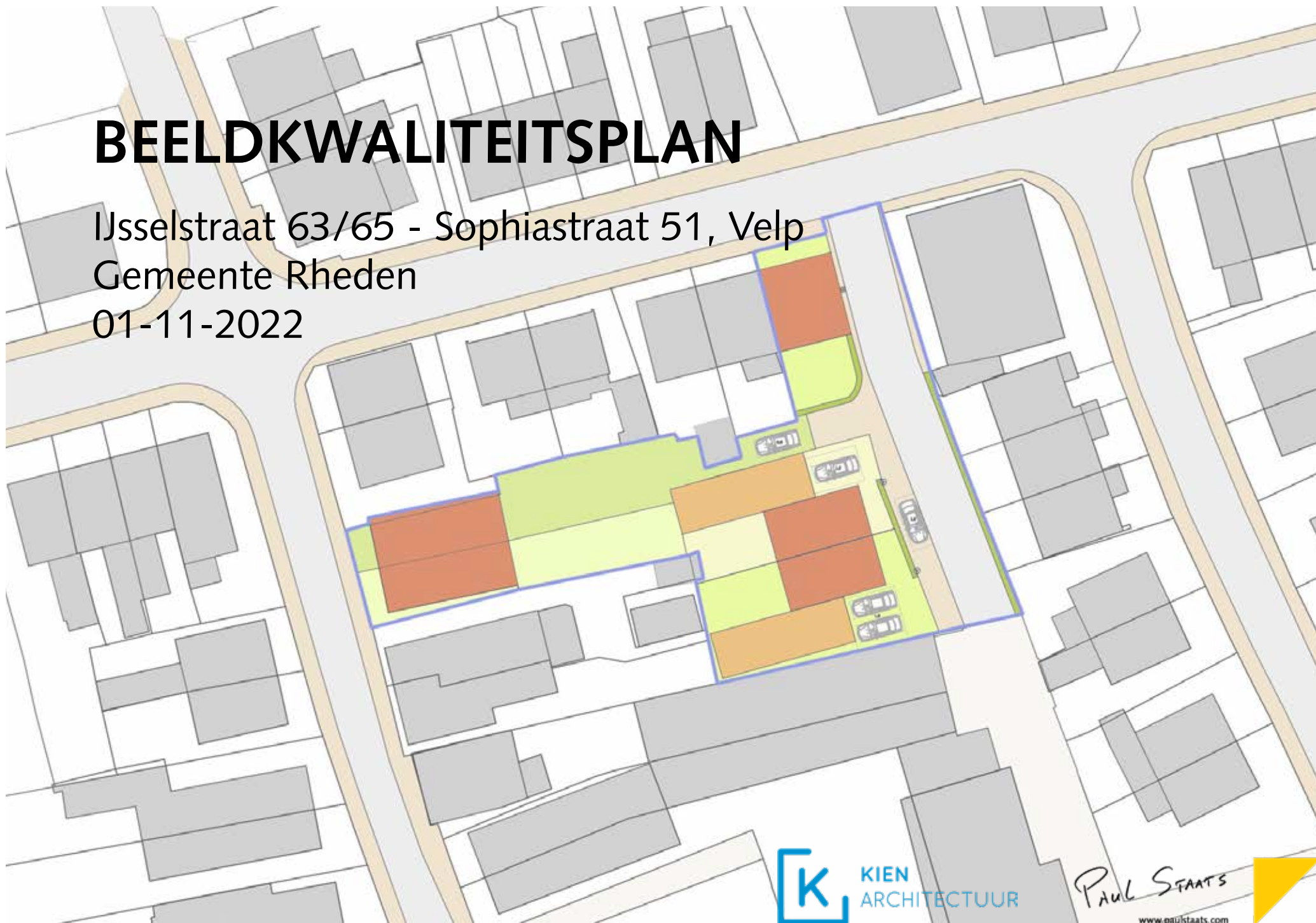


BEELDKWALITEITSPLAN

IJsselstraat 63/65 - Sophiastraat 51, Velp
Gemeente Rheden
01-11-2022



Inhoud

- 1 Inleiding
- 2 Locatie IJsselstraat 63/65 - Sophiastraat 51
- 3 Stedenbouwkundig plan
- 4 Beeldkwaliteit: toetsingskader welstand
- 5 Welstandscriteria
binnenterrein IJsselstraat 63/65 - Sophiastraat 51

1 Inleiding

Aanleiding

Het plan voorziet in het revitaliseren van het binnenterrein aan de Sophiastraat te Velp. Op dit binnenterrein was een autobedrijf gevestigd met garage, showroom en opslag van voertuigen. De vervallen gebouwen worden gesloopt. De grond ter plaatse van het autobedrijf is vervuild en wordt gesaneerd. Met beperkte woningbouw kan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het gebied verbeterd worden.

Aanpassing bestemmingsplan en welstandsnota

De vigerende bestemming van het terrein (in Bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden-Zuid; hoofdzakelijk bestemming 'Bedrijf' en een gedeelte bestemming 'Gemengd-2') maakt een ontwikkeling met extra woningbouw niet mogelijk. Ten behoeve van de herontwikkelingsopgave is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Ook de vigerende welstandsnota is niet toereikend om in een later stadium bouwplannen in het kader van de benodigde omgevingsvergunningen te toetsen op redelijke eisen van welstand. De omliggende straten zijn in de Welstandsnota 2017 vervat in "Welstandsgebied H1, Historisch dorpsgebied / dorpse bebouwing linten woongebieden" met bijbehorende welstandscriteria. Het binnenterrein is voor een groot deel vervat in "Welstandsgebied W3, Traditionele woningbouw in blokverkeveling" Voor het binnengebied geldt Welstandsniveau 3, Soepel/vrij.

Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt een herziening van het toetsingskader ten behoeve van de welstandstoets in procedure gebracht. Het herziene toetsingskader voor het binnengebied wordt gevormd door dit document. Voor de nieuwbouw geldt vervolgens Welstandsniveau 1, Bijzonder. Voor de omliggende straten blijft de huidige Welstandsnota gelijk.

2 Locatie IJsselstraat 63/65 - Sophiastraat 51



Ligging van het plangebied in het dorp (links) en in zijn directe omgeving (rechts). In geel aangeduid het binnengebied waar de aanvulling op de welstandsnota van toepassing is.

De locatie is gelegen in Velp Zuid, op het kruispunt van twee oude routes, de IJsselstraat en de Sophiastraat. De totale omvang van de herontwikkeling bedraagt 1.177 m². Het kadastrale nummer is het VEL01-H-2876.



Sophiastraat



Ijsselstraat vanaf de kruising met de Sophiastraat



ingang plangebied vanaf de Sophiastraat 51



Merwedestraat richting de Sophiastraat

3 Stedenbouwkundig plan IJsselstraat 63/65 - Sophiastreet 51

De bestaande panden Sophiastreet 51 en IJsselstraat 63/65 blijven behouden. Ter plaatse van twee, grote garages komen achtertuinen. Het pand aan de Sophiastreet betreft een hoekwoning, met een kopse gevel aan een ontsluitingspad. In het pand van de voormalige showroom aan de IJsselstraat worden twee woningen gerealiseerd.

Op de oude bedrijfslocatie op het binnenterrein komen twee gekoppelde woningen met patio's als buitenruimte. De ontwikkeling betekent een flinke vergroening van het binnenterrein.

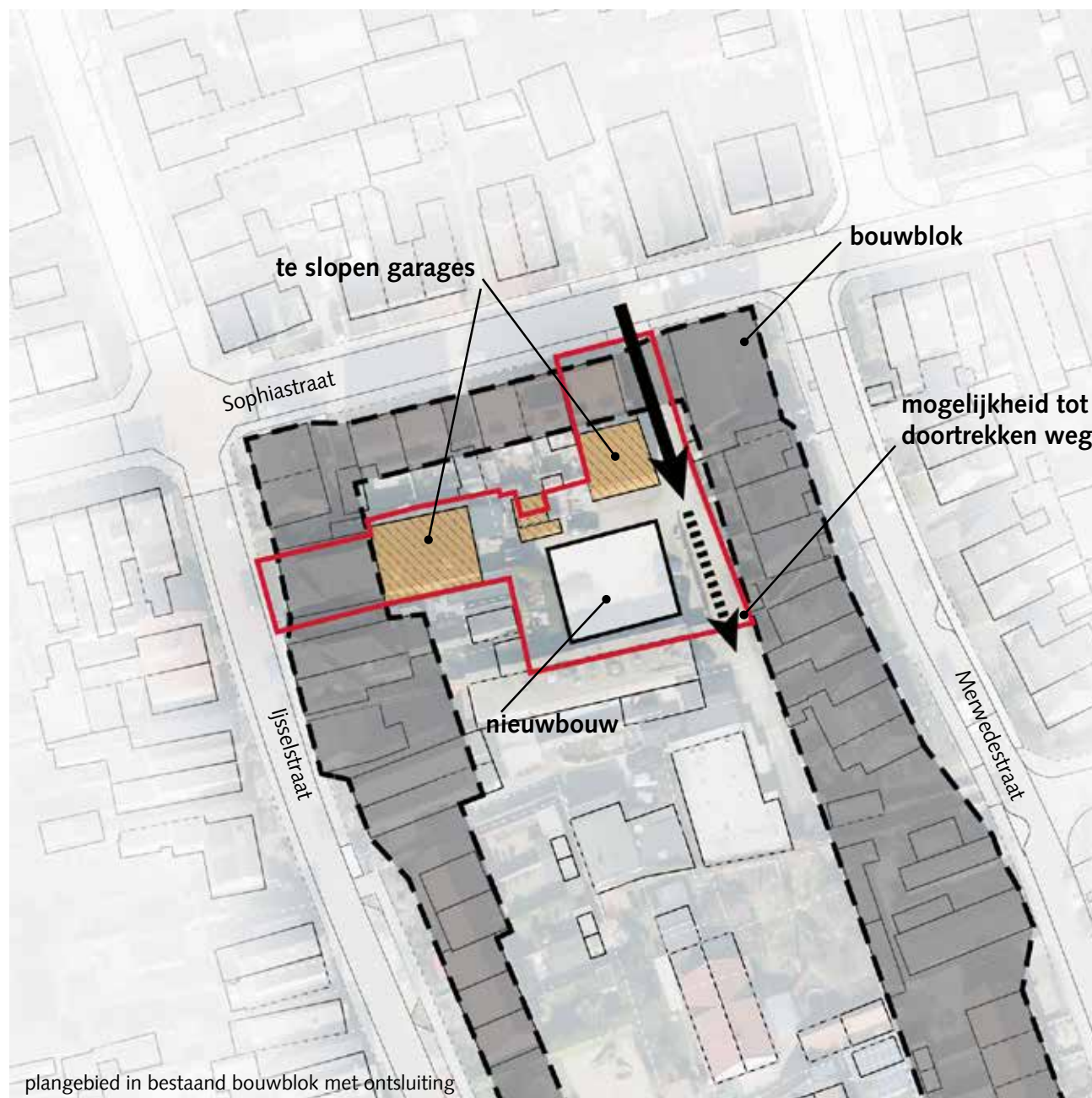
De nieuwbouw op het binnenterrein onderscheidt zich duidelijk van de woningen van het gesloten bouwblok. De stedenbouwkundige situering en verschijningsvorm wijken af van de omgeving. De mogelijkheid blijft dat het ontsluitingspad in de toekomst een vervolg krijgt.

De voorgevel van het patioblok springt iets terug vanaf de ontsluitingsweg. Een afronding van de achtertuin van de woning aan de Sophiastreet vergroot de zichtbaarheid vanaf de openbare weg.

De voortuinen van de patiowoningen krijgen langs de perceelgrens een haag, net als langs de achterzijde van hoekwoning aan de Sophiastreet.

De drie rijwoningen gelegen aan de Merwedestraat krijgen aan de achterzijde een begroeide wand die de schuttingen van deze woningen aan het zicht onttrekt.

Doordat de maximale bouwhoogte van de nieuwbouw beperkt blijft tot twee bouwlagen, met een plat dak, voegt deze zich goed in de omgeving. Ook door de ruime afstand tot de omliggende woningen en tuinen ontstaat geen hinder op het gebied van privacy en schaduwwerking.



4 Beeldkwaliteit: toetsingskader welstand

Beeldkwaliteitskader

Bij de beoordeling in het kader van de omgevingsvergunning wordt de nieuwbouw getoetst aan de welstandscriteria uit de vigerende welstandsnota, aangevuld met specifiek criteria voor de locatie. Het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteitsambitie voor de bebouwing en de onbebouwde ruimte vormen als beeldkwaliteitskader de basis voor de welstandstoets.

Dit betekent een herziening van het huidige toetsingskader welstand voor de nieuwbouw op de locatie. De transformatie van het pand IJsselstraat 63/65 behoudt toetsing aan de bestaande welstandsnota. Dit geldt ook voor de woning van Sophiastraat 51.

Traditionele woningbouw in blokverkaveling

Het binnenterrein van plangebied behoort, volgens de huidige welstandsnota, tot “Welstandsgebied W3, Traditionele woningbouw in blokverkaveling”: Tussen 1950 en 1970 zijn veel onbebouwde gebieden binnen het oudere stratenpatroon ingevuld met een eenvoudig patroon van rechte straten met een eenvoudig, symmetrisch straatprofiel met bomen op de trottoirs. Langs deze straten zijn woningen gebouwd, veelal in rijtjes van drie of meer, afgewisseld met dubbele en vrijstaande woningen in sommige gevallen met lage flatgebouwen. Soms is sprake van een geclusterde stedenbouwkundige opzet, waarbij sommige buurten doen denken aan de tuindorpen van voor de Tweede Wereldoorlog.

Op sommige plaatsen in de gemeente is een V-vormige verkaveling toegepast met veel ruimte voor groen. De samenhang in het straatbeeld ontstaat onder meer door een ingetogen materiaal- en kleurgebruik. Kenmerkend zijn het blokvormige stratenpatroon en het straatgericht wonen. De straathoecken zijn open, waarbij de woningen veelal een duidelijk onderscheid hebben tussen voorgevel en zijgevel. Rust in het bebouwingsbeeld ontstaat door de eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen, zoals zadelkappen en soms schildaken. De herhaling van gelijkvormige kappen van bouwblokken geven soms een karakteristiek beeld naar zijstraten. Voor- en zijtuinen zijn gescheiden van de openbare ruimte door eenvoudige, lage erfafscheidingen. Aanbouwen aan achtergevels en dakkapellen/dakopbouwen voegen zich soepel binnen de hoofdkarakteristiek van het bebouwingsthema.

Welstandsniveau

Het toetsingsniveau dat gehanteerd wordt voor het binnenterrein is Niveau 1, Bijzonder. Dit is het hoogste toetsingsniveau. Bij dit toetsingsniveau wordt niet alleen op hoofdlijnen getoetst, maar worden ook deelaspecten en detailuitwerkingen beoordeeld. Dit toetsingsniveau is van toepassing omdat het een nieuwbouwsituatie betreft.

Voor de IJsselstraat en de Sophiastraat blijft gelden Niveau 2, Regulier.

Welstandscriteria voor kleine bouwwerken

Met betrekking tot welstandscriteria voor kleine bouwwerken wordt verwezen naar de desbetreffende criteria in de welstandsnota, met dien verstande dat:

Erfafscheidingen grenzend aan de (toekomstige) openbare ruimte integraal zijn mee ontworpen met de desbetreffende hoofdvolumes en slechts ondersteunend zijn aan begroeiing omwille van een groene uitstraling naar de openbare ruimte.

Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen, eventueel op advies van de welstandscommissie, gemotiveerd afwijken van de welstandscriteria. In die gevallen moet verwezen worden naar de algemene welstandscriteria zoals in deze welstandsnota opgenomen. Deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op art. 4:84 Awb. Daarin staat dat burgemeester en wethouders moeten handelen volgens opgestelde beleidsregels tenzij dat voor belanghebbenden gevolgen zou hebben die onevenredig zijn in verhouding tot het doel van de beleidsregels.

5 Welstandscriteria binnenterrein IJsselstraat 63/65 - Sophiastraat 51

Hoofdaspecten: Bebouwing en omgeving

- Bij nieuwbouw rekening houden met de gebiedskarakteristiek, terwijl het wel duidelijk moet afwijken van de standaardwoning aan de doorgaande straten.
- Panden richten naar de nieuwe, openbare ruimte.
- De positie, verkavelingwijze en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing op het binnenterrein is bij nieuwbouw richtinggevend.

Deelaspecten: Massa en vorm

- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing.
- De bouwmassa is afgestemd op de belendende bebouwing.
- Eenduidige bouwmassa's in een en twee bouwlagen.
- Platte of licht hellende daken.
- Eventuele rookkanalen en/of installaties op het dak worden opgenomen in de architectuur.

Gevelcompositie

- Architectuur, materiaalgebruik en details duidelijk afwijkend van omliggende woningen. Gevels die zijn gericht naar de openbare ruimte vertonen een open uitstraling.
- De compositie van gevelopeningen vertoont samenhang.
- De verticale geleiding en ritmiek van de gevel benadrukken, bijvoorbeeld door ordening van raampartijen langs verticale assen of door afwijkende behandeling van gevelvlakken.
- Ook zijgevels een duidelijke expressie geven.
- De toevoegingen per woning zijn ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het woningblok.

Detailaspecten: Materiaalgebruik, kleurgebruik en detaillering

- Voor de hoofdmaterialen hout (latten of panelen) toepassen, eventueel in combinatie met vlakke, stenen muren.
- Het kleurgebruik mag duidelijk afwijken van de omgeving, maar niet detoneren.
- Weinig ornamentiek en eenvoudige details.
- Daken met sedumbegroeiing en zonnepanelen.

Algemene criteria, zie hoofdstuk 3.6 van de welstandsnota

- Bijbehorende bouwwerken zoals erker, daktoevoegingen.
- Daktoevoegingen, dakopbouwen en dakramen.
- Kozijnen en gevelwijzigingen.
- Zonwering.
- Rolluiken.
- Zonnepanelen en collectoren.
- Erfafscheidingen.
- Reclame-uitingen.

Referenties architectuur binnenterrein



sedum dak met zonnepanelen



duidelijke bouwmassa's in een of twee lagen, zonder kap

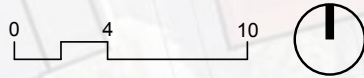


opvallende architectuur met hout



contrast in kleur- en materiaalgebruik, verticaal geled

Inrichtingsplan - Sophiastraat/IJsselstraat, Velp
formaat A3 | blad 1 | 1:200 | 27-10-2022



www.paulistants.com | info@paulistants.com | 06 218 188 47

IJsselstraat

Sophiastraat

53a

53

51

63

65

begroeide kopse gevel

keperverband, dikformaat,
gebakken klinker, bruin

vloeiende molgoot, keiformaat,
gebakken klinker, donkerpaars

voetpad en parkeerplaats
grijze betonklinker, keiformaat

sedumdak met zonnepanelen

twee lichtarmaturen
met spiegel

haag, 80 cm hoog

waterdoorlaatbare
bestrating, grasbeton

Referenties buitenruimte



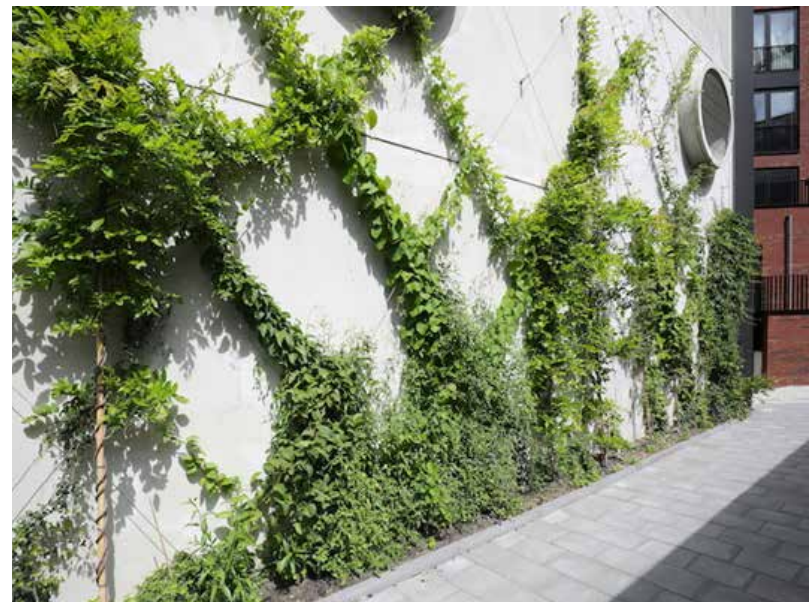
sprekende molgoot



keperverband, dikformaat, gebakken klinker, bruin



waterdoorlaatbare bestrating op eigen erf, grasbeton



begroeide zijgevel voor Sophiastraat 51.