



STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN, CPO 'DE VIJF HONT'

6 MAART 2019

COLOFON

Stedenbouwkundige randvoorwaarden, Slotstraat Opijnen

6 maart 2019 - versie 5

Dit document is tot stand gekomen in opdracht van Bongers Architecten en ZweedsHome Nederland.



Opgesteld door

UP Urban Planners

Disclaimer

Aan de artist impressions in dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

www.upurbanplanners.nl
upurbanplanners@outlook.com
Kraaihoek 32, 3354 XN Papendrecht



INHOUDSOPGAVE

AANLEIDING	5
PRINCIPE OVEREENKOMST	5
WONINGCONTINGENTEN	5
STRUCTUURVISIE	5
MOTIE WONINGBOUW	7
PASSENDE WONINGEN	7
PRINCIPE VERZOEK	7
DE LOCATIE	8
DE CONTEXT	8
BELEID	10
BESTEMMINGSPLAN	10
KADERS EN RANDVOORWAARDEN	11
AFSTAND TOT AS VAN DE WEG	11
AFSTAND BEBOUWING TOT KAVELGRENS	11
SPUITZONE PERENKWEKERIJ	12
ONTSLUITING NAAR DE SLOTSTRAAT	13
BEHOUDEN BOMEN UIT DE BOOMGAARD	14
WATERTOETS	15
EISEN VOOR ARCHITECTUUR VANUIT HET BP	16
BEELDKWALITEITSPLAN	16
VARIANT 1 - KLASSIEKE DORPSENTREE	18
VARIANT 2 - AGRARISCH LINT	20
VARIANT 3 - LANDELIJKE DORPSENTREE	22
REFERENTIES	24
DEFINITIEVE VERKAVELINGSOPZET EN CPO GROEP	26
IMPRESSIES ARCHITECTUUR	28

LEESWIJZER

Dit document is het startpunt van de stedenbouwkundige uitwerking en landschappelijke inpassing van vijf seniorenwoningen aan de Slotstraat te Opijnen.

Allereerst bespreken we de aanleiding en het voortraject wat reeds gedaan is door de gemeente en de initiatiefnemer.

Vervolgens zullen we in het hoofdstuk 'De locatie' ingaan op de locatie in de context.

Na de quickscan van de omgeving zullen we het beleid en de kaders en randvoorwaarden weergeven zover bij ons bekend en aan de hand van de door ons gemaakte analyse.

Het vervolg van dit document bedraagt 3 varianten en referenties. De varianten dienen als praatprenten waarover wij met de gemeente in gesprek zullen gaan.

Tot slot toont dit document de definitieve variant en impressies van de architectuur van het plan door Bongers Architecten.



Kassencomplex

Plangebied

Perenkwekerij

Stichting de
boerenwagen

Eigenaar
perenkwekerij

Bestaande wijk

Repensestraat

Zandstraat

Stoepstraat

Opijnen

PRINCIPE OVEREENKOMST

Dit randvoorwaarden document is tot stand gekomen naar aanleiding van de principe overeenkomst getekend op 12 juni 2018. Hierin verklaard de gemeente Neerijnen dat er op dit moment geen zwaarwegende bezwaren zijn en zij hun bereidheid en medewerking verlenen aan een ruimtelijke procedure voor het wijzigen van het geldende bestemmingsplan waardoor de bouw van seniorenwoningen mogelijk gemaakt kan worden.

In dit document zullen wij de argumenten van de gemeente langslopen en ook reageren op de gestelde randvoorwaarden die zijn gesteld door de gemeente.

WONINGCONTIGENTEN

Op 28 juni 2012 heeft de gemeente Neerijnen de Woonvisie 2012-2020 en het woningbehoefte onderzoek (2011) vastgesteld. De Woonvisie 2012-2020 is gebaseerd op het woningbehoefte onderzoek dat begin 2011 is uitgevoerd en is in september 2013 nader uitgewerkt.

De woonvisie rust op vier uitgangspunten:

1. Behoud van identiteit en het rustieke en landelijke karakter van onze gemeente.
2. Voldoen aan de woningbehoefte van degenen die graag in de gemeente willen wonen.
3. Afstemming van het beleid op wat per kern nodig is, rekening houdend met maat en schaal van de dorpen, de noodzaak van koppeling van (zorg-) voorzieningen aan het wonen en de ruimtelijke context.
4. Beleidsontwikkeling in samenspraak met Woonstichting De Kernen en woningbouw vereniging De Goede Woning Neerijnen.

Alhoewel deze woonvisie en daarmee de aantallen niet meer vigerend zijn (80 woningen waren bepaald) zijn de vier uitgangspunten nog steeds een krachtig en actueel. Deze uitgangspunten nemen wij graag mee in de verdere uitwerking van de planontwikkeling. De hieronder benoemde structuurvisie beschrijft de vigerende woningaantallen voor Opijnen.

STRUCTUURVISIE

In de laatste woonvisie van Neerijnen worden de volgende woningaantallen voor Opijnen bekend gemaakt:

In de Woonvisie Neerijnen 2010 – 2025, “*Behoud door ontwikkeling*”, is Opijnen ingedeeld bij de economische kernzone Waardenburg. Om te voldoen aan de lokale vraag (met name jongeren, starters en senioren) wordt er uitgegaan van een groei van Opijnen met 40 woningen, voor de komende 10-15 jaar, inclusief bestaande plannen.



Slotsstraat

4.850 m2

Repensestraat

Zandstraat

MOTIE WONINGBOUW

Op 16 maart 2017 heeft de gemeente een motie aangenomen omtrent kleinschalige woningbouw in de dorpen van de gemeente Neerijnen. In deze motie wordt gepleit om aan de wens van de inwoners te voldoen door kleinschalige woningbouw in en rond de dorpskernen mogelijk te maken. De overwegingen zijn de wensen van de bewoners en de verbeterde economische situatie/aantrekkelijke woningmarkt.

PASSENDE WONINGEN

Dit CPO project zal zich richten op maximaal 5 seniorenwoningen die levensloopbestendig zijn en qua architectuur binnen de gewenste kaders van de gemeente vallen en passend binnen de architectuur stijlen van landschappelijk wonen. Door volledig in te zetten op energieneutrale (mogelijk vanwege de perfecte ligging voor zonnepanelen bijvoorbeeld en het aanleggen van KW pompen) en levensbestendige woningen garanderen we dat we aansluiten bij de wensen van de gemeente.

PRINCIPE VERZOEK

In het opgestuurde principeverzoek is een schematisch voorstel gedaan voor een mogelijke verkaveling. De gemeente gaf voor zo een dergelijke verkaveling geen goedkeuring. Argumentatie hiervoor was als volgt:

- » Kijken na een variant van wonen in het groen, waarbij de woningen vrij op het perceel staan.
- » Groene situering van de kavels en bebouwing.

In dit document suggereren wij passende denkrichtingen voor de mogelijke inpassing van de vijf seniorenwoningen.



Voorstel uit het principeverzoek

DE LOCATIE

DE CONTEXT

Het plangebied aan de Slotstraat in Opijnen is in bezit van een van de initiatiefnemers van de ontwikkeling. Door middel van het beschrijven van alle zijden van het plangebied geven we inzicht in de aangrenzende percelen en bebouwing.

Westzijde

Aan de westzijde grenst het plangebied aan een jaren 80-90 wijk waarin veel groene openbare ruimte te vinden is. Aan de Slotstraat zijn veel vrijstaande woningen te vinden en ook een aantal 2 onder 1 kapwoningen. Het reageren hierop met 5 seniorenwoningen in een vrijstaande landschappelijke setting past hier goed bij.

Noordzijde

Aan de noordzijde van het plangebied ligt nog een stuk terrein waar momenteel de dieren van de initiatiefnemer grazen. Het terrein heeft dezelfde look en feel als het plangebied. Dit stuk grond wilt de initiatiefnemer graag open laten ten behoeve van het zicht. Verder ten noorden vinden we een kleinschalig kassencomplex waar kersen worden gekweekt.



Locatie in de context

Oostzijde

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een perenkwekerij waarbij rekening gehouden moet worden met de spuitzone van deze perenkwekerij. Hier komen we in de analyse verder op terug.

Zuidzijde

Aan de zuidzijde van het plangebied zijn de woningen te vinden van de eigenaren van de perenkwekerij. Zij wonen in vrijstaande woningen met veel groen als erfafscheiding.

Hier rechts zijn een aantal foto's te zien van de locatie. Deze foto's geven goed weer hoe groen en landschappelijk deze locatie is. Het is een prachtig decor van lage fruitbomen (traditionele hoogstamboomgaard) en hoge grassen. Deze kwaliteit willen we graag behouden en versterken waar mogelijk.



Haag tussen kersenkwekerij en plangebied



planlocatie



Aanzicht planlocatie vanaf de Slotstraat



Aanzicht Slotstraat vanaf de planlocatie

BELEID

BESTEMMINGSPLAN

Zoals verteld is dit document samen met principestandpunt het startschot voor verdere uitwerking en ontwikkeling van 5 seniorenwoningen op het roodomkaderde stuk grond te zien op de afbeelding hier rechts.

Voor wonen in het buitengebied zijn al wel een aantal stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden te benoemen vanuit het bestemmingsplan.

Op de hierop volgende pagina's zullen deze randvoorwaarden vanuit het bestemmingsplan benoemd worden samen met randvoorwaarden opgesteld door de gemeente in het principestandpunt.



Vigerend bestemmingsplan

KADERS EN RANDVOOWAARDEN

Afstand tot as van de weg

Vanuit het bestemmingsplan worden richtafstanden gegeven voor de afstand tussen bebouwing en de as van de weg in het buitengebied. De afstand wordt als volgt omschreven:

De afstand van woningen tot de as van de openbare weg mag niet minder bedragen dan 15 m.

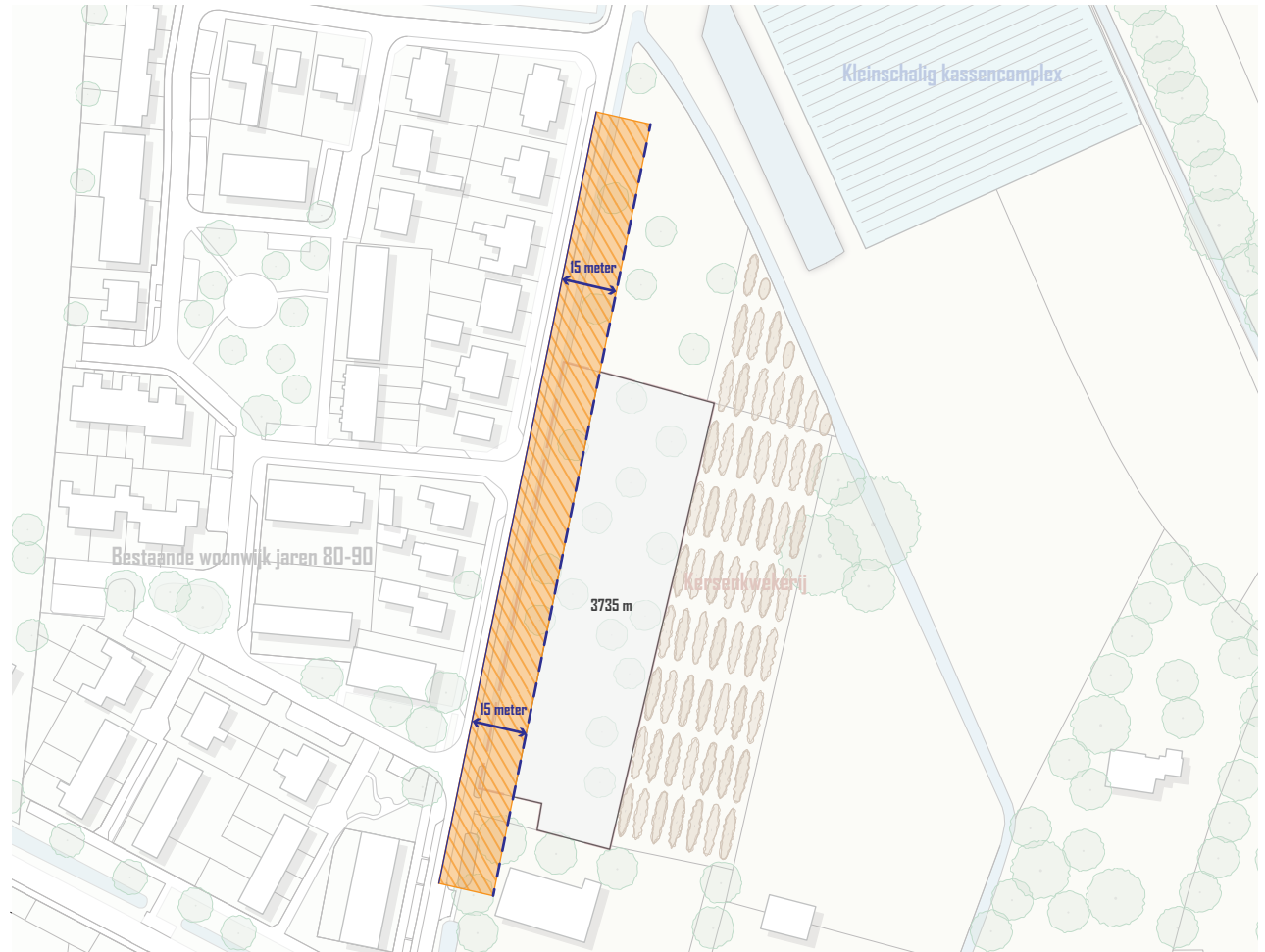
Afstand bebouwing tot kavelgrens

Vanuit het bestemmingsplan worden ook uitspraken gedaan omtrent de bebouwingsafstand tot aan de kavelgrens, het wordt als volgt omschreven:

De afstand tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 3 m, geldt deze afstand als minimale afstand.



^^ De afstand van de kavelgrens tot de bebouwing is minimaal 3 meter

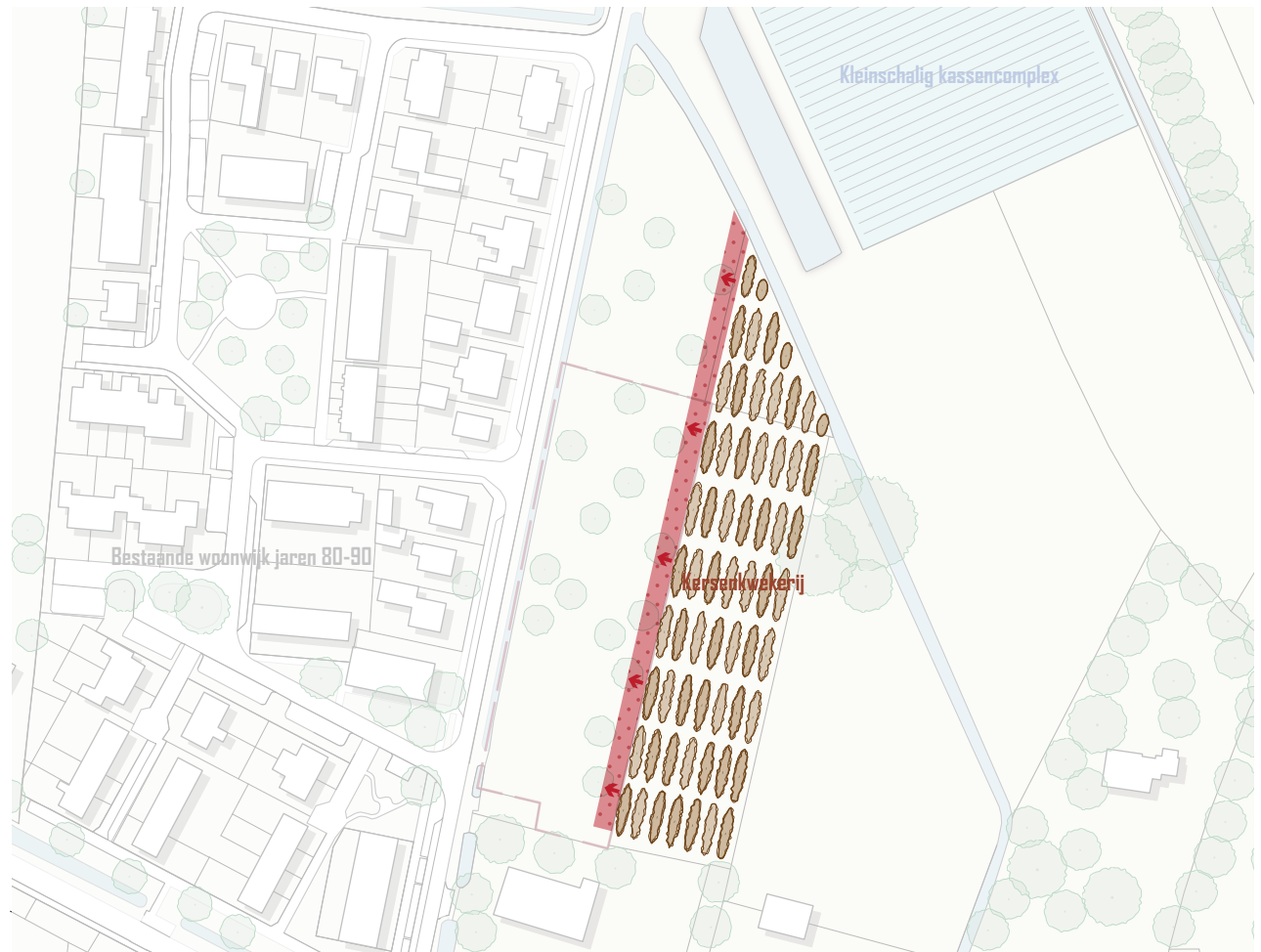


Principevoorbeeld van de afstand van de as van de weg tot de bebouwing

Spuitzone perenkwekerij

Een randvoorwaarde beschreven in het principestandpunt van de gemeente gaat over de spuitzone van de perenkwekerij ten oosten van het plangebied. De perenkweker bespuit zijn kersen tegen insecten, schimmels en infecties. Het voorstel van de gemeente om een (winter bladhoudende) haag aan te planten is in de essentie een goede manier om de spuitzone te beperken en de chemicaliën tegen te houden.

De definitieve inpassing van zo een dergelijke haag moet verder worden onderzocht. Momenteel is er overeenstemming met de buurman om tegen de elzen van de buurman een hederahag te plaatsen ondersteund door betonnen pijlers.



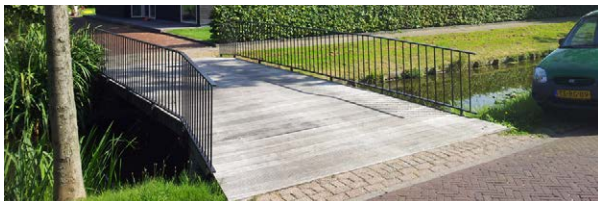
Principevoorbeeld spuitzone

<< De afmetingen van de haag moeten verder worden onderzocht

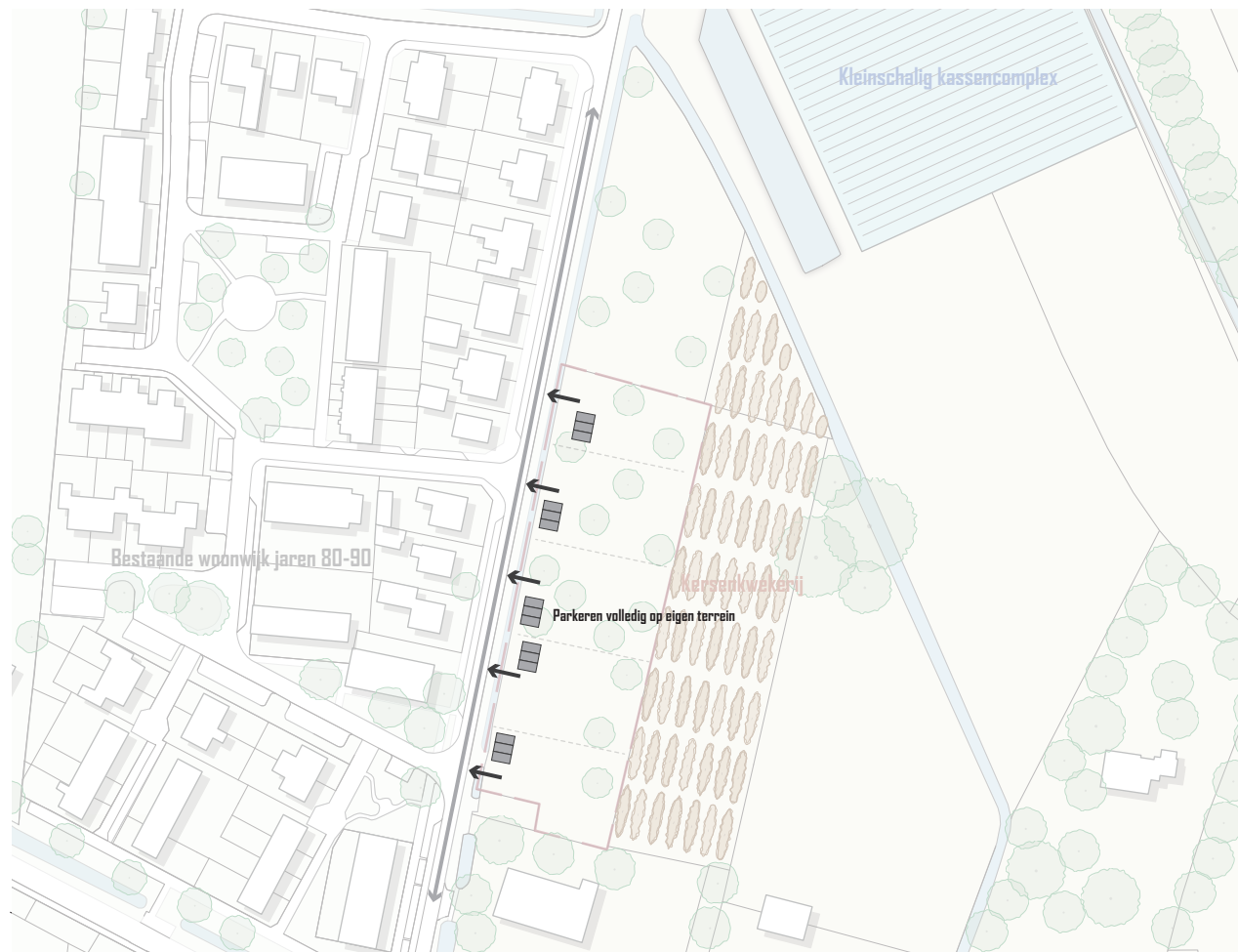
Ontsluiting naar de Slotstraat

Ook in de randvoorwaarden van het principeovereenkomst staat dat parkeren volledig moet worden opgelost op eigen terrein. We houden rekening met minimaal 2 parkeerplaatsen per woning.

De ontsluiting van de woningen is individueel per kavel geregeld. De woningen worden allen individueel ontsloten op de Slotstraat met een dam en duiker aan de noordzijde van de kavels. De sloot die momenteel tussen het plangebied en de Slotstraat ligt willen we zo min mogelijk opbreken ten behoeve van de doorstroming.



Voorbeelden van een brug/dam-duiker naar het eigen perceel



Principevoorbeeld parkeren op eigen terrein en ontsluiting vanaf eigen terrein naar de Slotstraat

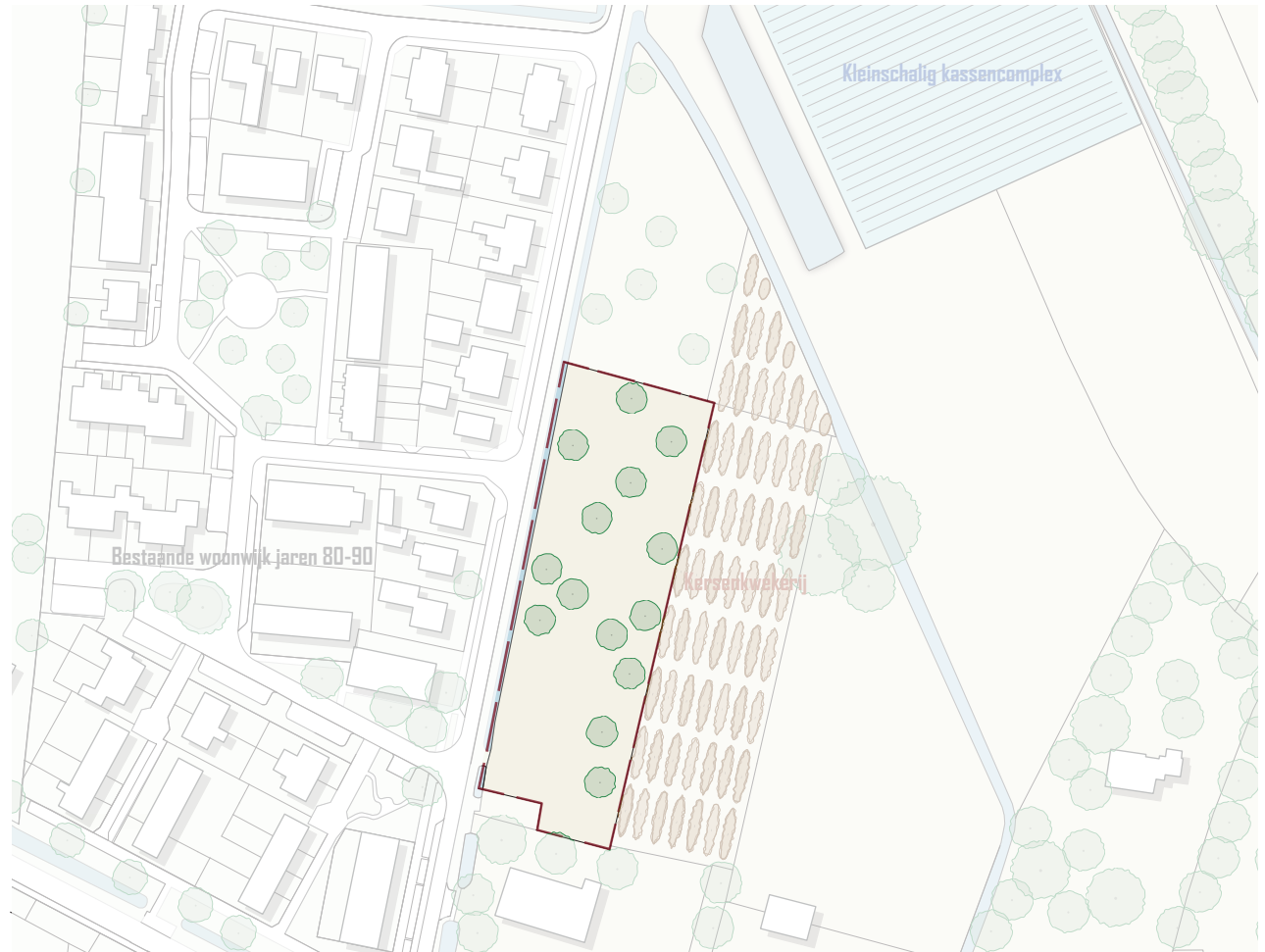
Behouden bomen uit de boomgaard

Op de planlocatie staan nu een aantal bomen die het karakter hebben van een hoogstamboomgaard. Deze bomen willen we zoveel mogelijk behouden in de uitwerking. Samen met nieuwe beplanting en bomen willen de gebiedskarakteristieken van boomgaarden versterken.

De heer Hartman heeft aangegeven dat sommige bomen aan het afsterven zijn. Met de gemeente willen we nadenken over hoe om te gaan met herplanten van nieuwe bomen en de kwaliteit en uitstraling die deze bomen moeten hebben.



Bestaande bomen op de boomgaard

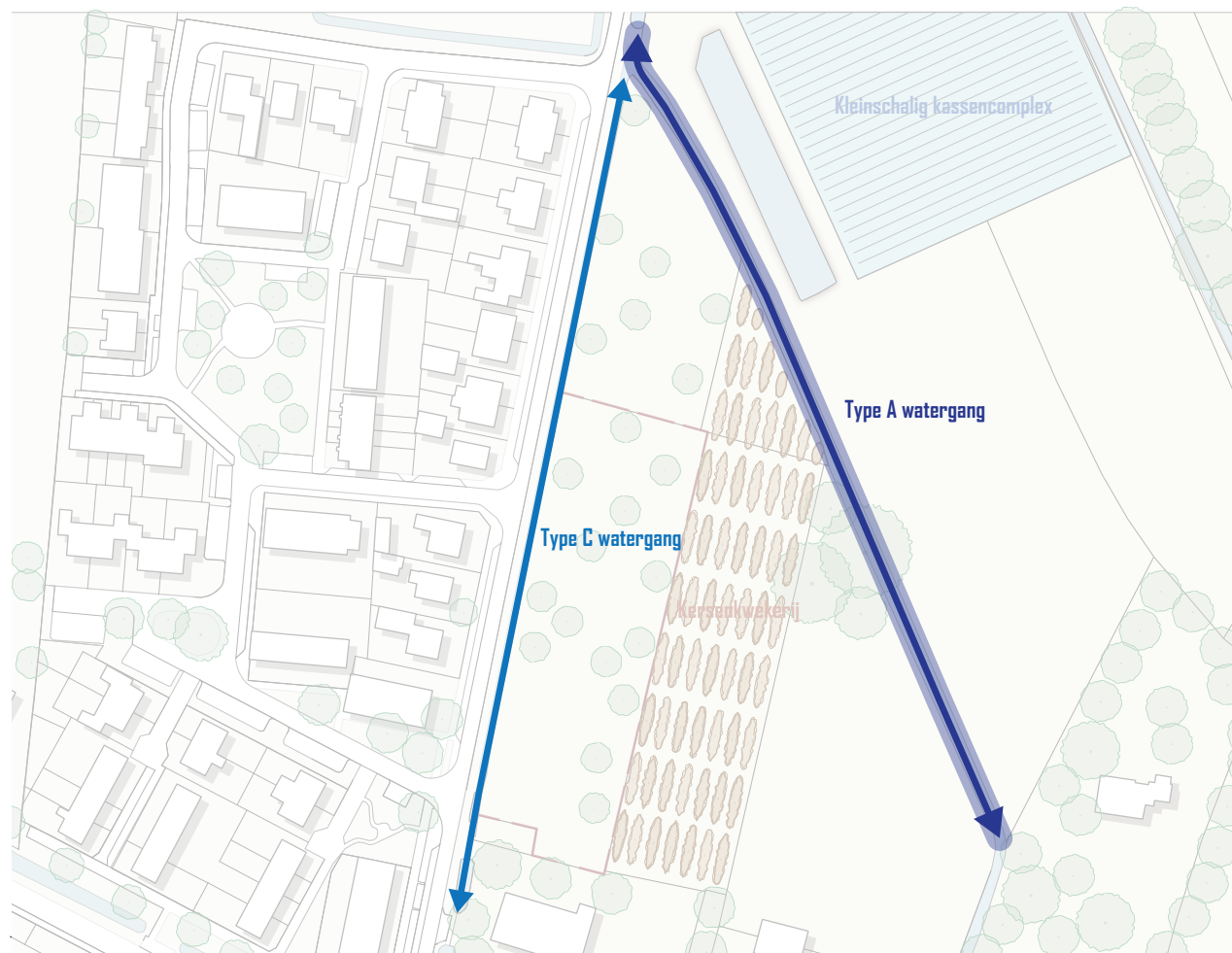


Watertoets

Middels de watertoets is nagegaan wat voor type watergangen er rondom het plangebied zich bevinden. Deze zijn weergegeven in de kaart hiernaast. Het waterschap onderscheidt de volgende type watergangen:

- » A-wateren: de belangrijkste wateren van de regio, zoals grotere sloten, beken en waterplassen, die belangrijk zijn voor een goede waterhuishouding. Deze wateren worden door of namens het waterschap onderhouden.
- » B-wateren: bijvoorbeeld een (klein) kavelslootje tussen twee perceeleigenaren. Zodra een oppervlaktewaterlichaam een maatgevende afvoer heeft van meer dan 10 liter per seconde en het is geen A-water, dan spreken we van een B-water.
- » C-wateren: bijvoorbeeld een poel of zakslootje (een slootje waar het regenwater wordt verzameld en kan infiltreren).

(bron Waterschap Rivierenland)



Eisen voor de architectuur vanuit het bestemmingsplan

Vanuit het bestemmingsplan zijn een aantal regels te vinden voor de bebouwing op de percelen in het buitengebied. Voor de specifieke wensen van toekomstige bewoners moeten hiervoor bestemmingsplan procedurele maatregelen worden genomen.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

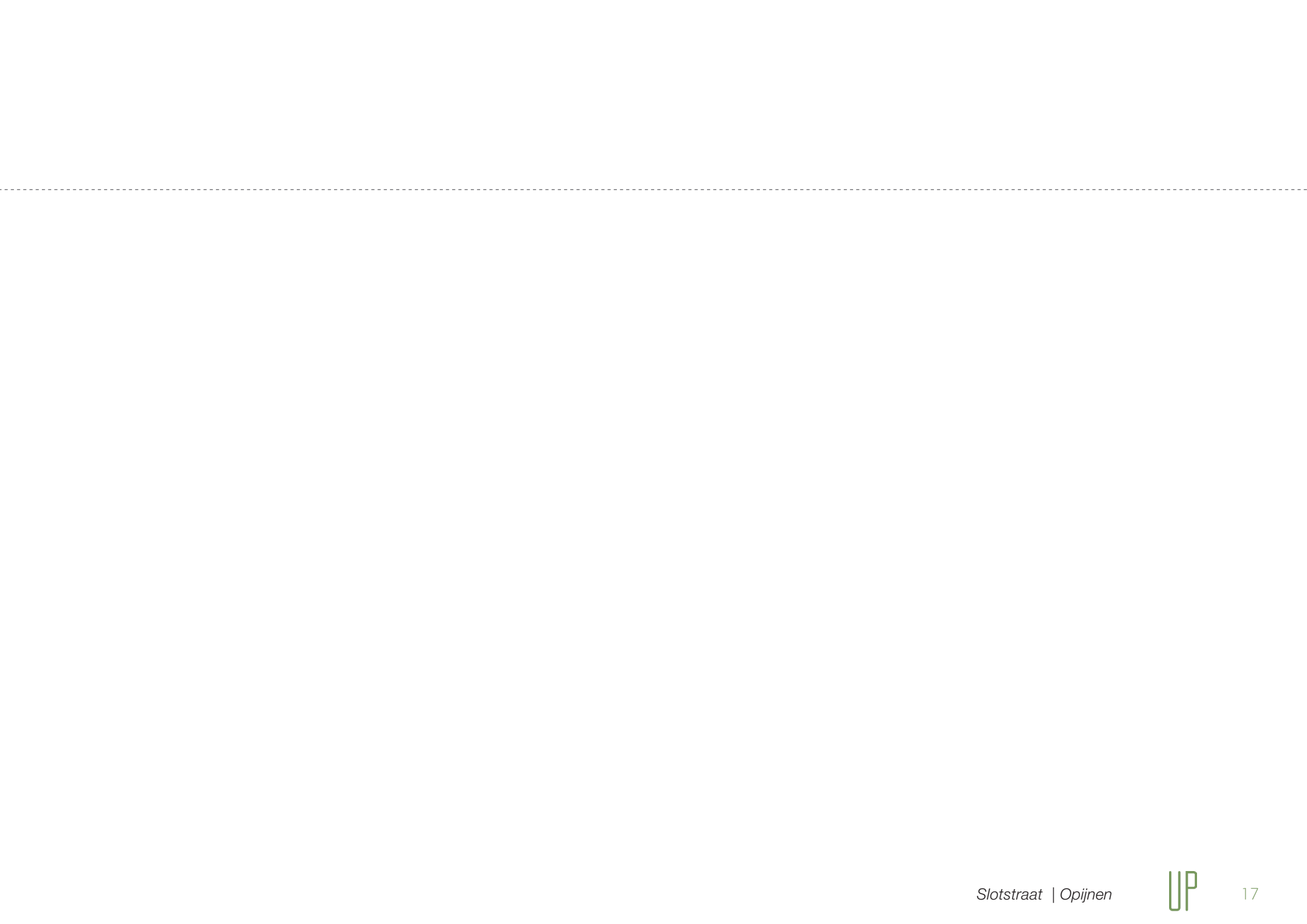
- » *Het aantal hoofdgebouwen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan één.*
- » *De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)'.*
- » *De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.*
- » *De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.*

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- » *Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.*
- » *De maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m².*
- » *De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.*
- » *In afwijking van het bepaalde b, mag op de gronden voor de voorgevellijn per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:*
 1. *de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m²;*
 2. *de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;*
 3. *de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;*
 4. *de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de gevel.*

Beeldkwaliteitsplan

Bij de architectuur hoort ook een beeldkwaliteitsplan. Ons voorstel is nadat we een definitieve verkavelingsvariant hebben gekozen voor uitwerking, het beeldkwaliteitsplan aan de hand van die gekozen variant zal worden opgesteld en uitgewerkt.





VARIANT 1

KLASSIEKE DORPSENTREE

De eerste variant refereert sterk aan de directe context van de locatie. Aan de overzijde van de Slotstaat zien we een structuur waarin de rooilijn van de woningen sterk correspondeert met elkaar. Het uitlijnen van de woningen op dezelfde rooilijn resulteert in een sterke accentuering van het profiel. Dit helpt bij het maken van een dorpsentree met aan weerszijde woningen. In de bestaande situatie wordt de sfeer van het profiel niet helder tot op het moment van de kruising.

Om het profiel van de slotstraat meer sfeer te geven wordt er gekozen om tussen de woningen en de weg de kreek door te trekken. Dit zorgt voor biodiversiteit en een natuurlijke, open erfafscheiding.

Alle woningen kunnen een sterke tweezijdige oriëntatie krijgen, enerzijds naar de slotstraat en anderzijds richting de kersenkwekerij.

De meest noordelijke woning heeft nog een extra richting (driezijdige oriëntatie), deze krijgt tevens een sterke kop naar het noorden. Deze markante woning aan de dorpsentree dient zowel als architectonisch accent aan de dorpsentree en de heeft hierdoor mogelijkheid om in noordelijke richting ver over het landschap uit te kijken.



Referentie markante woning aan de dorpsentree



Referentie woning met driezijdige oriëntatie



VARIANT 2

AGRARISCH LINT

De tweede variant refereert sterk aan de historie van de woonkern. De ontsluitingswegen van het dorp hebben zichzelf altijd onderscheiden door een uitstraling en het gebruik te hebben wat kenmerkend is voor een agrarisch lint. Met name aan de oostelijke zijde (Zandstraat) van Opijnen is dit nog goed zichtbaar. Kenmerkend hieraan is een gestaffelde rooijlijn, aanwezigheid van bijgebouwen en een landelijke sfeer. De Slotstraat kan deze zelfde kwaliteit als dorpsentree vertegenwoordigen.

We kiezen duidelijk voor een landelijk uitstraling waarbij de sfeer van het profiel totaal verandert.

De woningen hebben ruime kavels zodat zichtlijnen vanuit de bestaande wijk en de Slotstraat mogelijk zijn richting de perenboomgaard en het achterliggende landschap. De typologie schuurwoning zou goed aansluiten bij deze variant en het gebruik van bijgebouwen is niet uitgesloten zolang zichtlijnen blijven bestaan.

In deze variant kan ook gespeeld worden met de richting van de woningen, er is bijvoorbeeld gekozen om de meest noordelijke schuurwoning evenwijdig aan de Slotstraat te positioneren. Hierdoor kan deze markante schuurwoning als kop dienen naar de dorpsentree en genieten van verre zichtlijnen. Tevens is er ruimte van de percelen gereserveerd, aan de voorzijde water en aan de achterzijde een wintervaste haag met water om natuurlijke erfafscheidingen in het landelijke karakter te scheppen.



Referentie markante schuurwoning met ruimte voor zichtlijnen



Referentie water als natuurlijke erfafscheiding



VARIANT 3

LANDELIJKE DORPSENTREE

De derde variant streeft naar een vergelijkbare landelijke uitstraling, echter streeft deze naar optimale zichtlijnen voor de woningen en tussen de woningen door. Daarnaast wordt het profiel van de slotstraat speelser door verdraaiingen in de rooilijnen wat zorgt voor interessante gevel oppervlaktes richting de dorpsentree.

Op het moment dat je via de Slotstraat de woonkern verlaat kan je al vroegtijdig zichtlijnen vinden tussen de woningen door naar de perenkwekerij en het achterliggende landschap. In dien u dezelfde route terug neemt wordt u onthaald door verschillende veranderende architectonisch fraaie gevels die voor u tentoongesteld worden.

De percelen die hieruit ontstaan bieden ruimte voor waterlopen en hagen als natuurlijke afscheidingen, het karakter sluit aan bij dat van de perenkwekerij. Door de verdraaiing zijn op het gebied van duurzaamheid de dakvlakken tevens nog optimaler voor zonnepanelen.



Referentie open voorgevel



Referentie transparante architectonische zijgevel



Referentie duurzaamheid

REFERENTIES



Wonen in het groen met een diversiteit aan beplanting (lage en hoge bomen, hagen en struiken)



Beleving van ontspannen woonplezier onder de boomgaard



Open doorzichten onder de boomgaard



Open doorzichten onder de boomgaard



Duurzaamheid zichtbaar en natuurlijke materialen



Landelijke setting met grote variatie aan beplanting en bomen

DEFINITIEVE VERKAVELINGSOPZET EN CPO GROEP

De definitieve verkavelingsopzet

De drie voorgaande varianten zijn besproken met de CPO groep en de gemeente. De vervolg uitwerking ziet u op de pagina hiernaast uitgewerkt in een technische vertaling. Op basis van een onderlinge bepaling tussen de CPO leden zijn de kavels tevens verdeeld.

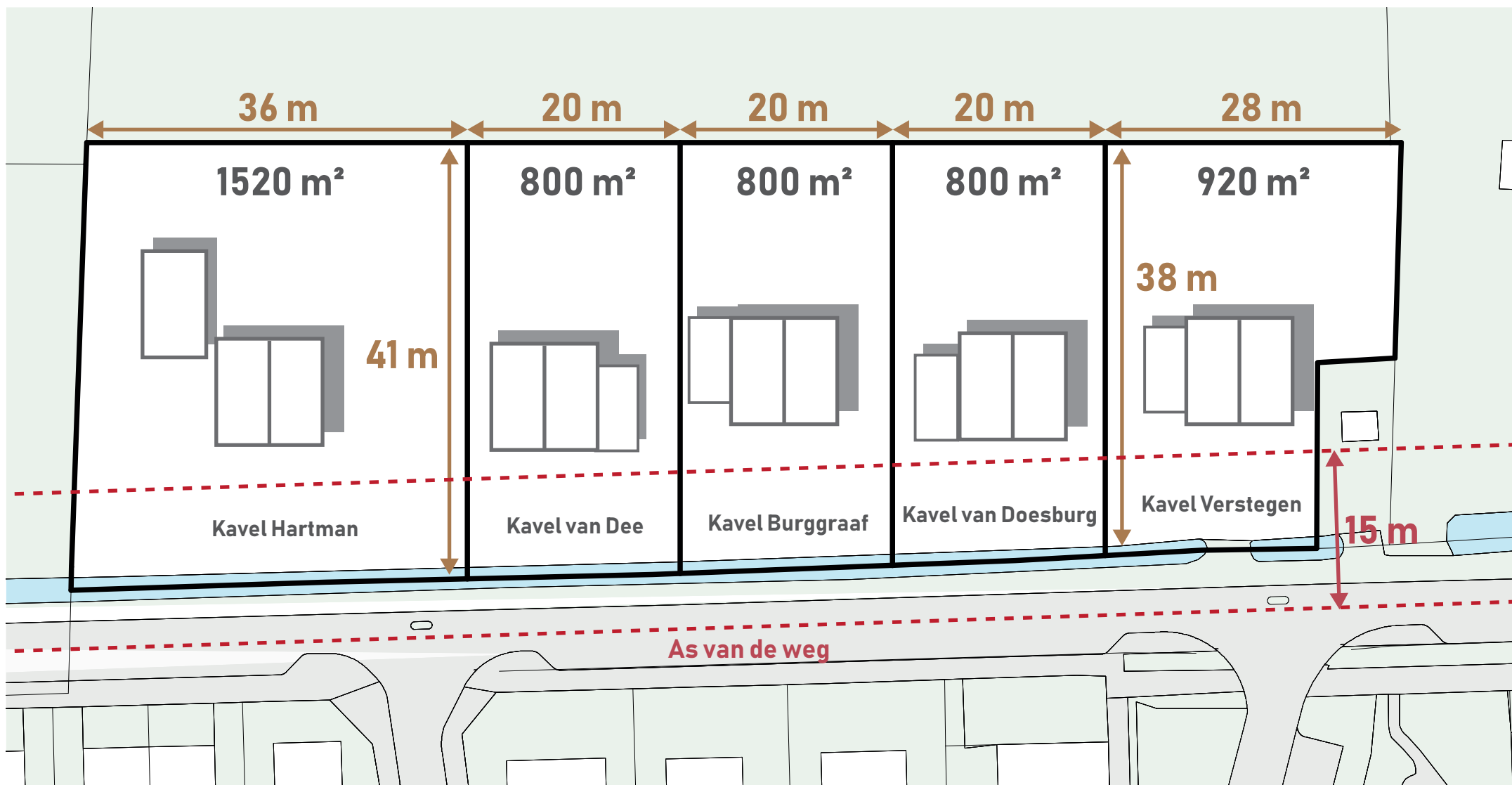
De Architect is ondertussen met de CPO leden rond de tafel gegaan en heeft een voorlopig ontwerp van de woningen verbeeld op de pagina's 28 en 29 (de architect heeft in deze impressies de omgeving niet mee ontworpen, het gaat in deze impressies uitsluitend om de architectuur).

CPO Groep de vijf Hont

De CPO groep de 'Vijf Hont' is ondertussen opgericht bij de notaris. Mede door de inspanningen van Makelaarij van Brenk uit Geldermalsen zijn de stukken opgemaakt om met de leden een vereniging te vormen.

De CPO groep bestaat uit de volgende leden:

- » Bas Hartman en partner (Opijnen)
- » Jan Burggraaf en partner (Opijnen)
- » Gijs van Doesburg en partner (Opijnen)
- » Rob van Dee en Petra van Dee (Tiel)
- » Floor Verstegen en partner (Opijnen)



Technische kaart van de locatie

IMPRESSIES WONINGEN CPO DE VIJF HONT - DOOR BONGERS ARCHITECTEN



Impressie architectuur - Kavel Hartman



Impressie architectuur - Burggraaf, van Doesburg en Verstegen



Impressie architectuur - Birdview



URBAN PLANNERS