





**Beeldkwaliteitplan
Woningbouwlocatie Tricht**

**Opdrachtgever:
Woningcorporatie KleurrijkWonen**

Projectnummer 298-004/P199748

ir. Leander van Berkel bnt

ir. Gijs van der Sman

26 november 2019

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Doel van het beeldkwaliteitplan	5
1.3.	Ligging woningbouwlocatie	5
2.	Ruimtelijke context	6
2.1.	Ontwikkeling van Tricht	6
2.2.	Context van de planlocatie	7
3.	Planbeschrijving	9
4.	Criteria beeldkwaliteit	11
4.1	Beoogd beeld	11
4.2	Criteria beeldkwaliteit	12

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Woningcorporatie KleurrijkWonen heeft het voornemen om 19 grondgebonden eengezinswoningen te realiseren in de kern Tricht. Het betreft vervangende nieuwbouw waarbij 8 woningen aan de Laan van Crayestein en 11 woningen aan de Rodenburgstraat worden opgericht. Met behulp van voorliggend beeldkwaliteitplan worden de ambities en uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan vastgelegd. Hiermee geeft dit document richting aan de vervolgstappen van het ontwikkelingsproces van de woonlocatie.

De vormgeving van de nieuwe woonbebouwing dient te passen binnen de criteria van het welstandsbeleid van gemeente West Betuwe. De criteria zijn beschreven in de 'Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit' van de (voormalige) gemeente Geldermalsen. De planlocatie behoort volgens de gids tot de planmatige woongebieden van de dorpen. Hiervoor gelden de algemene criteria voor welstand en de gebiedsgerichte criteria voor dit deelgebied. Naast de criteria uit deze gids zijn aanvullende criteria voor het bouwvoornemen uitgewerkt. Deze criteria zullen als aanvulling op het welstandsbeleid worden vastgesteld. Indien er sprake is van een contradictie tussen criteria in de Gids voor Ruimtelijke kwaliteit en dit beeldkwaliteitplan, zijn de criteria in dit plan leidend.



Planlocatie te Tricht.



De planlocatie.

1.2. Doel van het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor het ontwerp van bebouwing en de inrichting van de buitenruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouw van de woningen. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.

1.3. Ligging woningbouwlocatie

De planlocatie betreft drie rijen aaneengesloten woningen en een twee-onder-een-kapwoning aan de Laan van Crayestein en de Rodenburgstraat te Tricht, in de gemeente West Betuwe. De woningen zullen plaats maken voor nieuwbouw van 19 rijwoningen verdeeld over drie aaneengesloten bouwmassa's. De omgeving wordt kenmerkt door de planmatig opgezette woonbuurt met vrijwel uitsluitend grondgebonden eengezinswoningen. De Laan van Crayestein maakt echter deel uit van een historisch tracé tussen de Lingedijk en het voormalig huis Crayestein. De bebouwing aan de laan is hierdoor meer divers in verschijningsvorm en bouwjaar dan in de planmatige woonbuurten.

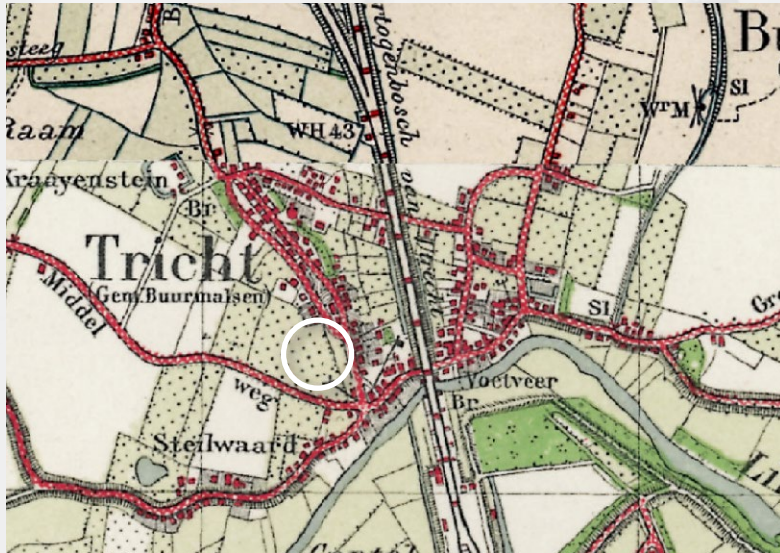
2. Ruimtelijke context

2.1 Ontwikkeling van Tricht

De kern Tricht heeft zich langs 3 lijnen ontwikkeld: de Lingedijk met zijn kleine, vaak witte en dicht opeen gebouwde huizen, vervolgens de Bulkstraat – Laan van Crayestein met deels open ruimte deels woningen ertussenin, en tenslotte de Kerkstraat. In de open ruimte tussen de beide haaks op de dijk staande wegen is de drukke spoorlijn Utrecht – Den Bosch terecht gekomen.

De doorsnijding van de spoorlijn en de verspreiding van jongere bebouwing en voorzieningen over het dorp, maken de structuur van het dorp minder helder. Het dorp bezit waardevolle historische fragmenten: met name het beeld aan de Lingedijk, de Kerkstraat en deels in de Bulkstraat is van waarde. Deze vertegenwoordigen derhalve ook de karakteristiek van het dorp.

De Lingedijk is een historische dijk met een nog altijd belangrijke verkeersfunctie voor het dorp Tricht en omgeving. De dijkweg sluit aan op de Middelweg en de Appeldijk in het westen en loopt via de kern van Tricht naar de aansluiting met de N833 en de Rijksstraatweg ter hoogte van Geldermalsen in het oosten. Naast ontsluitingsweg is de Lingedijk een populaire recreatieve route. De hogere ligging van de weg op de dijk biedt een fraai uitzicht over het water, de oevers en het omliggend rivierenlandschap van de Linge. Ter plaatse van het spoortracé krijgt de dijkweg een onderdoorgang.



Topografische kaart van Tricht en omgeving (ca. 1920).



Topografische kaart van Tricht en omgeving (ca. 1963).

2.2 Context van de planlocatie

De planlocatie bestaat uit twee rijen aaneensloten woningen aan de Rodenburgstraat en een rij en twee-onder-een-kapwoning aan de Laan van Crayestein. De woningen maken deel uit van een planmatig uitgelegde woonbuurt met de kenmerkende woningen uit de jaren vijftig en zestig. De woonbuurt bestaat uit rij-, twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen in half gesloten woonblokken. De openbare ruimte wordt vrijwel zonder uitzondering gekenmerkt door voortuinen, smalle trottoirs en straten met (langs-)parkeerplaatsen. Het openbare groen beperkt zich tot enkele straten met laanbeplanting en het groen tussen de evenwijdig liggende Bulkstraat en Laan van Crayestein.

De laatstgenoemde straten vormen een bijzondere stedenbouwkundige structuur in het dorp. Beide wegen lopen evenwijdig aan elkaar vanaf de Lingedijk tot aan de toegangspoort van het voormalige kasteel Crayestein. De ruimte tussen beide straten is deels ingevuld met woningbouw, deels bestaat het uit grasweiden met bomen. De bijzondere bebouwing is vooral op het oostelijke gedeelte nabij de Lingedijk te vinden. Hier staan karakteristieke T-boerderijen met gekeimde gevels, ramen met roedeverdelingen en afdekking door middel van dominante rieten kappen.



Laan van Crayestein en de karakteristieke woningen aan de Bulkstraat.



Het relatief smalle straatprofiel met witte gevels aan de Lingedijk.



De vroeg-naoorlogse woonbuurt van de planlocatie.



De Rodenburgstraat met rechts de woningen aan de Laan van Crayestein.



De Rodenburgstraat met aan weerszijden de woningen die plaats zullen maken voor nieuwbouw.



Zicht op de woningen aan de Laan van Crayestein.

3. Planbeschrijving

Het voornemen van sloop en herbouw van de woningen past binnen de vernieuwingsopgave van het bezit van woningcorporatie KleurrijkWonen. De betreffende huizen zijn na de oorlog gebouwd als noodwoningen en hebben hun maximale levensduur inmiddels bereikt. Ze zullen daarom gesaneerd worden waarna vervolgens op dezelfde locatie 19 woningen worden opgericht. De nieuwbouw bestaat uit aaneengesloten rijwoningen met voor- en achtertuinen. Aan de zuidzijde van de Rodenburgstraat krijgen de woningen twee bouwlagen met een kap, aan de noordzijde van de Rodenburgstraat en aan de Laan van Crayestein bestaan de woningen uit één bouwlaag met kap.

Doordat dezelfde woningtypologie (grondgebonden rijwoningen) in dezelfde rooilijnen worden teruggebouwd als in de huidige situatie, is de ruimtelijke impact op de omgeving beperkt. De stedenbouwkundige dorpsstructuur blijft vrijwel ongewijzigd. Op straatniveau worden echter kleine wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn als volgt:

Zuidzijde Rodenburgstraat

Ter plaatse van de vier rijwoningen worden vijf rijwoningen opgericht. De woningen hebben een smallere beukmaat maar zijn dieper. De rooilijn blijft nagenoeg ongewijzigd.

Noordzijde van de Rodenburgstraat

Ter plaatse van de zes rijwoningen worden eveneens zes rijwoningen teruggebouwd. De rooilijn wordt naar de noordzijde opgeschoven zodat aan de straatzijde ruimte ontstaat voor 12 haakse parkeerplaatsen, omzoomd met hagen en bomen. Het straatprofiel wordt verbreed. De huidige voortuinen komen hierbij te vervallen en maken plaats voor een trottoir tot aan de gevel.



Stedenbouwkundig plan van de nieuwbouwlocatie (Bron: Elias Stedenbouw)

Laan van Crayestein

De vier rijwoningen en de twee-onder-een-kapwoningen maken plaats voor een aaneengesloten rij met acht woningen. De voorgevel van de noordelijke vier woningen ligt terug ten opzichte van de zuidelijke voorgevel. De opbouw van de straatzijde met het plantsoen aan de straat en een trottoir tussen de voorgevels en het plantsoen blijft gehandhaafd. Aan de zuidelijke zijgevel grens een klein plantsoen met bomen.

Door het plaatselijk terugleggen van de voorgevelrooijlijn, en daarmee het behoud van het plantsoen aan de laan, blijft de bebouwingsstructuur en daarmee het afwisselende straatbeeld behouden. Daarnaast zorgt het

brede straatprofiel voor de herkenbaarheid van de laan met haar dubbele wegenstructuur en de bijzondere woonbebouwing aan de andere zijde (Bulkstraat). Door de vervangende nieuwbouw wordt de eentonigheid van de jaren vijftig woningen aan deze zijde van de laan deels doorbroken. Dit komt de variatie aan bouwstijlen en daarmee het gehele straatbeeld ten goede.

De verkeersstructuur blijft ongewijzigd. Ook de wijze van parkeren, door middel van langsparkeren op straat, blijft ongewijzigd. Uitzondering hierop vormt de parkeerpocket met haaksparkeerplaatsen aan de noordzijde van de Rodenburgstraat.



Huidige situatie planlocatie.



Stedenbouwkundig plan voor de planlocatie.

4. Criteria beeldkwaliteit

4.1 Beoogd beeld

Het uitgangspunt voor het plangebied is dat de op te richten woningen aansluiten bij de omliggende woonbuurt. Echter ontstaan door het voornemen kansen om meer diversiteit in de buurt aan te brengen. De planmatige woonbuurt is immers in een kort tijdsbestek (jaren 50-60) met typerende vroeg naoorlogse woningbouw opgebouwd, met een eenzijdig aanbod en straatbeeld tot gevolg. Door middel van een afwijkende, eigentijdse vormgeving kan de nieuwbouw van de 19 woningen een positieve bijdrage aan de buurt leveren, en een welkome afwisseling in het straatbeeld betekenen.

Aan de Laan van Crayestein heeft een meer geleidelijke ontwikkeling plaatsgevonden, met als gevolg dat de woonbebouwing hier meer divers is. Aan de Bulkstraat staan daarnaast woningen van oudere perioden wat een divers en waardevol straatbeeld heeft opgeleverd. De historische bebouwing en de geleidelijke ontwikkeling betekent echter niet dat uitsluitend historiserend of traditioneel gebouw mag worden aan de laan. Een geleidelijke ontwikkeling betekent immers ook dat er vernieuwing zal plaatsvinden, wat vanzelfsprekend passend is en hierdoor gezien mag worden.

Navolgende criteria geven richting aan de architectonische uitwerking van de woningen. Voor de woningontwikkeling zijn eveneens de criteria zoals verwoord in de welstandscriteria van de (voormalige) Gemeente Geldermalsen van toepassing. Navolgende criteria zullen als aanvulling op de welstandsnota worden vastgesteld.

4.2 Criteria beeldkwaliteit

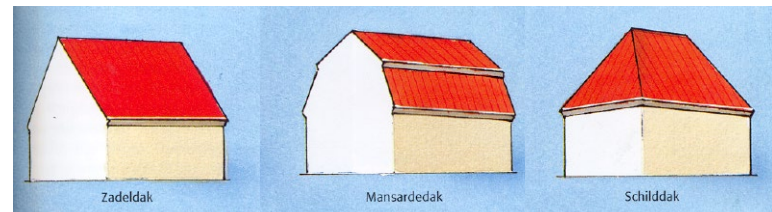
Voor de woningbouwlocatie gelden de volgende beoordelingscriteria:

Situering

1. De woningen dienen een duidelijke gerichtheid naar de straat te hebben;
2. Situering in verspringende rooilijn volgens stedenbouwkundig plan;
3. Bij hoekwoningen geldt een tweezijdige oriëntatie. Dit geldt vanzelfsprekend alleen als de zijgevel naar de openbare ruimte is gericht.

Massa en vorm

4. De hoofdmassa bestaat uit één of twee bouwlagen met een kap over één of anderhalve laag, waarbij 2 lagen met kap is uitgesloten langs de Laan van Crayestein. Dit zou immers niet passen bij de historische structuur en bebouwing van de laan;
5. Toepassing van zadeldak, mansardekap of schilddak (kenmerkend voor de oudere bebouwing van Tricht). Per woningblok wordt in hoofdzaak één kapvorm toegepast, met mogelijk incidenteel een afwijkende kap als accent of afwisseling;
6. Voorkeur voor hoofdzakelijk langskappen, afgewisseld met topgevel;
7. Platte daken op de hoofdmassa's zijn niet toegestaan.



Toegestande kapvormen.



Vorgevels.

Gevels

8. De gevels zijn eenvoudig opgebouwd en hebben een rustig beeld;
9. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd;
10. Verticale gevelgeleding middels gevelopeningen;
11. De openingen in de gevels worden zo geplaatst dat het vlak heel blijft en de vorm solide;
12. Toepassen van reliëf in de gevel: dieptewerking wordt verkregen door het voor en achter in het gevelvlak plaatsen van onderdelen zoals kozijnen, entreepartijen, waterslagen, uitkragingen, muurvlakken, erkers, e.d.;
13. Zijgevels die gericht zijn op het openbare gebied moeten met speciale aandacht ontworpen worden. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten. Ramen, deuren en erkers moeten het beeld van de zijgevel bepalen;
14. De ritmiek in de aaneengesloten gevels dient eenvoudig en helder te zijn, met mogelijk een afwijking als detail of onderbreking van de ritmiek.

Materiaal en kleurgebruik

15. Het materiaal moet passend zijn bij het dorpse karakter van Tricht;
16. De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk;
17. Overwegend traditioneel, streekeigen materiaalgebruik met warme of gedekte kleuren;



Rijwoningen met doorlopende gevel en dakvlak, waarbij de lengte wordt gebroken door een of twee moderne risalieten.



Toepassing van een kap over anderhalve bouwlaag. Het dakvlak wordt afgewisseld middels doorgetrokken gevels.



Links: afwisseling middels toepassing van een incidentele topgevel. Rechts: het doorlopende dakvlak wordt op geen enkele wijze onderbroken. Dit is vanwege de kleinschalige dorpse context van onderhavig plan niet wenselijk.

18. Incidentele verwijzingen naar de wit gekeimde karakteristieke woningen van Tricht is mogelijk, volledig wit gekeimde woningen zijn echter uitgesloten;
19. Gevels: in hoofdzaak van lichte tot donkere baksteen of hout (zie hierna). Combinaties van steen, hout, staal en glas zijn mogelijk zolang het hoofdmateriaal baksteen of hout betreft;
20. Daken: rode of donkere gebakken pannen, een rieten afdekking, of een combinatie hiervan;
21. Geglazuurde dakpannen zijn uitgesloten;
22. Felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten.

Compositie massaonderdelen

23. De schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak in tact blijft;
24. De dakkapellen en dakramen blijven ondergeschikt aan het dakvlak;
25. Zonnepanelen dienen te worden meegenomen in het ontwerp van de woning;
26. Bij toepassing van zonnepanelen wordt bij voorkeur voor geïntegreerde panelen in het dakvlak gekozen, of voor plaatsing van panelen die zijn mee ontworpen met het bouwplan;
27. Zonnepanelen schakelen in een rechthoekig vlak, geheel gevuld (geen sparingen in de rechthoek);
28. Hellingshoek van dakvlak aanhouden.

Toepassing van hout

Houtbouw in de vorm van kruislaaghout (CLT) wordt steeds vaker gezien als een goed en duurzaam alternatief voor de traditionele materialen als beton en staal. Laatstgenoemde materialen zorgen immers voor negen procent van de totale CO2-uitstoot. Kruislaaghout betekent dat meerdere lagen vuren lamellen zijn verlijmd tot een massief houten constructieplaat. Een huis van dit kruislaaghout is even sterk als van beton en staal, kan prefab worden gebouwd en zorgt voor opslag van CO2.

Momenteel wordt volop geëxperimenteerd met houtbouw waarbij inmiddels diverse succesvolle projecten zijn afgerond. Ook verschillende woningcorporaties zijn voornemen hun woningbouwopgave in houtbouw uit te voeren. Door deze toenemende populariteit wordt het bouwen met CLT goedkoper en een aantrekkelijker alternatief voor beton en staal.



Detaillering

- 29. Het doel is een dorps, ontspannen en kleinschalig straatbeeld;
- 30. Bijzondere aandacht voor detaillering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten indien toegepast;
- 31. Bijzondere aandacht voor woningen op stedenbouwkundig markante posities, zoals de hoekwoning aan de Laan van Crayestein.

Aan- en bijbouwen

- 32. Aanbouwen aan de voorzijde van de woning zijn uitgesloten, behoudens erkers die passen binnen de typologie van het gebouw.

Tuinen

- 33. Erfscheidingen aan de straatzijde bestaan uit inheemse geschoren hagen, hekwerk met klimbeplanting, gemetselde muurtjes of een combinatie hiervan;
- 34. Erfscheidingen die aan openbare ruimte grenzen worden meeontworpen met de woning en bijgebouwen;
- 35. De erfscheiding van de voortuin is niet hoger dan 1.00 meter;
- 36. De erfscheiding tussen twee woningen is vanaf 3.00 meter achter de voorgevel niet hoger dan 2.00 meter.

Openbare ruimte

- 37. De groenruimten bestaan uit gras, geschoren hagen en enkele solitaire bomen;
- 38. Laadpalen worden bij voorkeur aan de randen van de parkeerkoffers geplaatst, en worden, van buiten de parkeerkoffer gezien, afgeschermd door een geschoren haag.



Bij toepassing van zonnepanelen wordt bij voorkeur voor geïntegreerde panelen in het dakvlak gekozen. Losse panelen in verschillende schakeringen op het dakvlak zijn ongewenst (zie referentie linksonder).



Referenties tuinscheidingen.

