

Beeldkwaliteitsplan Walsland 44 te Vianen

t.b.v. de ontwikkeling van een appartementengebouw
definitief



projectnaam
**Beeldkwaliteitsplan
Walsland 44 te Vianen**

datum
16 juli 2020

projectnummer
P02607

opdrachtgever
VA

BRO
projectleider
RF
projectteam
LV

bron kft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we
zelf steeds meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Planvoornemen	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Beeldkwaliteitplan	4
2 Beeldkwaliteit architectuur	5
3 Beeldkwaliteit openbare ruimte	7

1 Planvoornemen

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om op de gronden ter plaatse van Walsland 44 te Vianen een nieuw wooncomplex te realiseren. Op de percelen staat momenteel een vrijstaand woonhuis en enkele bijgebouwen. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt. In de gewenste situatie wordt een wooncomplex gerealiseerd waarin maximaal 12 appartementen gerealiseerd moeten worden, 6 op de begane grond en 6 op de eerste en tweede verdieping. Daarnaast worden er voldoende parkeerplaatsen aan de westkant van het terrein gerealiseerd om aan de parkeerbehoefte te voldoen.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de oostelijke rand van de binnenstad van Vianen, ingeklemd tussen het Walsland en de stadsgracht welke de binnenstad van Vianen omringt. Het betreft het perceel ter hoogte van huisnummers 44 en 44a welke kadastraal bekend staat als gemeente Vianen, sectie A en perceelnummer 2883. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 1.475 m².

1.3 Beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan geeft een nader kader voor de welstandtoetsing de ontwikkeling aan de Walsland 44. Het voorziet de benodigde welstandskaders voor dit gebied door het benoemen aan welke architectonische en inrichtingseisen het bouwplan moet voldoen. Hierom zijn er twee paragrafen uitgewerkt zijnde *architectuur* en *openbare ruimte*.



2 Beeldkwaliteit architectuur

In de nieuwe situatie wordt op het perceel een appartementsgebouw gerealiseerd met een traditionele architectuur met eigentijdse elementen. Kenmerkend door een aaneengesloten gedifferentieerde volume met wisselingen in beukmaat, rooilijn en kaprichtingen. Het perceel heeft een aflopend profiel vanaf de straatzijde naar de waterzijde. Hierdoor heeft het appartementengebouw aan de straatzijde twee lagen met kap en aan de waterzijde drie lagen met kap.

Om aan de straatzijde (haaks)parkeren mogelijk te maken ligt de rooilijn verder terug van de straat dan de aangrenzende gebouwen. Het trottoir wordt hierbij om de parkeerplaatsen heen langs de voorgevel van het complex gelegd. De terugliggende rooilijn van het plan is niet uniek in de omgeving. De huidige woning op het perceel staat enkele meters terug ten opzichte van de perceelsgrens. Daarnaast komt een verspringing van de rooilijn van de bebouwing op meer plekken op het Walsland voor.

De gevels zijn opgebouwd uit losse verticaal georiënteerde volumes met zadeldaken, zowel in de langsrichting als haaks op de straat, waardoor afwisselend kop en langsgevels zijn vormgegeven. De beukmaat en rooilijn van de gevels wisselen over de breedte van het complex. Uitvoering is voorzien in verschillende tonen genuanceerde baksteen. Door deze ontwerputgangspunten ontstaat een afwisseling in maat, diepte en materialisatie van de gevels.

Tabel 1: criteria beeldkwaliteit architectuur

Situering	Rooilijn	- ten opzichte van de naastgelegen woningen een verspringende rooilijn van maximaal 5 meter, evenwijdig aan de straat - ten opzichte van de gevelrooilijn binnen het plangebied een beperkte verspringende rooilijn van maximaal 1 meter, evenwijdig aan de straat
	Zijdelingse afstand	- geen, aaneengesloten en continue gevel (met beperkte verspringende rooilijn)
	Oriëntatie	- entree georiënteerd op straat, tuin/balkon richting het water
Hoofdvorm	Bouwmassa	- één bouwmassa met daarin variatie doormiddel van een gedifferentieerd volume waarbij beukmaat en rooilijn gevel wisselen
	Bouwhoogte	- straatzijde twee bouwlagen met kap - waterzijde drie bouwlagen met kap, i.v.m. aflopend profiel kavel - waarbij maximale bouwhoogte straatzijde leidend is voor de waterzijde
	Kapvorm	- zadeldaken
	Kaprichting	- zowel evenwijdig als haaks op de straat voor en afwisselend beeld
Gevelaan-zicht	Gevelopbouw	- gevels als duidelijk herkenbare volumes - kap ondergeschikt aan gevel
	Gevelgeleding	- verticale geleding door verschillende tonen genuanceerde bakstenen - horizontale geleding door gevelopeningen. raampartijen en balkons
	Plasticiteit	- verticale details mogelijk - erkers niet toegestaan
Detaillering	Materiaalkeuze	- gevel: baksteen - dak: gebakken pannen - kozijnen: hout, kunststof of aluminium met instandhouding van een duidelijk afleesbaar (traditioneel) kozijn - ondergeschikte bouwdeelen: hout, staal, glas en zink - toepassen van zonnepanelen mits passend in het ontwerp en kleurstelling
	Materiaalkleur	- gevel: verschillende tonen genuanceerde baksteen in aardetinten - dak: maximaal twee verschillende kleurtonen toepassen - kozijnen: maximaal 3 verschillende (gedekte) kleurtonen toepassen.
	Detaillering	- architectuurstijl is traditioneel met eigentijdse elementen - detaillering in overeenstemming met sfeerbeelden - zonnepanelen zijn een integraal onderdeel van de architectuur en worden in een regelmatig ritme over de woningen verspreid



Architectuur

Vianen

Walsland 44

B|A|O

Beeldkwaliteitsplan Walsland 44

P02607

14 juli 2020

Definitief

gemeente Vijfheerenlanden



3 Beeldkwaliteit openbare ruimte

De Walsland is een smalle straat welke voornamelijk wordt gedomineerd door verharding van gevel tot gevel. De kruising met de Schoolstraat is in verschillende opzichten een scheiding tussen het karakter van de Walsland. Aan de zuidelijke zijde zijn de percelen rug-aan-rug gele-gen waardoor er maar één voorkant naar de openbare ruimte is gelegen. Er is groen aanwezig in de vorm van zuilvormige bomen. Er is een duidelijke onderscheid in materialisatie van de rijbaan en trottoir met afwijkende kleuren en verbanden. De noordzijde, waar het plangebied is gelegen, heeft een meer monotone uitstraling. Aan beide zijde van de straat zijn de entrees van de woningen. Er is nauwelijks groen in de openbare ruimte en de kleuraccenten van de materialisatie van de rijbaan en trottoir zijn hetzelfde. Middels opsluitbanden is het trottoir hoger gelegen en is er onderscheid aangebracht.

De bestaande openbare ruimte is dus beperkt. Door de aanleg van haakse parkeervakken ontstaat er meer ruimte om te kunnen vergroenen en in het benodigde parkeeraanbod te voldoen. Het trottoir wordt om de parkeervakken heen, langs de voorgevel, gelegd om de doorgaande structuur in de straat te waarborgen. Tussen de parkeerplaatsen is ruimte gecreëerd voor groenstroken met zuilvormige bomen welke aansluiten bij het bestaande straatbeeld.

Door de verhoogde ligging van het trottoir ten opzichte van de rijbaan blijven de functies duidelijk gescheiden van elkaar. De parkeervakken zijn gelijk gelegen met de rijbaan en worden uit-gevoerd met water passerende verharding. De bestaande gebakken materialen lenen zich uit-stekend voor het opnieuw gebruiken bij de overige nieuwe inrichting.

Tabel 2: criteria beeldkwaliteit openbare ruimte

Openbare ruimte	Profiel	- bestaand verhoogd voetpad westzijde met variërende breedte blijft gehandhaafd - ter hoogte van de nieuwe parkeervakken ontstaat een nieuw profiel: rijbaan 6 meter, haakse parkeervakken van 5 meter en verhoogd trottoir van circa 1,5 meter - verhoging middels de standaard opsluitbanden
	Verharding	- contrast tussen rijbaan, parkeren en het trottoir middels afwijkende kleur opsluitband, formaat en verband - rijbaan uitgevoerd in (oud) gebakken klinkers dikformaat in keperverband - overgang rijbaan/parkeren doormiddel van één rij natuursteen keien 15x15 (bestaande handhaven) en één rij met blauwe klinkers t.b.v. aanduiding blauwe zone - parkeren uitgevoerd met waterpasserende verharding in elleboogverband - overgang rijbaan en parkeren met het trottoir middels een opsluitband 10x20 - trottoir uitgevoerd in (oud) gebakken klinkers waalformaat in halfsteensverband - uitgangspunt is het hergebruiken van de bestaande bestrating, (oud) gebakken klinkers lenen zich uitstekend om aangevuld te worden door al gebruikte partijen
	Kleur	- rijbaan, parkeervakken en het trottoir hebben een rood-bruin-paarse spectrum - de natuursteenkeien hebben een antracietkleur - de aanduiding blauwe zone is doormiddel van een blauwe klinker (conform uitgangspunten gemeente) - de opsluitbanden hebben een antracietkleur
	Bepanting	- gesitueerd tussen de parkeervakken in de groenstroken - aansluiten op de zuilvormige karakter van de al bestaande bomen in de straat - de groenstrook verder inplanten middels een inheemse, niet opgaande, bodembedekker
	Wateropvang	- afvoeren middels bestaande kolken (straat ligt op een oor), waar mogelijk ter plaatsen bergen door extra maatregelen zoals het benutten van de nieuwe groenstroken en het vergroten van de capaciteit door het toevoegen van waterpasserende verharding
	Erfafscheiding	- eenduidige erfafscheiding achterzijde om zichtbare 'verrommeling' te voorkomen

Hemelwater wordt zoveel mogelijk lokaal geïnfiltreerd door de nieuwe groenstroken en de waterpasserende verharding op de parkeerplaatsen. Overtollig hemelwater zal alsnog via de bestaande kolken worden afgevoerd.



Zuilvermige boom



Eenduidige erfafscheiding



Parkeren inkleden met groen



Armatuur



Openbare ruimte

Vianen

Walsland 44

B|A|O

Beeldkwaliteitsplan Walsland 44

P02607

14 juli 2020

Definitief

gemeente Vijfheerenlanden



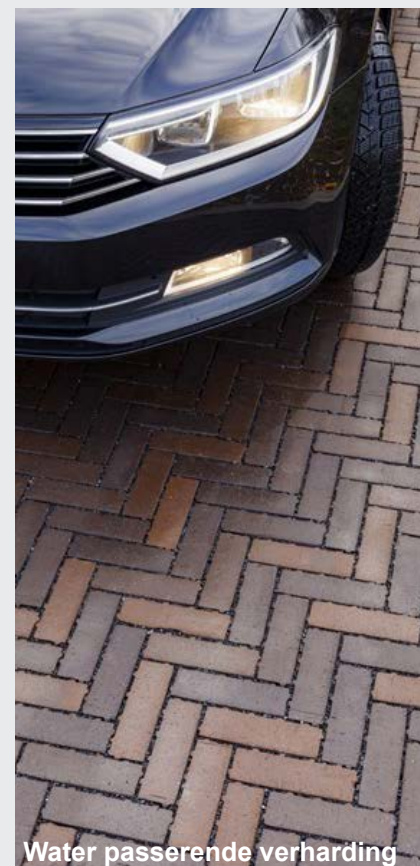
Afvoer hemelwater groenstrook



Rijbaan en parkeerstrook



Rijbaan en trottoir



Water passerende verharding

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Tegelen

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01