

BügelHajema

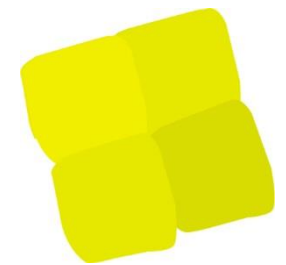
Plek voor ideeën

Beeldkwaliteitsplan Kapelstraat 1-3 - Velddriel



Beeldkwaliteitsplan Kapelstraat 1-3 - Velddriel

Projectnummer 169.12.50.00.00
26 juli 2016





Inhoud

1	Inleiding	5
2	Stedenbouwkundig plan	7
2.1	Analyse	7
2.2	Stedenbouwkundig plan	10
2.3	Referentiebeelden	11
3	Beeldkwaliteit	13
3.1	Architectuurstijl	13
3.2	Criteria bebouwing	13
3.3	Wensbeeld tuininrichting	14

1 Inleiding

Waarom een beeldkwaliteitsplan?

Voor aanvragen van een omgevingsvergunning wordt in het geval van het oprichten of aanpassen van bouwwerken of aanpassingen aan de erfinrichting getoetst aan de welstand. Hierbij wordt beoordeeld of het gebouw of de erfinrichting passend is in de omgeving qua verschijningsvorm.

Deze beoordeling gebeurt door middel van sneltoetscriteria door een ambtenaar van de gemeente of door middel van de gebiedscriteria door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Maasdriel (gedelegeerd aan Omgevingsdienst Rivierenland). Deze criteria staan alle vermeld in de gemeentelijke welstandsnota.

Bij een reguliere bouwvergunningsprocedure vragen burgemeester en wethouders advies aan de welstandscommissie. De bouwplannen worden altijd aan de welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling de criteria interpreteert in het licht van het concrete bouwplan.

Een gebiedsuitwerking zal bestaan uit een gebiedsbeschrijving, waardebeoordeling, ontwikkelingen en beleid, het welstandsniveau en de welstandscriteria. Gezien de aard van de nieuwe ontwikkeling is besloten tot het maken van een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan voor de locatie Velddriel 1-3. Dit beeldkwaliteitsplan vervangt voor dit deel van het plangebied, de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota.

De locatie

De voorheen aanwezige panden aan de locatie Kapelstraat 1-3 te Velddriel zijn afgebrand en de resterende bebouwing is gesloopt. In het kader van door de gemeente vereiste verevening (betreft locatie Provincialeweg 40 te Velddriel) is de locatie aangekocht. Op de locatie worden twee woningen gerealiseerd.

Dit beeldkwaliteitsplan gaat in het volgende hoofdstuk in op het stedenbouwkundig plan. In hoofdstuk 3 wordt de visie op de beeldkwaliteit verwoord en worden de toetsingscriteria beschreven. Hieraan worden, na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad, de aanvraag van de omgevingsvergunning getoetst. De bebouwing van de nieuwe percelen zal moeten voldoen aan deze criteria.



Luchtfoto locatie (bron: Provincie Gelderland)

2.1 Analyse

In de welstandsnota van Maasdriel is de ruimtelijke ontwikkeling beschreven. De dorpskern Velddriel is niet langs de Maas of de Waal ontstaan, maar is het enige dorp in de gemeente Maasdriel dat op een oude stroomrug midden in het agrarische komgrondgebied is gelegen. Het dorp heeft zich ontwikkeld als een 'dubbel-lint'. In de kern komt cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voor met veelal een agrarisch verleden.

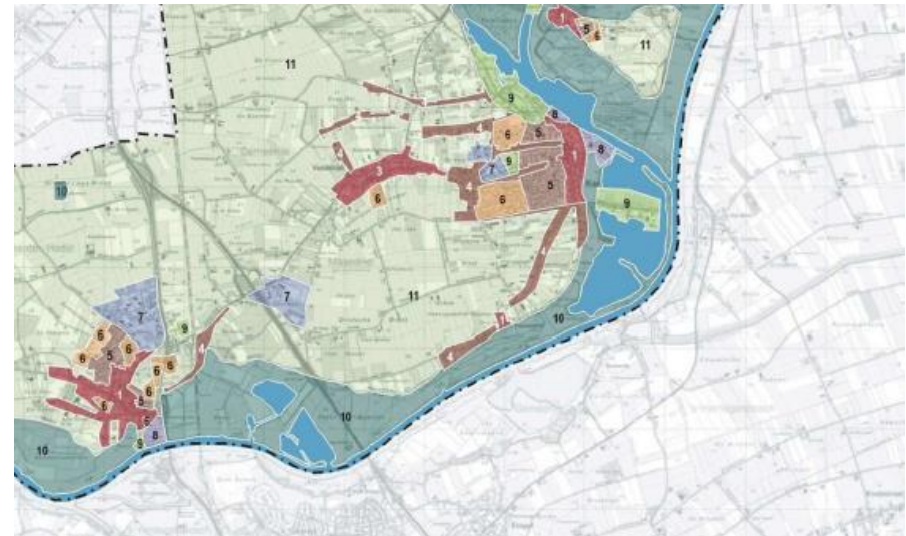
In de loop van de jaren heeft verdichting plaats gevonden van de Voorstraat en in veel mindere mate van de huidige Provinciale weg. Langs de Provinciale weg is niet alleen woonbebouwing gesitueerd, er zijn ook een aantal bedrijven te vinden. Het centrum wordt gevormd door het plein aan de Kapelstraat. Hier staat beeldbepalende bebouwing en de voornaamste voorzieningen zijn hier gevestigd.

De bebouwing bestaat uit één of twee lagen met verschillende kapvormen voornamelijk in de langsrichting. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en er komen, op beeldbepalende panden na, sobere detailleringen voor. De gevels van de beeldbepalende panden zijn uitbundiger vorm gegeven, met sierlijsten en ornamenten.

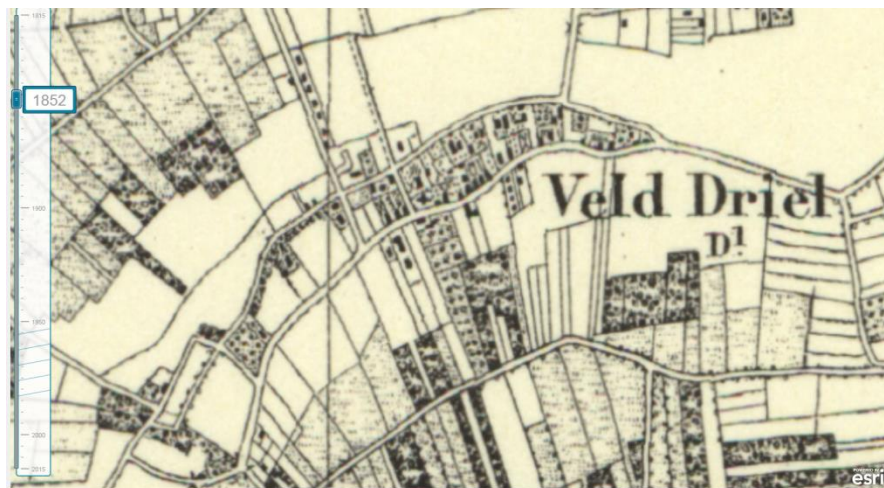
De welstandsnota omschrijft dat de ligging midden in het komgebied beeldbepalend is voor de dorpskern. Het is van belang binnen het samenhangende dorpsbeeld de individuele herkenbaarheid van de onderlinge panden, kenmerkend voor de karakteristiek van het dorpsbeeld, te respecteren en zoveel mogelijk te behouden. Nieuwe dorpsinvullingen sluiten aan bij het kenmerkende individuele bebouwingskarakter van een dorpskern en vertegenwoordigen daarbij tevens het tijdsbeeld waarin de panden zijn gebouwd. Hierbij kan de architectonische vormgeving met het onderling eenvormige kleur- en

materiaalgebruik, alsmede sobere detaillering, echter afwijken van het historische karakter van de dorpskern.

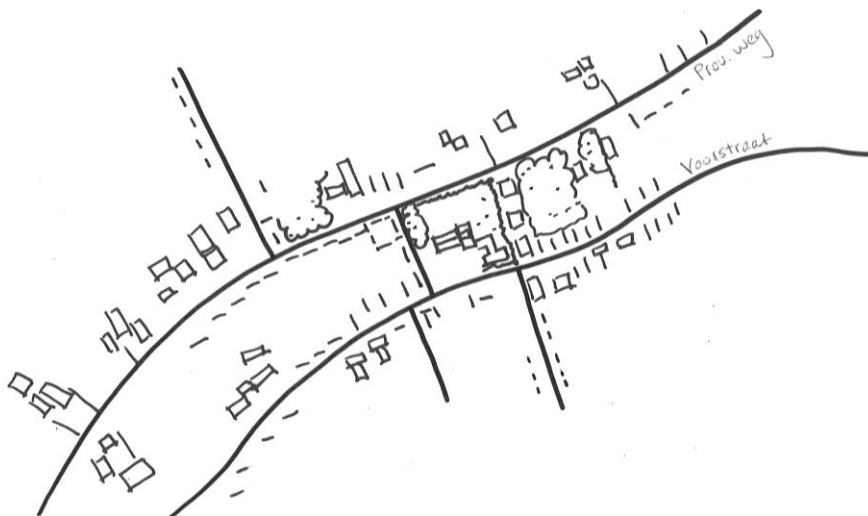
De locatie Kapelstraat 1-3 valt binnen de gebiedsindeling 'Overige dorpskern (Velddriel)' en onder welstandsniveau 1 - Zeer waardevolle welstandsgebieden. In dit welstandsgebied is de welstandscommissie zeer gericht op het behoud van bestaande cultuurhistorisch waardevolle omgeving.



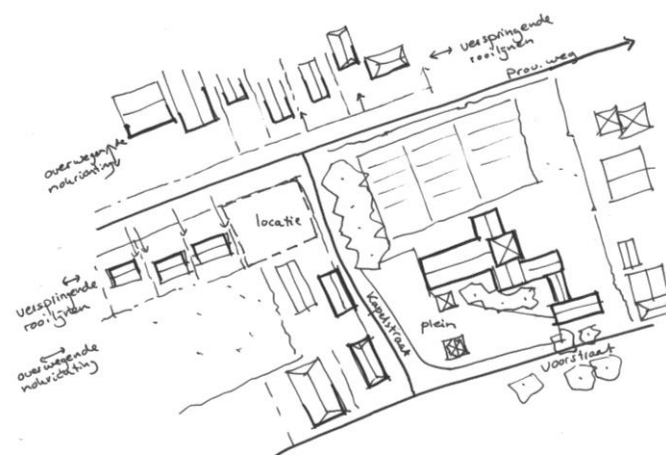
Velddriel nummer 3 - Overige dorpskern, bron: Welstandsnota Maasdriel



Historische kaarten

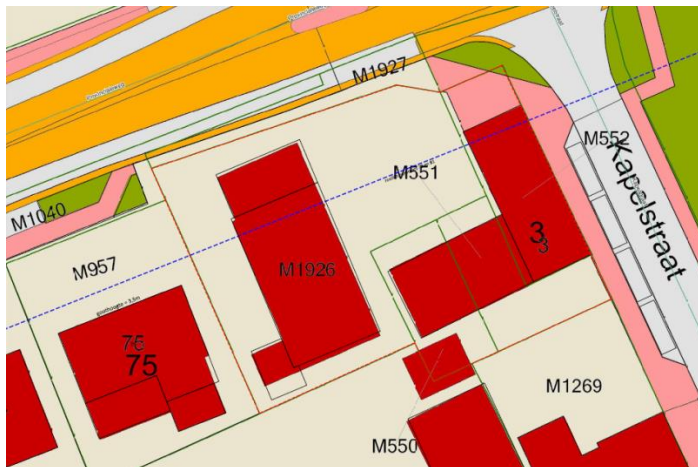


Dubbel-lint Voorstraat / Provinciale weg



Lintbebouwing Provinciale weg, rooilijnen en nokrichtingen omgeving locatie

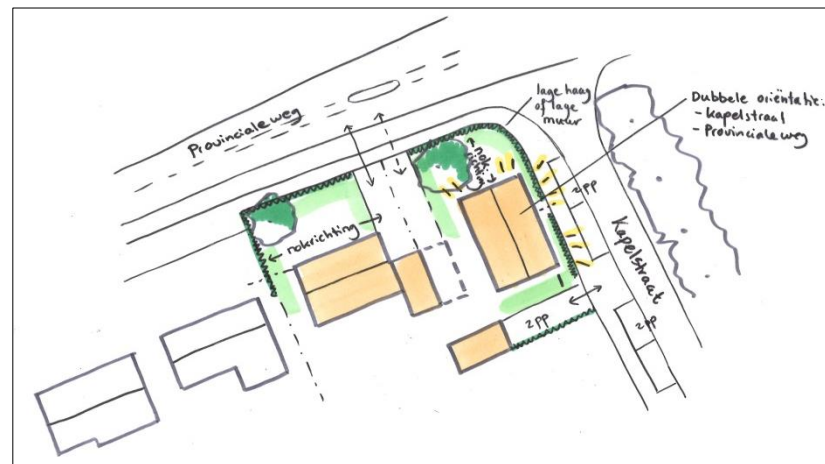
2.2 Stedenbouwkundig plan



Oude situatie (Bron: Van Rooij Bouwontwerp & Adviesburo)



Nieuwe situatie (Bron: Van Rooij Bouwontwerp & Adviesburo)



Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Aansluiten op structuur van lintbebouwing langs Provincialeweg
- Relatief open bebouwingsbeeld
- Nokrichting westelijke woning aansluitend op nokrichting bestaande naastgelegen bebouwing
- Nieuwe woning op hoek Kapelstraat en Provinciale weg kent dubbele oriëntatie en vormt markering van deze hoek.
- Variabele rooilijnen (geluidscontour kan nog van invloed zijn op definitieve rooilijnen, woningen schuiven in dat geval naar het zuiden op)
- Groene uitstraling van de tuinen
- Twee parkeerplaatsen per woning op eigen erf
- Nieuwe parkeeroplossing in Kapelstraat (handhaving huidige aantal parkeerplaatsen).

2.3 Referentiebeelden



Referentiebeelden jaren 30-stijl

3 Beeldkwaliteit

3.1 Architectuurstijl

Qua beeldkwaliteit wordt de jaren '30 stijl voorgestaan. Door de toepassing van de kenmerkende bakstenen gevels sluit dit aan bij het karakter van de naastgelegen gebouwen (kerk en voormalig klooster). In combinatie met een nieuwe tuininrichting met hagen en enkele solitaire bomen wordt ingespeeld op het huidige karakter van de overige bebouwing, gelegen in het lint langs de provinciale weg.

Uitgangspunten zijn verder:

- Eenheid in verscheidenheid.
- Gevarieerdheid en sterke eigen identiteit van de woningen.
- Harmonieuze allure.
- Groene uitstraling van de tuinen.

3.2 Criteria bebouwing

De volgende criteria zijn van toepassing op de bebouwing:

Oriëntatie en bebouwing

- de onderlinge afstand tussen de hoofdgebouwen geeft een open bebouwingsbeeld.
- Voorzijde is gericht op de weg.
- Asymmetrie in het geval van twee-onder-een-kapwoningen.
- Woning op hoek Kapelstraat - Provincialeweg kent dubbele oriëntatie en vormt markering van deze hoek.

Massa en hoofdvorm

- Rechthoekige basisplattegrond, met plaatselijk een verbijzondering (erker, entree of sprong in gevel).
- Eén duidelijk herkenbare hoofdmassa.
- Dakkapellen zijn qua omvang ondergeschikt aan de grootte van het dakvlak waarin ze gelegen zijn.

Kapvorm en richting

- Nokrichting parallel aan of loodrecht op de weg.
- Steile, pangedekte zadeldaken en/of samengestelde kappen.
- Hoge schoorstenen zijn mogelijk.

Gevels en detaillering

- Zorgvuldige behandeling van gevels zichtbaar vanaf de weg.
- Detaillering in harmonie met gebouw en omgeving.
- Delen met lage gootlijnen, afgewisseld met hoge gootlijnen ten behoeve van jaren '30 stijlkenmerken.
- Baksteen met horizontale geleding.
- Detaillering in metselwerk en voegwerk.
- Breed dakoverstek (minimaal 0.40m).
- Kozijnen met roedeverdeling.
- Ambachtelijke details, bijvoorbeeld bijzondere voordeuren.

Kleur- en materiaalgebruik

- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.
- Overwegend toepassing van baksteen in roodtinten en / of bruin.
- Eventueel met accenten van hout (passend bij toepassing in de gevel). Gebruik van oorspronkelijke, onbehandelde, materiaalkleur of antraciet of zwart.
- Plaatwerk in de materialen, staal/aluminium, kunststof, glas of keramisch niet toegestaan.
- Glimmende oppervlakken niet toegestaan m.u.v. zonnepanelen.
- De kozijnen, daklijsten en boeidelen van hout of een ander materiaal met een gelijksoortige profilering / detaillering en in wit of wit-tint geschilderd.
- Daken worden uitgevoerd met een gebakken dakpan, mat in kleur: antraciet of rood. Bijgebouwen hebben dezelfde kleurstelling en materiaalgebruik als het hoofdgebouw.

opgaand groen, hagen of volledig te begroeien hekwerk als drager voor de beplanting.

3.3 Wensbeeld tuininrichting

- Kavels hebben een zo groen mogelijk karakter: verhard/bebouwd oppervlak zoveel mogelijk beperken.
- Maximaal één oprit.
- Aan de voorzijde en zijkant, tot de voorgevel, bij voorkeur een lage groene erfscheiding (haag of andere beplanting), eventueel aangevuld met een lage muur (voorzien van enige detaillering).
- Andere aan de openbare ruimte grenzende erfgrenzen zijn bij voorkeur voorzien van een groene erfscheiding: (combinatie van) bomen,

Colofon

Opdrachtgever

Nedcool B.V.

Contactpersoon

de heer J.G.W.H. Piels

de heer H. van Velden

Fotografie

BügelHajema Adviseurs

Rapport

Elsbeth Luning

Projectleiding

Wim Bomhof

Supervisie

BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

169.12.50.00.00

BügelHajema Adviseurs bv

Bureau voor Ruimtelijke

Ordening en Milieu BNSP

Utrechtseweg 7

Postbus 2153

3800 CD Amersfoort

T 033 465 65 45

F 033 461 14 11

E amersfoort@bugelhajema.nl

W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort