

BEELDKWALITEITSPLAN WEERDENBURG



Opdrachtnummer : 99.374
Datum : sep 2019
Versie : 4.2
Auteurs : mRO b.v.

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Doel Beeldkwaliteitsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 Beschrijving bestaande situatie	5
3 Stedebouwkundig plan	7
3.1 De stedebouwkundige uitgangspunten	7
3.2 De stedebouwkundige verkaveling	9
3.3 Woningbouwprogramma	9
3.4 Inrichting openbare ruimte	13
4 Gewenste beeldkwaliteit	15
4.1 Grondgebonden woningen (vrijstaand en twee-aaneen)	15
4.2 Beneden- en bovenwoningen	19



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aan de zuidzijde van het dorp Werkhoven ligt de woonontwikkellocatie Weerdenburg. In opdracht van initiatiefnemer heeft mRO, maatschap voor Ruimtelijke Ordening een stedenbouwkundig plan voor deze locatie opgesteld. Op het terrein worden 22 woningen gerealiseerd. De ontwikkeling gaat uit van 4 vrijstaande woningen, 6 twee-onder-een-kap woningen en 6 beneden- en bovenwoningen

Voor de nieuwe stedenbouwkundige invulling dient een beeldkwaliteitplan te worden opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan geeft een kader waarbinnen de voorgestane ontwikkeling plaats kan vinden en omvat regels en uitgangspunten die de toekomstige ontwerpers en bouwers van de woningen in acht moeten nemen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is in het zuidelijk deel van Werkhoven gesitueerd (zie bijgevoegd figuur).

Het gebied wordt gebruikt als weide. De locatie Herenstraat 94 is eveneens in de beoogde woningbouw betrokken. Ter plaatse is sprake van een agrarisch bouwkaavel, wat wordt benut in het kader van de rood-voor-rood regeling.

De huidige bebouwing op de locatie Herenstraat 94 wordt gesloopt en wordt vervangen door twee vrijstaande woningen.

1.3 Doel Beeldkwaliteitsplan

Het doel van dit beeldkwaliteitplan voor deze locatie is een ruimtelijk kader te formuleren, waarbinnen de woningen ontworpen kunnen worden. Het ruimtelijk kader wordt gevormd door een beeldkwaliteitskaart en toetsingscriteria voor de nieuwe ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

Als eerste volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de beeldkwaliteit in de bestaande situatie. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de opzet van het stedenbouwkundig plan uiteengezet. De beeldkwaliteitseisen voor verschillende aspecten van de toekomstige ontwikkelingen wordt in hoofdstuk 4 beschreven.



Figuur 1 - Fragment topografische kaart 1850 (bron: topotijdreis.nl)



Figuur 2 - Fragment topografische kaart 1960 (bron: topotijdreis.nl)



Figuur 3 - Straatbeeld thv Herenstraat 99 noordwaarts (bron: Google Maps)



Figuur 4 - Straatbeeld thv Herenstraat 94 noordwaarts (bron: Google Maps)

2 Beschrijving bestaande situatie

De beeldkwaliteit van de directe omgeving wordt bepaald door enerzijds de ligging aan de rand van Werkhoven. De beschrijving van de ruimtelijke structuur van het plangebied kan worden ontleend aan de historische ontwikkeling van het dorp Werkhoven.

Het dorp is gelegen nabij de Kromme Rijn en is ontstaan op een donk. Donken zijn over het algemeen niet zo groot waardoor de agrarische bebouwing direct op de openbare ruimte, de pleinen en straten rond de kerk, georiënteerd waren met de achtergevel naar het lager gelegen ommeland. Later is er naast de van oorsprong agrarische bebouwing ook andere (kleinschalige) bebouwing gerealiseerd.

Het verloop van de wegen werd mede bepaald door de wijze van bouwen aan of langs al of niet bestaande structuurlijnen. Voor Werkhoven zijn de Herenstraat, de Beverweertseweg de belangrijkste structuurbepalende wegen.

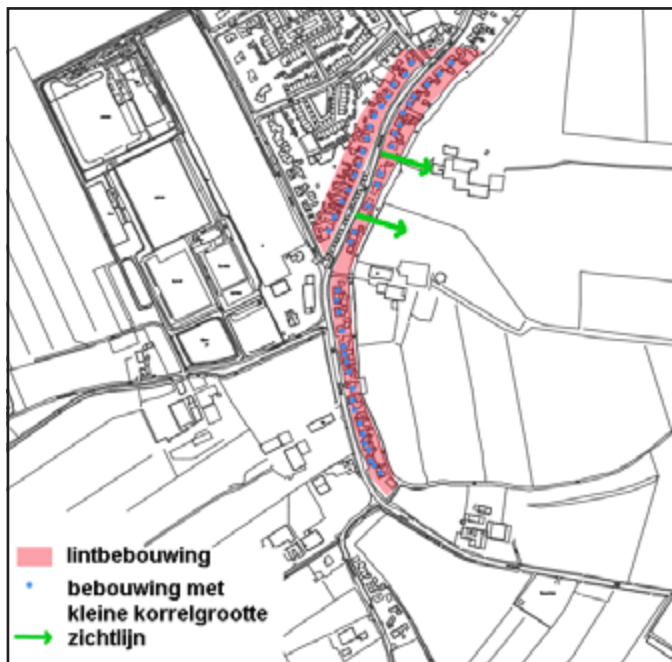
Op een kaart uit 1850 zijn beide wegen duidelijk te herkennen. Aan de Herenstraat vinden we vooral lintbebouwing met een grote differentiatie aan bebouwingstypologieën.

Stedebouwkundige structuur directe omgeving

In het overgrote deel van Werkhoven is de oorspronkelijke bebouwingsstructuur nog aanwezig. Het dorpse karakter is bewaard gebleven en de belevingswaarde en ruimtelijke kwaliteit van het dorp is bijzonder te noemen.

Het plangebied ligt langs de Herenstraat waar van oorsprong lintbebouwing is gerealiseerd. Kenmerkend is de tweezijdige lintbebouwing die in zuidelijke richting ter plaatse van de nieuwbouwlocatie overgaat in een eenzijdige lintbebouwing.

Het merendeel van de bebouwing in het lint bestaat uit grondgebonden woningen, waarbij de voorgevels op het lint zijn georiënteerd. De architectuur en uitstraling van de lintbebouwing is divers. De woningen zijn op de openbare ruimte georiënteerd en hebben bijna allemaal een zadeldak of mansardekap waarvan de nok afwisselend evenwijdig of haaks op de as van de weg is gericht. De architectuur kan als wisselend worden getypeerd.



Figuur 5 - Lintbebouwing Herenstraat



Figuur 6 - Stedebouwkundig plan ontwikkeling Weerdenburg

3 Stedebouwkundig plan

Ten behoeve van het stedebouwkundige plan zijn een aantal uitgangspunten opgesteld. In onderstaande afbeelding zijn de uitgangspunten weergegeven.

3.1 De stedebouwkundige uitgangspunten

De volgende stedenbouwkundige uitgangspunten zijn geformuleerd:

- In aansluiting op de bestaande zuidoostelijke dorpsrand, die vooral bestaat uit kleinschalige bebouwing, wordt in dit gebied een nieuwe dorpsrand gecreëerd waarbij de kleinschaligheid als uitgangspunt wordt genomen. De nieuwe dorpsrand krijgt een dorpse uitstraling.
- Kenmerkend aan de bestaande dorpsrand is de variëteit aan bebouwingstypen en bebouwingsmassa. De rand krijgt daardoor een rafelig, organisch karakter. Variëteit in bebouwingstypen en bebouwingsmassa is bij de invulling van het plangebied een belangrijk uitgangspunt.
- De nieuwe woningen langs de Herenstraat zijn een afronding van de bestaande lintbebouwing langs de weg. In het schetsmodel betreft het twee, twee-onder-één-kapwoningen en een vrijstaande woning. De uitstraling van de woningen dient aan te sluiten bij de woningbouw aan de overzijde van de straat.
- Er is sprake van een kleinschalige verkaveling, met een middenplein ten behoeve van parkeren.
- Voor de ontsluiting wordt gebruik gemaakt van de Herenstraat en de Weerdenburgselaan.
- Voor een groot deel van het plan is het uitgangspunt dat het parkeren op eigen erf plaatsvindt.
- De woningen zijn met de voorgevel gericht op de openbare buitenruimte en de woningen die gericht zijn op het buitengebied liggen met de achtertuin op het buitengebied gericht.
- De parkeernorm is ca. 2 parkeerplaatsen per woning. Dit komt neer op ca. 44 parkeerplaatsen waarvan ca. 28 in de openbare buitenruimte en 16 parkeerplaatsen op eigen terrein.
- De bouwmassa van de woningen sluit aan op de bouwmassa die in de directe omgeving is gelegen.
- Parkeren in de openbare buitenruimte vindt voor een belangrijk deel plaats op het middenterrein. Dit terrein bestaat uit grasbetonstenen. Op deze wijze kan het gebied mogelijk ook nog gebruikt worden als speelplek.



LEGENDA



Beneden- en bovenwoningen



Twee-onder-één-kap woningen



Vrijstaande woningen

Figuur 7 - Woning types

3.2 De stedenbouwkundige verkaveling

De stedenbouwkundig verkaveling is gestoeld op het typisch dorpse karakter in de omgeving. De kenmerkende grote mate van variëteit is terug te vinden in de diversiteit aan woningtypes, wijze van situering op de kavel, parkeeroplossing, etc. Deze diversiteit zal tevens in de architectonische uitwerking terug te vinden zijn.

Ten behoeve van de ontsluiting van het plan zijn vanaf de Herenstraat en de Weerdenburgselaan twee nieuwe aansluitingen op het plangebied geprojecteerd.

Het plangebied zal worden ingericht met het uitgangspunt veilig verblijven. Gezocht zal worden naar een zo informeel mogelijke inrichting. De openbare ruimte wordt ingericht als woonerf waar de verschillende verkeersdeelnemers zich in een ruimte voortbewegen. Het aantal autoverkeersbewegingen is beperkt en door de informele inrichting is hard rijden onmogelijk.

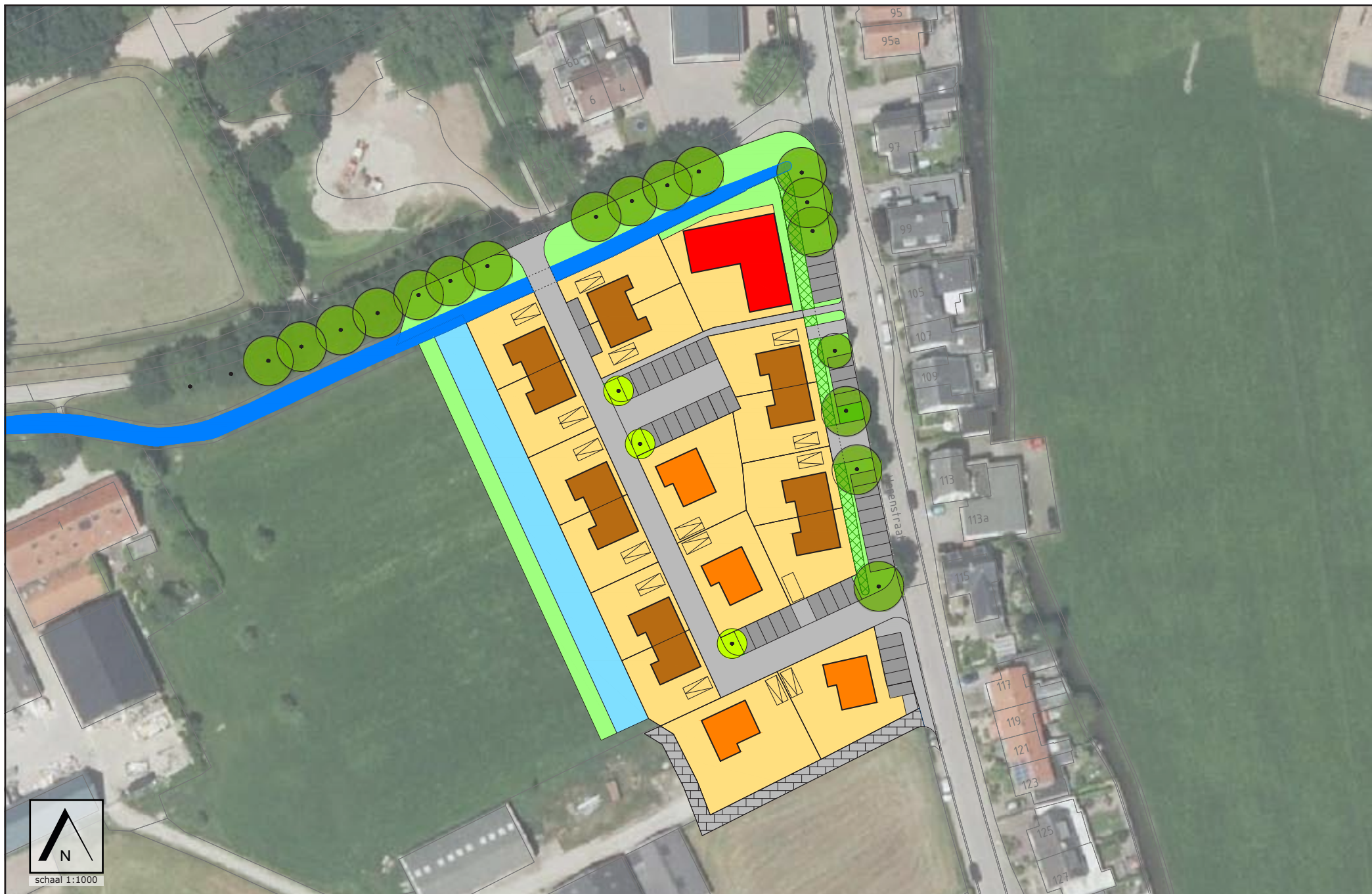
Op twee locaties in de openbare buitenruimte zijn parkeerkeffers gerealiseerd. De voor het plan benodigde parkeerplaatsen worden, voor zover deze niet op eigen terrein wordt voorzien, in deze parkeerkeffers gerealiseerd. Hierdoor blijft de overige openbare ruimte grotendeels vrij van geparkeerde auto's.

Aan de westzijde van het plangebied wordt een watergang gerealiseerd.

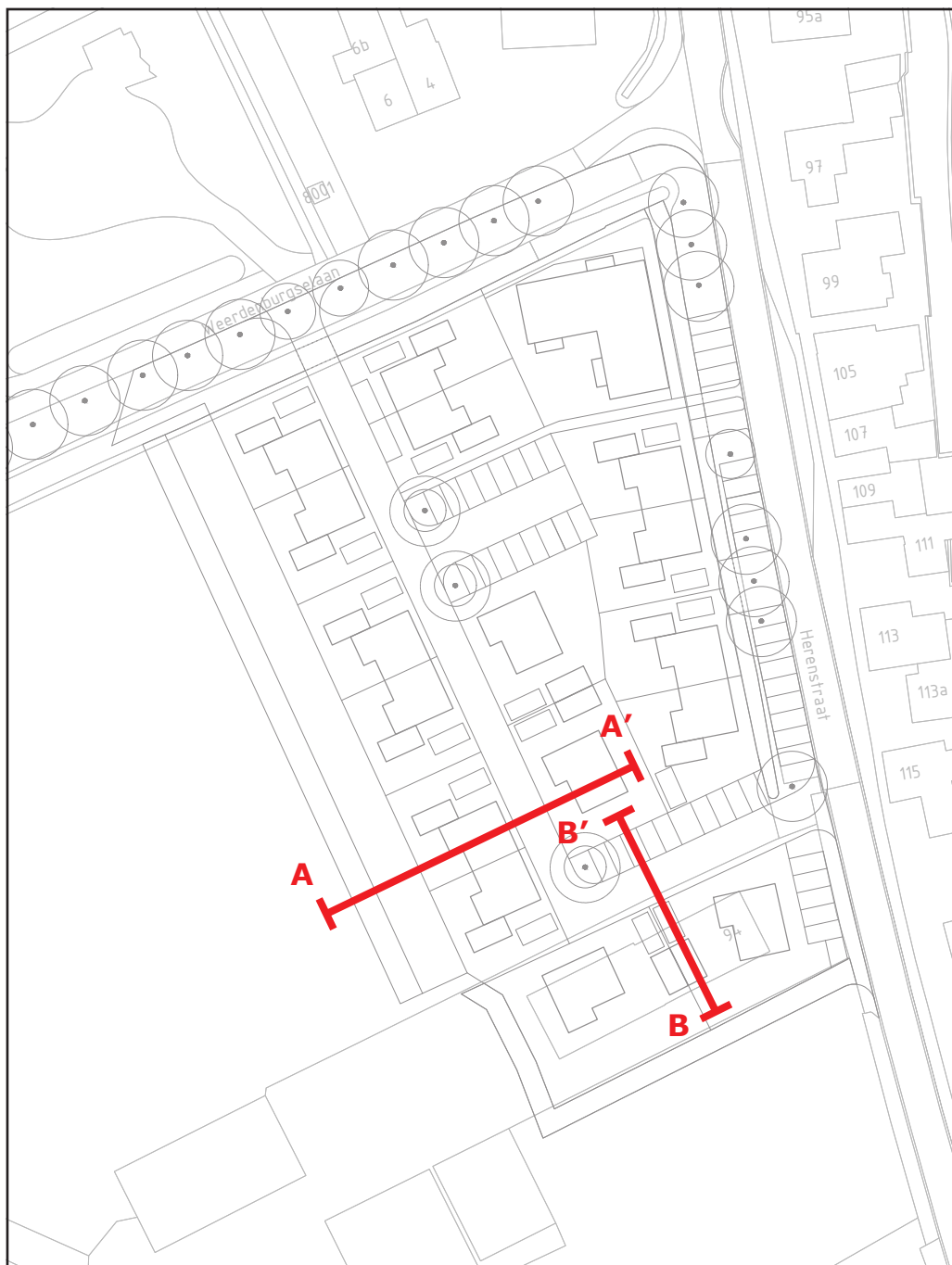
3.3 Woningbouwprogramma

In de stedenbouwkundige verkaveling zijn een aantal verschillende woningtypes verspreid over het plan opgenomen. Hierdoor ontstaat een divers eindbeeld. In de afbeelding zijn de verschillende woningtypes aangegeven. In het plan worden de volgende aantallen en type woningen ontwikkeld:

typologie
4 vrijstaand
12 twee-onder-één-kap
6 beneden- en boven-woningen
22 woningen totaal

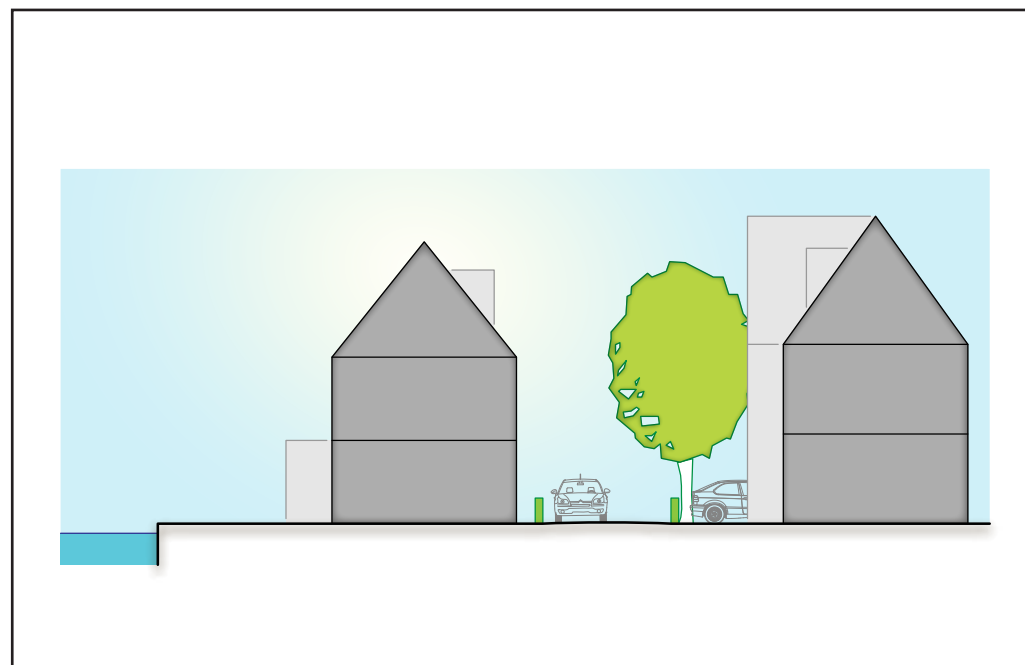


Figuur 8 - Inrichtingstekening

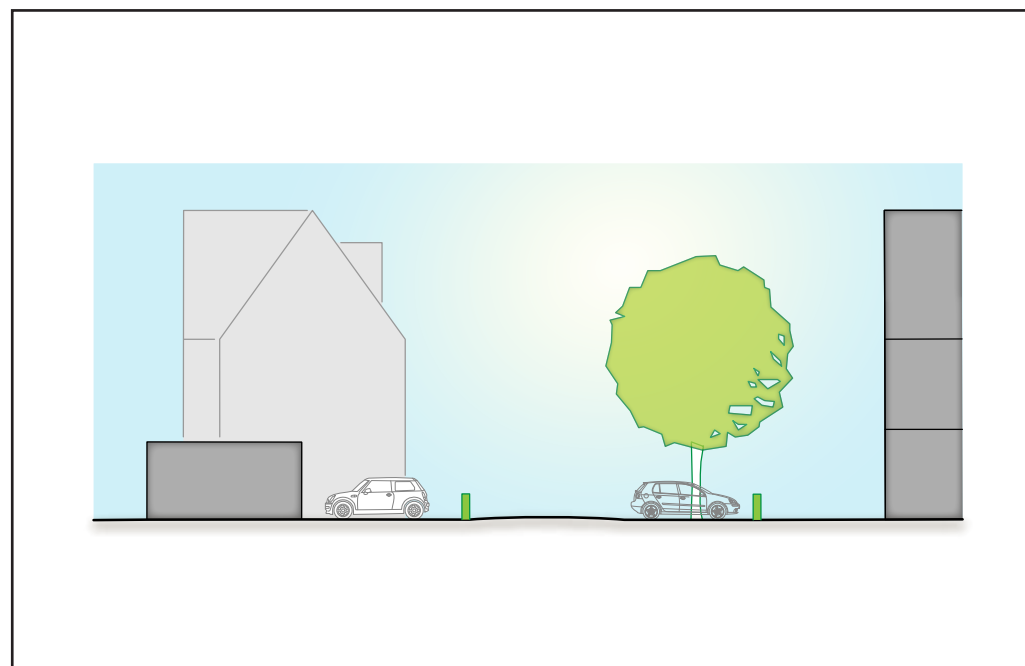


Figuur 9 - locatie profielen

Locatie Weerdenburg
Beeldkwaliteitsplan
mRO b.v. / 99.374 / v4.2 / sep 2019



Figuur 10 - Profiel A-A'



Figuur 11 - Profiel B-B'



3.4 Inrichting openbare ruimte

In het plangebied wordt gekozen voor een inrichting van de openbare buitenruimte die gericht is op veilig verblijven.

In nevenstaande afbeelding is in een profiel weergegeven hoe de openbare buitenruimte wordt vormgegeven. Er is gebruik gemaakt van het 'shared space' principe. Uitgangspunt hierbij is dat de scheiding tussen de verschillende manieren van vervoer verdwijnt. Er is sprake van gemengde functies waarbij de openbare ruimte wordt gebruikt door verschillende doelgroepen.

De rijweg heeft een breedte van 5,0 meter en waar sprake is van haaksparkeren, 6 meter. Het hemelwater wordt opgevangen in de mee gestraate molgoten langs de rijbaan, waarbij de afvoer ondergronds naar oppervlaktewater wordt geleid.

Materialisatie

De openbare ruimte is informeel, dorps, maar verzorgd. Door gebruik van hoogwaardige, duurzame en natuurlijke materialen wordt een dorpse uitstraling bereikt.

Om de samenhang van de openbare ruimte kracht bij te zetten, wordt voorgesteld om voor alle bestrating eenzelfde kleur klinker in te zetten. Verschillende verbanden en formaten kunnen worden toegepast om verkeerstromen als rijweg en parkeren afleesbaar te maken.

Overgang prive openbaar

De overgangen van openbaar naar privé terrein die zich manifesteert in de voor- en zijtuinen, dienen mee ontworpen te worden. Dit om te voorkomen dat er een grote verscheidenheid aan erfafscheidingen ontstaat. Gedacht kan worden aan groene erfafscheidingen zoals hagen of hekwerken met een opgaande begroeiing.

Aan de westzijde van het plan, waar de woningen met de achterzijde gericht zijn op de watergang en het buitengebied, zijn geen erfafscheidingen parallel aan het water toegestaan



4 Gewenste beeldkwaliteit

Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige inrichting is de realisatie van een nieuwe dorpsrand met gevarieerde bebouwing. De bebouwing in het plangebied krijgt een kleinschalige dorps karakter en zal daarmee aansluiten op het dorpse karakter en de lintbebouwing in de naaste omgeving. De schaal van de bebouwing in de omgeving is hierbij het uitgangspunt.

De aanwezige diversiteit in het stedenbouwkundige plan wordt doorvertaald in de architectonische uitwerking. Om te voorkomen dat er een te grote variatie aan architectonische uitdrukkingen ontstaat, wordt gestreefd naar eenheid in beeldkwaliteit waarbij een ingetogen architectonische expressie als uitgangspunt dient.

4.1 Grondgebonden woningen (vrijstaand en twee-aaneen)

Massa

De volgende eisen ten aanzien van de massa kunnen worden geformuleerd:

Hoofdgebouwen

- Bebouwing mag in maximaal 2 bouwlagen met kap worden gebouwd;
- De goothoogte van een woning mag maximaal 7 meter bedragen;
- De bouwhoogte van een woning woningen mag maximaal 12 meter bedragen;
- De bebouwing dient met de voorgevel gericht te zijn op de openbare buitenruimte.

Bijgebouwen

- De totale oppervlakte van bijbehorende bijgebouwen/aan- en uitbouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- Bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
- Bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen in ten hoogste 1 bouwlaag worden gebouwd;
- De bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen en van vrijstaande bijgebouwen 5 meter.



Vorm

In de omgeving van het plangebied is sprake van verschillende woningtypologieën en dit beeld is ook in het gebied zelf wenselijk. Het dorpse karakter blijft echter richtinggevend. Ten aanzien van de vorm kunnen de volgende eisen worden geformuleerd:

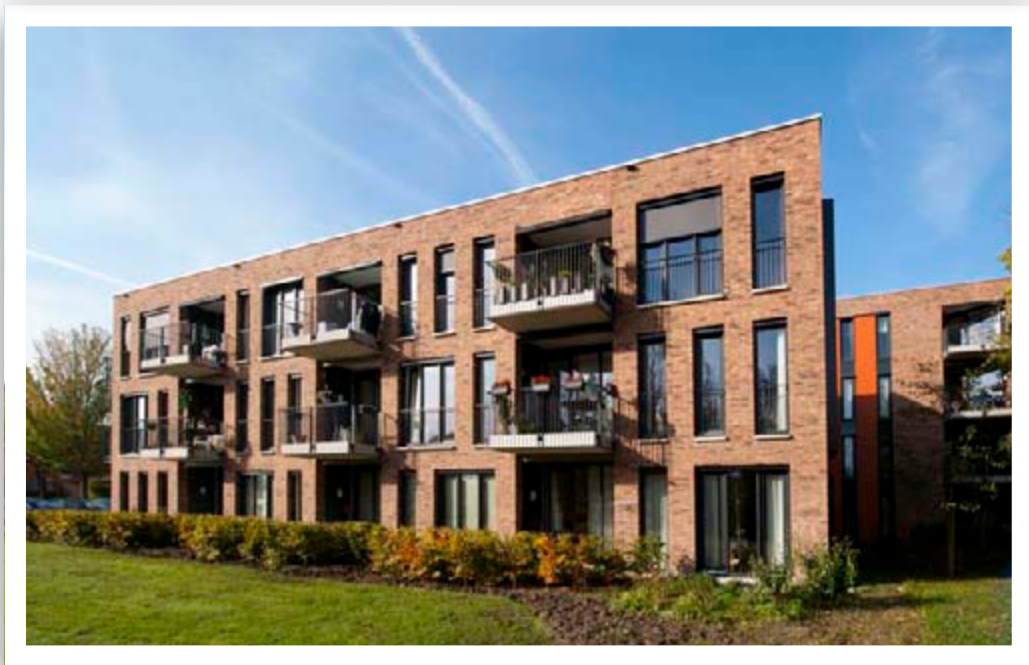
- De uitstraling van de gebouwen is divers, wisselende architectuur, perceelbreedte etc;
- Uitgangspunt daarbij blijft een klassieke gevelopbouw gekenmerkt door een ingetogen architectonische expressie; verticale gevelopeningen (onder hoger dan boven);
- De nieuwe gebouwen staan met voorgevel gericht naar de openbare weg. de entree kan ook aan een zijgevel gesitueerd zijn.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden. Blinde gevels moeten worden voorkomen;
- Er moet een architectonische eenheid tussen boven- en ondergevel zijn;
- Verticale gevelopeningen;
- In de gevel dient een subtiel, maar duidelijk waarneembaar reliëf te worden aangebracht door middel van neggen, kozijnhout, onderdorpels, gootlijsten etc;
- De gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig;
- Kapvorm: alleen een zadeldak en een mansardekap zijn toegelaten voor de vrijstaande en aaneen gebouwde woningen.

Dakkapellen:

- Is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw en is plat afgedekt. De indeling past bij de kozijnen van het hoofdgebouw;
- Materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op het hoofdgebouw;
- Maximaal 1 dakkapel per woning;
- De nokrichting mag variëren om het individuele karakter van de woningen en de dorpse sfeer te versterken.

Materialisatie:

- Het gebruik van metselwerk in gebakken materialen en aardetinten. Glas, spiegelende oppervlakken en kunststofbeplating worden niet toegepast bij bekleding van de gevels, met uitzondering van boeidelen en dakkapellen.
- Accenten kunnen worden aangebracht in wit gekeimd metselwerk.
- Het dak wordt afgedekt met grijze, blauw gesmoorde of rode dakpannen;
- Voor de twee vrijstaande woningen geldt dat deze onderling verschillend zijn van kleur.
- Twee-onder-één-kap woningen worden per twee in één hoofdkleur uitgevoerd.



Erfafscheidingen

De erfafscheidingen dienen een groen karakter te hebben. De voorkeur gaat uit naar een groene haag of een met een klimplant begroeid hekwerk.

- Gelegen op achtererven;
- Gelegen in het zicht van de openbare ruimten;
- De erfafscheiding moet afgestemd zijn op de architectuur van het hoofdgebouw.

4.2 Beneden- en bovenwoningen

Massa

- De goothoogte van de beneden- en bovenwoningen mag maximaal 7 meter bedragen;
- De bouwhoogte van de beneden- en bovenwoningen mag maximaal 12 meter bedragen.

Vorm

- In algemene zin geldt dat de bebouwing een traditionele uitstraling heeft;
- De aard en omvang van de woningen passen bij de uitstraling van eensgezinswoningen;
- Voor de beneden- en bovenwoningen is een plat dak toegestaan, mits de maximale goothoogte van 7 meter niet wordt overschreden.

Materialisatie

- Gevels worden hoofdzakelijk opgetrokken uit baksteen.
Glas, spiegelende oppervlakken en kunststofbeplating worden niet toegepast bij bekleding van de gevels, met uitzondering van boeidelen en dakkapellen.
- Bij de materialisering en het kleurgebruik dient de traditionele uitstraling tot uitdrukking te komen.
Aardkleuren bepalen het gezicht van de hoofdvlakken welke in hoofdzaak bestaan uit baksteen.
- Kleuren van gevels zijn op elkaar en de omgeving afgestemd;
- Voor kozijnen en eventuele gevelbetimmering is hout toegepast.



mRO bv
Maatschap voor Ruimtelijke ordening
Leeuvenveldseweg 16 H
1382 LX Weesp
t: 033 - 461 43 42
e: info@mro.nl