overleg in juni 2011 met de initiatiefnemer is gekomen.



Een woning die in de direct omgeving ook nieuw is gerealiseerd, met een wenselijk volume, namelijk twee lagen, waarvan 1 onder de kap, kent een bredere voorgevel en zal ook daardoor aardig passen op locatie. De gevel dient wel verticaal geleed te worden en een verwijzing in zich te hebben naar het agrarische verleden, zoals dat daar aanwezig was.

Een wat groter bouwvolume is in meer westelijke richting van de nieuwe locatie gerealiseerd, waarbij opvalt dat de meerdere lagen (3, waarvan 2 onder de kap), leiden tot een te groot volume op locatie, dat zal gaan concurreren met de bestaande woning nr. 9. De ingetogenheid van juist een beperkter nokhoogte harmonieert beter met de bestaande situatie op locatie



Beeldreferenties



GEMEENTE DUIVEN Openbare Werken - Stedenbouw

Kavelpaspoort

Ingrijpen in het bestaande moet zorgvuldig gebeuren. Het ontwerpen en realiseren van verandering kan nooit toevallig zijn. De soms ogenschijnlijke vrijheid van menselijk handelen heeft altijd ingrijpende consequenties. Het is de opgave van de stedenbouwkundige discipline om altijd een antwoord te geven op het waarom van de verandering. De zorgvuldige analyse van wat er is, wordt gevolgd door een gemotiveerd ontwerp, toegespitst op de uniciteit van de plaats en de plek. Het resultaat van een veranderingsproces streeft een zo groot mogelijke duurzaamheid na. Duurzaam in de afweging van wat uiteindelijk noodzakelijkerwijs verdwijnt en

De bestaande situatie rond het adres: De te bebouwen locatie is gelegen aan de Rijksweg, direct ten westen van nr. 9

De bestaande woning Rijksweg 9 is een in oorsprong oude boerderij die na een complete renovatie en deels herbouw in de huidige verschijningsvorm aan de Rijksweg aanwezig is.



Rijksweg 9

11 mei 2012

Status: Concept
Vastgesteld door
B.W d.d.