

Beeldkwaliteitsplan

‘Groot-Ammers, Achtkanter’



Opgesteld door:

Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.

Datum:

07-08-2019

Kenmerk:

19059

Versie:

1.0

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Omgevingsanalyse	3
Ontstaansgeschiedenis Groot-Ammers	3
Stedenbouwkundige structuur	3
Architectuur	4
Beeldkwaliteitsplan	6
Algemeen	6
Beeldkwaliteitscriteria	7

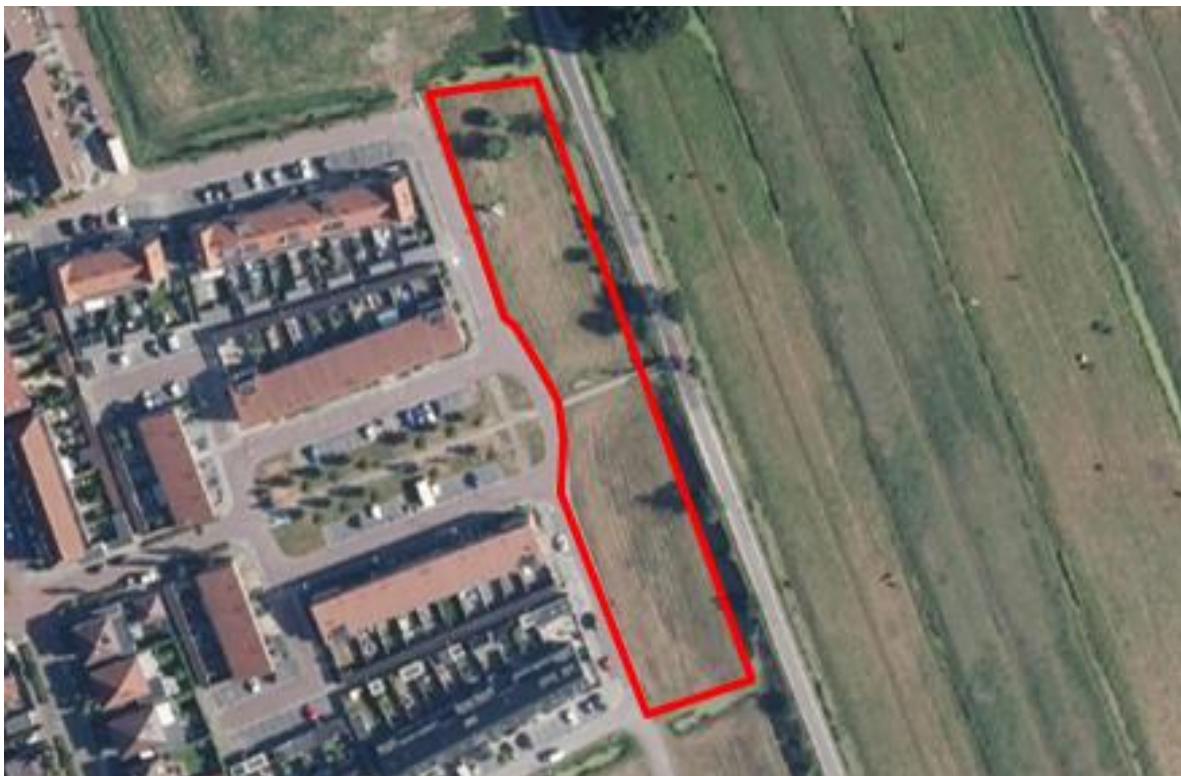


Inleiding

Medio 2011 is de 1^{ste} fase van het nieuwbouwproject 'Achtkanter Groot-Ammers', bestaande uit vier levensloopbestendige en twee vrijstaande woningen in de verkoop gegaan. Gezien de kavels tot op heden nog niet hebben geleid tot concrete verkoop heeft de ontwikkelaar onderzoek gedaan naar een woningaanbod dat beter aansluit bij de marktvraag. Het plan is om het woningaanbod te wijzigen naar vier vrijstaande woningen en vier twee-onder-een-kapwoningen.

Het vigerende bestemmingsplan 'Groot-Ammers Zuidoost' (vastgesteld op 2 sept. 2011) voorziet niet in voldoende flexibiliteit om het woningaanbod op deze wijze te wijzigen (de bouwvlakken zijn strak ingetekend),

Om in te spelen op de continu veranderende woningmarkt en daarmee de concrete woningbehoefte is een bestemmingsplanprocedure gestart om de bouwvlakken te wijzigen. Gezien de mate van flexibiliteit in dit bestemmingsplan is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening wenselijk om kaders op te stellen wat betreft het aspect beeldkwaliteit om daarmee ongewenste situatie te voorkomen. Dit beeldkwaliteitsplan heeft als doel om de ontwikkelaar en toekomstige kopers de denkrichting aan te geven waarbinnen de plannen gestalte moeten krijgen. Tevens dient het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen.



Afbeelding 1: Plangebied

Omgevingsanalyse

Ontstaansgeschiedenis Groot-Ammers

Groot-Ammers is gelegen in het noorden van de Alblasserwaard, langs de rivier de Lek. Groot-Ammers wordt in de geschiedenis voor het eerst genoemd in 1042. Groot-Ammers dankt haar naam aan het veenriviertje wat uitmondde in de Lek en waarlangs Groot-Ammers is ontstaan (Ammers betekent waterloop). Groot-Ammers en omgeving stonden onder invloed van de heren van Liesvelt, welke bestuurde vanuit slot Liesvelt, wat een van de grootste en sterkste kastelen van Nederland was. Tussen 1300 en 1400 werd de boezem uitgegraven. Deze waterloop mondde via een sluis uit in de Lek en speelt nog steeds een belangrijke rol in de beheersing van het waterpeil in de Alblasserwaard, hoewel de sluis buiten gebruik is genomen. Aan deze boezem staan een viertal poldermolens. Rond 1900 was er in Groot-Ammers veel handel in kaas. De kaas werd in de Alblasserwaardse polder geproduceerd,

en in Groot-Ammers verhandeld, getuide de kaaspakhuizen in het dorp. Om de bevolkingsgroei na de Tweede Wereldoorlog op te kunnen vangen is het dorp aanzienlijk uitgebreid. Met de uitbreiding van het dorp heeft ook de industrie in Groot-Ammers zich aanzienlijk uitgebreid. Door de groter groeiende bedrijven uit de kern ontstond ook de behoefte aan een bedrijfsterrein. Het bedrijfsterrein Gelkenes, gelegen tussen Groot-Ammers en Nieuwpoort voorzag in deze behoefte. Het plangebied is gelegen aan de zuidoostrand van het dorp Groot-Ammers. Het plangebied maakt onderdeel uit van het uitbreidingsgebied van het dorp.

Stedenbouwkundige structuur

Het plangebied is gelegen aan de rand van het dorp Groot-Ammers en maakt onderdeel uit van de uitbreidingswijk Groot-Ammers Zuidoost. De uitbreidingswijk bestaat uit woonblokken rijwoningen en aan de randen van de wijk uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. De woonblokken zijn hoofdzakelijk parallel aan de straten gelegen. De woonblokken zijn doorgaans opgebouwd uit twee bouwlagen met een kap. De woonblokken hebben een rechthoekige opzet. De vrijstaande woningen zijn haaks op de slagenverkaveling gepositioneerd. De vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen zijn doorgaans opgebouwd uit twee bouwlagen met een kap (bouw- en goothoogte van 10 meter respectievelijk 6 meter). De vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen hebben eveneens doorgaans een rechthoekige opzet.

Ten oosten van het plangebied is de Haarsteeg gelegen met aan de overzijde het karakteristieke open slagenlandschap. Kenmerkend voor het slagenlandschap zijn het open karakter, de karakteristieke slagenverkaveling omringd door sloten en (achter)weteringen, ontginningsassen en incidenteel ruimtelijke elementen in de vorm van bomenlanen (elzenrijen en knotwilgen), elzenhakhout akkers en (gerief) bouselementen.

Architectuur

De uitbreidingswijk Groot-Ammers Zuidoost heeft over het algemeen een eigentijdse en dorpse/landelijke uitstraling. De woningen zijn hoofdzakelijk opgebouwd uit bakstenen gevels met een gebakken pan of riet als dakbedekking. De woningen hebben een heldere eenduidige kapvorm in de vorm van een zadeldak, een gebroken kapconstructie (mansardekap) of een afgeleide daarvan. De gebruikte bouwmaterialen zijn overwegend traditioneel (streekeigen). De maatvoering en architectuur van de woningen zijn zorgvuldig gekozen en de gebruikte materialen zijn vakkundig verwerkt. De gebruikte kleuren zijn ingetogen en in harmonie met het omliggende slagenlandschap. De aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn eveneens opgetrokken uit baksteen met een schuine kap of een platte afdekking.



Afbeelding 2: De uitbreidingswijk Groot-Ammers Zuidoost



Afbeelding 3: Vrijstaande woningen Molenlaan



Afbeelding 4: Woonblokken en twee-onder-een-kapwoningen Molenlaan

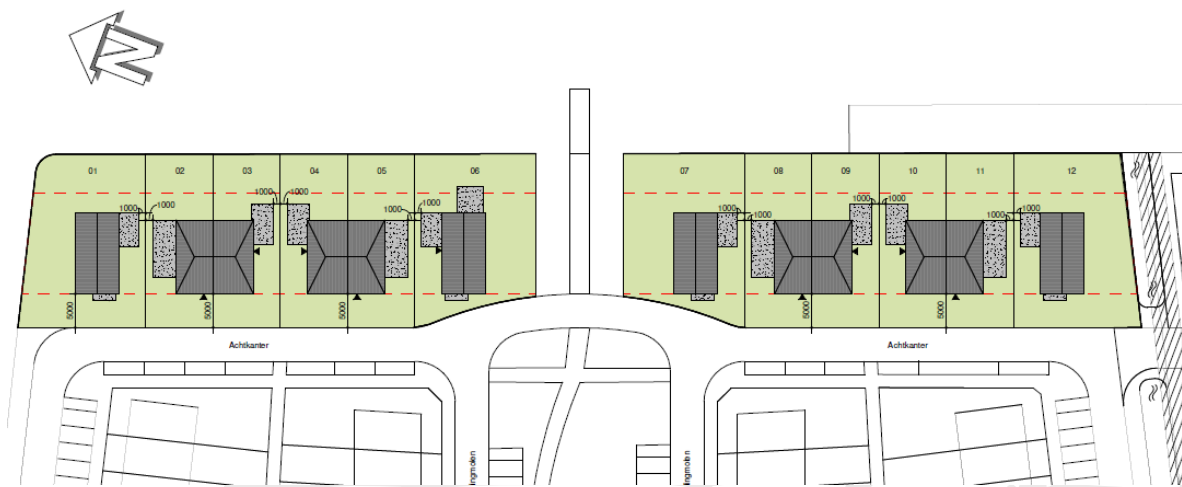


Afbeelding 5: Aanzicht woonwijk vanaf Haarsteeg

Beeldkwaliteitsplan

Algemeen

Vanuit beeldkwaliteitsoogpunt is het wenselijk om ter plaatse van het plangebied een geleidelijke overgang te creëren van het dorp naar het slagenlandschap. De nieuwbouw dient een passende afronding te zijn van de bestaande woonwijk. Een harde overgang van het plangebied naar het slagenlandschap en een versteende uitstraling van het plangebied dient te worden voorkomen. De nieuwbouw van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen op deze locatie, aan de rand van het dorp, is passend in de stedenbouwkundige structuur van het gebied/de woonwijk. Met de nieuwbouw van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen wordt meer 'lucht/openheid' gecreëerd, waardoor het doorzicht naar het slagenlandschap behouden blijft.



Afbeelding 6: Gewenste invulling plangebied



Afbeelding 7: Impressie beoogd straatbeeld

Beeldkwaliteitscriteria

Situering bebouwing

- De woningen dienen op minimaal 5 meter van de weg te worden gerealiseerd.
- De woningen dienen bij voorkeur haaks op de Achtkanter en de verkaveling van het slagenlandschap te worden gesitueerd.
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van de woning gebouwd.
- Veranda's, erkers, pergola's, loggia's, luifels en serres kunnen een verrijking zijn van het straatbeeld en de architectonische opzet van de woning en zijn wél toegestaan voor de voorgevel van de woning.
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Aaneengesloten bebouwing dient ten alle tijden te worden voorkomen.

Bouwmassa

- De woning dient een eenduidige opbouw te hebben bestaande uit maximaal twee bouwlagen en een kap.
- De woning dient een rechthoekige opzet te hebben met een zadeldak of een afgeleide van dit daktype.
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen eveneens een eenduidige bouwen en rechthoekige opzet te hebben met een kap of platte afdekking (passend bij de architectuur van de woning).
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen qua bouwmassa ondergeschikt te zijn aan de woningen.

Materialisatie, kleurstelling en detaillering

- Kleur- en materiaalgebruik en detaillering van de woningen over het algemeen in afstemming met de bestaande woonwijk (dorpse/landelijke uitstraling).
- Er dient gebruik te worden gemaakt van traditionele (streekeigen) bouwmaterialen of een alternatief met een gelijkwaardige uitstraling.
- Het kleurgebruik dient ingetogen en in afstemming te zijn met de woning en de bestaande woonwijk. Een in de omgeving passende ingetogen kleurstelling (geen met de omgeving contrasterende kleuren);
- Geen uitbundige versieringen en/of ornamenten toepassen;
- De voorgevel van de woning dient een heldere geleding te hebben. Er dient sprake te zijn van een duidelijk onderscheid in een dakgedeelte (eerste en/of tweede verdieping) en een begane grond.
- De gevels dienen te worden opgebouwd uit streekeigen bakstenen, eventueel aangevuld met stucwerk, gevelbekleding van hout of contrast metselwerk in tegelverband.
- De dakbedekking dient te bestaan uit riet of gebakken dakpannen of een alternatief met een gelijkwaardige uitstraling.
- Bij (vervangende) nieuwbouw en/of verbouwingen is de kleurstelling, materiaalgebruik en detaillering van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen qua architectonische expressie ondergeschikt te zijn aan de woning.

Erfscheidingsen

- De erfafscheidingsen grenzend aan het openbaar gebied dienen een groene uitstraling te krijgen in de vorm van groene hagen en/of gaas hekwerk met begroeiing;
- In het gebied zijn uitsluitend erfafscheidingsen in metselwerk, begroeiing/hagen of houten of ijzeren hekwerken, passend bij de inrichting van de openbare ruimte, toegestaan.

Hardheidsclausule

Uitzonderingen op bovenstaande criteria worden niet uitgesloten, maar leggen een bewijslast bij de ontwerper. Creativiteit passend bij het karakter van de omgeving wordt gewaardeerd.



Colofon

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld door:

