

Woningbouw Torenstraat 7, Gassel



Beeldkwaliteitsplan



Beeldkwaliteitsplan Torenstraat 7 Gassel

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Beeldkwaliteitsplan Torenstraat 7 Gassel
Datum:	12 december 2017
Projectnummer Buro SRO:	14.40.09

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Dhr. G. Ariens
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. G. Ariens

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	7
Hoofdstuk 4	Beeldkwaliteit	9

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.

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

Het stedenbouwkundige plan voor de locatie Torenstraat 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 Torenstraat is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan ‘Torenstraat 7, 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 het perceel, kadastraal bekend als Grave, sectie L, nr. 1672, gelegen aan de Torenstraat 7 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 Torenstraat vormt de zuidelijke invalsweg van Gassel. Het plangebied ligt net na de overgang naar de bebouwde kom van het dorp, op de plek waar de lintbebouwing aan de Torenstraat overgaat in de bebouwing van het dorp. Net ten zuiden van de locatie is een glastuinbouwbedrijf met bijbehorend containerveld gevestigd.

Op de luchtfoto is het plangebied weergegeven.



Luchtfoto plangebied Torenstraat Gassel (ruimtelijke plannen, 2016)

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

Locatie Torenstraat 7

De locatie Torenstraat bestaat uit een woning met een voormalige stal. De agrarische functie is echter al geruime tijd niet meer aanwezig en het perceel heeft reeds een woonbestemming. De stal, die geruime tijd in gebruik was als opslagruimte, is inmiddels gesloopt. De woning stamt uit de jaren '60 en verkeert in goede staat. Aan de woning is een garage gebouwd (zie foto).



Grens bebouwde kom net voor de planlocatie



Bestaande woning Torenstraat 7 met garage



De Torenstraat gezien naar het zuiden



Zicht op de kerk van Gassel in noordelijke richting

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

De locatie Torenstraat 7 zal worden ingericht met woningbouw. Voor het plangebied is een verkavelingsopzet met grondgebonden woningen rond een hofje beoogd. De opzet is kleinschalig en past daarmee in de dorpse verkavelingsstructuur van Gassel.

De doelgroep van de beoogde woningen is senioren. Het bijgevoegde concept-schetsontwerp geeft een impressie van het bouwplan. Voor de nieuwbouw is het volgende programma beoogd:

- 5-6 seniorenwoningen met woonprogramma op begane grond (levensloopbestendig)
- 1-2 woningen ter plekke van de bestaande woning

In totaal worden dus maximaal 7 woningen toegevoegd.



Schetsontwerp (concept) locatie Torenstraat (variant 1)



Schetsontwerp (concept) locatie Torenstraat (variant 2)

De ontsluiting vindt plaats via de bestaande toegang naast de woning Torenstraat 7. Deze is voldoende breed om de toegankelijkheid van het terrein te waarborgen.

Ter hoogte van de ontsluiting naar het hof zal een uitritconstructie worden aangelegd. Dit maakt het voor verkeer op de Torenstraat duidelijk en herkenbaar welke voorrangregeling er geldt én dat het een uitrit betreft van een woonerf en geen (doorgaande) weg. Daarnaast biedt een uitritconstructie de mogelijkheid om over het kruisingsvlak de voetganger hier prioriteit te geven. Tevens kan een dergelijke constructie worden aangelegd met behoud van het huidige verhoogde wegvak van de Torenstraat.

Voor de levensloopbestendige woningen geldt dat er op eigen terrein ruimte is voor het parkeren van 2 auto's. Bij splitsing van de woning aan de Torenstraat 7 is er bij iedere woning ruimte voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij de woning in de zuidoostelijke hoek is ruimte voor 1 parkeerplaats op eigen terrein. In het hofje zijn parkeerplaatsen voor bezoekers gesitueerd. Rond de parkeerplaatsen is ruimte voor groen in de vorm van gras, een haag en een solitaire boom. Daarnaast worden de voortuinen groen ingericht zodat het hof een groene en dorpse aanblik heeft.

Op de perceelsgrens richting het glastuinbouwbedrijf met bijbehorend containerveld aan de zuidzijde en op de oostelijke perceelsgrens zal een wintergroene windhaag of (groen beklede) tuinmuur of dichte schutting worden opgericht om overlast i.v.m. de agrarische activiteiten tot een minimum te beperken.

Hoofdstuk 4 Beeldkwaliteit

Welstandsniveau

Het gehanteerde welstandsniveau van dit gebied is welstandsniveau 2.

Regels beeldkwaliteit

De volgende uitgangspunten ten aanzien van de beeldkwaliteit zijn geformuleerd:

- architectuur: eigentijds wonen aan een hofje;
- hoogte: 1 laag met de mogelijkheid voor een tweede laag op een deel van de woning;
- kapvorm: plat of deels zadeldak, mansardekap of boogdak;
- materiaalgebruik: baksteen, hout, gebakken pannen.



Referentiebeelden patiowoningen Torenstraat

Beeldkwaliteit openbare ruimte:

- Het hof is ingericht als erf (klinkers) met een dorps karakter;
- Ter hoogte van de Torenstraat is sprake van een inritconstructie die verduidelijkt dat het erf ondergeschikt is aan de Torenstraat;
- Aan de noordzijde is ruimte voor een groene inrichting met gras, een haag en een solitaire boom;
- De groene aanblik van de openbare ruimte wordt versterkt door de aanleg van voortuinen met ruimte voor leibomen.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement