

Beeldkwaliteitplan Lidl-locatie Hoogstraat

Gemeente Wijk bij Duurstede



29 juli 2021

Inleiding

Doel en opzet van het beeldkwaliteitplan

Een beeldkwaliteitplan is een verzameling van richtlijnen waaraan de inrichting van een gebied moet voldoen. Het is een middel om voor een bepaald gebied te komen tot een attractief, gevarieerd, eigentijds, maar vooral karaktervol en bij de omgeving passende architectuur en openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan biedt dus richtlijnen voor een gebied om de samenhang en identiteit ervan te waarborgen en waar mogelijk te verbeteren.

In het beeldkwaliteitplan wordt een verband gelegd tussen de geschiedenis van de plek en zijn omgeving en de toekomstige inrichting van het gebied. Daarbij is het belangrijk om bestaande karakteristieken in het gebied en de (in)directe omgeving te behouden en versterken.

Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld naar aanleiding van een stedenbouwkundig plan voor nieuwe woningbouw of een maatschappelijke functie op de huidige Lidl-locatie aan de Hoogstraat. Dat terrein wordt nu in beslag genomen door een groot supermarktgebouw en parkeren. Kenmerkend voor de huidige uitstraling van het gebouw is het donkergrijze plaatmateriaal van de gevels, waardoor het een industriële uitstraling heeft dat niet goed aansluit bij de historische (woon)omgeving.

Het beeldkwaliteitplan Hoogstraat is een beknopt en overzichtelijk beeldkwaliteitplan dat uitspraken doet over de beoogde architectuur van de nieuwe bebouwing, het kleur- en materiaalgebruik, de detaillering en stijkenmerken van de nieuwbouw. Daarnaast bevat het

suggesties voor de erfafscheidingen van het privé terrein rond de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte (m.n. parkeren).

Welstandsnota

Eerst wordt kort ingegaan op de richtlijnen uit de gemeentelijke Welstandsnota. De Welstandsnota van de gemeente Wijk bij Duurstede (2014) onderscheidt verschillende deelgebieden. De bouwlocatie aan de Hoogstraat is gelegen in het deelgebied Langs de Rijn e.o. (gebiedstype H6.2). Aangrenzend liggen de deelgebieden Blauwe Pannen (gebiedstype W1.2) en Zandweg en Hoogstraat (gebiedstype H5.2). Voor elk gebiedstype is de identiteit van het gebied en de voorkomende bebouwing beschreven en worden verschillende richtlijnen gegeven waarmee de identiteit van het gebied gewaarborgd blijft.

Herontwikkeling van de Lidl-locatie biedt de kans om het terrein (opnieuw) deel uit te laten maken van het historische bebouwingslint langs de Hoogstraat. Daarmee maakt het op een logische wijze onderdeel uit van de stedenbouwkundige structuur van de stad en kan deze structuur weer worden aangeheeld.

In dit beeldkwaliteitplan zoeken we daarom aansluiting bij het deelgebied 'Zandweg en Hoogstraat' (H5.2). Dat sluit naar onze mening beter aan bij de intenties van het stedenbouwkundig plan dat voor de locatie is opgesteld, waarin de beoogde nieuwbouw vooral op de Hoogstraat is geïntendeerd en er geen relatie wordt gezocht met het deelgebied 'Langs de Rijn e.o.'



deelgebieden



entrees gebouwen



De Hoogstraat in de Welstandsnota

De Hoogstraat is samen met de Zandweg een historische uitloper vanuit de oude binnenstad van Wijk bij Duurstede richting Utrecht. Waar in eerste instantie de Hoogstraat als belangrijkste toegangsweg diende, heeft na de omwalling van de stad omstreeks 1300 de Zandweg deze rol overgenomen. De bebouwing langs de Hoogstraat is divers van karakter. Hiervoor beschrijft de Welstandsnota het volgende.

Architectuur in het algemeen

Gebiedstype H5.2 kenmerkt zich door een diversiteit aan woningen. Dat heeft te maken met het feit dat de Hoogstraat in de afgelopen eeuw veel afsplitsingen heeft gekregen door de bouw van de wijk Noorderwaard (W1.2 en H6.2). Dat resulteert erin dat binnen de Hoogstraat veel verschillende kenmerken voorkomen die bijdragen aan een aangename variatie en beleving. Het bebouwingsbeeld, met overwegend ambachtelijke karakteristieken van begin 20e eeuw, varieert in zowel de aard van de bebouwing als in de omvang ervan. Van geschakelde arbeiderswoningen tot grotere eengezinswoningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen met ruimere tuinen. Kenmerkend van de arbeiderswoningen is dat ze één bouwlaag hoog zijn met de nok van de zadeldaken evenwijdig aan de straat. De andere woningen zijn doorgaans hoger, twee lagen met een kap.

Bij het ontwikkelen van nieuwe bebouwing dient rekening te worden gehouden met het karakter en de schaal van de huidige Hoogstraat, maar ook met hedendaagse vereisten als duurzaamheid en functionaliteit.

Richtlijnen bebouwing (Welstandsnota)

- De bouwhoogte sluit aan bij de bestaande bebouwing en is niet hoger dan 1 tot 2 bouwlagen met kap.
- Variatie in kap is mogelijk, mits de kap bestaat uit een zadeldak of een mansardekap.
- De richting van de kap staat niet vast. De kap kan dus zowel evenwijdig (langsrichting) als haaks (dwarsrichting) op de weg gelegen zijn.
- De rooilijn volgt de weg en is gebogen. Incidenteel kunnen er blokken met een rechte rooilijn aanwezig zijn.
- De hoofdbebouwing is gesitueerd op de kop van de kavel. Eventuele aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing en zijn dus achter de hoofdbouw-massa gesitueerd.
- Er is zijdelingse afstand tussen de verschillende bouwblokken. Dat wil zeggen dat ze los staan van elkaar en dat doorzichten naar het achtergebied in acht worden genomen.
- De vorm van de nieuwe bebouwing hoort langwerpig, liggend of blokvormig te zijn met een kap.



variatie in de Hoogstraat



Tweekappers met optische verlaagde goot



traditioneel en eigentijds kunnen hand in hand gaan



optische verlaagde goot



zadeldak dakkapel in een nieuw jasje



verschillende kleuren van de daken



stoer en robuust met een natuurlijke uitstraling

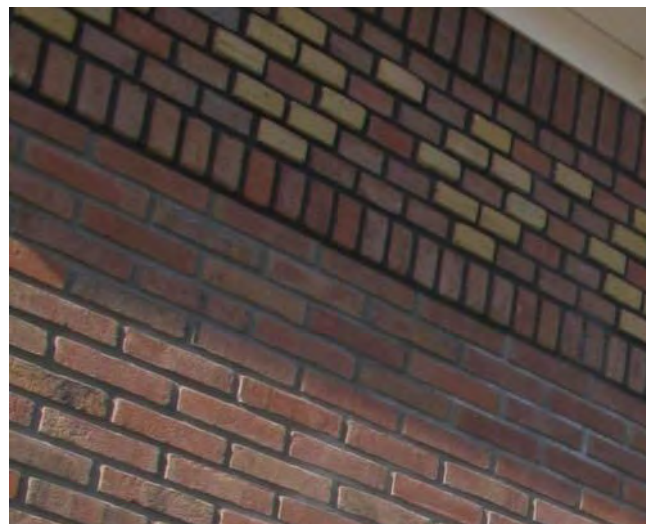
Traditioneel of meer eigentijds

In lijn met de Welstandsnota dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangesloten bij de huidige karakteristieken en identiteit van de omliggende bebouwing in de omgeving. Dat wil niet zeggen dat de nieuwbouw op de Lidl-locatie een exacte kopie moet worden gemaakt van de architectuur en het materiaalgebruik van de aangrenzende gebouwen. De Welstandsnota biedt de nodige vrijheid om daar concreet invulling aan te geven. Maar uiteraard kan niet alles. Daarom formuleren we een aantal aanvullende richtlijnen voor de inpassing in de omgeving. Deze richtlijnen gelden voor zowel woningbouw, als een eventuele maatschappelijke functie op het terrein.

Inpassing in de omgeving

- De bebouwing sluit qua uitstraling en vormgeving aan bij de karakteristieken van de omliggende gebouwen.
- Woningen zijn met de voorkant georiënteerd op de weg. Hetzelfde geldt voor de hoofdentrees ervan.
- Geen blinde gevels aan de straatkant of aan de openbare ruimte.
- Luifels en overkappingen zijn aan de voorzijde van de bebouwing niet toegestaan.
- Loggia's en dakloggia's in voor- en zijgevelaanzicht zijn niet toegestaan.
- Een verspringende rooilijn is denkbaar, mits de afstand met het naastgelegen gebouw niet meer dan 2 meter bedraagt. Hierdoor kan meer variatie ontstaan in het straatbeeld, dat past bij het karakter van de Hoogstraat.
- De nieuwe bebouwing vormt een samenhangend geheel, ook als het bouwplan bestaat uit meerdere individuele gebouwen.

- Het materiaal- en kleurgebruik kan worden afgestemd op de kenmerkende kleuren en materialen in de rest van de straat (zie de volgende pagina's). Dit levert dan een min of meer traditioneel stadsbeeld op, waarmee het historische stedelijk weefsel wordt aangeheeld.
- Er kan eventueel ook voor worden gekozen om de materialisatie en het kleurgebruik op een meer eigentijdse manier aan te laten sluiten bij de omgeving. Het is dan wel van belang dat de bebouwing in het gebied een natuurlijke uitstraling krijgt en zich voegt naar de omgeving. Een scherp contrast is niet gewenst.
- Als (bewust) wordt afgeweken van het traditionele materiaal- en kleurgebruik van de aangrenzende gebouwen, dan dient gebruik te worden gemaakt van duurzame materialen met een natuurlijke uitstraling zoals bij voorkeur hout. Daarbij wordt dan gevraagd om aardse of donkere kleurtinten.
- Het zichtbaar toepassen van duurzaamheid en natuurinclusief bouwen in de nieuwe bebouwing wordt toegejuicht. Dit moet dan wel integraal onderdeel uitmaken van het architectonisch ontwerp.



Kleuren en materialen

Om samenhang te creëren tussen de bestaande en nieuwe bebouwing is kleur- en materiaalgebruik een belangrijk middel. Als daarbij wordt gekozen voor meer traditionele (keramische) materialen en kleuren, dan gelden hiervoor de volgende richtlijnen.

Gevelaanzichten en daken (traditioneel)

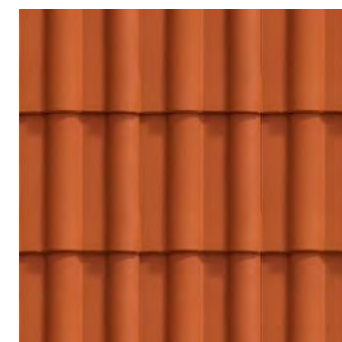
- Gebruik van baksteen of ander keramisch materiaal.
- Samenhang in het gehele nieuwbouwproject is gewenst. Dit vraagt om zorgvuldig op elkaar afgestemde baksteenkleuren, metselverbanden en voegwerk.
- Kenmerkend voor het traditionele straatbeeld zijn bakstenen in bruine, rode en rood-paarse tinten.
- Gebruik van staande kozijnen en ramen.
- Kozijnen in de kleuren wit, of donkere kleuren zoals antraciet, donkergroen en donkerblauw.
- Houten kozijnen bepalen het beeld, maar ook andere kwalitatief gelijkwaardige materialen zijn denkbaar.
- De dakbedekking bestaat uit gebakken pannen.
- Dakpannen in de tinten zwart-grijs en oranje-rood gebruiken bij eventuele nieuwbouw.

Optie: meer eigentijds en duurzaam

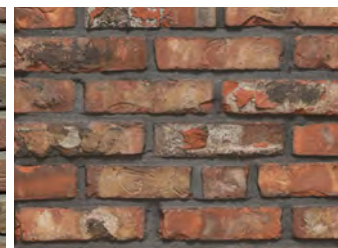
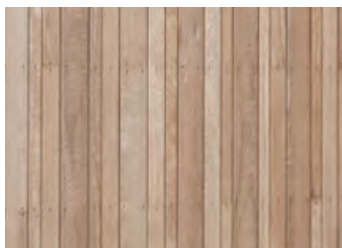
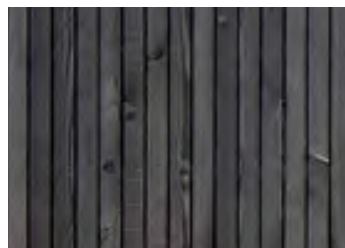
- Als wordt gekozen voor een meer eigentijdse vormgeving, dan dient te worden gekozen voor de toepassing van duurzame materialen met een natuurlijke uitstraling, zoals bij voorkeur hout.
- Bij de toepassing van hout kan worden gekozen voor de natuurlijke houtkleur (onbewerkt) of een donkere (zwarte) beits. Daarmee wordt weliswaar afgeweken van de traditionele kleuren in de directe omgeving, maar wordt daar wel aansluiting bij gezocht. Ander kleurgebruik is om die reden niet toegestaan.
- Bij daken kan worden gekozen voor zonnepanelen (zwart) die dan worden geïntegreerd in het ontwerp. Ook groene daken (sedum) zijn een mogelijkheid, waarmee het duurzame en natuurinclusieve karakter van de nieuwbouw kan worden benadrukt.



zwart - grijs



oranje - rood



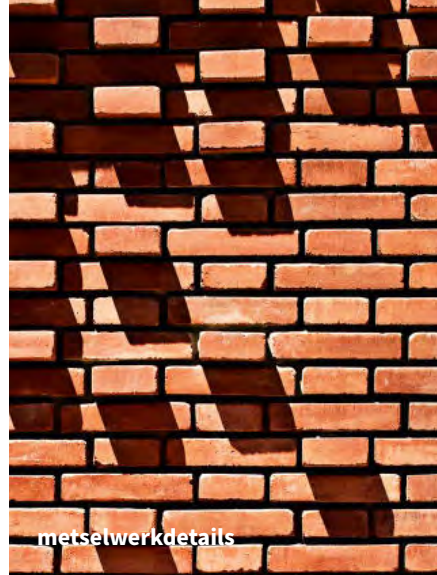
diverse tinten rood / rood-paars



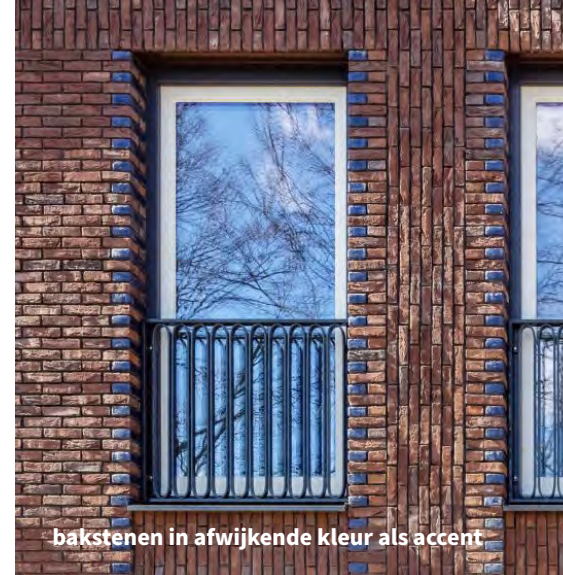
hanekam en
bijzondere
rollaag



spekband



metselwerkdetails



bakstenen in afwijkende kleur als accent



metselwerkdetail



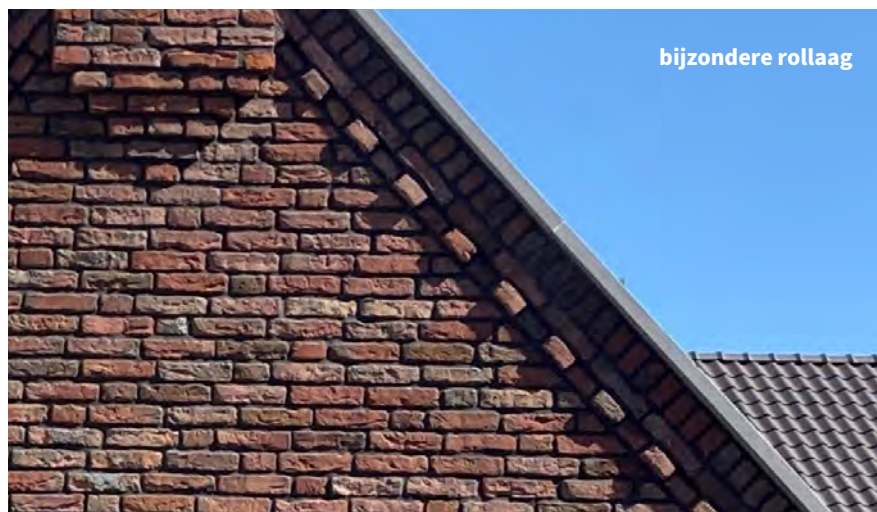
verschil in
baksteenkleur



rollaag teruggelegen in
het gevelvlak



verschillende materialen



bijzondere rollaag



streklaag



hanekam

Detaillering en stijlkenmerken

De detaillering speelt een essentiële rol in de bebouwing langs de Hoogstraat. Inspirerende details hieruit zijn bijvoorbeeld de detaileringen in het metselwerk, de sierlijke dakranden, de vormgeving van dakkapellen en forse vensterbanken.

Detaillering en stijlkenmerken

- Gezichtsbepalende details moeten worden vormgegeven in de lijn van de architectuur van het bouwwerk en zijn omgeving.
- Kenmerkend voor het straatbeeld in de Hoogstraat is het gebruik van details in het metselwerk. Dat wil zeggen dat de afwerking van het metselwerk langs gevels en vensteropeningen in de vorm van een rol- of streklaag kan worden uitgevoerd.
- Muurschotels en ankers in de gevel zijn toegestaan.
- Het gebruik van windveren en gootlijsten is toegestaan.
- Raamlijsten, gevelversiering en kroonlijsten maken deel uit van de bebouwing aan de Hoogstraat en zijn dan ook toegestaan.
- Mocht een schoorsteen onderdeel zijn van de nieuw te ontwikkelen bebouwing, moet deze op de topgevel of scheidingswand gesitueerd worden.
- Het toepassen van een trasraam is geoorloofd. Het trasraam moet uitgevoerd worden in gesinterde bakstenen of klinkers en mag niet afgewerkt worden met stucwerk of cement.

Een rollaag is een laag van metselstenen met de korte zijde (kop) van de steen in het zicht, liggend op de smalle zijde, boven vensteropeningen om de druk van het muurwerk erboven op te vangen.

Een strek is een laag van metselstenen met de lange zijde van de steen in het zicht. Een streklaag wordt een 'hanekam' genoemd wanneer de bovenzijde een segmentboog vormt of getrapt is.

Een trasraam is het onderste deel van een gemetselde muur en bestaat gewoonlijk uit zowel 5 à 6 lagen stenen onder maaiveld als boven maaiveld. Waar een trasraam voorheen werd gebruikt voor het voorkomen van optrekkend vocht rondom gebouwen, wordt het tegenwoordig (door beter gefabriceerde bakstenen) vaak alleen nog gebruikt als detaillering in de architectuur.



raam- en kroonlijsten en karakteristieke dakkapel



detaillering metselwerk, gootlijsten en trasraam



voortuinen afschermen met lage hagen



voortuinen afschermen met lage hagen



groene erfafscheidingen, poorten, garages en bergingen grenzend aan de openbare ruimte integraal ontwerpen



groene erfafscheidingen bij zij- en achtertuinen grenzend aan de openbare ruimte

Erfafscheidingen

In dit beeldkwaliteitplan worden een aantal richtlijnen meegegeven voor erfafscheidingen. Deze richtlijnen zorgen voor een duidelijke overgang van openbaar naar privé terrein en een aangename uitstraling naar en beleving van de openbare ruimte.

Erfafscheidingen

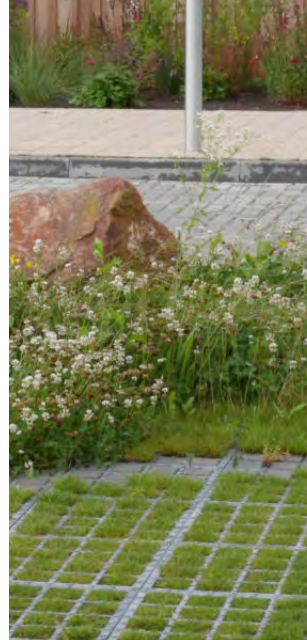
- De overgang tussen de bebouwing en de omliggende openbare ruimte is duidelijk zichtbaar in het straatbeeld. Op de grenzen van openbaar en privé gebied komen dan ook erfafscheidingen.
- Hagen op erfafscheidingen bestaan uit groenblijvende en/of bladhoudende hagen. Denk hierbij aan een beukenhaag, ligusterhaag, laurierkers haag, etc.
- De erven langs de openbare weg worden voorzien van lage hagen tot maximaal 1 meter hoogte.
- Waar zij- en achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte is deze eveneens afgescheiden met een groene erfbegrenzing (haag of begroeid scherm). Deze hagen mogen maximaal 2 meter hoog zijn.
- Eventuele poorten, garages, schuren en bergingen die direct grenzen aan de openbare ruimte worden integraal mee ontworpen. Versnippering en een chaotisch straatbeeld is niet wenselijk.



waterdoorlatende parkeervakken



groene parkeervakken en verbeteren biodiversiteit



kruidenrijk



boomvakken



groen langs en/of tussen grote(re) aantallen parkeerplaatsen



groen langs en/of tussen grote(re) aantallen parkeerplaatsen

Inrichting openbare ruimte

De openbare ruimte wordt in samenhang met verkeer en parkeren bekeken. Over het algemeen is er een grote behoefte aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit kan er dan ook toe leiden dat geparkeerde auto's het straatbeeld domineren. Dit is niet wenselijk in het plangebied en daarom geldt dat parkeerplaatsen zo veel mogelijk uit het zicht worden gesitueerd. Op plekken waar dit niet mogelijk is, zullen parkeerplaatsen zo veel als mogelijk in het groen worden ingebed zodat er een aangename beleving van de openbare ruimte wordt gecreëerd. Het is daarbij ook belangrijk dat er aandacht is voor een goede beheerbaarheid

Openbare ruimte

- Duidelijkheid bieden aan gebruikers in hoeverre een gebied openbaar is en/of publiek toegankelijk.
- Rust en eenheid in het straatprofiel is gewenst.
- Probeer bij de inrichting het materiaalgebruik in de openbare ruimte af te stemmen op de omliggende bebouwing.
- Het is wenselijk om het oppervlak verharding in de openbare ruimte zo veel mogelijk terug te brengen, zodat er ruimte ontstaat voor groen.
- Als groen verloren gaat door nieuwbouwplannen, moet dit waar mogelijk worden gecompenseerd in het plangebied.

Verkeer en parkeren

- Maak waar mogelijk onderscheid in kleur- en/of materiaalgebruik tussen het rijgedeelte van de weg en de parkeerplaatsen.
- Parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten niet dominerend zijn en worden bij voorkeur aan de zuidzijde, achter de bebouwing, gesitueerd.
- Nieuwe wegingdelingen moeten helder en veilig zijn voor fietsers en voetgangers.
- Parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten niet dominerend zijn en worden bij voorkeur aan de zuidzijde, achter de bebouwing, gesitueerd.
- Bij grote(re) aantallen parkeerplaatsen langs nieuwe straten, die haaks op de Hoogstraat gelegen zijn, waar mogelijk groen toepassen. Dit kan in de vorm van solitaire bomen, hagen en/of kruidenrijke grasbanen.
- Parkeerplaatsen in de openbare ruimte zullen uitgevoerd worden in waterdoorlatende bestrating. Daardoor krijgen ze een groen uiterlijk. Een inspirerend voorbeeld hiervan is de grasbetontegel.
- Hoeken, waar parkeerplaatsen elkaar mogelijk zouden kunnen raken, zorgvuldig en logisch inrichten. Dit kan door middel van groen.
- Het toepassen van kruidenrijke bermen en/of groenstroken op overhoeken in het plan zorgt voor meer biodiversiteit. Denk hierbij aan meer bijen, vlinders en insecten.



Suggesties voor verbetering...

Tot slot willen wij in dit beeldkwaliteitplan nog een aantal suggesties tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan meegeven om de kwaliteit van het gebied waar mogelijk te verbeteren.

Model 1: maatschappelijk

- De ruimte langs de Hoogstraat oogt erg verhard: rijbaan, langsparkeren, stoep en vervolgens direct hieraan gelegen de gevel van de nieuwbouw. Waar mogelijk zou meer ruimte kunnen worden geboden voor boomvakken, hagen en/of struiken in aansluiting op het groene straatbeeld van de Hoogstraat.
- Ook in de lange parkeerstrook die aan de noordzijde van het plan haaks op de Hoogstraat gesitueerd is, zou met een aantal boomvakken meer kwaliteit kunnen worden geboden. Niet alleen oogt de ruimte minder verhard vanaf de Hoogstraat, ook biedt het meer kwaliteit voor het uitzicht vanuit de nieuwbouw.
- De hoek waar de twee parkeerstroken elkaar raken is volledig benut voor parkeren tot in de bocht. Dit vraagt om een zorgvuldige inrichting. Als hier een bocht moet worden aangebracht (i.v.m. boogstraal) dan zou deze hoek op een groene manier kunnen worden ingericht.

Model 2: wonen

- De nieuwbouwwoningen die aan de Hoogstraat gesitueerd zijn, hebben geen parkeermogelijkheid op eigen terrein en maken gebruik van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte ten zuiden van het nieuwbouwproject. Er is echter geen achterpad aanwezig om bij de parkeerplaatsen te komen.
- Richt de hoek waar de parkeerstroken elkaar kruisen in als een groene ruimte. Deze “verloren” ruimte kan worden ingericht met bomen, struiken, hagen en/of kruidenrijk gras. Dit heeft een positief effect op de beleving ervan, het klimaat en de biodiversiteit.
- Ten noorden van het nieuwbouwproject loopt een oost-westverbinding voor voetgangers en fietsers (Hoogstraat - Langs de Rijn). Probeer waar mogelijk groen toe te passen voor een aangename beleving.



groen langs de Hoogstraat

colofon

Opgesteld door

bureau Nieuwe Gracht
Veerle Merk
Robert Arends

Bureau Nieuwe Gracht
Keramus-gebouw
Ravenoord 234
3523 DB Utrecht

www.nieuwegracht.nl

In opdracht van

Gemeente Wijk bij Duurstede
Karel de Grotestraat 30
3962 CL Wijk bij Duurstede

www.wijkbijduurstede.nl



BUREAU NIEUWE GRACHT

