

St. Willebrord

Beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat 113

20-11-2023

V4

Beeldkwaliteitsplan

St. Willebrord, Dorpsstraat 113

Een ontwikkeling van

Marwijmo

Ontwikkeling en Exploitatie Maatschappij B.V.

Deltastraat 1, 1078 PB, Amsterdam

www.marwijmo.nl

Beeldkwaliteitsplan

Apto Architects

Cruquiusweg 94 H

1019 AJ Amsterdam

www.apto.nl



0. VOORWOORD	3
01. AANLEIDING	
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doelstelling	8
1.3 Plangebied	9
1.4 Kavelgegevens	11
02. RUIMTELIJKE VOORWAARDEN	12
2.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	13
2.2 Welstandcriteria	15
2.3 Kavelontwerp	16
03. VISIE BEELDKWALITEIT	18
3.1 Architectuur en bouwvorm	19
3.2 Kleur en materiaalgebruik	24
3.3 Erfafscheiding	26
3.4 Criteria bebouwing	28

01 Aanleiding

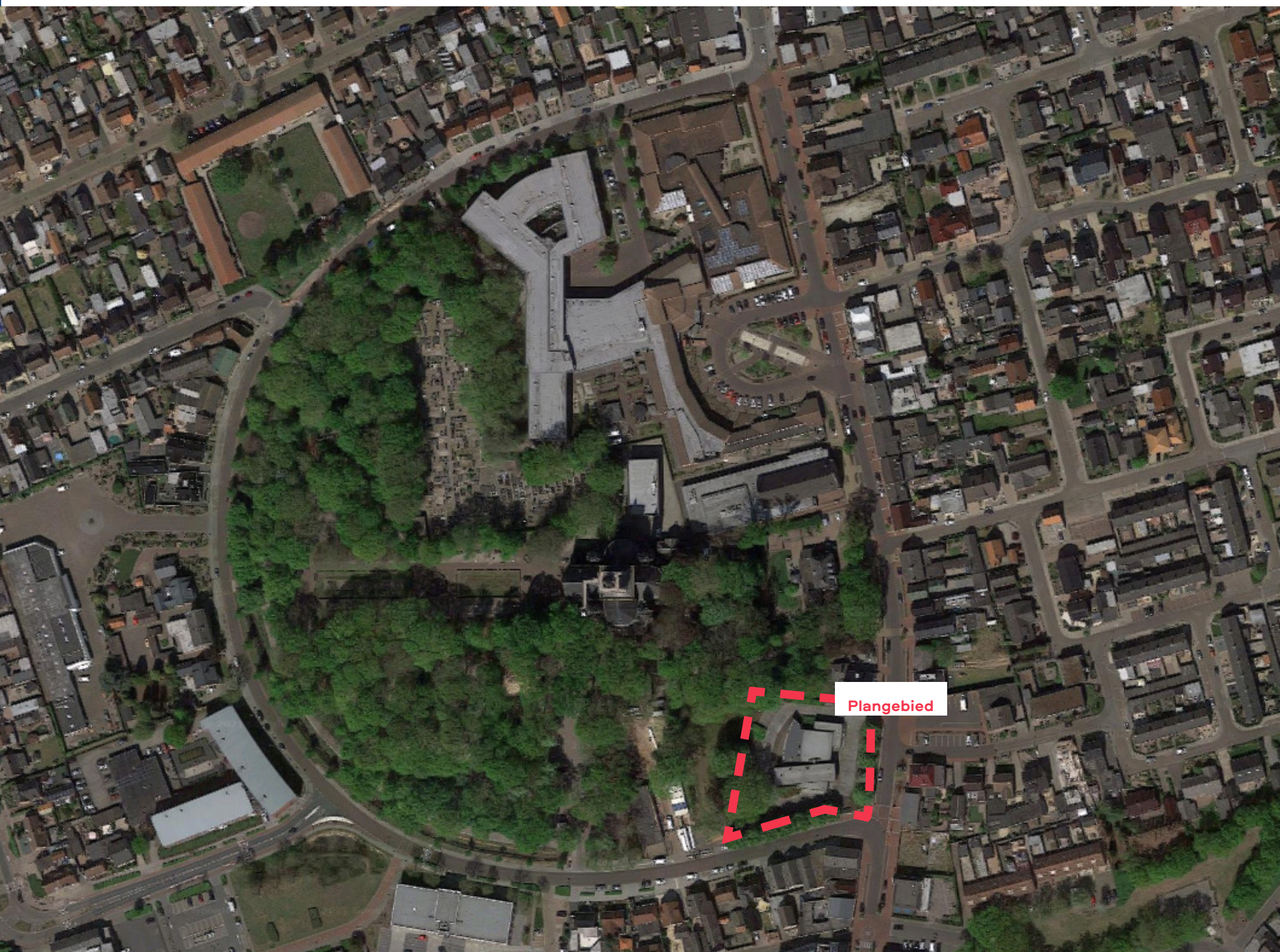
1.1 Aanleiding

De Dorpsstraat 113 in St. Willebrord is een royaal perceel met daarop gevestigd het (voormalig) Rabobank kantoorpand. Het perceel ligt aan de rand van het processiepark op de hoek nabij de Dorpsstraat en de Pastoor Bastiaansesingel. De vigerende bestemming is “Dienstverlening”. De eigenaar van het perceel is voornemens om hier woningen te gaan realiseren. De gemeente Rucphen heeft op 03-01-2023 laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan.

Met de bestemmingsplanwijziging wordt het mogelijk om woningen te realiseren op het perceel kadastraal bekend “Rucphen” sectie D nr 7851 en 8741. Het perceel aan de Dorpsstraat 113 is locatie technisch dermate uniek dat er een

maatwerkplan is gedefinieerd.

Om dit juridisch te waarborgen is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat gelijktijdig met het bestemmingsplan zal worden vastgesteld.



1.2 Doelstelling

Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteitsaspecten zullen de beoogde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling waarborgen bij de verdere architectonische uitstraling en de inrichting van de openbare ruimte. Het kwaliteitsdocument is opgesteld om:

- een aantrekkelijk woonmilieu tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen plaats vindt.

Het zal onderdeel uitmaken van het gemeentelijke welstandsbeleid en de relevante aspecten uit het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen in het bestemmingsplan.



1.3 Plangebied

Een schakel tussen Processiepark en het centrum

Het plangebied is gelegen aan het kruispunt van de Pastoor Bastiaansensingel en de Dorpsstraat. Beide straten zijn belangrijke structuurlijnen in St. Willebrord. De Pastoor Bastiaansensingel omringt het processiepark van de Sint-Willebrorduskerk. De Dorpsstraat is de oudste structuurlijn van St. Willebrord. Langs de Dorpsstraat heeft de eerste bebouwing zich ontwikkeld.

Aan de noordoostzijde grenst het plangebied aan een woonbestemming. De overige zijdes worden begrensd door groen- en detailhandelbestemmingen.





A: naastgelegen entree het processiepark



B: het Rabobankgebouw



C: naastgelegen commerciële ruimte



D: Sint-Willebrorduskerk



E: sweetshop Piccolo



F: 't oude Cafe

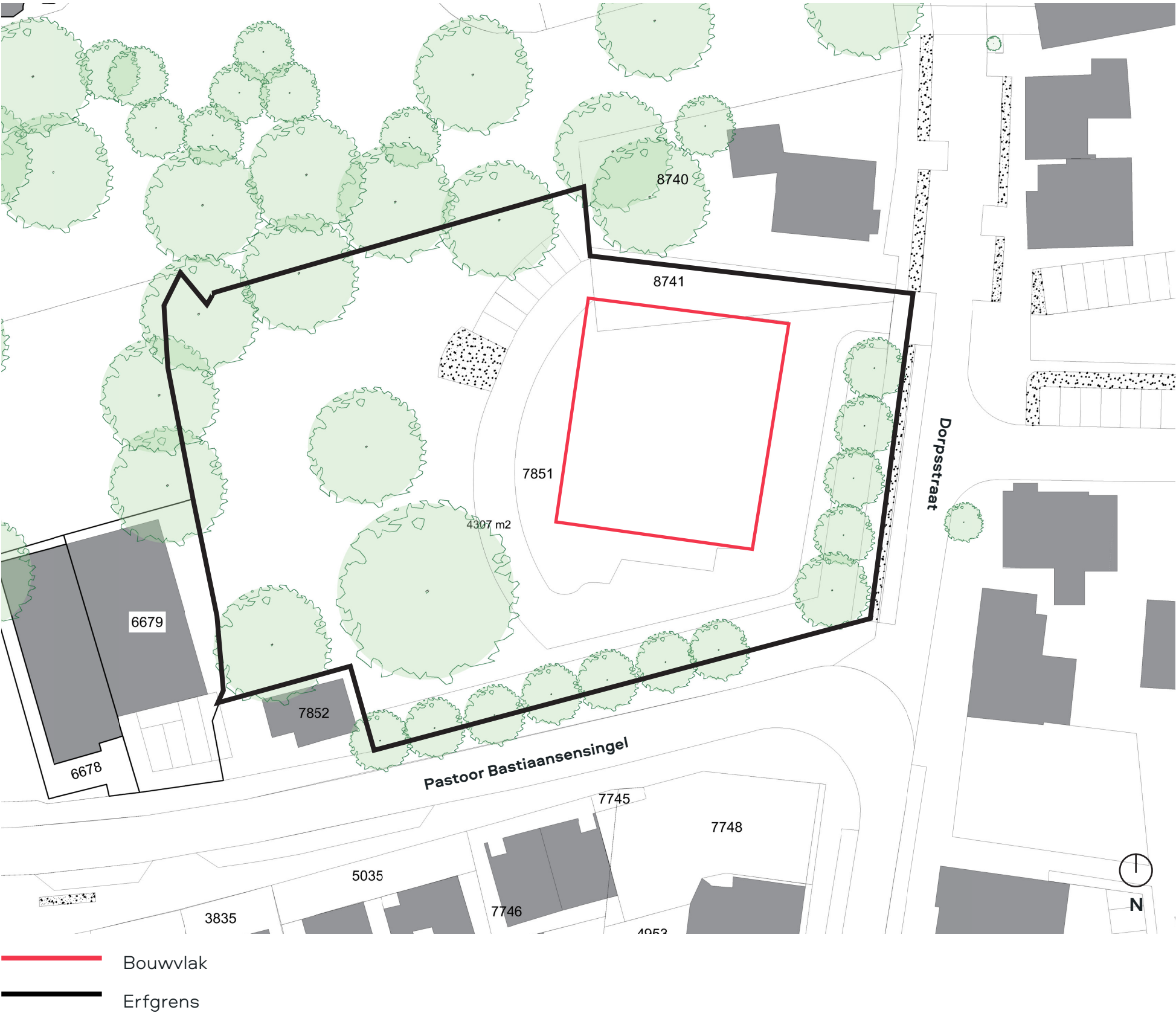


G: nabij gelegen woonhuizen



H: het Eikenblad

1.4 Kavelgegevens



Type:	Pand
Identificatie:	0840100000284827
Opp grondvlak:	642,18 m2
Status:	Pand niet in gebruik
Bouwjaar:	1991
Gemeente:	RUCPHEN
Sectie:	D
Perceelnummer:	7851 en 8741
Kadastrale grootte:	4.269 m²

In bovenstaande afbeelding is de erfgrans aangegeven met een zwarte lijn. Het is goed uit te lichten dat de erfgrans aan de Dorpsstraat loopt aan de rechterzijde van het voetpad. Het openbare voetpad is dus gepositioneerd op het perceel.

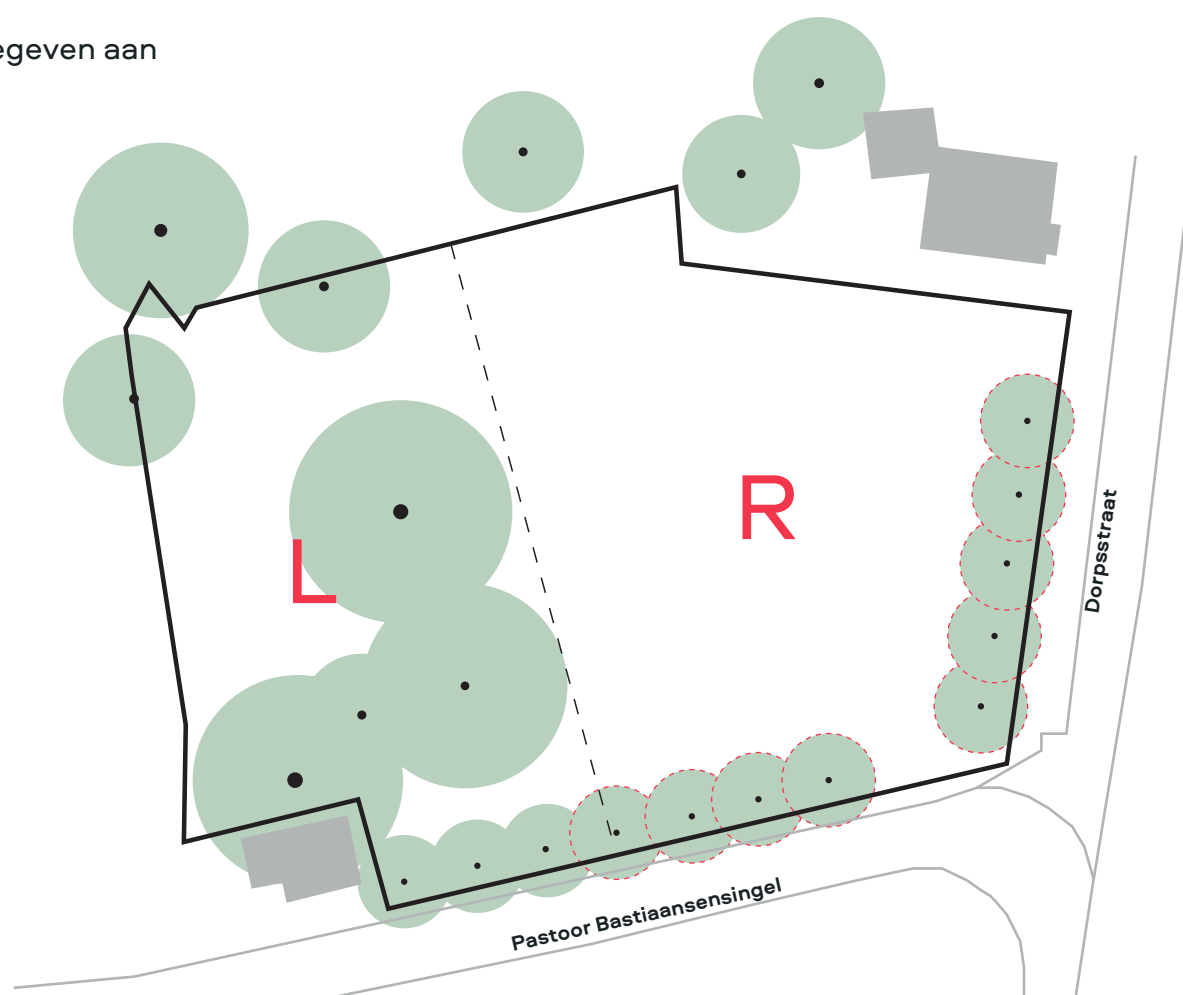
02 Ruimtelijke Uitgangspunten

2.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bomencollectief

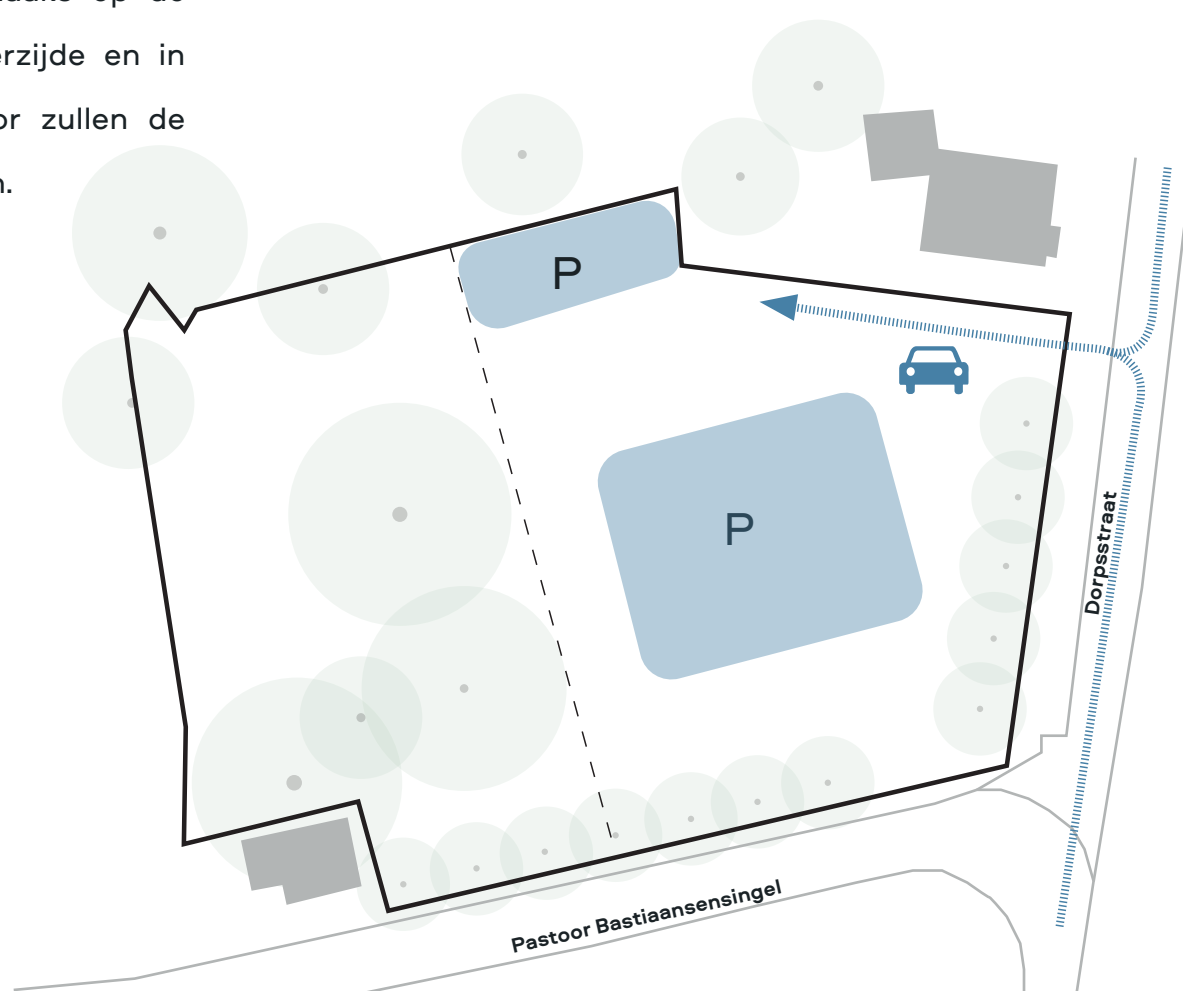
Het bomencollectief gesitueerd op het perceel bepaalt de beeldkwaliteit van de parkrand. Op de kavel staan 18 grote bomen. Hiervan moeten er minstens 9 gehandhaafd worden. In overleg met de gemeente zullen 9 bomen gerooid worden. Door het bomencollectief is het aannemelijk om op de rechterzijde van het perceel een opstal te realiseren.

De linkerzijde van het perceel zal terug worden gegeven aan de gemeente.



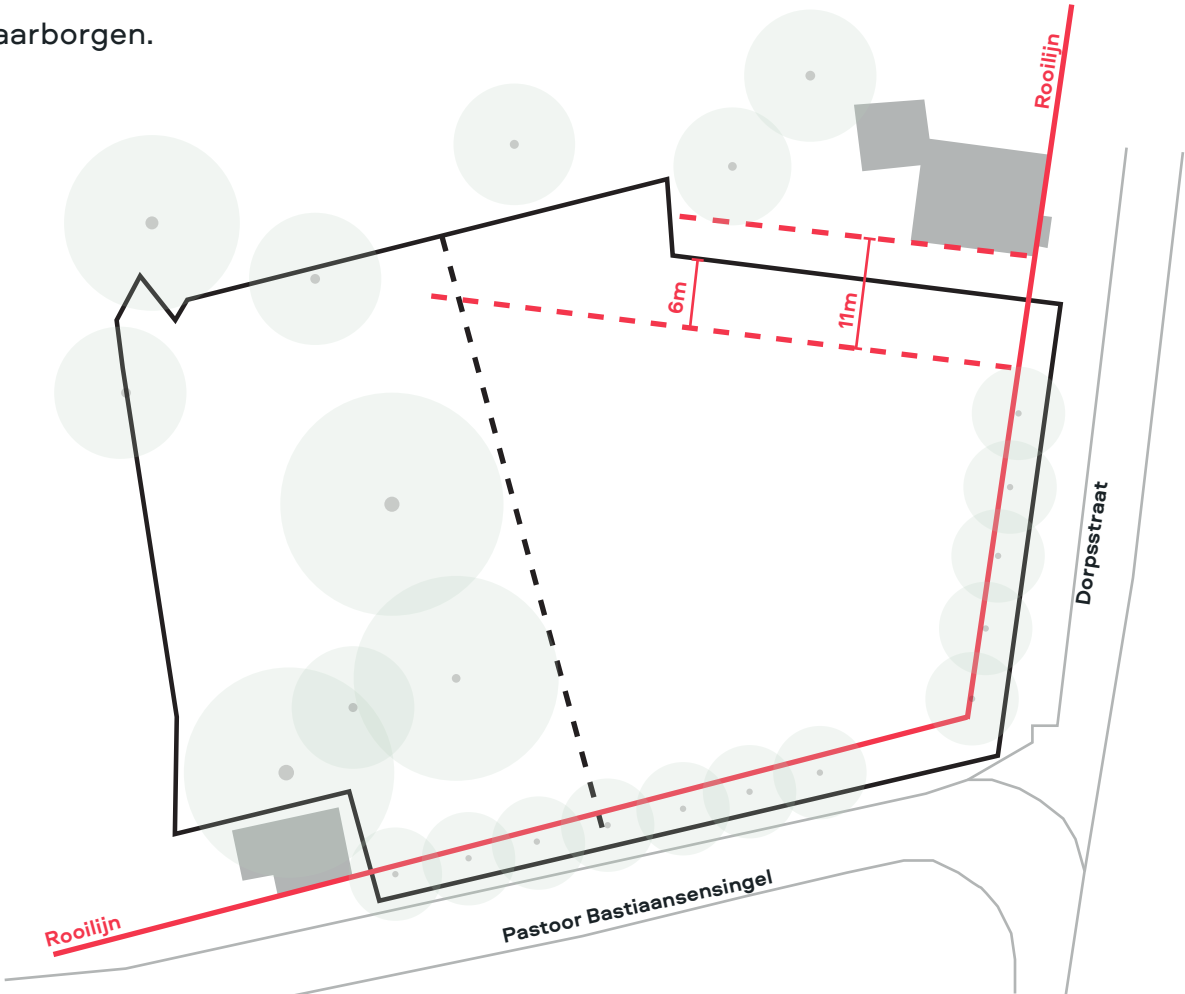
Ontsluiting en parkeren

Om het kruispunt overzichtelijk te houden is het wenselijk om het bestemmingsverkeer te organiseren haaks op de Dorpsstraat. Het parkeren dient aan de achterzijde en in het bouwvolume te worden opgelost. Hierdoor zullen de geparkeerde auto's niet de beeldkwaliteit bepalen.



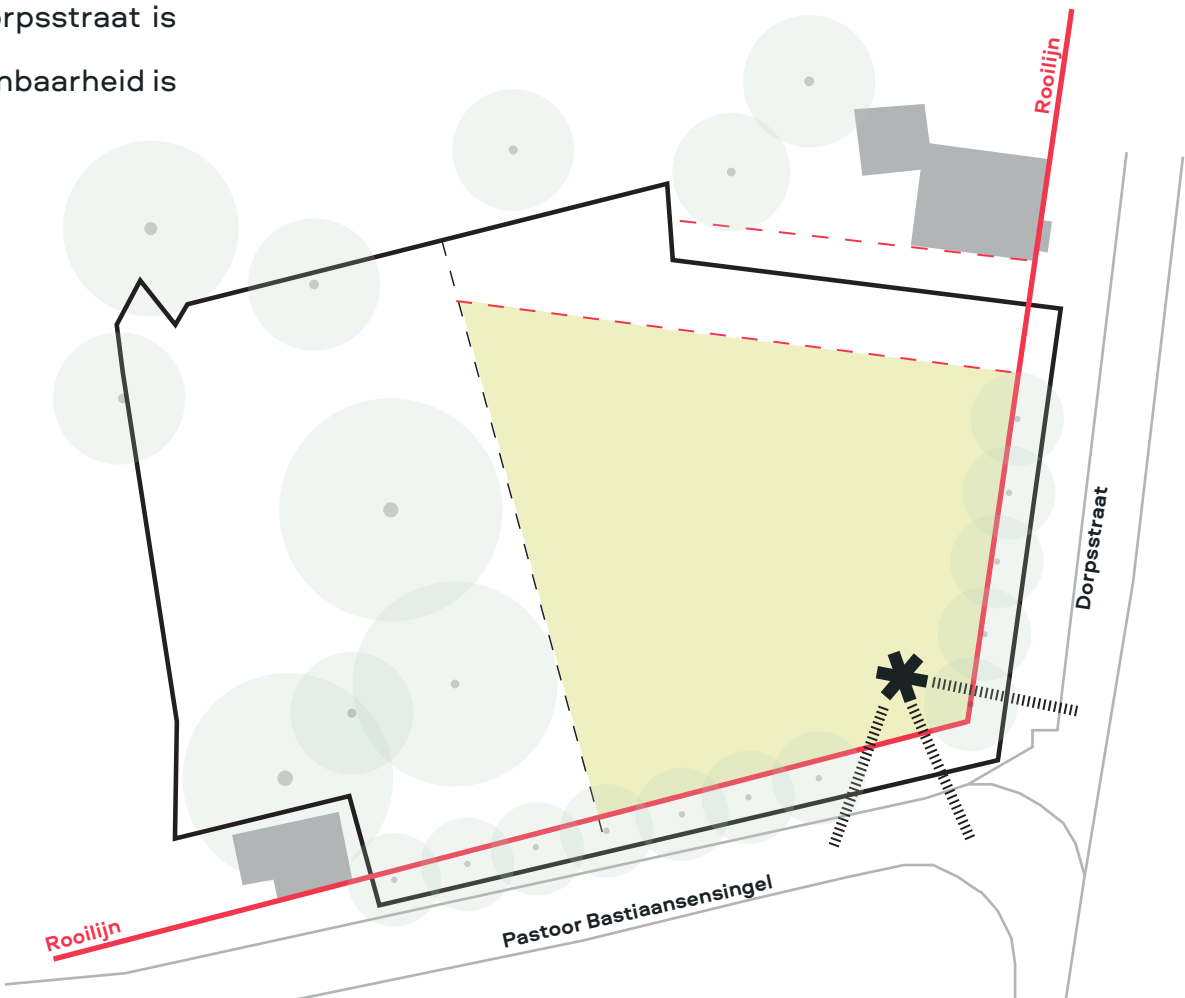
Rooilijnen

Rooilijn van het naastgelegen woonhuis en sweetshop Piccolo mag niet overschreden worden, wel is het toegestaan om verder achter op de kavel te bouwen. Tevens is het wenselijk om een afstand van 11 meter van het naastgelegen woonhuis op te nemen. Dit om het vrijstaande karakter te waarborgen.



Bebouwing

Het nieuwe bouwvolume dient zorgvuldig ingepast te worden in het park. Hierbij is het belangrijk dat de relatie met de omliggende bebouwing duidelijk afleesbaar dient te zijn. De erfgrans en erfafscheiding dienen gerelateerd te worden. De hoek van de Pastoor Bastiaansensingel en de Dorpsstraat is beeld bepalend. Een accent op de hoek voor herkenbaarheid is dan ook denkbaar.



2.2 Welstandscriteria

De nota uiterlijk van bouwerken Ruphen uit 2019 is van kracht. De gemeenteraad van Rucphen wil meer verantwoordelijkheid geven aan haar burgers en ondernemers en heeft besloten om het welstandstoezicht te beperken tot monumenten, cultuurhistorisch waardevolle bebouwingen en het Leisuregebied Binnentuin.

Het bouwplan is gesitueerd in de nabijheid van een monument. Hiervoor zijn onderstaande criteria opgenomen:

- Het bouwwerk voegt zich in zijn omgeving waarbij de historische context zoveel mogelijk wordt gerespecteerd;
- Het bouwwerk mag het monument niet visueel of fysiek afsluiten van zijn omgeving;
- Het bouwwerk of gebouw mag het zicht op het monument niet hinderen of anderszins beperken;

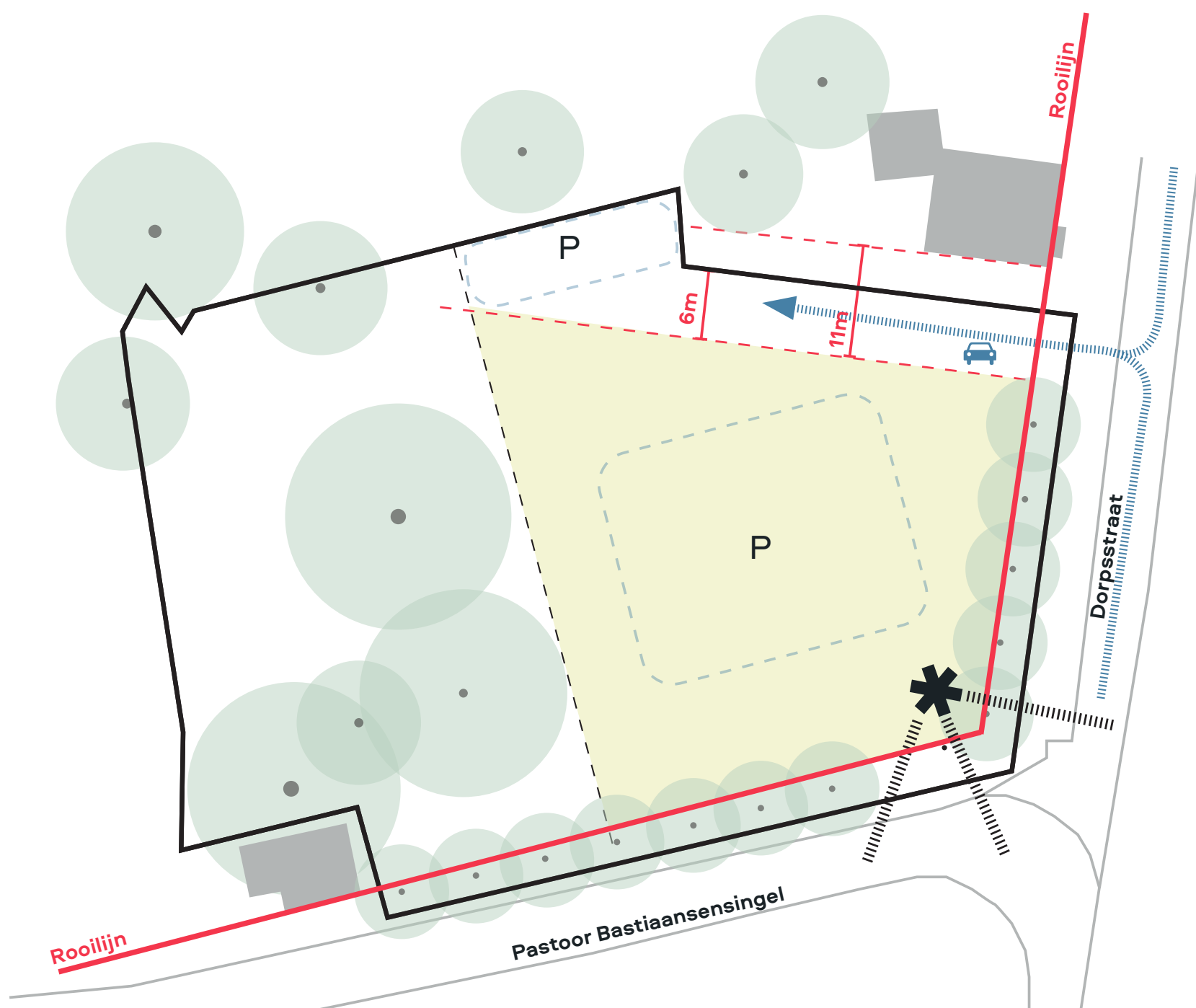
- Het bouwwerk doet geen afbreuk aan de omgeving door onzorgvuldige detaillering, armoedig materiaalgebruik of felle dan wel contrasterende kleuren.

In de cultuurhistorische analyse wordt ingegaan op de visuele impact van het nieuwe bouwvolume op de ST. Willebrord kerk. Aan bovenstaande criteria zal dan ook worden voldaan.

2.3 Kavelontwerp

Op basis van de analyse zijn onderstaande relevante voorwaarden als uitgangspunt gehanteerd:

- De locatie markeert de grens van processiepark en de Dorpsstraat. Het bouwvolume dient zorgvuldig ingepast worden in het park. Hoge eisen aan de architectuur en inpassing;
- Handhaven van het bomencollectief. Op de kavel staan 18 grote bomen. Hiervan moeten er minstens 9 gehandhaafd worden;
- Relatie met de omliggende bebouwing dient duidelijk afleesbaar te zijn: erfgrens, erfafscheiding;
- Rooilijn van naastgelegen bebouwing mag niet overschreden worden;
- De bebouwing heeft een individueel en vrijstaand karakter;
- De bebouwing is als eenheid ontworpen, waarbij de open ruimte en het gebouw elkaar ruimtelijk en functioneel aanvullen;
- In massa en vorm bestaat het gebouw vaak uit meerdere geschakelde gebouwen waarbij er een onderscheid is tussen de volumes;
- Het materiaal- en kleurgebruik is bepaald door de bouwperiode en de gehuisveste functie;
- Passend binnen de gebouwde context en functie kan ruimte worden geboden aan eigentijdse architectuur;
- Belangrijk in het beeld is de overgang van het gebouw naar de openbare ruimte.





03 VISIE BEELDKWALITEIT

3.1 Architectuur en bouwvorm

De bestaande architectuur wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid. Deze verscheidenheid uit zich in een differentiatie in architectuur, gevelmateriaal en bouwvolume. Grofweg is de omringende bebouwing in twee groepen op te delen; de historische woonhuizen aan de Dorpszijde en de individuele architectuur aan de Processiepark zijde.

Typerend voor de bebouwing aan de Dorpszijde is dat er pand voor pand is gebouwd. De bebouwing is daarom onderling

verschillend van vorm, massa, materiaal en kleur. Diversiteit in bebouwing is de norm. De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte, daarbij zijn voorgevels gericht op de straat. De hoogte van de bebouwing is een tot twee bouwlagen met een kap.

Typerend voor de bebouwing aan de Processiepark zijde heeft een meer individueel en vrijstaand karakter. De architectuur is minder sober, en qua massa groter.

Bebouwing dorpszijde



Dorpsstraat ter hoogte van de Heidestede



Kruising Dorpsstraat Pastoor Bastiaansensingel



Dorpsstraat ter hoogte van het Eikenblad

Bebouwing zijde Processiepark



het Eikenblad



De Lantaarn



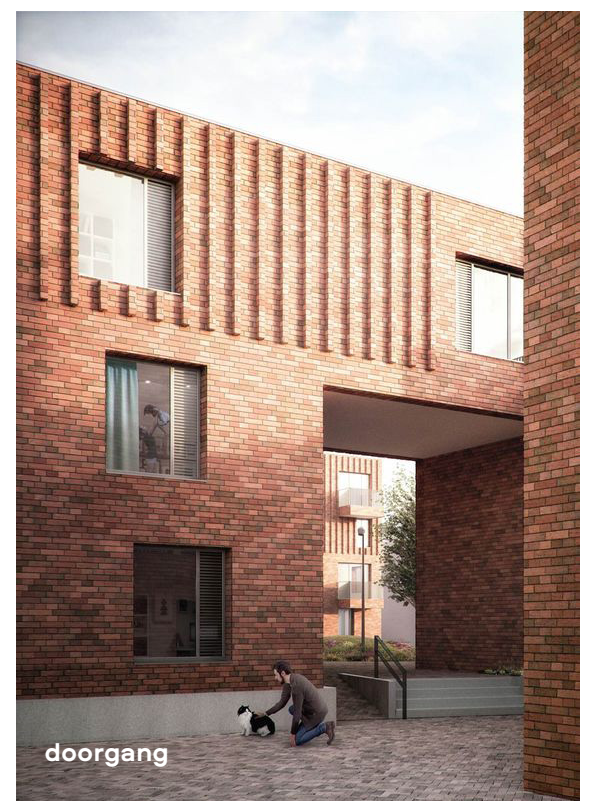
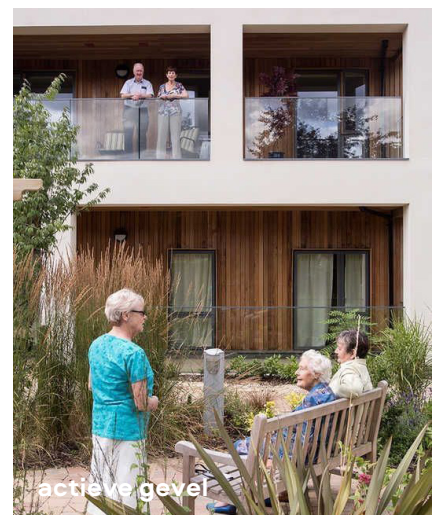
Naastgelegen makelaarskantoor

Het nieuwe bouwvolume zal als nieuw hoofdstuk worden toegevoegd aan het diverse straatbeeld. Voor de massa is het aannemelijk om aan te sluiten op de korrelgrootte van de individuele vrijstaande bebouwing van de Pastoor Bastiaansen singel. Een bouwhoogte van maximaal vier lagen is denkbaar. Voor een aangename schaal is het wenselijk om een set-back van de bovenste verdieping te hebben.

Van belang is dat in massa en vorm het gebouw uit meerdere geschakelde volumes bestaat waarbij er een onderscheid is

tussen de volumes. Onderscheid is denkbaar in gebouwhoogte en materialisatie. Bijvoorbeeld door een getrapt volume of het toepassen van meerdere materialisaties. Hierdoor zal het bouwvolume opgebroken worden en in schaal in proportie zijn.

De open ruimte en het gebouw dienen elkaar ruimtelijk en functioneel aan te vullen. De configuratie van de volumes rondom een binnentuin is denkbaar. De bebouwing dient als eenheid ontworpen te worden. Bijgebouwen zijn niet toegestaan.

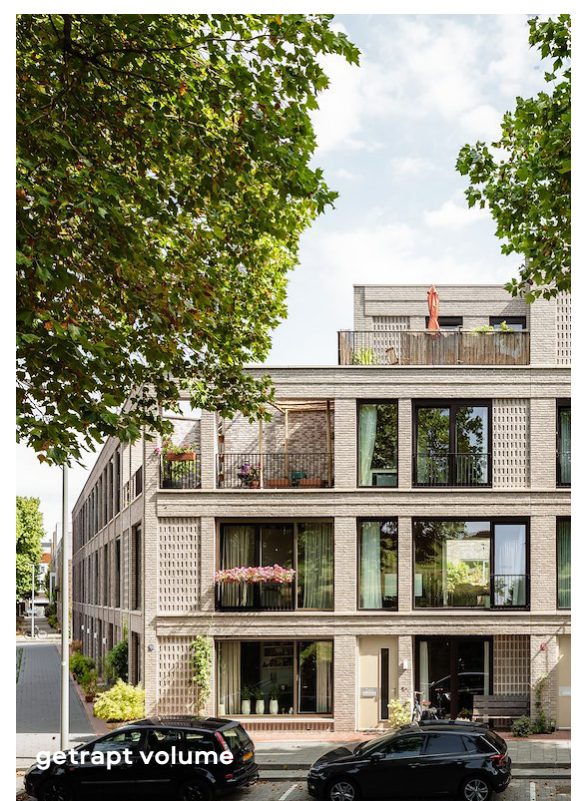


Getrapt volume

Om vanuit het park geen bebouwde muur te creëren is het van belang dat het gebouw in volume afneemt. Denkbaar is dat het gebouw met elke verdieping naar achteren schuift. Daarmee krijg je een vriendelijk aanzicht vanaf het park. Tegelijkertijd zorgt dit voor terrassen, georiënteerd op de namiddagzon, en appartementen die volop daglicht vangen.

Denkbaar is dat de terrassen een groene invulling zullen krijgen. Hierdoor vormen ze een natuurlijke overgang van gebouw naar

park. Tevens kunnen ze een sociale invulling krijgen en contact met de burens mogelijk maken.



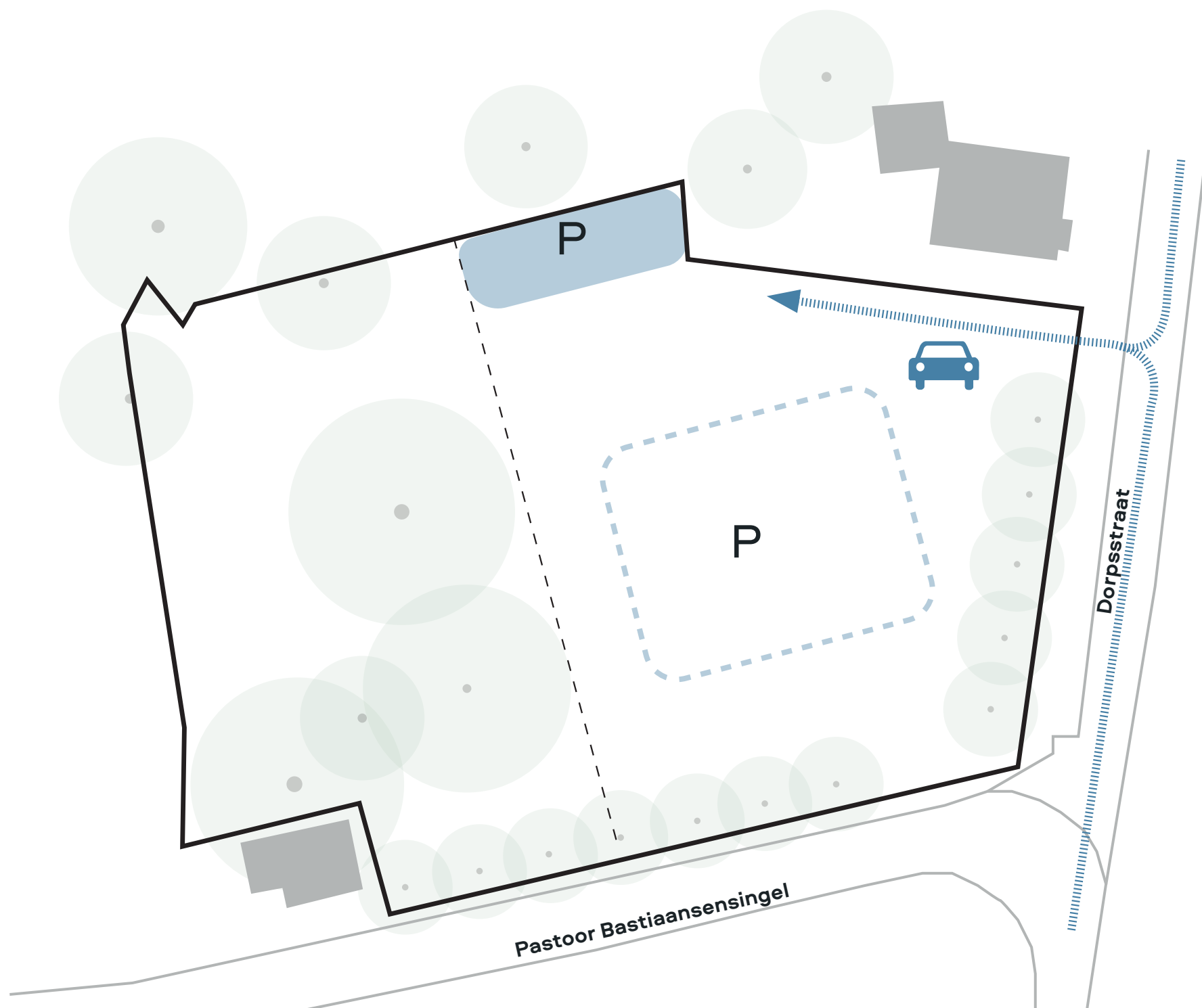
Binnentuin en parkeren

Het processiepark kenmerkt zich door de open ruimtes met lage begroeiing en gras en het feit dat het park doorwaadbaar is. Deze karakteristieken worden behouden door het introduceren van een opgetilde binnentuin met geïntegreerd parkeren. Dit zorgt voor:

- Doorwaadbare ruimte tussen de gebouwen voor bewoners en omwonenden naar het park;
- Geen parkeerveld in het uitzicht voor de bewoners of de bewoners / passanten vanuit de omgeving;

- Het park wordt doorgetrokken tot aan de straat i.p.v. een gesloten ruimte met auto's.

Ter vergelijking; door de parkeernormering is bij elk voorstel een groot oppervlakte en volume aan auto's onvermijdelijk, zie de twee recente appartementen complexen Casa Luigi en Vrouwe Valentijn waarbij het complete achterliggende kavel is verandert in een betonnen straatstenen woestijn om alle auto's te herbergen.



In dit plan willen we het anders doen, door het aantal appartementen te reduceren (ze draaien een kwartslag) en alle auto's inpandig op te nemen en te verbloemen met een dek zodat het karakter behouden blijft.

In de uitwerking kan verder gekeken worden hoe de trappen minder steil kunnen zijn zodat er een zachtere overgang ontstaat van de straat naar het binnenterrein en naar het park.



Casa Luigi

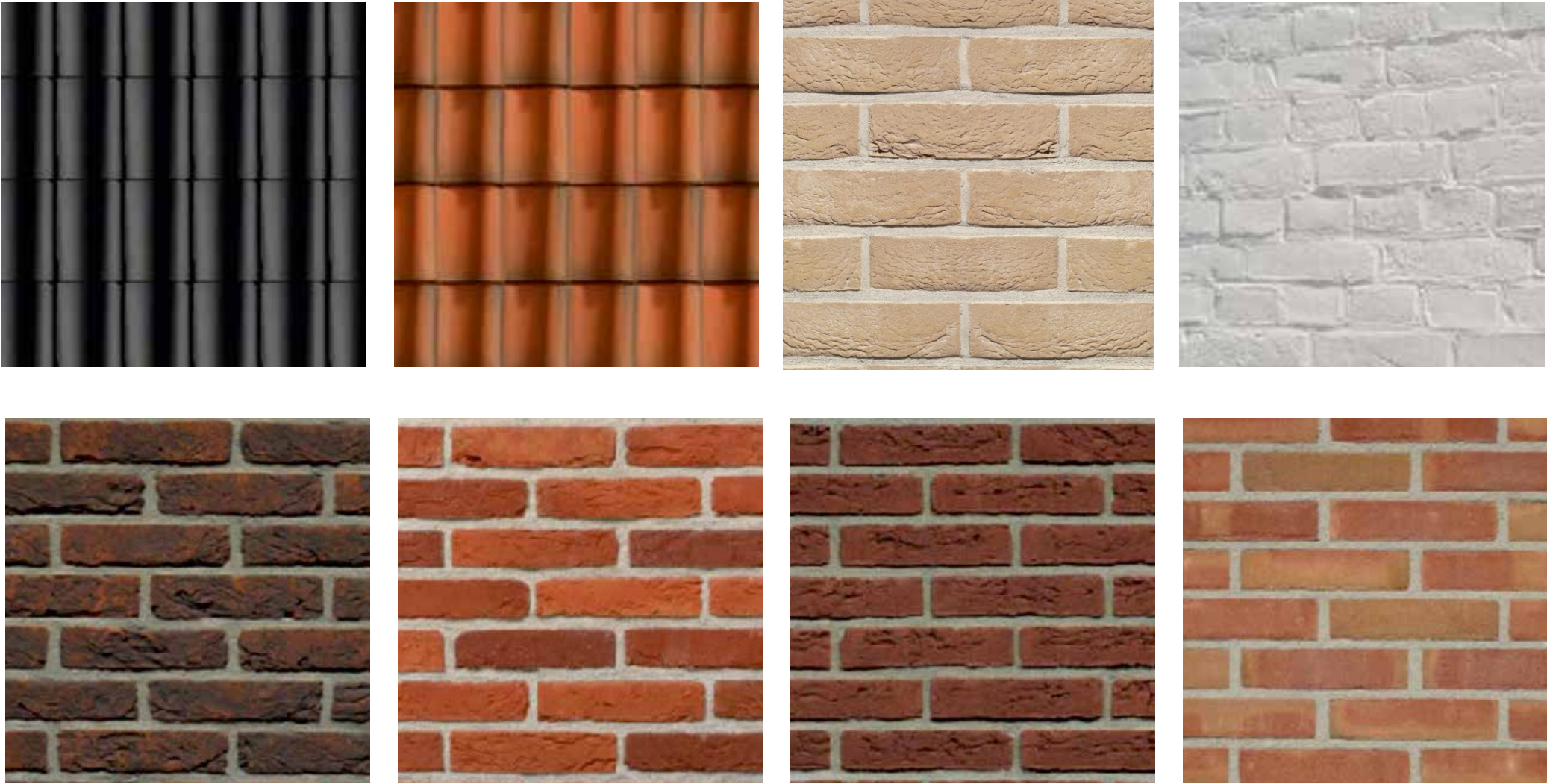


Beoogde ontwikkeling

3.2 Kleur- en materiaalgebruik

Het uiterlijk van de bestaande gevels verschilt per pand: het zijn individueel herkenbare gebouwen. Dit heeft geresulteerd in een divers gevelbeeld. Een gedeelte noemer is dat alle gebouwen zijn opgetrokken in baksteen. Het kleurgebruik verschilt, witte, bruine, rode of roodachtige baksteen. De daken zijn voorzien van rode, bruine of donkergrijze pannen. De variatie is dus in kleur en niet in soort materiaalgebruik.

Kleur en materiaalgebruik bestaande bebouwing



Huidig gevelbeeld



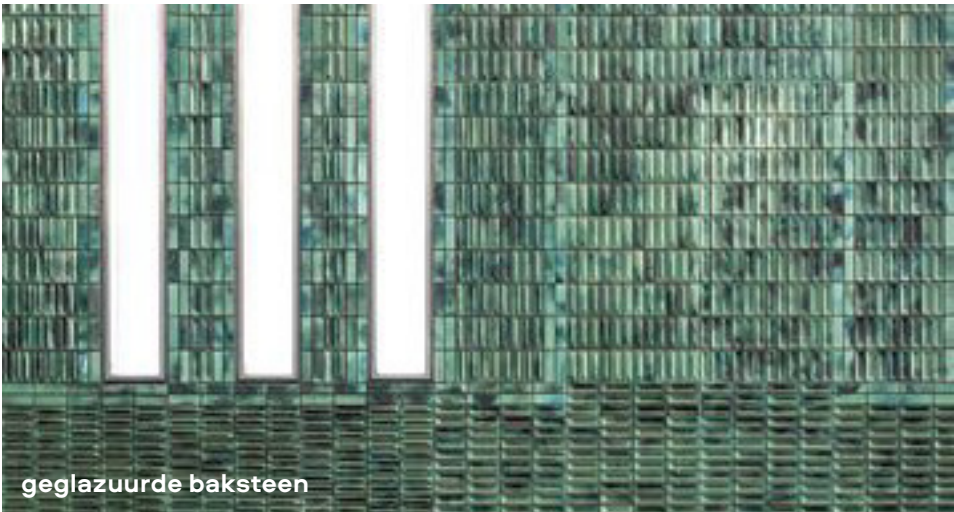
Voor de nieuwe bebouwing is het wenselijk om ook baksteen toe te passen. Het materiaalgebruik mag in de geest van de huidige tijd zijn. De variatie kan gezocht worden in legrichting, patronen van het baksteen, verschillende type bakstenen en/of kleuren.

Denkbaar is om de schaal van de nieuwe massa op te breken in een plint, middenstuk en kop.

Voor het accent op de hoek is het wenselijk om iets speciaals te doen. Dit kan door middel van een doorgang of afwijking in de massa. Zoals de referenties in het midden laten zien. Denkbaar is om hier een bijzonder materiaal toe te passen zoals een geglaazuurde baksteen.

Naast het materiaal en kleurgebruik is het belangrijk dat de straatgevel geactiveerd moet zijn. Geen dode gevel, maar ogen op de straat.

Kleur en materiaalgebruik nieuwe bebouwing



3.3 Erfafscheiding

De stoep en de weg worden van elkaar gescheiden door lage heggetjes. Deze zijn op meerdere plaatsen aan de Dorpsstraat toegepast. Aan de rechterzijde staat de bebouwing dicht aan de weg en van voortuinen is geen sprake. De stoep markeert de overgang van de woning naar het trottoir, door een ander bestratingsmateriaal en een gering hoogte-verschil.

Aan de linkerkzijde is er een kleine groene buffer met bomenrij.

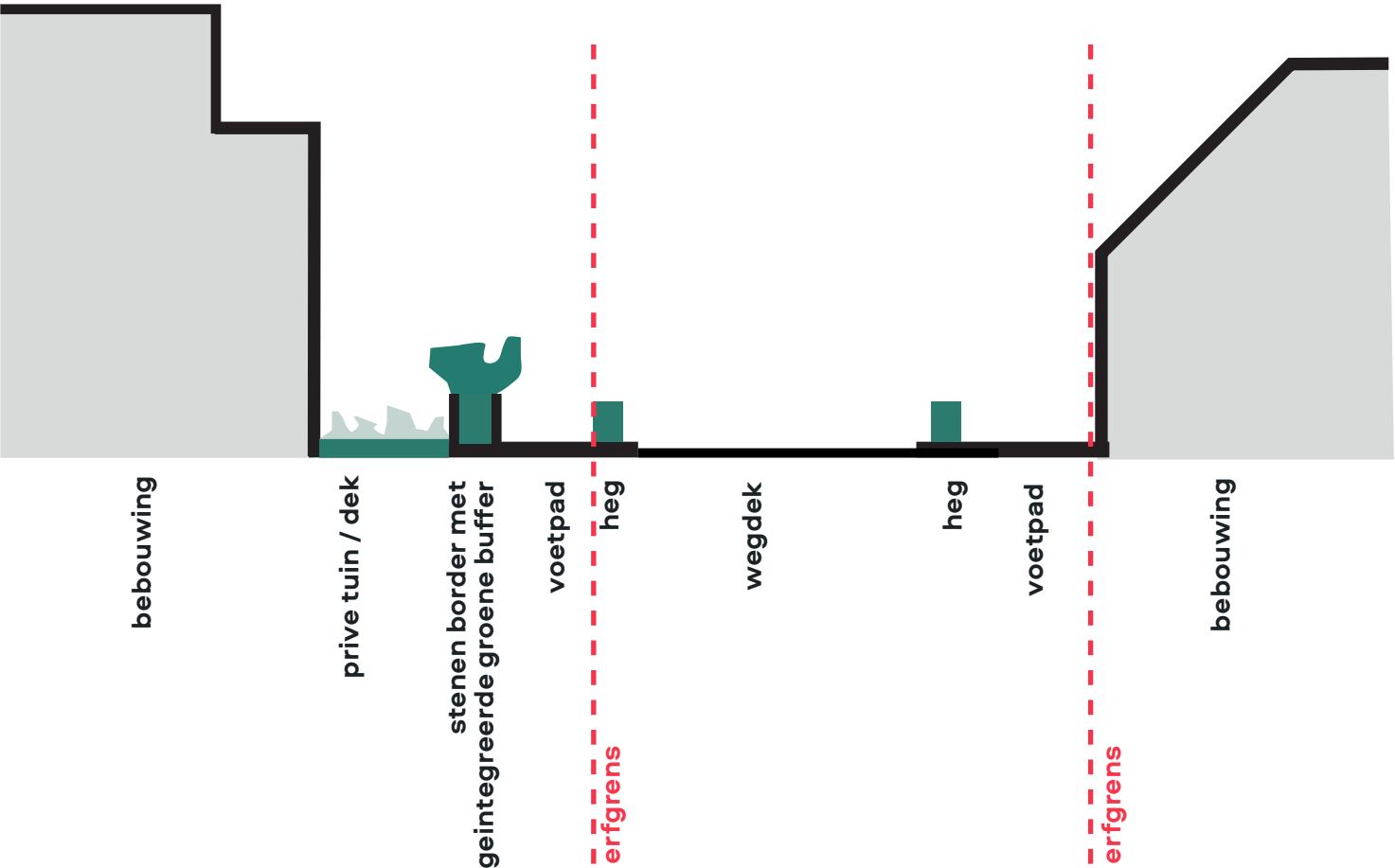
Schetsmatig profiel Dorpsstraat



Voor de nieuwe bebouwing is het wenselijk om het huidige profiel door te zetten. Op de plekken waar de bomen niet behouden zullen worden, is een groene buffer noodzakelijk om de overgang van woning naar het trottoir zacht te maken. Tevens zullen deze een nieuwe invulling geven als lijnvorming element in de straat.

Denkbaar is een stenen border met een beplanting geïntegreerd. Voor de beplanting is gebieds eigen beplanting wenselijk.

Schetsmatig profiel Dorpsstraat



heg



stenen border met een groene buffer



gebiedseigen beplanting

3.4

Criteria bebouwing

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Architectuur en orientatie	- De locatie markeert de grens van processiepark en de Dorpsstraat. Het bouwvolume dient zorgvuldig ingepast worden in het park; - Handhaven van het bomencollectief. Op de kavel staan 18 grote bomen. Hiervan moeten er minstens 9 gehandhaafd worden; - Relatie met de omliggende bebouwing dient duidelijk afleesbaar te zijn: erf grens, erfafscheiding; - Passend binnen de gebouwde context en functie kan ruimte worden geboden aan eigentijdse architectuur.
Bouwmassa	- Hoge eisen aan de architectuur en inpassing. De bebouwing heeft een individueel en vrijstaand karakter; - De bebouwing is als geheel ontworpen, waarbij de open ruimte en het gebouw elkaar ruimtelijk en functioneel aanvullen; - In massa en vorm bestaat het gebouw vaak uit meerdere geschakelde gebouwen waarbij er een onderscheid is tussen de volumes; - Voor de massa is het aannemelijk om aan te sluiten op de korrelgrootte van de individuele vrijstaande bebouwing van de Pastoor Bastiaansen singel.
Bouwhoogte	Gebouwhoogte van maximaal vier lagen is denkbaar. Voor een aangename schaal is het wenselijk om een set-back van de bovenste verdieping te hebben.
Rooilijn	Rooilijn van naastgelegen bebouwing mag niet overschreden worden.

3.4 Criteria bebouwing

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Bijgebouwen	De bebouwing dient als geheel ontworpen worden. Bijgebouwen zijn niet toegestaan.
Materialisatie en kleurgebruik	- Voor het gevelbeeld is het wenselijk om baksteen toe te passen. Het materiaalgebruik mag in de geest van de huidige tijd zijn; - De variatie kan gezocht worden in legrichting, patronen van het baksteen, verschillende type bakstenen en/of kleuren.
Erfafscheiding	- Belangrijk in het beeld is de overgang van het gebouw naar de openbare ruimte; - Voor de erfafscheiding is het belangrijk voor te borduren op het profiel van de Dorpsstraat; - Een groene buffer is noodzakelijk om de overgang van woning naar het trottoir zacht te maken en als lijnvorming element te functioneren.