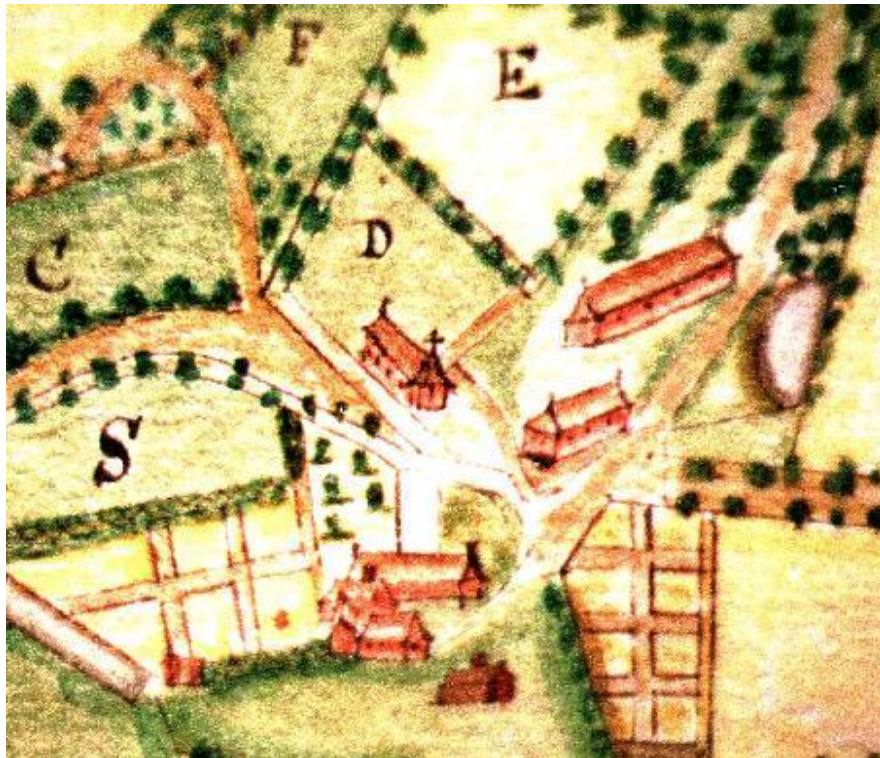




Beeldkwaliteitsplan

BiO-woning Kerkdreef 2 te Chaam



Gemeente Alphen-Chaam

Beeldkwaliteitsplan

BiO-woning Kerkdreef 2 te Chaam

Gemeente Alphen-Chaam

Beeldkwaliteitsplan

Bijlage(n)

Datum

17 september 2010

Projectgegevens

Projectnummer MMT00001

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4.
- Algemeen	
- Plangebied	
- Leeswijzer	
2. Bestaande situatie	5.
3. Cultuurhistorische aspecten	7.
4. Beeldkwaliteitsaspecten	9.
- Algemeen	
- BiO-beleid gemeente Alphen-Chaam	
- Begrenzing van de kavel	
- Rooilijn en plaatsing op de kavel	
- Hoofdvorm van de woning	
- Materiaalgebruik van de woning	
- Bijgebouwen	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan is het voornemen om een woning te bouwen aan de Kerkdreef te Chaam. Deze woning kan worden opgericht in het kader van het BiO-beleid van de gemeente Alphen-Chaam. Daarbij worden bijzondere eisen gesteld aan de beeldkwaliteit van de nieuw op te richten woning, het erf en de bijgebouwen. Verder is deze woning geprojecteerd in een cultuurhistorisch gevoelig gebied. Naar het oordeel van de gemeente dient in de beeldkwaliteitseisen voor de woning c.a. de bijzondere historische waarde van de omgeving meegenomen te worden of in ieder geval verdisconteerd in de randvoorwaarden.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat de toekomstige bouwka­vel voor een BiO-woning aan de Kerkdreef te Chaam. Bij het onderzoek en het formuleren van de randvoorwaarden wordt de omgeving van de bouwlocatie nadrukkelijk betrokken.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie in het terrein aangeduid. In hoofdstuk 3 zijn de cultuurhistorische aspecten onderzocht. Op basis van een uitgebreid historisch onderzoek door de historisch geograaf Dr. K. Leenders, worden de historische aspecten van de locatie nader belicht. In hoofdstuk 4 zijn de beeldkwaliteitsaspecten nader geformuleerd.

2 Bestaande Situatie



Foto 1: Kerkdreef in westelijke richting.



Foto 2: Zicht op het plangebied vanuit westelijke richting – de beoogde bouwlocatie ligt achter de bomen.



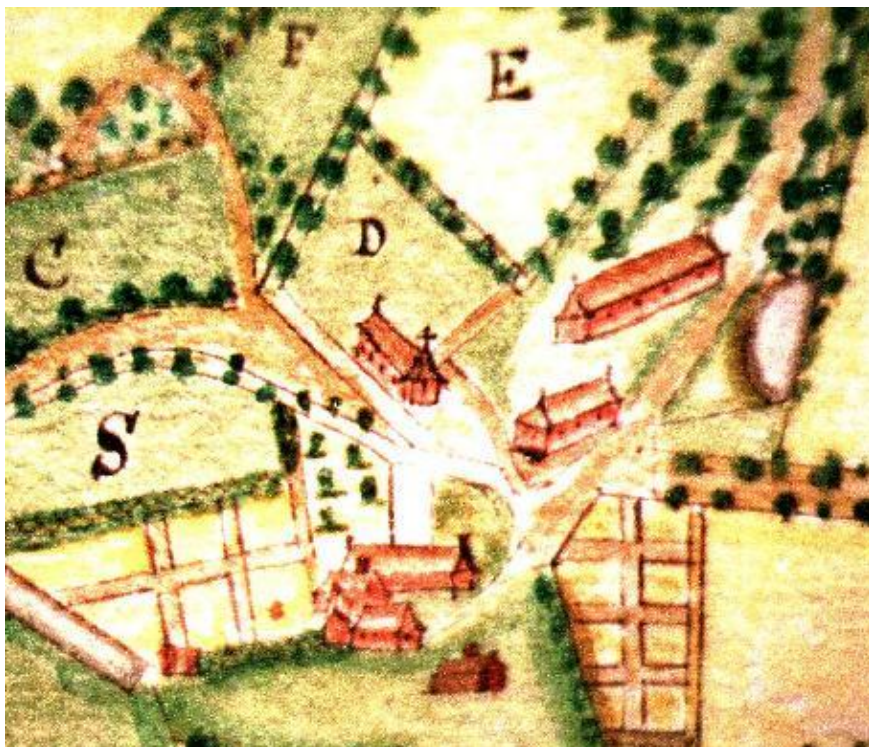
Foto 3: De beoogde bouwlocatie vanaf de Kerkdreef - rechts is de bestaande waterpartij zichtbaar.



Foto 4: De beoogde bouwlocatie vanaf de toerit tot het achterliggende agrarische bedrijf.

3 Cultuurhistorische aspecten

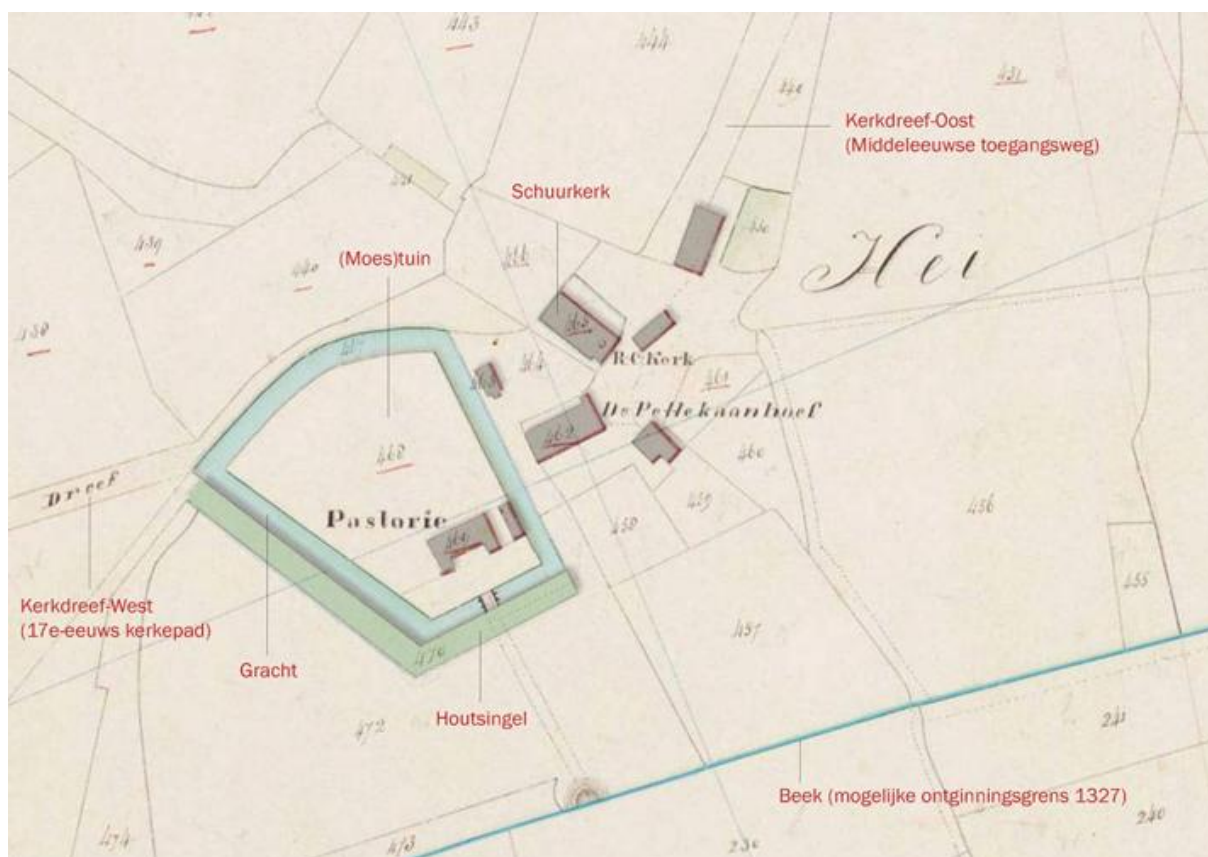
Het plangebied bezit bijzondere cultuurhistorische waarden. Deze zijn beschreven in de publicatie van Leenders, Dr. K.A.H.W.: Abten en Geuzen – historisch-geografisch onderzoek Kerkdreef en omgeving in Chaam (Gemeente Alphen-Chaam), Den Haag, 2009. Verder zijn enkele belangrijke observaties vastgelegd in bijgaande afbeeldingen. Vanuit de cultuurhistorie kunnen de volgende randvoorwaarden geformuleerd worden.



Landmetersteking van de omgeving, waarop de situatie in de zeventiende eeuw te zien is; de bouwlocatie ligt links van 'S'.



Situatie in 1830-1838.



4 Beeldkwaliteitsaspecten

4.1 Algemeen

Situering:

De pastorie bevond zich op het terrein, waarvan nu een gedeelte wordt afgezonderd om een BiO-woning te bouwen. Deze locatie hing vermoedelijk samen met de verscholen ligging van de pastorie (achter een flinke haag). De afgezonderdheid zou vanuit cultuurhistorisch oogpunt als ontwerppunt genomen kunnen worden. In historisch opzicht maakt de locatie dus wel deel uit van het historisch complex. De beoogde locatie was in vroeger eeuwen in gebruik als tuin, binnen de omgrachting. De hoofdvorm van het omgrachte terrein moet domineren boven het afgezonderde terrein. De plaatsing van bebouwing moet dus enerzijds passen bij de historische context, maar moet zich anderzijds onderscheiden van de moderne agrarische bebouwing die elders op het perceel het beeld bepaald. Daarom is ervoor gekozen de perceelsgrenzen te richten op de Kerkdreef, evenals de plaatsing van de bebouwing.

Vormgeving:

Qua architectuur en uitstraling is aansluiting op het historische karakter gewenst. Het is gewenst om een vormgeving en materiaalgebruik van de perceelsinrichting en plaatsing van de bebouwing te kiezen die afwijkt van het formele, rechthoekige karakter van de agrarische bebouwing in het gebied. Vandaar dat gekozen wordt voor een dakvorm die past bij de historische bebouwing in de omgeving: een zadeldak met een relatief steile dakhelling van 40° tot 45°. De bebouwing hoeft beslist niet historiserend te zijn. Een boederette-achtig type of de toepassing van wolfseinden worden niet passend geacht.

Inrichting:

In het kader van de nieuwbouw van de BiO-woning dienen de oude gracht zoveel mogelijk gereconstrueerd te worden, ter versterking van de historische identiteit van dit terrein. De oude grachtbrug kan een inspiratie vormen voor een verbijzondering in de inrichting van het omgrachte terrein.

4.2 BiO-beleid gemeente Alphen-Chaam

In de Uitvoeringsregeling Buitengebied in Ontwikkeling (BiO-woningen) van de gemeente Alphen-Chaam worden diverse voorwaarden aan de locatie vastgelegd die van belang zijn voor de toekomstige situatie in het plangebied:

1. Het betreft een vrijstaande en grondgebonden burgerwoning aan het lint op een vrije kavel.

De geprojecteerde woning is vrijstaand en grondgebonden, waardoor aan deze voorwaarde is voldaan.

2. De nieuwe BiO-woning takt direct aan op bestaande wegen.

In dit beeldkwaliteitplan is aangegeven dat de woning rechtstreeks op de Kerkdreef uitweegt, waardoor aan deze voorwaarde is voldaan.

3. De nieuwe BiO-woning mag het bestaande bebouwingslint niet doen dichtslippen, doorzichten in de bebouwingslinten dienen te worden behouden (...)

Het bestaande lint heeft ter plaatse een open structuur; de geprojecteerde bebouwing zorgt niet voor een aantasting van bestaande zichtlijnen of bestaande waardevolle openheid, waardoor aan deze voorwaarde is voldaan.

4. Een vrije kavel heeft een frontbreedte van minimaal 50 meter direct aan het bebouwingslint gemeten vanaf de belendende bestaande eigendommen.

De frontbreedte van het perceel bedraagt 50 m, waardoor aan deze voorwaarde is voldaan.

5. De regeling kent geen complexmatige of seriematige bouw, maar kenmerkt zich door individuele bouw.

De nieuwe woning wordt niet seriematig gebouwd, maar krijgt een individuele vormgeving, waardoor aan deze voorwaarde is voldaan.

6. Een integraal ontwerp is vereist voor zowel de nieuwe BiO-woning, als de kavel én de tuin.
p.m.

7. Landschappelijke inpassing (erfbeplanting) is vereist.

p.m. vanuit cultuurhistorie zijn er nog enkele randvoorwaarden aan de beplanting te stellen – zo is het gewenst dat het nieuwe perceel qua sfeer en uitstraling verbonden blijft met de rest van de historisch waardevolle locatie; daarom zijn gebouwde erfafscheidingen ongewenst, alleen hagen zijn toegestaan. Aan de zijde van de (bestaande of de te reconstrueren) gracht mogen geen erfafscheidingen worden gerealiseerd.

8. Bij een nieuwe BiO-woning blijft een zone van 10 meter uit de perceelsgrens onbebouwd (hier zijn geen huis en geen opstallen toegestaan).

Aan deze voorwaarde is voldaan.

9. De rooilijn aan de voorzijde dient afgestemd te worden op de rooilijn van het betreffende bebouwingslint in relatie tot de voorgeschreven rooilijn in het geldende bestemmingsplan (een afweging om tot de meest gewenste situatie te komen is noodzakelijk).

Aan deze zijde van de Kerkdreef bevindt zich geen bebouwing, waarop de rooilijn kan worden afgestemd. In dit geval is het ook niet gewenst een strakke rooilijn te hanteren, gelijk aan omliggende bebouwing. De nieuwe bebouwing moet, overeenkomstig de historische situatie, juist losjes gesitueerd zijn binnen de kavel. Wel is het gewenst voldoende afstand tussen de voorgevel en de gracht te houden. Deze afstand is vastgesteld op 12 m, waardoor aan deze voorwaarde is voldaan.

In de regeling zijn diverse bouwvoorschriften opgenomen, die gerelateerd zijn aan het buitengebiedbeleid. Zo is er een maximale inhoudsmaat van de woning van 750 m³, een maximum aan (vrijstaande) bijgebouwen van 100 m², een maximale goothoogte van 4,5 m en een dakhelling van 12 tot 45°.

NB in het kader van dit beeldkwaliteitplan is de marge van de dakhelling verkleind tot 40 tot 45°. De motivering daarvan is, dat we willen voorkomen dat hier een woning van het type semi-bungalow wordt gebouwd (een bouwlaag, geen bovenverdieping, zeer flauwe kap). Gezien het historisch karakter van de omgeving is een steilere dakhelling gewenst. Binnen de marges van het bestemmingsplan is een dakhelling van 40 tot 45° aanvaardbaar.

Ten aanzien van de beeldkwaliteit wordt gesteld: "Een integraal ontwerp is vereist voor zowel de nieuwe BiO-woning als voor de kavel én de tuin. Het integrale ontwerp dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het college, waarbij inhoud aan onderstaande aspecten is gegeven. Deze eisen aan de beeldkwaliteit dienen als kader voor de welstandstoets." Verder worden de aspecten "passendheid in het landschap, typologie van de BiO-woning, architectuur van de BiO-woning en typologie en architectuur van de tuin" genoemd.

4.3 Begrenzing van de kavel

Aan de rechterkant bevindt zich de bestaande gracht. Deze heeft bijzondere historische waarde en mag dan ook niet aangetast worden. Een gelijksoortige gracht aan de straatzijde van het perceel is grotendeels gedempt (alleen een smalle bermsloot resteert). In het kader van dit plan zou de gracht daar hersteld moeten worden.

Aan de zijde van de grachten mogen geen perceelsafscheidingen gebouwd of geplaatst worden. Aan de overige kanten mogen een gebouwde erfafscheidingen geplaatst worden, uitsluitend erfafscheidingen in de vorm van hagen.

4.4 Rooilijn en plaatsing op de kavel

Zoals hiervoor reeds aangegeven ligt de voorgevel van de woning op een afstand van 12 m van de voorkant van het erf. De voorgevel dient parallel aan de Kerkdreef geplaatst te worden. De woning dient ongeveer midden tussen beide zijdelingse perceelsgrenzen worden geplaatst.

Bestaande beplanting

In het gebied komt nogal wat bestaande beplanting voor. Het gaat om opgaande bomen en struiken. Bij de bouw en inrichting van het gebied moet de bestaande beplanting zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Dit versterkt de afgezonderdheid van de locatie, die uit historisch oogpunt gewenst is. Daar waar de beplanting niet noodzakelijkerwijs moet wijken voor verbreding van de gracht of realisering van het woonhuis, moet deze gehandhaafd blijven. Alleen ter plaatse van de uitrit kan de bestaande beplanting doorbroken worden. Een gedetailleerde opname van de bestaande beplanting is gewenst.

4.5 Hoofdvorm van de woning

Vanwege het historisch karakter van de omgeving is een aangepaste bebouwing vereist: de woning moet bestaan uit 1 bouwlaag + zadeldak met een dakhelling van 40 tot 45 graden. In de kap mag gewoond worden. Aan de voorzijde mogen in beginsel geen dakkapellen worden geplaatst.

4.6 Materiaalgebruik van de woning

De woning moet gebouwd worden in een donkere, rode baksteen, overeenkomstig de overige historische bebouwing in de omgeving. De kap moet gedekt worden met bij voorkeur rode, ongeglazuurde pannen.

4.7 Bijgebouwen

De bijgebouwen dienen duidelijk ondergeschikt te blijven van het hoofdgebouw. Ze dienen daarom qua goot- en nokhoogte altijd lager te zijn dan het hoofdgebouw. Bijgebouwen mogen niet worden afgedekt met een plat dak. De dakhelling dient gelijk te zijn aan die van het hoofdgebouw. Ook het materiaalgebruik dient afgestemd te zijn op dat van het hoofdgebouw.

