

Woningbouw Molenakker, Gassel



Beeldkwaliteitsplan



Beeldkwaliteitsplan Molenakker Gassel

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Beeldkwaliteitsplan Molenakker Gassel
Datum:	12 december 2017
Projectnummer Buro SRO:	14.40.09

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	VSP Beheer BV
Contactpersoon opdrachtgever:	Ad van Spijk

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Peter Abels
Bezoekadres vestiging Arnhem	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.Buro-SRO.nl



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Status	4
1.2	Ligging plangebied	4
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	6
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	8
Hoofdstuk 4	Beeldkwaliteit	10

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Status

Samen met de bewoners van Gassel is in 2012 een iDop (integraal dorpsontwikkelingsplan) opgesteld. Een van de actiepunten uit het iDop is het ontwikkelen van woningbouw en het zorgen voor een gevarieerd woningaanbod. Daarbij is aandacht nodig voor betaalbare huur- en koopwoningen, die zowel geschikt zijn voor starters als voor senioren en voor alleenstaanden en eenoudergezinnen. Daarnaast is er behoefte aan de mogelijkheid voor zelfbouw (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, CPO). In het iDop is aangegeven dat eerst de inbreidingsmogelijkheden benut moeten worden voordat gebouwd wordt in het buitengebied. Dit streven is ook opgenomen in de Structuurvisie Grave 2025.

In het dorp Gassel is inbreiding met een substantieel aantal woningen maar beperkt mogelijk. Op basis van de ruimtelijke analyse is in de structuurvisie een tweetal concrete locaties voor woningbouw benoemd: De locatie Sint Jansvoort-Julianaplein en de locatie Torenstraat. De locatie Schuttersweg is gezien de ligging meer geschikt voor woon-werkkavels. Omdat na bebouwing van de locaties Torenstraat en Sint Jansvoort-Julianaplein alle inbreidingslocaties voor woningbouw zijn benut, is enige uitbreiding aan de dorpsrand noodzakelijk om in de woningbehoefte van Gassel te kunnen voorzien. In de structuurvisie is aangegeven dat beperkte uitbreiding mogelijk is op de locatie Molenakker. Als onderdeel van de dorpsrandzone is hier een dorpsafronding mogelijk.

De ontwikkeling van woningbouw op de locatie Molenakker is juridisch vertaald in het bestemmingsplan “Woonlocaties Gassel”.

Het stedenbouwkundige plan voor de locatie Molenakker is besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De adviezen (21 maart 2016 en 15 mei 2017) zijn meegenomen in de definitieve stedenbouwkundige opzet. In het kader van het stedenbouwkundig plan voor de locatie Molenakker is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan ‘Molenakker, Gassel’ is op 12 december 2017 door de gemeenteraad in het kader van artikel 12a van de Woningwet als welstandskader vastgesteld voor de beoogde beeldkwaliteit van het bouwplan van de nieuwe woningen ten aanzien van de percelen, kadastraal bekend als Grave, sectie L, nrs. 202 (gedeeltelijk), 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881 (gedeeltelijk), 1882, 1884 en 1885 (gedeeltelijk) gelegen aan de Molenakker te Gassel. Voor zaken waarvoor geen (bouw)vergunningplicht (en daarmee dus ook geen welstandsplicht geldt, fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota.

Naast dit beeldkwaliteitsplan vigeert het bestemmingsplan ‘Woonlocaties Gassel’, dat eveneens op 12 december 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het beeldkwaliteitsplan als bijlage bij de toelichting opgenomen.

1.2 Ligging plangebied

De locatie Molenakker ligt aan de zuidzijde van de kern Gassel. De locatie maakt onderdeel uit van de zuidelijke dorpsrandzone tussen de straten Heidestraat, Torenstraat, Schoolstraat en Molenakker. Op de luchtfoto is de locatie Molenakker Gassel als onderdeel van deze dorpsrandzone weergegeven.



Luchtfoto plangebied Molenakker Gassel (ruimtelijke plannen, 2016)

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

Dorpsrandzone

De ruimtelijke structuur van de dorpsrandzone rond de Molenakker komt grotendeels overeen met de wegen- en padenstructuur uit de 19e eeuw. Dit is te zien na bestudering van topografische kaarten uit verschillende perioden. Er zijn in de nabijheid enkele fraaie historische boerderijen van het hallehuistype aanwezig. Vanaf zowel de Torenstraat als de Heidestraat is de zuidrand van het dorp, met als opvallend element de kerktoren, zichtbaar. Vanaf de andere zijde zijn de imposante omringende bosranden opvallend. Deze combinatie van open en gesloten zorgt voor een zeer aantrekkelijk landschap met een hoge ruimtelijke kwaliteit.

In het gebied, gelegen tussen de dorpskern en de Heidestraat waren in het verleden enkele landwegen en paden aanwezig. Deze oude, deels verloren gegane topografie van wegen en paden is een interessant aspect van het plangebied en kan als structurerend element bij de mogelijke herinrichting van dit gebied gebruikt worden. In het hart van het gebied bevindt zich een woning, Heidestraat 5, op een donk in het vanouds laag gelegen terrein. Duidelijk is ook op de kaarten zichtbaar dat het meest laaggelegen en natte gedeelte als laatste is ontgonnen. Dit hoogteverschil is tot op de dag van vandaag goed zichtbaar.

Locatie Molenakker

De Molenakker is een landelijke weg die vanaf de Schoolstraat in westelijke richting naar het buitengebied loopt. Aan de Molenakker grenzen voornamelijk achterpercelen met bijgebouwen van de woningen die aan de straat Hoeve liggen. Ten westen van het plangebied liggen een paar woningen die wel gericht zijn op de Molenakker. De Heidestraat is een half verhard zandpad dat enkel gebruikt wordt door de omwonenden. Het karakter van dit half verharde pad past goed bij het landschappelijke karakter van het gebied.

Via de Torenstraat en de Molenakker (die direct op de Schoolstraat aantakt) is het plangebied goed ontsloten. Het plangebied zelf is momenteel grasland dat op dezelfde niveau ligt als de Molenakker. Het hierboven lagere natte deel ligt een stuk ten zuidoosten van het plangebied.



Landelijk weg de Molenakker met aan één zijde de achterpercelen van de Hoeve. Aan de andere zijde grasland



Splitsing ter hoogte van Schoolstraat met links de straat Molenakker en rechts de straat Hoeve



Woning aan Molenakker aan westzijde van het plangebied



Onverharde weg die vanaf Molenakker de Heidestraat 5 ontsluit

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Uitgangspunten planopzet

Voor de inrichting van het plangebied als onderdeel van de gebiedsvisie voor de zuidelijke dorpsrandzone van Gassel zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Inpassen in het landschap: wisselwerking open/gesloten vormgeven;
- Zichtlijnen behouden;
- Overgang dorpsrand zorgvuldig vormgeven;
- Recht doen aan cultuurhistorie: behoud onverharde weg, aansluiten op bebouwingstypologie;
- Bestaande hoogteverschil tussen plangebied en achterliggende laagte onaangetast laten.

Planopzet

In aansluiting op het bestaande karakter van de dorpsrand is de planvorming gericht op het creëren van een fraai dorpsafronding met enkele verspreide woningen.

Langs de Molenakker zijn enkele vrijstaande, dubbele of geschakelde woningen gesitueerd. Dit in aansluiting op de daar aanwezige bebouwing. De woningen zijn bereikbaar vanaf de bestaande weg de Molenakker. De kavels zijn landschappelijk ingepast.

Ten westen daarvan is een woning gedacht die qua uitstraling refereert aan de boerderijen in de omgeving. Deze woning is vrij gelegen in het groen doordat aan beide zijden de openheid is behouden door de aanleg van bloemenweides.



Planopzet Molenakker

De ruime en groene opzet past bij het gewenste dorpse karakter en de inpassing in het landschap. De karakteristieke doorzichten en het zicht op het open landschap blijven in de voorgestelde opzet behouden doordat de lintbebouwing wordt afgewisseld met groengebieden die ingericht zijn als bloemenweide. De onverharde weg blijft gehandhaafd en doet tevens dienst als wandelroute naar het landelijk gebied voor het maken van een recreatief ommetje. Het is een belangrijke schakel in de routes tussen Gassel en de bossen verderop. Aan de achterzijde van de percelen wordt een groenstrook landschappelijk ingericht. Op deze groenstrook worden de nodige gebiedseigen beplanting en landschapselementen aangebracht met (struin)paden, zodat het te ontwikkelen woongebied robuust landschappelijk wordt ingepast en het achterliggende gebied beter zichtbaar en beleefbaar wordt gemaakt voor de dorpsbewoners. Als en zodra het achtergelegen gebied verder ontwikkeld wordt (bijvoorbeeld via een landgoedontwikkeling), dan zal dit gebied en de padenstructuur daar naadloos bij aansluiten. Op navolgende afbeelding is het stedenbouwkundig ontwerp als onderdeel van de gebiedsvisie weergegeven.



Dorpsafronding Molenakker als onderdeel van de gebiedsvisie voor de zuidelijke dorpsrandzone van Gassel

Hoofdstuk 4 Beeldkwaliteit

Welstandsniveau

Het gehanteerde welstandsniveau van dit gebied is welstandsniveau 2.

Regels beeldkwaliteit

De dorpsafronding aan de Molenakker sluit aan op het karakter van de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in de landschappelijke inpassing, de architectuur en de inrichting van de percelen.

De volgende uitgangspunten ten aanzien van de beeldkwaliteit zijn geformuleerd:

Beeldkwaliteit lintbebouwing:

- De woningen sluiten qua karakter aan op de dorps bebouwing van Gassel;
- De hoogte bedraagt 1/1,5 laag met kap;
- Bijgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn;
- Qua materiaalgebruik voor de gevels wordt gewerkt met baksteen in donkerrode, lichtbruine tinten of hout;
- Het materiaalgebruik van de kap bestaat uit gebakken pannen;
- Erven en tuinen zijn voorzien van groene hagen, waarbij gebiedseigen soorten worden toegepast, zoals beuk, liguster, veldesdoorn, taxus;
- De erfscheiding aan de achterzijde is uitgevoerd als een 1 meter brede en 2 meter hoge haag in een gebiedseigen soort (beuk, gewone liguster, of veldesdoorn).



Beeldkwaliteit boerderijtype:

- De architectuur sluit aan op streekeigen boerderijtypen;
- De hoogte bedraagt 1 laag met imposante zadelkap;
- Bijgebouwen (één laag met kap) liggen vrij ten opzichte van het hoofdgebouw en liggen achter de voorgevelrooilijn;
- Qua materiaalgebruik voor de gevels wordt gewerkt met licht stucwerk, baksteen in donkerrode, lichtbruine tinten of hout;
- Het materiaalgebruik van de kap bestaat uit gebakken pannen en/of riet;
- Het erf heeft een landelijke uitstraling;
- De erfscheiding aan de achterzijde is uitgevoerd als een brede haag in een gebiedseigen soort (beuk, gewone liguster of veldesdoorn).



Referentiebeelden boerderijtypes en landelijk erf

Beeldkwaliteit openbare ruimte:

- De Molenakker is een landelijke weg met een dorps karakter;
- Langs de Molenakker ligt een brede groene berm die tevens ruimte biedt voor het bezoekersparkeren. Om te voorkomen dat de bermen kapot gereden worden zal de ondergrond extra gestabiliseerd worden;
- De bestaande weg vanaf Molenakker naar buitengebied blijft onverhard Heidestraat;
- Aan weerszijden langs de onverharde weg richting het buitengebied is sprake van een natuurlijke berm (bloemrijk grasland).



Dorps karakter openbare ruimte bestaande Molenakker (links) en referentiebeelden haag (rechts)



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement