

BEELDKWALITEITPLAN

(KAVELPASPOORT)

DOETSE VLIET, GIESSENBURG

GEMEENTE GIESSENLANDEN

FEBRUARI 2014



INLEIDING EN DOEL:

Dit beeldkwaliteitplan (kavelpaspoort) heeft als doel om de toekomstige bewoners van de kavels aan de Doetse Vliet te Giessenburg duidelijkheid te verschaffen. Dit om er voor te zorgen dat de nieuw te bouwen woningen in de architectuur en stedenbouwkundige samenhang van de straat passen. In dit beeldkwaliteitsplan worden uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ontwerp van de woningen beschreven.

Het kavelpaspoort is gericht op afstemming en harmonie vanuit een zorgvuldige interpretatie van de oorspronkelijke karakteristiek. Het kavelpaspoort is alleen doeltreffend als het voldoende helder en eenvoudig is en geen 'voer' voor discussies, teleurstellingen en twijfels geeft. Uitgangspunt is de gewaardeerde kwaliteit van de aanwezige bebouwing aan deze zijde van deze straat. Er wordt ingegaan op de beeldkwaliteit van de architectuur en de wijze waarop het beoogde kwaliteitsniveau kan worden bereikt en behouden. Doel is om tot een eenduidige samenhang te komen. Het gaat daarbij met name om de ervaring vanaf het openbaar gebied. Het kavelpaspoort geeft voor de kavels de bebouwingsmogelijkheden en de toetsingscriteria weer.



I. Locatie en Programma.

De locatie is gelegen aan de Doetse Vliet te Giessenburg . Het programma bestaat uit het realiseren van twee twee-onder-één-kappers (4 woningen).

II. Geschiedenis, Ruimtelijke structuur

De kavels zijn onderdeel van een grotere locatie waar in 2009 door Stichting Dorp, Stad en Land voor de gemeente Giessenlanden de Ruimtelijke kwaliteitparagraaf Doetse Vliet III opgesteld.

Deze locatie, die is gelegen aan de oostrand van Giessenburg, aan en achter de Doetse Vliet, grenst aan de buitenrand aan het landelijke gebied.

De locatie bood conform het verkavelingsplan van RBOI plaats aan een viertal woningblokken met rijenwoningen, een drietal twee-onder-één-kappers en een vrijstaand bebouwingselement (voor o.a. 7 á 8 seniorenwoningen).

Door omstandigheden die buiten dit beeldkwaliteitplan liggen is het project Doetse Vliet III nog niet gerealiseerd.

Het college heeft besloten om het project tijdelijk “in de ijskast” te zetten.

Aanvullend wordt wel de mogelijkheid geboden tot het realiseren van 4 twee-onder-één-kap woningen op kavels die liggen in de bestaande straat Doetse Vliet in Giessenburg en aansluiten op de bestaande bebouwing.

De bestaande woningen in de straat zijn destijds gerealiseerd als onderdeel van het projectplan Doetse Vliet II. De nu voorgestelde twee-onder-één-kappers maken de straat aan deze zijde af. Ze zijn daarom te zien als nadrukkelijk onderdeel van / vervolg op het plan Doetse Vliet II. De bebouwing dient daarom qua volume, opbouw en verkaveling geënt te zijn op de bestaande bebouwing van Doetse Vliet II.

•

III. Stedenbouwkundig en Architectonisch uitgangspunt

De bebouwing aan de overzijde van de straat bestaat uit overwegend vrijstaande woningen, alle met een eigen identiteit. Als totaal hebben ze echter voldoende overeenkomsten (in typologie, vorm, opzet, materiaal, kleur en uitwerking) dat op een argeloze wijze samenhang en afstemming is ontstaan.

De bebouwing aan de oostzijde van de straat en aansluitend op de beoogde kavels wordt gekenmerkt door gelijkwaardigheid.

Hier zijn 12 twee-onder-één-kap woningen (6 tweekappers) gerealiseerd in één uitvoering. Deze woningen hebben in hun hoofdopzet allen dezelfde vormgeving en uitwerking. Tot op materiaalkeuze, kleurstelling, detaillering en stijlaccenten zijn deze woningen nagenoeg volledig gelijkvormig.

Alleen de (ten opzichte van de voorgevel teruggeplaatste) bijmassa's zijn op zeer ondergeschikte punten verschillend. Dit als gevolg van kleine verschillen in de kavels. Deze bijbehorende bouwwerken doen echter, door hun bescheiden ligging en massa, geen afbreuk aan het samenhangende totaalbeeld.

Bovenstaande opzet van allemaal dezelfde twee-onder-één-kap woningen dient gerespecteerd te worden. De nieuw te bouwen tweekappers dienen daarom qua uiterlijk identiek te worden aan de reeds bestaande woningen. Hierdoor wordt de zo gewaardeerde opzet van deze straat in feite afgemaakt.



IV. Eisen

Vanwege het ontbreken van beleid met betrekking tot Ruimtelijke kwaliteit (welstand) in de gemeente Giessenlanden is er geen toetsing van plannen met betrekking tot het uiterlijk op zich of de afstemming op de omgeving / bestaande bebouwing mogelijk.

De hieronder aangegeven eisen zullen dan ook deel dienen te zijn van een eventuele koopovereenkomst of bestemmingsplanwijziging.

Algemeen.

- De te plaatsen twee-kappers zijn identiek aan de reeds aanwezige twee-kappers aan de oostzijde van de Doetse Vliet.
- Dit geldt voor alle onderdelen (situering, hoofdvorm, architectonische opzet en uitwerking en kleur- en materiaalgebruik).
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw (de woning) en qua vormgeving en uitvoering vergelijkbaar aan de reeds aanwezige bijbehorende bouwwerken.

Situering

- De situering op de kavel (positie ten opzichte van rooilijn en erfgrenzen) is gelijk aan die van de al aanwezige twee-kappers aan de oostzijde van de Doetse Vliet.

Hoofdvorm

- De woningen hebben massaopbouw van twee bouwlagen met een schildkap gelijk aan die van de al aanwezige twee-kappers aan de oostzijde van de Doetse Vliet (zowel individueel als in totaal).

Architectonische uitwerking, gevelaanzichten en detaillering.

- De gevelopbouw, gevelgeleding, gevelcompositie en detaillering zijn gelijk aan die van de al aanwezige twee-kappers aan de oostzijde van de Doetse Vliet.

Kleur, materiaal

- De toe te passen kleuren en materialen zijn gelijk aan of gelijkend op die van de al aanwezige twee-kappers aan de oostzijde van de Doetse Vliet.

Overige

- Gevraagd wordt het groene karakter van de straat te respecteren door zorg te dragen voor een groene inrichting met gebiedseigen beplanting.
- Uitzonderingen op de bovenstaande criteria en uitgangspunten worden bij voorbaat uitgesloten. Een en ander ter beoordeling door de behandelend ambtenaar.



