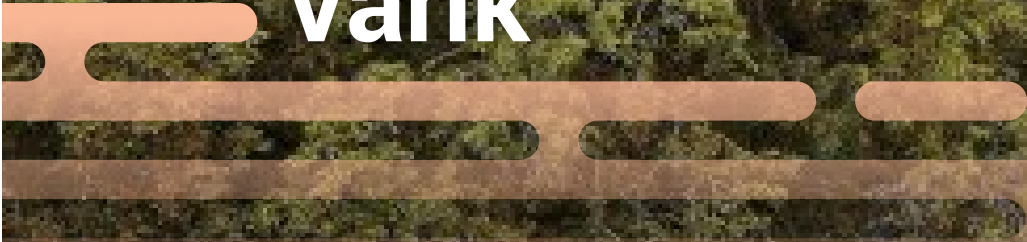


An aerial photograph of a Dutch landscape. In the foreground, there are dense green trees. A path leads through a field of tall corn plants. In the middle ground, a traditional Dutch windmill stands out against the greenery. The background shows a flat landscape with more trees and distant buildings under a cloudy sky.

ruimtelijke
denkers
wissing

Beeldkwaliteitsplan Molenblok Varik

A series of decorative horizontal bars in orange and brown colors, located at the bottom of the page, partially overlapping the text area.

Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Opdrachtgever:

Gemeente West Betuwe

Documentnaam:

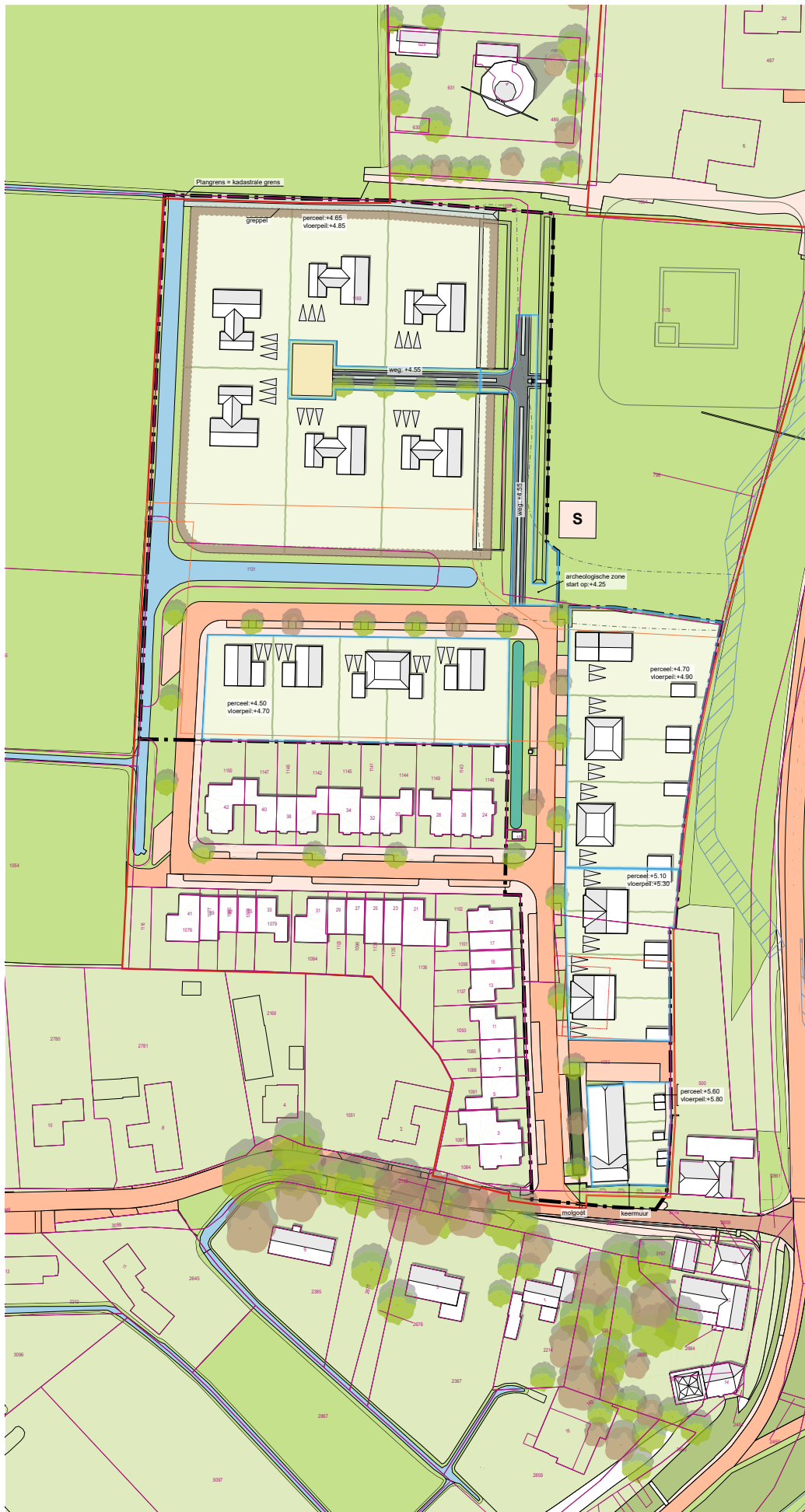
Wissing-0833-WestBetuwe-Molenblok-BKP-v06-20220801

Wijzigingsdatum:

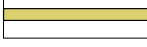
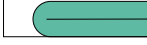
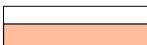
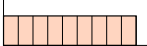
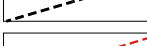
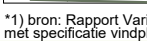
16 augustus 2022

Inhoud

1. Inleiding	5
Ambitie en doel van beeldregie	5
De locatie in Varik	6
Stedenbouwkundige structuur Molenblok	7
2. Inspiratie	8
Betuwse dorpen	8
3. Criteria Stedenbouw deelgebieden 2 en 3	11
Spelregels Betuwse stedenbouw	11
4. Criteria Stedenbouw deelgebied 4	14
Stedenbouwkundige Architectonische uitgangspunten	14
5. Criteria architectuur	17
Algemeen	17
Betuwse architectuur	17
6. Kleur en materiaal	20
7. Parkeren	21
8. Erfafscheiding	21



Legenda

-  Plangrens
-  Erf met woningen
-  Carport onder tuin
-  Schanskorf
-  Keermuur
-  Bestaand erf met woningen
-  Openbaar groen/bomen
-  Speelgelegenheid
-  Talud
-  Greppel
-  Houtwal
-  Wadi
-  Lineaire regentuin:
30x70 bloembakbanden,
verlaagd plantvak
-  Molgoot
-  Water
-  Voetpad
-  'Karrespoor' (combinatie beton
met grasbetontegels)
-  Rijbaan
-  Parkeren (norm: 3.0 voor vrije
kavels, rest 2,0 per woning)
-  Molgoot
-  Bestemmingsplangrens
-  Hoogtelijn
-  Grens PVVR
-  Beheerszone 5m
-  Bouwvlak vigerend bp
-  peilvak: +5.60 Peilen met peilvak

 archeologische vindplaats

*1) bron: Rapport Varik-Molenblok ACVU-HBS - kaart met specificatie vindplaatsen

ruimtelijke
denkers

wissing

1 INLEIDING

Voor de ontwikkeling van Molenblok in Varik is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan vormt het belangrijkste ruimtelijke kaders voor de woningbouwontwikkeling. De randvoorwaarden in dit plan (onder meer situering en programma) zijn overwegend “beeldloos”. Om een goede beeldkwaliteit van de bebouwing te kunnen realiseren, is dit “Beeldkwaliteitsplan Molenblok” opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan (hierna BKP) zijn de inhoudelijke kwaliteitsaspecten geregeld, waarmee de ambitie van de beeldkwaliteit in de verdere ontwikkeling van Molenblok concrete invulling krijgt.

1.1 AMBITIE EN DOEL VAN BEELDREGIE

Molenblok wordt een ‘streekgebonden’ woonwijk waarin de karakteristieke eigenschappen van de Betuwe herkenbaar zijn. Hierdoor krijgt het wonen in de wijk een eigen regionale identiteit. Tevens wordt aangesloten op het reeds gerealiseerde gedeelte van Molenblok (deelgebied 1). Deze ambitie krijgt een concrete vertaling in dit beeldkwaliteitsplan. Hierin wordt aangegeven hoe de sfeer en de kwaliteit zoals die in het stedenbouwkundig plan is verbeeld, op een adequate manier in de toekomstige bebouwing herkenbaar wordt. Dit plan moet de inspiratie leveren aan iedereen die bij het verdere

ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzonder woongebied met maximaal toekomstperspectief te bieden. Beeldregie is hiertoe het aangewezen middel.

In het bestemmingsplan staat reeds een aantal uitgangspunten t.a.v. beeldkwaliteit. Om een goede beeldkwaliteit te verkrijgen zijn aanvullende randvoorwaarden nodig in de vorm van dit beeldkwaliteitsplan. Voor deelgebieden 2 en 3 kan het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel zijn van de juridisch-planologische regeling. Dit plan vormt voor deze deelgebieden vooral een kader voor de aanbesteding en de welstandtoetsing bij vergunningverlening. Voor deelgebied 4 wordt een bestem-



mingsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt daarmee juridisch-planologisch vastgelegd. Indien sprake van vrije kavels, dan kunnen tevens kavelpaspoorten worden gemaakt.

1.2 DE LOCATIE IN VARIK

Karakteristiek voor Varik is de rechthoekige ruimtelijke structuur opgebouwd uit de Waalbandijk en een parallel daaraan lopende as gevormd door de Walgtsestraat, Keizerstraat en Achterstraat met daartussen de verbindingswegen Grotestraat, Molenstraat en Kerkstraat.

Aan deze straten ontwikkelde zich de bebouwing, met een concentratie langs de Grotestraat. De dorpskern lag eerst aan de dijk bij het voetveer en de hervormde kerk, 'de Dikke Toren'. Later verschoof de dorpskern naar het kruispunt van de Weiweg, Grotestraat, Walgtsestraat en Keizerstraat. Na de Tweede Wereldoorlog heeft Varik zich vooral ontwikkeld door inbreiding binnen de bestaande rechthoek. De dwarsverbindingen hebben hun oorspronkelijke bebouwingsbeeld het meest behouden.

Aangrenzend aan het plangebied bevindt zich de site van Huis Varik. Dit huis, dat aan de Waalbandijk heeft gestaan, wordt gezien als de oorspronkelijke woonstede Varik (in het stedenbouwkundig plan zijn de contouren van de bebouwing en grachten te zien). De bewoningsgeschiedenis ervan gaat in ieder geval terug tot in de tiende eeuw; het huis werd al genoemd in een oorkonde uit 968-971. Vermoedelijk is Huis Varik rond 1750 in verval geraakt. In het stedenbouwkundig plan zijn de contouren van de bebouwing en grachten te zien. De heer van het kasteel had ook het recht van de wind (banmolen). Het oorspronkelijke molenerf heeft aan de dijk gelegen. Nadat de wipkorenmolen in de nacht van



Varik, kaartbeeld 1925



Huis Varik, pentekening



De Dikke Toren en lintbebouwing aan de Waalbandijk

16 op 17 juli 1865 afgebrand is, is een nieuwe stenen molen in 1867 meer landinwaarts gebouwd. Deze molen (De Bol) staat nu aan de rand van het plangebied.

Bronnen:

De gids voor Ruimtelijke Kwaliteit Gemeente West Betuwe d.d. oktober 2020

Huis Varik, tijdschrift MEDEDELINGEN van de historische Kring West-Betuwe

Halverwege de Buitenhof is ruimte voor een bescheiden plantsoen. Daar sluit ook een zogenaamd 'karrespoor;' aan, de ontsluiting naar het buurtje met 6 vrije kavels.

Dit karrespoor is aan weerszijden voorzien van een wal-letje, waarmee de oorspronkelijke buitengracht van Huis Varik wordt gesymboliseerd. Het terrein van Huis Varik valt buiten het plangebied. Ook het Veerhuis en de Waalbandijk vallen buiten het plangebied.

1.3 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR MOLENBLOK

Het stedenbouwkundig plan bouwt voort op deelgebied 1 van Molenblok (zie afbeelding pagina 4). De woonstraat Buitenhof loopt vanaf de Kerkstraat het plangebied in en maakt het begin van een 'lus' die al in het oorspronkelijk ontwerp was voorzien. In het huidige ontwerp wordt deze lus aangelegd. Tussen de Buitenhof en de Waalbandijk worden de woningen gesitueerd aan de Buitenhof. Achter de woningen Buitenhof 24-42 richten de nieuwe woningen zich naar een brede watergang.



Links: Het Veerhuis met op de achtergrond de Dikke Toren.

Onder: Het Veerhuis met op de achtergrond de molen. Het plangebied ligt ertussenin.



2. INSPIRATIE

BETUWSE DORPEN

De dorpen in de Betuwe worden gekenmerkt door langgerekte linten, vaak liggend op oude oeverwallen van verdwenen rivieren. De Kerkstraat in Varik is zo'n kenmerkend lint. Buurtschappen liggen vaak op een knooppunt van wegen en bestaan uit een verzameling huizen en boerderijen en wat kleine weiden of moestuinen. De omgeving rondom de Dikke Toren is zo'n kenmerkend buurtschap. Zowel de structuur als de bebouwing van Molenblok deelgebied 1 onttrekt zich aan deze typerende eigenschappen. Het is een vrij generieke uitbreiding. Voor de volgende deelgebieden wordt meer de inspiratie gezocht in de typerende (streekeigen) kenmerken, waardoor de uitbreiding herkenbaar wordt als behorend bij Varik. De randvoorwaarden in de volgende hoofdstukken vinden hun inspiratie in de onderstaande Betuwse kenmerken.

De typerende eigenschappen zijn de volgende:

- nadruk ligt op een 'particulier' beeld van de woningen: een diversiteit aan gebouwen. Huizen verschillen in kleur, materiaal, stijl en vorm. gemeene deler is het gezicht naar de weg, de lage goot en de prominente kap. Een enkele uitzondering bevestigt de regel.
- geen uniformiteit in volumes, maar verscheidenheid in beukmaten, goot- en nokhoogten (1-1,5 laag met kap).
- verspringende rooilijnen.
- huizen staan dicht op de straat.



Karakteristiek buurtschap dorpen Rivierengebied

- bloemige tuinen, (half-) verharde erven, open weides, hagen en (grote) bomen.

Grotere korrel

Soms is sprake van een groter volume (boerderij of schuur). Deze zorgen voor variatie in de schaal-opbouw.

Doorkijk

Halverwege de Buitenhof ligt een 'verbreding' die het mogelijk maakt om door te kijken naar het achterliggende landschap.

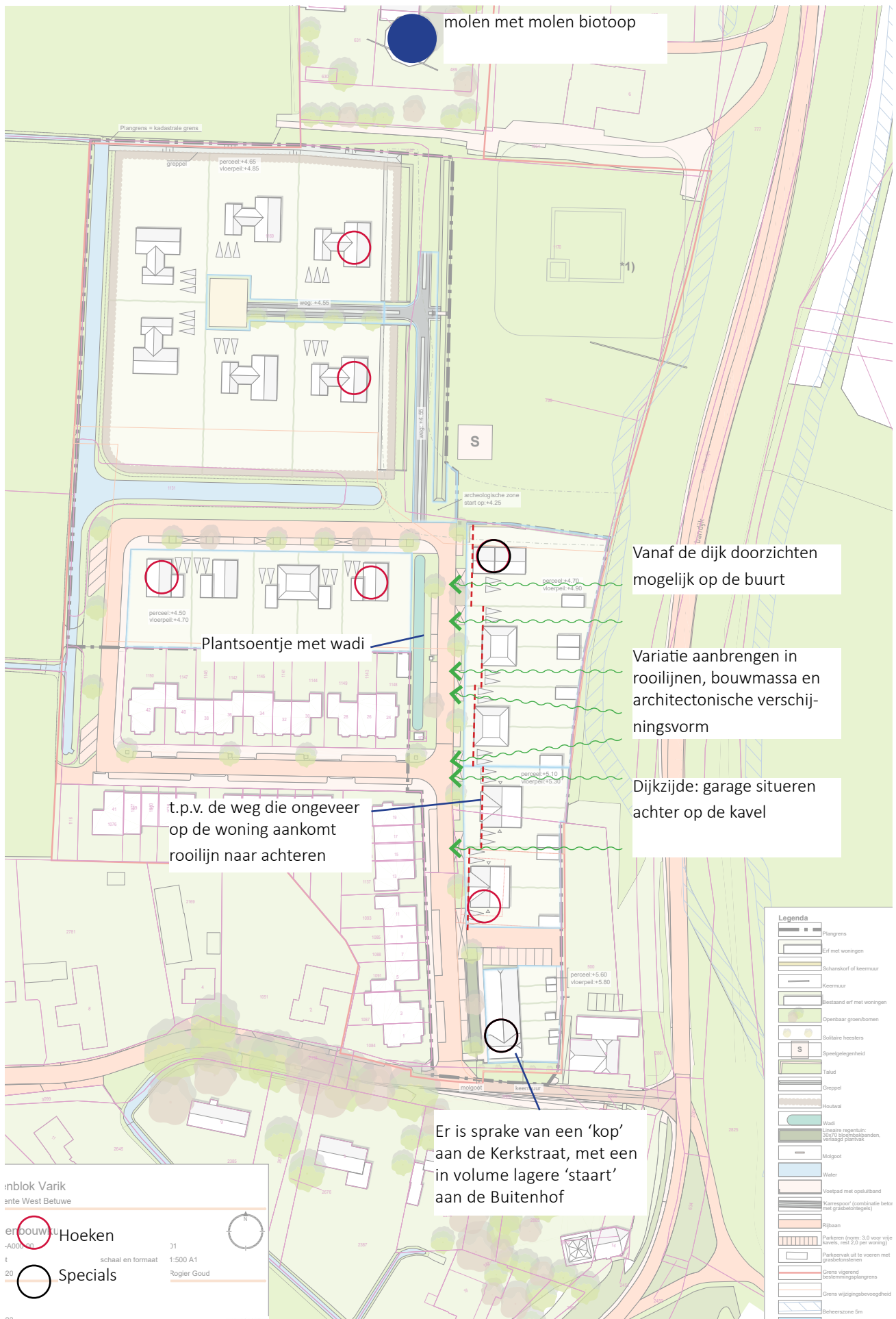
Lage hagen

Langs de voortuinen staan lage hagen (max 120 cm). Doordat de weg niet is voorzien van stoepen staan de hagen dicht op de weg. De haag behoort bij het erf.

Tractorpaden

Op en naar de velden liggen tractorpaden. Sommigen zijn slechts een aarden pad, sommigen zijn een duidelijk ingesleten zandpad, sommigen een karrenspoor dat een definitieve (half)verharding heeft gekregen.





3. CRITERIA STEDENBOUW DEELGEBIEDEN 2 EN 3

3.1 SPELREGELS BETUWSE STEDENBOUW

Om aan te sluiten bij het beoogde Betuwse stedenbouw kundige beeld is het van belang om de stedenbouwkundige spelregels goed te definiëren.

Het plan bestaat uit drie onderdelen:

Deelgebied 2: woningen onder aan de Waalbandijk

Deelgebied 3: Buitenhof-oost

Deelgebied 4: vrije kavels nabij de molen

De basisgedachte is om in de gehele buurt een Betuwse identiteit te doen ontstaan. De drie delen kunnen in de uitwerking iets van elkaar verschillen, waarbij er wel een onderlinge samenhang blijft.

1. Variatie in typen en massa

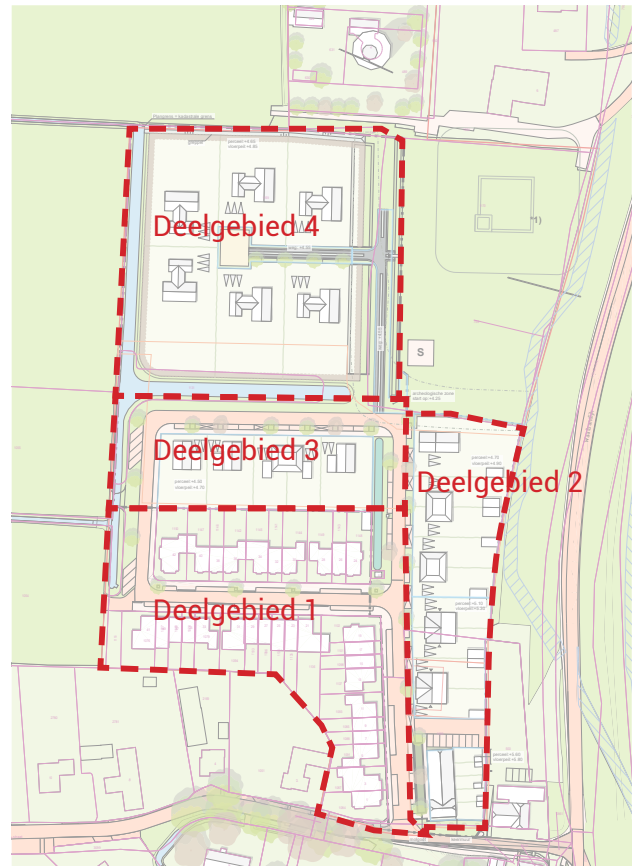
In het buurtje komen verschillende typologieën voor die aanleiding geven voor variatie:

- Bebouwing wordt gekenmerkt door een afwisseling in korrelgrootte. De maatvoering is geregeld in het bestemmingsplan.
- Rijwoningen: vormgegeven als een duidelijke eenheid die zich mag onderscheiden van de andere bebouwing. De inspiratie kan worden gevonden in Betuwse boerderijen of schuurvolumes.
- Geschakeld: geschakelde woningen presenteren zich als een uniform volume, met een overduidelijk 'brede' oriëntatie aan de weg.
- Vrijstaand: met een duidelijk kopgevel naar de weg gericht. Er is sprake van een duidelijke zichtlijn tussen de woningen door
- Op twee plekken bestaat de mogelijkheid voor een bijzondere bouwmassa: de rijwoningen onder één schilddak aan de Kerkstraat (begin Buitenhof) en de 'Spijker' aan het einde van de Buitenhof (zie 'specials').

2. Wisselende plaatsing en oriëntatie bebouwing

De plaatsing van bebouwing is sterk van invloed op de beeldkwaliteit. Het gaat dan om de plaatsing van de gebouwen op het erf en om de relatie tussen de gebouwen en de privé- en openbare buitenruimte.

- Woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte voor de woning. De woningen aan de Buitenhof hebben ook een zichtrelatie met de dijk. Deze dubbele oriëntatie op de omliggende openbare ruimte uit zich in twee representatieve gevels aan de voor- en achterzijde van de woning.
- Maximaal 2/3 van de breedte van de kavel kan worden bebouwd (hoofd- en bijgebouwen).



3. Verspringende rooilijnen

Rooilijnen spelen een belangrijke rol in het geven van een dorps identiteit. Het hebben van diepe of juist ondiepe voortuinen bepaalt mede de sfeer van de woonstraten. Een diepe voortuin oogt 'dorps' of zelfs 'landelijk'. Brede zijtuinen geven doorzichten tussen de woningen door mogelijk.

De individuele rooilijnen zijn in het stedenbouwkundig plan gedefinieerd. In de definitieve situering van woningen zijn zeer beperkte aanpassingen mogelijk, binnen de intentie om een gevarieerde rooilijn aan te brengen. Per naastgelegen bouwmassa verspringt de rooilijn ten minste 1,50 meter. In overleg met de stedenbouwkundige wordt de definitieve situering bepaald.

Rooilijnen mogen als volgt worden overschreden:

- Een risaliet of gevelsprong mag maximaal 0,50 meter vanaf de voorgevel worden uitgebouwd;
- Ondergeschikte delen van het hoofdgebouw waaronder luifels, entrees, bordessen mogen maximaal 1,00 m vanaf de voorgevel worden uitgebouwd.

4. Wisselende maten in frontbreedte en bebouwingshoogte

- De individuele frontbreedtes zijn in het stedenbouwkundig plan gedefinieerd.

- Langs de Buitenhof is sprake van wisselende maten in de frontbreedtes van de woningen.
- Het bestemmingsplan geeft de maximaal toelaatbare hoogtes aan. Bebouwing varieert tussen 1,5 en 2 bouwlagen met kap. Voor seniorenwoningen van 1 laag met kap wordt een uitzondering gemaakt. In gebied 4 zorgen de lage nok- en goothoogte voor een landelijke bouwmassa. Waar relevant worden bij de uitwerking de regels van de molenbiotoop in acht genomen.
- Binnen een geschakelde woning is het volume 'samengesteld', dus met een onderling verschillende goot en/of kaprichting.
- Rijwoningen: om het karakter van schuurvolume te bereiken is er sprake van een 'kop' (zijde Kerkstraat, 2 lagen met kap) en een 'staart' (1,5 lagen met kap)
- Door substantiële verschillen aan te brengen in bebouwingshoogte (goot- en nok) wordt het gevarieerde Betuwse beeld nog versterkt. De bijgebouwen spelen hierin een belangrijke rol vanwege hun lagere nokhoogte.

5. Bijgebouwen als middel voor een gevarieerd 'Betuws' beeld

- De individuele bijgebouwen zijn in het stedenbouwkundig plan gedefinieerd.
- Bijgebouwen (garages, carports, tuinhuisen, bergingen e.d.) zijn zo gesitueerd en vormgegeven dat er een ontspannen en gevarieerd beeld ontstaat.
- Geschakeld en vrijstaand Buitenhof: bijgebouw staat los van de woning op het achtererf, waardoor de straatzijde niet wordt gedomineerd door een doorlopende bebouwing (visueel ontstaat een reeks losse volumes).
- Vrijstaand deelgebied 4: hoofd- en bijgebouwen vormen een samengesteld volume.
- In deelgebied 2 worden alle bijgebouwen uitgevoerd met een kap, dit m.u.v. het rijtje.

6. 'Specials'

In de stedenbouwkundige structuur is ruimte voor twee 'specials': gebouwen die in korrel en maat afwijken van de omringende bebouwing. Voor de aanduiding van de specials zie afbeelding pagina 10.

- Ze dragen bij aan de identiteit van de Betuwse buurt en vormen een herkenningspunt en verbijzonderen de buurt door hun verschijningsvorm, bouwvolume, kapvorm, materiaal- en kleurgebruik én detaillering.
- Naast de criteria die voor de reguliere bebouwing zijn gegeven, geldt voor de 'specials' dat er in detaillering nog een schepje bovenop mag. Daartoe analyseert de architect de typische Betuwse eigenschappen.
- Rijwoningen: Inspiratie worden gevonden in bijzondere Betuwse bouwwerken zoals boerderijen of schuren. Er is sprake van een 'kop' aan de Kerkstraat, met een in volume lagere 'staart' aan de Buitenhof (zie afbeelding pagina 10)
- Eindwoning Buitenhof: vormgeven als 'Spijker'.



Verspringende rooilijnen



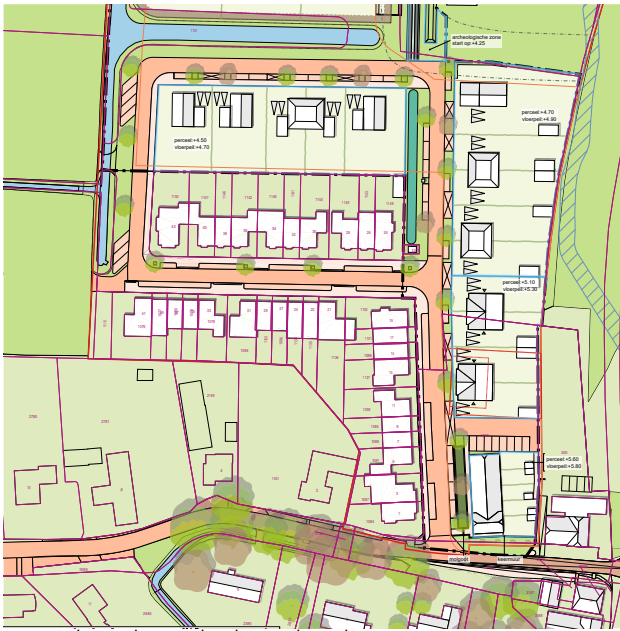
Risalië t.b.v. een geprononceerde entreepartij



Wisselende frontbreedtes, verspringende rooilijnen en variatie in goot- en nokhoogtes zorgen voor een dorpse beeldkwaliteit



Garages als los volume achter op kavel



Specials in de stedenbouwkundige structuur



Specials



Het schuurvolume heeft een duidelijke 'kop' en 'staart'



De 'Spijker' Spaensweertweg 12 Steenderen en een eigentijds ontwerp voor een woonhuis in de vorm van een Spijker (Architectenbureau KrijgerWagter)

De term spieker of spijker is afgeleid van het Latijnse 'epicardium'. Spijkers waren tiendschuren waarin belastingen (tienden) werden opgeslagen die door de eigenaar van de omliggende gronden werden geïnd. Meestal ging het om belasting in natura. Vanaf het midden van de 16e eeuw verloren veel spijkers hun functie als tiendschuur. Ze groeiden uit tot woonhuizen.



4. CRITERIA STEDENBOUW DEELGEBIED 4

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Deelgebied 4 bestaat uit 6 vrije kavels en kan worden getypeerd als een 'tuinen-domein': gebruikstuin, fruittuin, natuurtuin of moestuin. Open van karakter met nadruk op tuin, zonder veel verhardingen en afscheidingen. De vrije, niet starre indelingen van de percelen zijn open van karakter, gescheiden door lage hagen of struiken met relatief lage beplanting en bomen van de derde grootte. Het ontwerp van de buitenruimte is belangrijk en de erfafscheidingen vervullen een prominente rol. Binnen het erf maken de tuinen visueel verbinding met elkaar en vormen zo een geheel. De toegangsweg is de enige hoofdstructuur, en deze wordt vormgegeven als een landelijk 'karrespoor' (zie profiel en referenties).

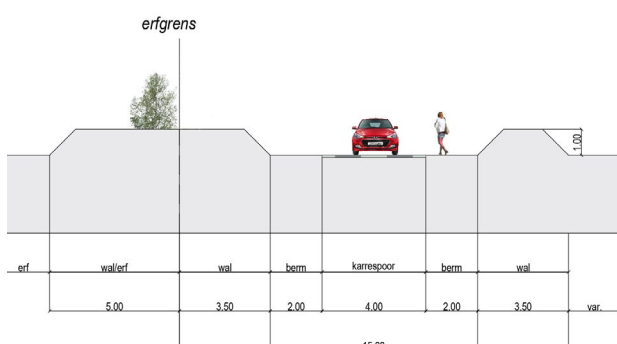
Architectonische uitgangspunten

De woningen zijn relatief laag met aangebouwde en vrijstaande erfbebouwing als een kas, prieel, garage of schuur, die een beetje verspreid liggen in dit erf. Bebouwing en groen worden als een samenhangend geheel ontworpen, waarbij gebouwen en tuinen zoveel mogelijk een eenheid vormen. De relatie binnen-buiten wordt geïntegreerd in het ontwerp.

De bebouwing is wisselend van vorm en verspreid ('gestrooid') door de tuin, met inachtneming van de in het bestemmingsplan omschreven afstanden tot de perceelgrenzen. De typologie van de gebouwen verwijst naar het thema 'tuin', ieder met z'n eigen gekozen accenten, dakvormen en wijze van uitvoering.

Het parkeren vindt plaats op eigen grond, zoveel mogelijk uit het zicht en wordt als zodanig opgenomen in de tuin d.m.v. schuurtjes, groene overkappingen, bomen ed., waarbij het groen en de tuin blijven overheersen.

Erfafscheidingen zijn aan de voorzijde laag en wisselend van hoogte en worden gevormd door hagen en/of struiken, waarbij de tuinen onderling zoveel mogelijk verbinding met elkaar maken. De oostelijke erfgrans van de 2 oostelijke erven ligt op een walletje en is dicht begroeid.



Karrespoor tussen de kavels (boven) en t.p.v. terrein Huis Varik (onder en profiel links)



De woningen zijn relatief laag, rekening houdend met de hoogtes, die op grond van de molenbiotoop zijn toegestaan.

Het gebruik van materialen als ruw metselwerk, staal, hout, beton of zink sluiten aan bij het gekozen thema. Zelfvoorziening, ecologisch bouwen en energie-neutraal zijn ook thema's die goed passen in dit tuinen domein.





5. CRITERIA ARCHITECTUUR

ALGEMEEN

In de architectuur van de Betuwe is sprake van streek-eigen kenmerken. Omdat er wordt gestreefd naar een streek-eigen woonbuurt, vormen die kenmerken de inspiratie voor de beeldkwaliteit van Molenblok. Dit houdt in dat de architectuur een passende interpretatie laat zien van de oorspronkelijke Betuwse kenmerken. De architectuur hoeft niet 'historiserend' te zijn. Er mag sprake zijn van eigentijdse interpretaties of een zogenaamde "traditie-innoverende" ontwerphouding (innovatief omgaan met traditionele kenmerken). Met toepassing van duurzame materialen en met veel oog voor detail kan eigentijdse architectuur rekenen op een brede waardering.

BETUWSE ARCHITECTUUR

De Betuwse architectuur is te vatten in een aantal regels, die leidend zijn in het streven naar een goede beeldkwaliteit:

1. Compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel.
2. Er is sprake van eenvoudige hoofdvormen en een duidelijke hiërarchie in hoofd- en nevenvolumes.
3. Variatie in bouwvolumes, goot- en nokhoogtes en nokrichtingen.
4. Alle woningen hebben een kap en grote (zichtbare) dakvlakken.
5. Bijgebouwen wijken in kleur- en materiaalgebruik af van het hoofdvolume.
6. Toepassing van beperkt aantal materialen binnen 1 woning. Overwegend traditionele materialen als (grove) baksteen, hout, dakpannen. Verbijzonderingen in afwijkende materialen.
7. Er is sprake van een natuurlijk kleurenpalet en voor de specials of ter accentuering de toepassingen van (wit) geschilderde gevels.
8. De woningen zijn nadrukkelijk georiënteerd op de openbare ruimte. Bij de woningen onder aan de Waalbandijk is ook de achtergevel representatief.
9. Hoofdvormen worden verlevendigd met een afgewogen gevelindeling, erkers, bloemkozijnen, dakkapellen et cetera.
10. De architectuur wordt vervolmaakt met verbijzonderingen en decoraties.

De bovenstaande thema's worden op de volgende pagina's nader uitgelegd.



Variatie in rooilijn, goot, kleur en materiaal



Langsgevel met duidelijke goot, entreepartij en levendige gevel. Nadrukkelijk georiënteerd op de openbare ruimte



Natuurlijk kleurenpalet, grote dakvlakken, witte gevel



Duidelijk onderscheid tussen hoofd- en nevenvolume

1. COMPOSITIE, MATERIAALGEBRUIK EN DETAILLERING VORMEN EEN SAMENHANGEND GEHEEL.

Er is in het ontwerp duidelijk sprake van samenhang tussen de massa-opbouw van het gebouw en de compositie van de diverse onderdelen. Vervolgens wordt op een eenduidige manier het hoofdontwerp doorvertaald in architectonische kenmerken, waaronder het kleur- en materiaalgebruik en de detaillering.

2. EENVOUDIGE HOOFDVORMEN EN EEN DUIDELIJKE HIËRARCHIE IN HOOFD- EN NEVENVOLUMES.

In de Betuwe is de massaopbouw van gebouwen doorgaans eenvoudig en robuust. Aan- en bijgebouwen spelen in de massa-opbouw een ondergeschikte rol, met een duidelijk onderscheid tussen de hoofd- en nevenvolumes. Dat onderscheid kan bestaan uit een afwijkende massa, maar ook een afwijkend kleur- of materiaalgebruik. Ze worden mee ontworpen en voorzien van volwaardige gevels en dakvormen.

3. VARIATIE IN BOUWVOLUMES, GOOT- EN NOKHOOGTES EN NOKRICHTINGEN.

Er is een duidelijk onderscheid tussen de afzonderlijke woningen, zowel in deelgebied 2, 3 als 4. De variatie ontstaat doordat er voldoende afwisseling aanwezig is in de bouwvolumes, de goot- en nokhoogtes en de nokrichtingen. De goothoogte van de bebouwing is gevarieerd. In sommige gevallen zakt de goot in één en dezelfde woning van de tweede verdieping tot net boven de ramen van de eerste verdieping of worden aan- en uitbouwen toegepast, zoals veranda's om een beeld van lage goten te simuleren.

4. ALLE WONINGEN HEBBEN EEN KAP EN GROTE (ZICHTBARE) DAKVLAKKEN.

Kenmerkend in de Betuwe is dat woningen overwegend zijn voorzien van kappen, die doorgaans een groot vlak beslaan en daardoor goed zichtbaar zijn. Alle woningen krijgen dus een hellend dak. De kaprichtingen zijn in het stedenbouwkundig plan gedefinieerd. Bij deelgebied 4 zijn de bouwhoogte en het hebben van een kap gerelateerd aan de molenbiotoop.

5. BIJGEBOUWEN WIJKEN IN KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK AF VAN HET HOOFDVOLUME.

Betuwse bebouwing wordt mede gekenmerkt door een diversiteit aan bijbehorende bouwwerken. Ze vormen een onderdeel van het ontwerp van de woning. In het hoofdstuk Stedenbouwkundige criteria zijn regels opgenomen voor de situering. Onderstaand betreft de vormgeving.

- In deelgebied 2 dragen bijgebouwen in het bijzonder bij aan de kenmerkende Betuwse identiteit en zijn prominent zichtbaar. Alle bijgebouwen beschikken hier over een kap.

- Aanbouwen zijn geïntegreerd in het hoofdbouwvolume, maar hoeven niet in een lijn aan het hoofdbouwvolume aan te sluiten.
- Aanbouwen dienen als middel voor variatie in de bebouwing
- Aanbouwen kunnen worden gebruikt als afscherpende elementen tussen openbaar en privé. Dit geldt vooral voor hoeken.



- In materiaal, kleur, typologie, maatvoering en positie wijken ze af van de architectuur van de woning.

6. TOEPASSING VAN BEPERKT AANTAL MATERIALEN BINNEN 1 WONING.

In de Betuwe komen overwegend traditionele materialen voor zoals (grove) baksteen, hout, dakpannen. Verbijzonderingen komen voor in afwijkende materialen. Per woning wordt een beperkt aantal (2 tot maximaal 3) hoofd-materialen toegepast, om rust en evenwicht te bewaren. Onderling moeten de woningen wel van elkaar verschillen.

7. ER IS SPRAKE VAN EEN NATUURLIJK KLEURENPALET EN/OF TOEPASSINGEN VAN (WIT) GESCHILDERDE GEVELS.

Voor de nader beschrijving zie hoofdstuk 6.

8. DE WONINGEN ZIJN NADRUKKELIJK GEORIËNTEERD OP DE OPENBARE RUIMTE

De woningen staan allen aan een of andere vorm van openbare ruimte: de woningen in deelgebied 2 staan zowel aan de Buitenhof als aan de Waalbandijk, de woningen in deelgebied 3 aan de straat en de woningen in deelgebied 4 aan een hof. De woningen zijn nadrukkelijk op deze ruimten georiënteerd, waarbij ramen, deuren en/of erkers een rol spelen. Woningen op hoeken hebben een tweezijdige oriëntatie (zie afbeelding pagina 10). Bij de woningen onder aan de Waalbandijk is ook de achtergevel representatief.

9. HOOFDVORMEN WORDEN VERLEVENDIGD MET EEN AFGEWOGEN GEVELINDELING.

De gevels zijn overwegend eenvoudig en doelmatig uitgewerkt met uitzondering van een eventuele 'pronkgevel'. Dit is de gevel die het meest in het oog springt en rijk is gedetailleerd met bijvoorbeeld boeiboorden en metselwerkdetails. Gevelopeningen zijn opvallende 'gaten' in de gevel.

10. DE ARCHITECTUUR WORDT VERVOLMAAKT MET VERBIJZONDERINGEN EN DECORATIES.

In lijn met de door de architect gekozen hoofdrichting van het gebouw, wordt de architectuur vervolmaakt met verbijzonderingen en decoraties: luiken, gedecoreerde lijsten, erkers, getoogde ramen, raamroedes, gedecoreerde boeidelen, gootklossen, spekbanden of, bloemkozijnen. Deze spelen een rol in het verlevendigen van de gevel. De entreepartij wordt stevig geaccentueerd.



6 KLEUR EN MATERIAAL

Het pallet van kleuren en materialen sluit aan op de Betuwse eigenschappen. Door te kiezen voor een warm pallet van gedekte kleuren, past de architectuur in de omgeving. In het pallet is geen plaats voor bonte kleuren of sterk reflecterende materialen en kleuren.

Gevels

Traditioneel materiaalgebruik met overwegend baksteen in middentoon aardtinten, af en toe geschilderd hout. Bij uitzondering komen wit of lichtgrijs gestucte of geschilderde gevels voor. Dat zijn in ieder geval de beide 'specials' en verder kan ter ondersteuning van bijvoorbeeld een accentuering in de gevel een lichtere tint worden toegepast.

De paletkeuze sluit aan bij de wens om een duurzaam plan te maken. Binnen het palet kunnen natuurlijke materialen worden toegepast, of materialen die op milieuvriendelijke wijze zijn verduurzaamd.

Voor de uitvoering van details en de plint zijn afwijken-de kleuren mogelijk.

Niet: beton, betonsteen, kalkzandsteen, geglaazuurde baksteen, strengpers baksteen, kunststof of baksteen in andere kleuren zoals paars, zwart en wit.

Daken

Duurzame materialen zoals keramische pannen (variatie in antraciet en oranje-rood) en riet. Daarbij is het mogelijk combinaties te vormen. Andere materialen dan pannen vertonen de natuurlijke kleur van het product.

Wel: zonnepanelen. Deze worden bij voorkeur gesitueerd op bijgebouwen en het dakvlak dat minder in het zicht ligt. Alleen wanneer dit aantoonbaar een lagere energie-opbrengst heeft, is een situering op het voorste dakvlak te overwegen.

Niet: kunstriet, kunststof, dakleer of geglaazuurde keramische pannen.

Raam- en deurkozijnen

Wel: hout of aluminium in naturel, wit, blank hout, gedekte kleuren.

Niet: raam- en deurkozijnen in kunststof.

Kansen voor duurzaamheid en biodiversiteit

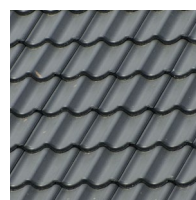
Indien expliciet wordt gekozen voor het implementeren van het thema duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulair en/of natuurinclusief bouwen, dan kan in overleg met de supervisor worden afgeweken van de bovenstaande criteria.



Baksteen in natuurlijke kleuren of gevel in wit stucwerk



Gevelhout (natuurlijke kleur niet geverfd)



Daken met riet, pannen, (kunst) leistenen antraciet of oranje



Zonnepanelen mooi ingepast in traditionele architectuur

7 PARKEREN

De parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn in het stedenbouwkundig plan aangegeven, en worden door de gemeente aangelegd. Voor het parkeren op de erven zijn de volgende regels opgenomen. Hier wordt op getoetst, om te voorkomen dat er in het totaal van de buurt te weinig parkeerplaatsen gaan ontstaan.

Parkeren op eigen erf

Bij een groot deel van de woningen kan er op eigen terrein worden geparkeerd.

Rijwoningen: parkeerplaatsen in de openbare ruimte

Twee-onder-een kap op smal kavel: 1 parkeerplaats op eigen erf.

Twee-onder-een kap op breed kavel: 2 parkeerplaatsen op eigen erf naast elkaar.

Vrijstaand: ten minste 2 parkeerplaatsen op eigen erf naast elkaar. In deelgebied 4 is er ruimte voor 3 geparkeerde auto's op de eigen kavel.

- Parkeren in de voortuinen is niet toegestaan om het groene beeld van de voortuinen niet te onderbreken. Voor geschakelde woningen met parkeerplaatsen op eigen erf liggen parkeerplaatsen naast de woning, en zoveel mogelijk achter de voorgevelrooilijn.
- De parkeerplaatsen op eigen erf liggen naast de woning en altijd achter de voorgevelrooilijn. Bij de situering van aanbouwen wordt daarmee rekening gehouden.
- Parkeerplaatsen op eigen erf zijn onafhankelijk van elkaar te bereiken (bij vrijstaande woningen en grote tweekapper: naast elkaar).
- Het met schuttingen dichtzetten van de voor parkeren bedoelde opstelruimte naast de woning is niet toegestaan.
- De gebouwde garage staat achter op het kavel.
- De positie en breedte van inritten zijn op het stedenbouwkundig plan vastgelegd.
- Een opstelplaats meet 2,5 meter (breed) x 5,5 meter (lang), uitgaande van een entree op de voorgevel. Indien er een zij-entree wordt ontworpen dient rekening te worden gehouden met 1 meter vrije ruimte naast de opstelplaatsen. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met een erfscheiding.
- De exacte ligging van de inrit kan zeer beperkt schuiven in overleg met de stedenbouwkundige en wordt bepaald in de definitieve planuitwerking.



Parkeren langs de straat vindt plaats op halfverharding

8 ERFAFSCHIEDINGEN

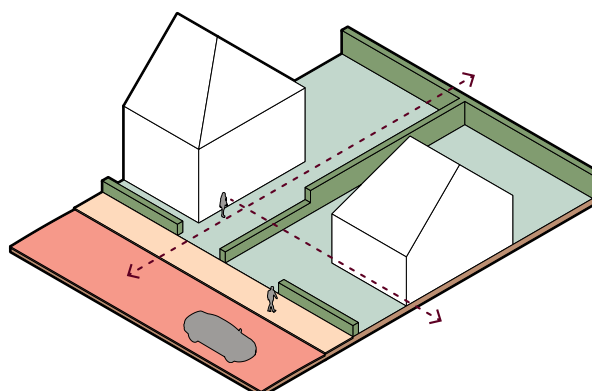
De identiteit van Molenblok als Betuwse woonbuurt wordt mede gevormd door de voorerven en tuinen rondom de woningen. Om de gevarieerde beleving te versterken worden erfgrenzen voorzien van landelijke erfafscheidingen.

- Aan de voorzijde komen lage erfafscheidingen in de vorm van hagen.
- Bij de woningen die grenzen aan de openbare ruimte gaat heeft het zij-erf eerst een lage erfafscheiding, die halverwege de woning overgaat in een hogere zij-erfscheiding.
- Bij hoeksituaties heeft het voorste gedeelte van het zij-erf dus altijd een lage erfafscheiding. Dit heeft te maken met zowel verkeersveiligheid als de relatie van de woning met de openbare ruimte.
- Er wordt een instandhoudingsverplichting opgenomen tussen de marktpartij en de kopers.

Tussen-, zij- en achtererfscheidingen deelgebied 2

Deelgebied 2 ligt met de achterkanten van woningen gericht naar de dijk. Om een goede ruimtelijke kwaliteit te krijgen worden de volgende eisen gesteld aan de erfafscheidingen:

- Achtererfscheiding rijwoningen: hederascherm met beplanting. De beplanting is geplaatst aan de buitenzijde van het scherm. Het dichtzetten met plastic- of rietschermen is niet toegestaan.
- Tussen het achterpad en de erfafscheiding van het Veerhuis wordt eveneens een hederascherm aangebracht.
- De zij-erfscheiding van de woning aan de Kerkstraat bestaat uit een keerwand met een schanskorf. Zie afbeelding volgende pagina.
- Zij-erfscheidingen t.p.v. de parkeerpocket: hederascherm met beplanting. De beplanting is geplaatst aan de buitenzijde van het scherm. Het dichtzetten met plastic- of rietschermen is niet toegestaan.
- Het voorste gedeelte van de zij-erfscheiding van de twee-onder-een kap woning bestaat uit een lage haag, conform de voor-erfscheiding.
- Achter-erfscheidingen geschakelde woningen en vrijstaand: hagen (evt. met aan de binnenzijde een scherm).
- Zij-erfscheiding vrijstaande eindwoning (Spieker): ter plaatse van achter-erf een haag, ter plaatse van de zijgevel van de woning een lage schanskorf of baksteen muurtje in de stijl van de woning.



Zij-erfscheidingen deelgebied 3

- Bij de woningen die grenzen aan de openbare ruimte gaat het zij-erf eerst een lage erfafscheiding (haag), die halverwege de woning overgaat in een hogere zij-erfscheiding. Dit achterste deel bestaat uit een hederascherm met beplanting. De beplanting is geplaatst aan de buitenzijde van het scherm. Het dichtzetten met plastic- of rietschermen is niet toegestaan.

Tussen- en achtererfscheidingen deelgebied 4

Een bijzondere situatie doet zich voor bij de woningen in deelgebied 4. Daar liggen de achterkanten van de erven naar de openbare ruimten.

- Achter-erfscheidingen worden voorzien van hoge hagen en/of een struikenzone. Beplanting is maximaal 3.00 meter hoog.
- Tussen-erfscheidingen worden voorzien van groenblijvende beplanting.
- De erfscheidingen die grenzen aan de archeologische site van Huis Varik liggen op een dijkje. Op de dijk staat beplanting van maximaal 3.00 meter hoog (afbeelding pagina 14).
- Langs het water liggen een talud en schouwpad in eigendom en beheer van het waterschap of de gemeente.

Hagen en Leibomen

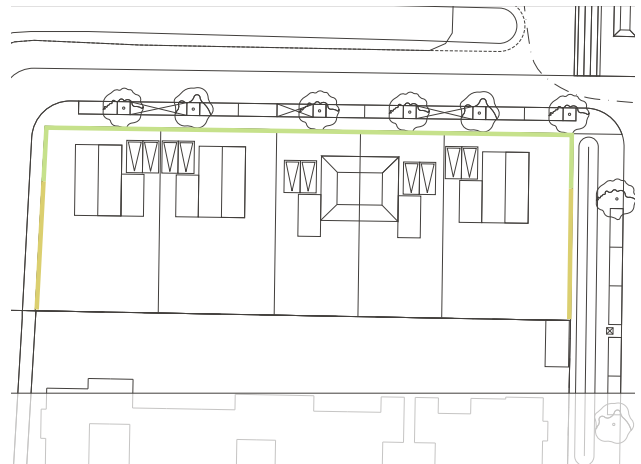
Om aan te sluiten bij het landelijk karakter kunnen de volgende haagsoorten worden gekozen:

- Beuk (*Fagus sylvatica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Veldesdoorn (*Acer campestre*)
- Berberis
- Taxus
- Leilinde

Dit zijn soorten die veelvuldig voorkomen op de boerenerven in de Betuwe, maar bovenal zijn ze sterk en zowel als lage haag en hoge haag toepasbaar.

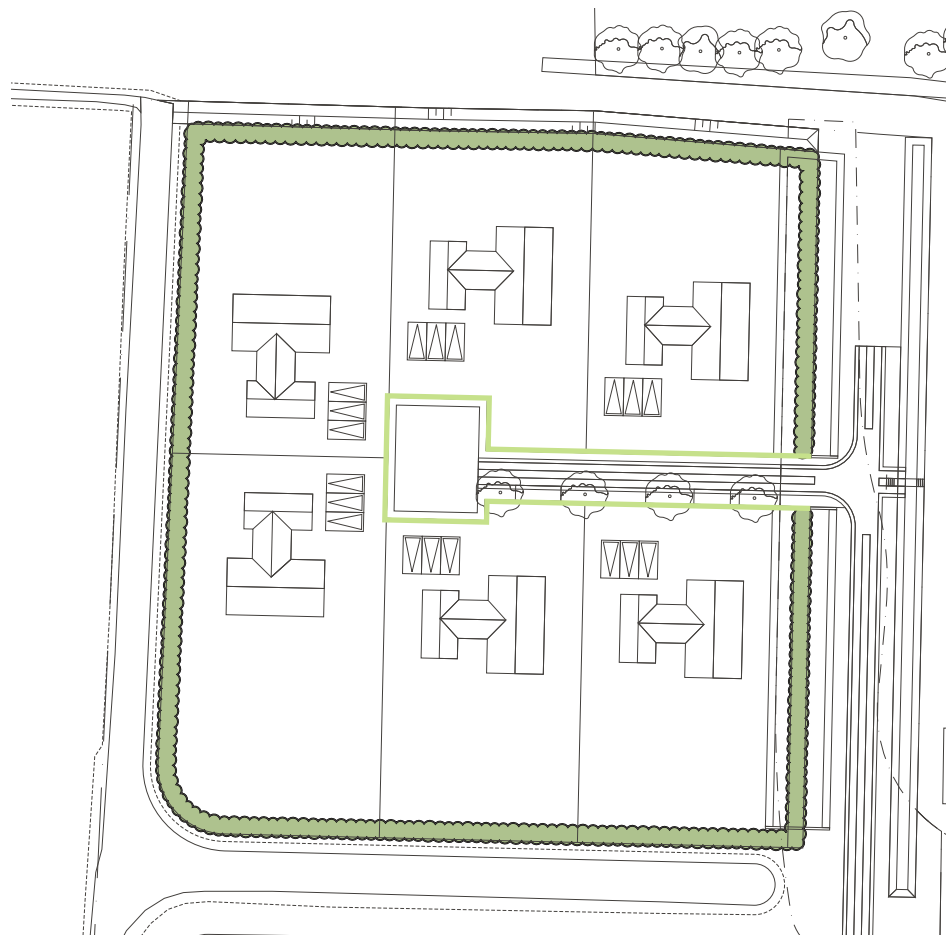
Hagen dienen in redelijk volwassen vorm te worden aangebracht. Bij projectmatige bouw levert de ontwikkelaar een haag in redelijk volwassen vorm mee. Bij particuliere bouw moet de bewoner daar zelf voor zorgen. Daarbij moet vooraf de bodem goed worden bewerkt om een voorspoedige groei van de haag te bevorderen. Het dichtzetten van erfscheidingen met riet-, plastic, houten schuttingen of anderssoortige schermen is niet toegestaan.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of de erfscheiding voldoet aan de regels.



Deelgebied 3: de voor- en zij-erfscheidingen die grenzen aan openbare ruimten worden voorzien van voorgeschreven erfscheidingen conform de hierboven opgenomen specificaties.





Instandhoudingsverplichting en toetsing

Vanwege het beeldbepalende karakter dat de hagen meegeven, wordt in het koopcontract een instandhoudingsverplichting opgenomen.

Uitgangspunt is dat de erfafscheiding als onderdeel van het bouwplan door de betrokken architect op tekening wordt opgenomen.

Hoewel het ontbreken of niet conform richtlijnen aanbrengen van de erfafscheidingen geen grond is voor het weigeren van een omgevingsvergunning, is zowel in het beeldkwaliteitsplan (gekoppeld aan de regels in het bestemmingsplan) als in de koopovereenkomst opgenomen aan welke voorwaarden moet worden voldaan. Of erfafscheidingen conform de richtlijnen worden aangebracht wordt derhalve opgenomen in de toetsing.

Deelgebied 4: de voor-, zij- en achtererfscheidingen die grenzen aan openbare ruimten worden voorzien van hagen en een struikenzone

