

Beeldkwaliteitplan



Brede school en woningen te Spijk

Gemeente Lingewaald

Datum: 14 mei 2018



Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doelstelling	4
1.3 Leeswijzer	4
2. Relatie met de Nota Ruimtelijke kwaliteit	6
2.1 Nota ruimtelijke kwaliteit	6
2.2 Gebiedscriteria woongebied	7
2.3 Criteria objecten	7
3. Beeldkwaliteit	9
3.1 Openbare ruimte	9
3.2 Inrichting van de kavels	11
3.3 Beeldkwaliteit woningen	13
3.3 Beeldkwaliteit school(woningen)	15

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Lingewaal heeft het voornemen om een nieuwe onderwijsvoorziening te realiseren in Spijk. Deze ontwikkeling vindt plaats in het kader van de uitvoering van "Het Manifest van Lingewaal". In dit manifest is vastgelegd dat de gemeente zorgt voor basisvoorzieningen in de kernen, om zo de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de kernen te waarborgen. In de kern Spijk is behoefte aan een brede school, die onderdak zal bieden aan een peuterspeelzaal en aan CBS De Hoeksteen, die nu gevestigd is aan de Spijkse Kweldijk 94.

De gemeente heeft voor de brede school de locatie achter het dorpshuis op het oog. Naast een brede school, wil de gemeente hier maximaal 15 woningen realiseren. Een deel van deze woningen kan worden gerealiseerd in de vorm van schoolwoningen: de school kan in de toekomst worden omgebouwd tot woningen.



Ligging van het plangebied

1.2 Doelstelling

Voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat ruimte biedt aan de brede school en 9 woningen in verschillende prijscategorieën. In het stedenbouwkundig plan is de school tussen het dorpshuis en het landschap gesitueerd. Een doodlopend straatje ontsluit de woningen. Een aantal woningen heeft uitzicht op het omringende landschap en vormt daarmee de dorpsrand van Spijk. Het stedenbouwkundig plan is hiernaast afgebeeld en zal worden vertaald in een bestemmingsplan.

Samen met het bestemmingsplan zal het beeldkwaliteitplan worden vastgesteld. Het vormt daarmee enerzijds een inspiratiedocument voor de beoogde sfeer en uitstraling bij de nadere uitwerking door architecten en ontwikkelaars. Anderzijds biedt het beeldkwaliteitplan een toetsingskader voor de welstandscommissie als aanvulling op de algemene geldende criteria uit de Nota ruimtelijke kwaliteit.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leggen we de relatie met de Nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Lingewaal en algemene welstandscriteria. In hoofdstuk 3 beschrijven we de beoogde beeldkwaliteit voor de ontwikkeling. Er worden specifieke eisen geformuleerd voor de openbare ruimte, de inrichting van de kavels en de bebouwing. Met name bij de bebouwing is daarin een duidelijk onderscheid te maken tussen de beoogde sfeer en uitstraling van de school en de woningen.



Stedenbouwkundig plan in de omgeving

2. Relatie met de nota ruimtelijke kwaliteit

2.1 Nota ruimtelijke kwaliteit Lingewaal

De gemeente Lingewaal heeft op 5 maart 2015 de Nota Ruimtelijke kwaliteit vastgesteld. Deze nota brengt in beeld welke eisen de gemeente Lingewaal hanteert ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Naast specifieke criteria voor veel voorkomende objecten als dakkapellen en bijgebouwen, bevat de nota ook een beschrijving van bepaalde gebieden. De omgeving van de Plantagestraat wordt beschreven bij de "rechte uitbreidingen" als onderdeel van "gebied 6: woongebied". Voor deze buurt is de volgende omschrijving opgenomen:

"De woningbouw in de rechte wijken [...] heeft een samenhangende compositie door herhaling van rijen en blokken. De veelal rechte rooi- en noklijnen zorgen per rij voor een samenhangend beeld en lopen evenwijdig aan de straat. De voorgevels zijn in principe georiënteerd op de straat. De ruime voortuinen versterken het groene karakter. De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw, waarbij hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan tussenwoningen. De herhaling van gevelelementen geeft ritme aan het straatbeeld. Appartementenblokken hebben veelal eenvoudige vormen en zijn laag tot middelhoog. Detaillering en materialen zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig. De gemetselde gevels zijn veelal voorzien van houten of kunststof puien. Samenhangend kleurgebruik is standaard" (p. 42).



Woningen rondom de Plantagestraat: woningbouw in rechte wijken, de woningen hebben een eenvoudige opbouw

De recente uitbreiding aan de Spijkse Kweldijk valt, hoewel dit niet specifiek wordt benoemd, onder de "thematische uitbreidingen":

"Recente inbreidingen [...] zijn veelal meer verzorgd in uitwerking en detaillering. De buurten hebben een heldere structuur en gevarieerde woningen, die in architectuur en materiaal bewust zijn vormgegeven. De bebouwing heeft een thematische samenhang. Per cluster is de rooilijn in samenhang. De opbouw van de veelal seriematig gebouwde woningen is gevarieerd en gedifferentieerd. De woningen hebben meestal een onderbouw van twee lagen met zadeldak of lessenaarkap en soms een terugliggende derde laag. Appartementengebouwen staan in beginsel vrij op de kavel en hebben vaak torenachtige volumes. De architectuur is verzorgd en gebaseerd op herhaling en een afwisselend beeld met accenten als uitstekende dakranden en structuur in het materiaal" (p. 42).



Recente uitbreiding aan de Spijkse Kweldijk: de woningen zijn verzorgd in uitwerking en detaillering

2.2 Gebiedscriteria woongebied

De ontwikkeling van het plangebied kan ook gezien worden als een 'thematische uitbreiding' binnen gebied 6 woongebied. Voor de gebiedscriteria verwijzen wij naar pagina 43 van de Nota ruimtelijke kwaliteit. Het voorliggende beeldkwaliteitplan (BKP) vormt een aanvulling op het vigerende ruimtelijk kwaliteitsbeleid en omvat een nadere uitwerking van de algemene criteria zoals deze zijn opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Eventuele planwijzigingen dan wel veranderde inzichten dienen minimaal een vergelijkbaar resultaat op te leveren.

2.3 Criteria objecten

Het beeldkwaliteitplan is met name van toepassing bij de realisatie van de nieuwe school en de woningen. Voor aanpassingen aan de school of de woningen naderhand, zoals bijvoorbeeld een aanbouw, gevelwijziging of dakkapel, verwijzen wij naar hoofdstuk 3 criteria objecten in de Nota ruimtelijke kwaliteit.



Groene bermen geven de woonstraat een dorpse uitstraling.



De nieuwe woonstraten krijgen met gebakken klinkers een duurzame, dorpse inrichting.



Wilgen in de openbare ruimte.



De parkeerplaatsen worden begrensd door een lage beukenhaag.



Berm beplant met siergras en bodembedekkers



Amberbomen in het straatbeeld

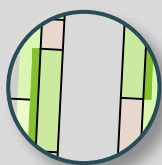
3. Beeldkwaliteit

Dit beeldkwaliteitplan legt het gewenste ambitieniveau vast voor de ruimtelijke kwaliteit van de brede school en de nieuwe woningen in Spijk. Het gaat om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het plangebied als geheel, de verschijningsvorm van de bebouwing, de inrichting van de kavels en de inrichting van de openbare ruimte. Dit beeldkwaliteitplan biedt zo een inspirerend kader met uitgangspunten voor de verdere (architectonische) uitwerking van het plan.

3.1 Openbare ruimte

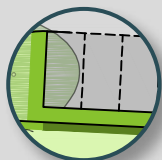
De nieuwe buurt krijgt een dorps en groen karakter, passend bij de landschappelijke ligging op de overgang van dorp naar landschap. De nieuwe woningen liggen aan een informeel, dorps woonstraatje, waarin veel groen voorkomt. Een groenstrook met wilgen omzoomt het plan aan de landschapszijde.

Beeldkwaliteit openbare ruimte



Verharding woonstraat

- De woonstraat heeft een informeel en dorps karakter. Dit betekent dat autorijden, fietsen, wandelen en parkeren op één niveau gebeurt en dat er geen aparte trottoirs worden aangelegd.
- De straten worden uitgevoerd in gebakken klinkers om het onderscheidende karakter van het buurtje te benadrukken.



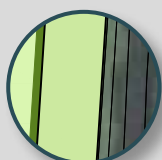
Parkeerplaatsen

- De parkeerplaatsen worden geclusterd, waardoor er in de woonstraat geen auto's geparkeerd hoeven te worden; de woonstraat kan daarmee een groener karakter krijgen.
- Voor de uitvoering en detaillering van de parkeervakken wordt aangesloten bij de situatie aan de Spijkse Kweldijk: parkeervakken worden aangegeven door middel van grijze betonstraatstenen en omzoomd door een lage beukenhaag.



Groen in het straatbeeld

- De woonstraat heeft een groen karakter door de toepassing van bermen beplant met siergras of bodembedekkers aan weerszijden van de weg.
- Aan weerszijden van de parkeervakken bevinden zich groene ruimtes, waarin amberbomen worden geplant.



Groene randen

- Langs het water wordt een groenstrook gerealiseerd, in deze groenstrook worden om de 8 meter wilgen geplant.
- De groenstrook wordt incidenteel gebruikt voor onderhoud aan de watergang.

Verlichting

- In de nieuwe buurt worden klassieke lichtmasten en armaturen geplaatst, passend bij het onderscheidende karakter.



- Erfascheidingen.
- lage beukenhaag (1,00 meter)
 - - - hoge beukenhaag (1,80 meter)
 - . - lage of hoge beukenhaag (1,00 - 1,80 meter)



Lage beukenhaag als erfafscheiding aan de voorzijde van de percelen.

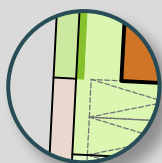


Hoge hagen als erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte en het landschap

3.2 Inrichting van de kavels

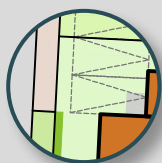
Evenals de openbare ruimte, hebben de kavels een dorpse uitstraling. Met uitzondering van de rijwoningen parkeren de overige woningen op eigen erf. Groene erfafscheidingen versterken het dorpse karakter. Op de overgang naar het landschap zorgt een doorlopende beukenhaag rondom de kavels voor samenhang en een groene uitstraling.

Beeldkwaliteit kavels



Voortuinen

- De voortuinen worden zoveel mogelijk groen ingericht om een goede infiltratie van regenwater te bevorderen.



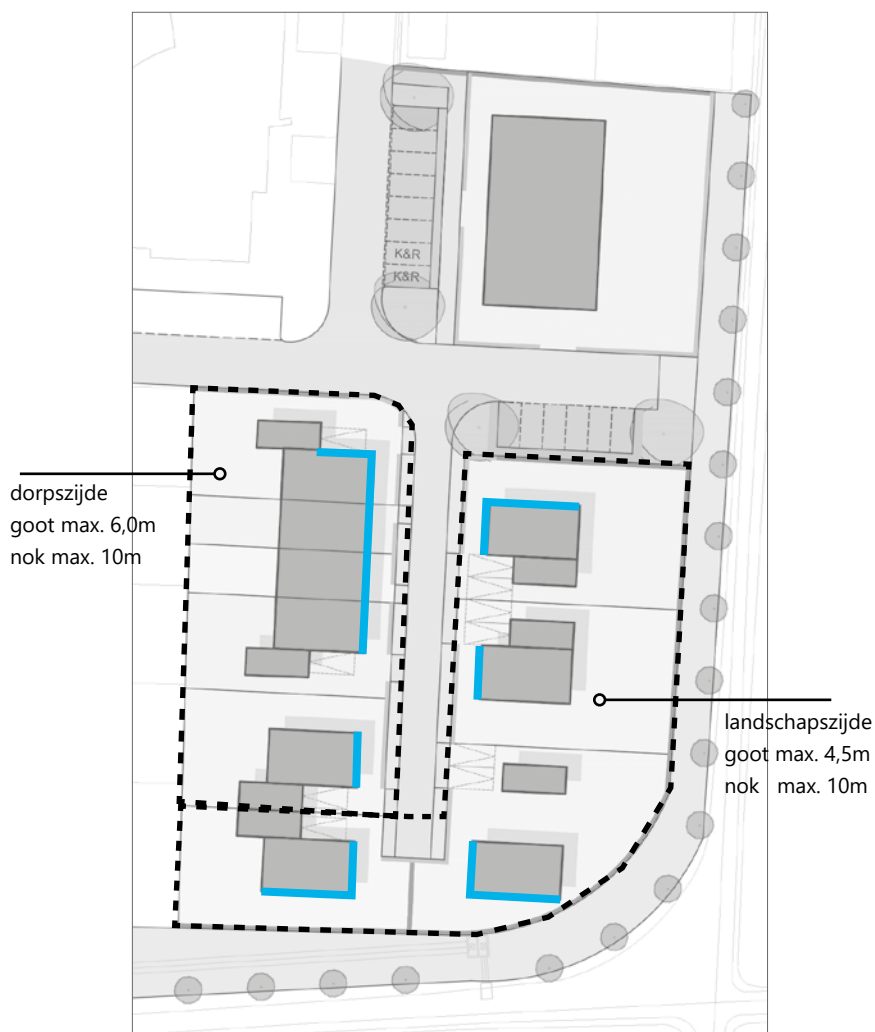
Oprit met garage

- Garages worden zodanig gebouwd dat zij minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel staan.
- Per vrijstaande of twee-onder-één-kapwoning worden 2 parkeerplaatsen naast elkaar op het eigen terrein gerealiseerd.



Erfafscheidingen

- Voortuinen worden afgeschermd met een lage beukenhaag van ongeveer 1,00 meter hoog op eigen terrein. De haag wordt voor oplevering van de woningen aangeplant.
- Zijtuinen grenzend aan het openbaar gebied zijn maximaal 1,80m hoog. Deze haag ligt op eigen terrein en wordt voor de oplevering van de woningen aangeplant.
- Achtertuinen grenzend aan het water worden afgeschermd met een beukenhaag van minimaal 1,00 meter en maximaal 1,80 meter hoog. Deze haag ligt op eigen terrein en wordt voor de oplevering van de woningen aangeplant. Andere erfafscheidingen dan beukenhagen in het zicht van de openbare ruimte zijn niet toegestaan.
- Voor achter- en zijtuinen grenzend aan de bestaande of andere woningen is de keuze voor de erfafscheiding vrij.
- De school wordt aan alle zijden afgeschermd met een lage beukenhaag. Indien de school in de toekomst wordt omgevormd tot woningen, kan de haag aan de achterzijde hoger worden tot 1,80 meter.



dorpszijde
goot max. 6,0m
nok max. 10m

landschapszijde
goot max. 4,5m
nok max. 10m

Woningen staan in een vaste rooilijn. Sommige woningen oriënteren zich op twee zijdes.



Door de grote raampartijen en de gedraaide kap oriënteert de woning zich op twee zijden.



Overstekken dragen bij aan het dorpse karakter



Woningen aan de landschapszijde hebben een lage goot en royale kap.



Kleurenpalet gevels en daken



Het materiaalgebruik is rustig en ingetogen zoals bij de woningen aan de Spijkse Kweldijk. Detailing in wit.

3.3 Beeldkwaliteit woningen

De bebouwing heeft een traditionele, dorpse uitstraling. De nieuwe woningen vormen de dorpsrand van Spijk. Binnen deze uitbreiding is het van belang dat enerzijds voldoende samenhang is in de woningen, maar anderzijds dat er ook voldoende variatie is, passend bij een gevarieerde dorpsrand.

Door de samenhang in massa en materialisatie en het verplicht toepassen van kappen vormen de woningen een 'architectonische familie'. Variatie ontstaat

door bijvoorbeeld te variëren met kaprichting en architectonische uitwerking.

Grenzend aan het landschap is het van belang dat royale kappen het beeld bepalen. Hier zijn de toegestane goothoogtes dan ook lager dan aan de dorpszijde.

Beeldkwaliteit woningen



Ligging

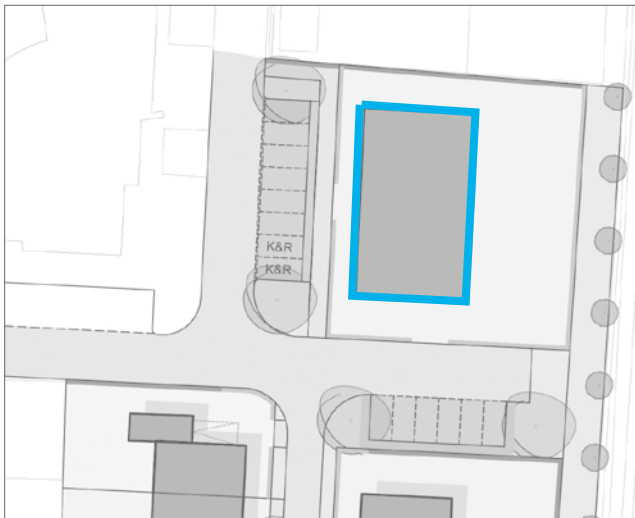
- De woningen staan in een samenhangende rooilijn op 3m uit de erfgrans.
- De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte (straat en/of landschap).
- Bebouwing die aan twee zijden aan de openbare ruimte grenst, oriënteert zich op beide zijden. Dit komt in de architectuur tot uiting door de toepassing van bijvoorbeeld een gedraaide kap, een grote raampartij of een erker.

Bouwmassa en kapvorm woningen

- Alle woningen bestaan uit 1 á 2 bouwlagen met een kap. Aan de dorpszijde is de maximale goothoogte maximaal 6m, aan de landschapszijde maximaal 4,5m. (zie afbeelding hiernaast).
- De woningen hebben een zadeldak of schilddak. De maximale nokhoogte bedraagt 10,0 meter. Zo bepalen royale kappen het beeld.
- Er staan nooit twee identieke woningen naast elkaar. Naast elkaar gelegen woningen variëren in bijvoorbeeld kaprichting, goot- of nokhoogte en/of architectonische verschijningsvorm.
- Bij de kavels die aan het water grenzen is het niet toegestaan om een berging in de achtertuin te realiseren: zo wordt de open uitstraling richting het landschap bevorderd.

Materiaal en kleur

- Het materiaalgebruik is rustig en ingetogen.
- Gevels worden uitgevoerd in bakstenen met bruine tinten (variërend van lichtbruin tot roodbruin).
- Kappen worden voorzien van keramische, antracietkleurige pannen. Het toepassen van zonnepanelen is toegestaan, mits deze geïntegreerd zijn in het dakvlak.
- De overgang tussen gevel en kap wordt op duidelijke en dorpse wijze vormgegeven door middel van een overstek.
- Omlijstingen, bewegende delen en dakranden zijn wit en goed gedetailleerd.
- Aan- en bijgebouwen passen qua vorm, materiaal en kleur bij het hoofdgebouw. Bergingen mogen ook in hout of kunststof materialen gebouwd worden, mits in neutrale tinten en passend bij het hoofdgebouw.



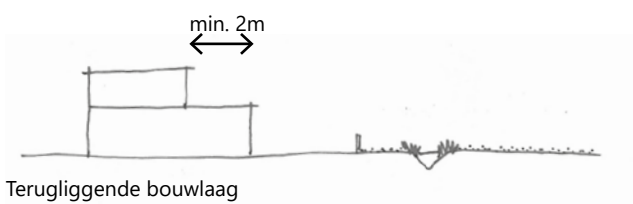
De school krijgt een alzijdig karakter.



Eigen karakter door materialen zoals hout en glas.



Referentiebeelden van scholen die omgebouwd kunnen worden naar woningen.



Terugliggende bouwlaag



Lessenaarsdak, lager naar het landschap



Voorbeeld van een school met een terugliggende bouwlaag op de eerste verdieping.



Voorbeeld van een school met een lagere bouwhoogte aan de landschapszijde.

3.4 Beeldkwaliteit school(woningen)

Samen met het bestaande dorpshuis vormt de nieuwe school bijzondere bebouwing in Spijk. Deze bebouwing mag dan ook een uitgesproken en afwijkende vormgeving van de woningen hebben.

In het kader van een duurzaam gebouwde omgeving is het echter wel van belang dat met de bouw en vormgeving van de school rekening wordt gehouden met een eventuele omzetting naar woningen in de toekomst.

Beeldkwaliteit school

Ligging

- De school staat vrij op de kavel. De afstand tot de perceelsgrenzen is aan alle zijden minimaal 3m.
- De school heeft een alzijdig karakter en is georiënteerd op de openbare ruimte (omliggende straten en landschap).

Bouwmassa school(woningen)

- De school bestaat uit maximaal twee bouwlagen met een maximale goothoogte van 8,0m en een maximale nokhoogte van 10,0m. Het gebouw heeft een plat dak, zadeldak of lessenaarsdak.
- In de architectonische verschijningsvorm wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de ligging aan de dorpszijde en de landschapszijde. De bebouwing is richting het landschap lager dan naar de dorpszijde (bijvoorbeeld met een lessenaarsdak) of heeft over minimaal 60% van de gevellengte een minimaal 2m terugliggende bovenste bouwlaag aan de landschapszijde.
- Met het ontwerp van de school wordt rekening gehouden met de mogelijk toekomstige ombouw naar woningen. Aangetoond dient te worden hoe de school omgebouwd kan worden naar woningen.
- Bijgebouwen liggen niet direct tegen de erfgrans aan aan de zijde van het landschap, maar op minimaal 5m afstand).

Materiaal en kleur

- Het materiaalgebruik is rustig en ingetogen.
- Hout, glas en bakstenen zijn de basismaterialen voor de gevels.
- Eventuele bijgebouwen als fietsenstallingen of bergingen mogen in hout of kunstofmaterialen gebouwd worden, mits in neutrale tinten en passend bij de school.

