

Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan

Beeldkwaliteit Westreenen, Loostraat Loo, Oktober 2010

BEELDKwalITEITPLAN
WESTREENEN
OKTOBER 2010

BEELDKwalITEIT **WESTREENEN** **LOOSTRAAT | LOO**



Inleiding

Ingrijpen in het bestaande moet zorgvuldig gebeuren. Het ontwerpen en realiseren van verandering kan nooit toevallig zijn.

De soms ogenschijnlijke vrijheid van menselijk handelen heeft altijd ingrijpende consequenties. Het is de opgave van de stedenbouwkundige discipline om altijd een antwoord te geven op het waarom van de gekozen verandering.

De zorgvuldige analyse van wat er is, wordt vervolgd door een gemotiveerd ontwerp, toegespitst op de uniciteit van de plaats en de plek.

Het resultaat van het veranderingsproces streeft een zo groot mogelijke duurzaamheid na. Duurzaam in de afweging van wat noodzakelijkerwijs verdwijnt en duurzaam in de zin van blijvend waardevol voor de toekomst.

Aldus vastgesteld op

Gemeente Duiven

BEELDKWALITEIT

WESTREENEN

LOOSTRAAT | LOO



[FIG 1] uitsnede ontwerp

LEESWIJZER

Om de bij deze inbreidingslocatie behorende/gewenste samenhang tussen landschap, stedenbouw en architectuur te kunnen realiseren is deze notitie opgesteld als handvat, vertrekpunt voor de nadere uitwerking en vormgeving van het stedenbouwkundige plan.

Daarnaast is deze notitie het toetsingkader voor de gemeente en voor de Welstandscommissie om tot een beoordeling te kunnen komen van de kwaliteit van de te realiseren ontwerpen van architectuur en openbare ruimte.

In deze beeldkwaliteitsnotitie worden de richtlijnen beschreven die de relatie tussen bebouwing en zijn omgeving vastleggen. Het geeft bovendien weer hoe de stedenbouwkundige inbedding van de ontwikkeling in zijn omgeving is vormgegeven. Vervolgens wordt ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied en de architectuur als begrenzing van die openbare ruimte.

Ten aanzien van het overgangsgebied openbaar-prive wordt een karakteristiek van de gewenste inrichting daartussen gegeven. Daarnaast wordt een visie gegeven op de relatie met het omliggend landschap en haar kernkwaliteiten. Het beeldkwaliteitplan is sturend voor de kwaliteit van de architectuur en de inrichting openbare ruimte en kent een gedetailleerde uitwerking van de betreffende kwaliteiten. In dit beeldkwaliteitplan is bewust gekozen voor een strakke gedetailleerde uitwerking om op die wijze zoveel mogelijk recht te doen aan de inbreng van de klankbordgroep, die samengesteld uit inwoners van Loo en omwonenden van de lokatie, een belangrijke bijdrage heeft geleverd aan de totstandkoming van dit beeldkwaliteitplan.

BEELDKWALITEIT

Wat is beeldkwaliteit?

Beeldkwaliteit is een persoons- en tijdgebonden begrip. "Wat de een mooi vindt, ervaart de ander als foeilelijk". In de voorliggende notitie is beeldkwaliteit niet meer als persoonlijke ervaring vertaald, maar heeft het veel meer te maken met wat als "zorgvuldig en passend" wordt ervaren. De mate waarin bebouwing, infrastructuur en groen op elkaar inwerken en dus passen in een bepaalde setting (situatie) is bepalend voor de beeldkwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit ontstaat wanneer zowel deskundigen als anderen (bewoners/gebruikers) kunnen worden overtuigd van het plan, de ontwerpgedachte die ten grondslag heeft gelegen aan het plan.

Bij de bepaling van beeldkwaliteit zijn drie elementen van belang, te weten structuur, identiteit en belevingswaarde. De beeldkwaliteit wordt bepaald door een evenwichtige verhouding tussen enerzijds een duidelijke en begrijpbare orde en samenhang (structuur) en anderzijds door een indrukrijke complexiteit en verscheidenheid (identiteit)

Daarom wordt in deze notitie aandacht besteedt aan:

- Afmeting, grootte en situering van de bouwmassa's
- Onderlinge samenhang en afstemming van woningbouwtypen
- Gedetailleerde karakteristiek van toe te passen materialen en kleurstelling met typering architectuur
- Inrichting van de openbare ruimte, aangegeven op de kwaliteitskaart aan het slot van de beschrijving.
- Overgang tussen de openbare ruimte en prive-terrein/ overgangen tussen hoogteverschillen in het terrein.



[FIG 2] Loostraat



[FIG 3] stedenbouwkundig ontwerp

DE LOCATIE

De locatie Westreenen bestaat uit een samengesteld plangebied waarbij de voormalige HSF-locatie en de boerderij met erf Loostraat 40 zijn versmolten tot een uniek ontwikkelingsgebiedje, waarbinnen de kernkwaliteiten van de voormalige boerderij zijn gehandhaafd. Het voormalige bedrijventerrein van de HSF is gesaneerd en als maagdelijk terrein aan de locatie toegevoegd, waarbij de opstallen van de aangrenzende percelen ook vooral de begrenzingen bepalen.

De locatie ligt in het dorp Loo, aan de noordzijde van de Loostraat, een van de linten van het dorp, waaraan het haar ontstaansgeschiedenis ontleent. Haar naam, Westreenen, ontleent zij aan de vroegere eigenaar van het perceel Loostraat 40.

De Loostraat kenmerkt zich vooral door de historische karakteristiek van de weg en haar aanpalende percelen en opstallen die een van de structuurbepalende elementen vormen voor het dorp Loo.

De ontwikkeling van de locatie heeft met als achtergrond het bewaren van deze karakteristieke kenmerken plaatsgevonden.

De bestaande en belangrijke elementen als de boerderij zelf(monument), een deel van de erfinrichting, de kapschuur en de belangrijke bomen worden in het nieuwe plan gehandhaafd.

Het naast de boerderij gelegen bijgebouw kent constructief gezien problemen en zal worden geamoveerd.

Om de bestaande bomen te kunnen handhaven zal de nieuwbouw echter wel gebruik maken van de fundering van dat bijgebouw. De boerderij met deel is de belangrijkste drager van dit deel van het plan.



[FIG 4] Loostraat en de bestaande boerderij



[FIG 5] deelgebieden

BEBOUWINGSSTRUCTUUR

Om aansluiting te krijgen met het onderliggende landschap en haar directe omgeving is ervoor gekozen om de ontwikkeling van deze locatie te onderscheiden in een drietal deelgebiedjes, te weten de boerderij-omgeving en de woonstraatomgeving en de vrijstaande kavels aan de noordrand van de locatie, die een overgang vormt naar het Lovend. Op bijgaand kaartje is deze driedeling aangegeven.

We herkennen in deze driedeling een inrichting van het plangebied die verwijst naar het verleden, waarbij de boerderij met erf als inrichtende drager wordt benoemd en de woonstraat, haaks op het oorspronkelijke lint als de tweede drager wordt benoemd. Het derde deelgebied vormt de overgang naar het landschappelijk waardevolle Looveld met haar eigen vooral open karakteristiek.

De keuzes hiervoor zijn enerzijds ingegeven vanuit de boerderij als historisch en gespaard relict in het gebied, anderzijds de Loostraat, die vrijwel overal in het dorp terug te vinden is. Daaraanvolgend vraagt de overgang vanuit de locatie het Looveld in om een bijzondere benadering.

Met name de keuze voor dit laatste heeft er toe geleid dat het beeld langs de Loostraat niet dichtslibt, en de open doorzichten richting het Looveld gewaarborgd zijn door drie in het plan vormgegeven zichtlijnen.

De ingebrachte wegenstructuur vlecht zich om het boerderij-erf heen en sluit haaks aan op de Loostraat, zodat een grote haakse ontsluiting vrijwel alle functies in het gebied omarmt. Daarbij zijn de zichtlijnen gezekerd door er onderliggend wadi's aan te leggen en de weg als zichtas te gebruiken. Zie ook hiervoor de bijgevoegde schets.

De landschappelijk belangrijke bomen op de locatie worden zorgvuldig gespaard en ingepast in de nieuwe structuur en versterken door hun aanwezigheid de intimiteit en authenticiteit van de locatie.



[FIG 6] boerderij als historisch relict en context



OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte wordt ingericht met eensoortig bestratingsmateriaal, gebakken klinkers (zonder facetrand), in verschillende straatwerkverbanden in eenzelfde kleur als nu in de Loostraat ter plekke aanwezig is. Geen echte hoogteverschillen in het straatprofiel, wisselend met een rollaag als opsluiting, of een molgoot. Daardoor wordt de functie en leesbaarheid van de openbare ruimte verhelderd. Er is in het straatprofiel geen verdeling in parkeervakken en geen duidelijke functiescheiding in voetpad, parkeerplek of rijweg. De wegen liggen tonrond. In de erfachtige setting rond de boerderij is sprake van enerzijds klinkerverharding, maar kan ook halfverharding een duidelijke bijdrage aan de intimiteit en sfeer leveren. Zorg daarbij is wel de rolstoeltoegankelijkheid en de wens dat de paden met name voldoende betreden moeten kunnen worden in alle seizoenen. In de parkeerkoffers wordt een parkeervakverdeling op subtiele wijze met gebakken klinkers vormgegeven. De parkeerkoffers worden omzoomd met een lage haag (80 cm hoog) en geaccentueerd met bomen. Ter plaatse van de kruising van de wadi met de woonstraat wordt de door de wadi gezekerde zichtlijn in het straatprofiel in een ander straatwerkverband benadrukt. Het straatmeubilair in de directe omgeving van de boerderij dient in karakteristiek aan te sluiten bij de toegepaste stijl van het gebied aan de Loostraat rond het pand van zaal Berentsen, in eenzelfde sfeer en uitstraling. Daarmee wordt de karakteristiek ter plaatse versterkt. Hetzelfde geldt voor de lichtmasten en de kleur van de openbare verlichting. Voor de deelgebieden Woonstraat en Noordrand wordt een eigentijds straatmeubilair en openbare verlichting voorgesteld.

[FIG 7] gebakken verhardingsmateriaal op één niveau en parkeren omzoomd door hagen, wisselende straatverbanden

OVERGANG

Overgang privé-openbaar

Binnen het plangebied in zijn totaliteit wordt een erf scheiding voorgesteld van een streekeigen haag, die het openbare en het privé-terrein van elkaar scheidt. De hoogte van de hagen dient langs de wegen in het plan en aan de voorzijde van de gebouwen laag te zijn, tot een hoogte van ca. 80 cm. Voor de overige erfafscheidingen worden ook hagen (max. 1,80 m hoogte) toegepast en zijn eveneens streekeigen plantsoorten te gebruiken. Tussen de hoofdbouwmassa's bij de vrijstaande woningen aan de noordrand worden op de erf grenzen hagen geplaatst om de privacy op de kavel te garanderen. Deze hagen zijn maximaal 1,80 m hoog tussen de bouw massa's, tussen de achtertuinen is een maximale hoogte van 1,00 m toegestaan. De hagen worden in de ontwikkeling van de plannen meegenomen.

De overige erfafscheidingen dienen te zijn mee-ontworpen met de bebouwing en de openbare ruimte. Coniferen, schuttingen, matten e.d. zijn uit den boze. Specifieke aandacht vraagt de overgang vanuit de noordrand van het plan, grenzend aan het Looveld.

Vanuit de landschappelijke kwaliteit van het Looveld wordt bovendien aandacht gevraagd voor de invulling van de noordelijke achtertuinen bij de vrijstaande woningen. Binnen het bestemmingsplan worden hier maatregelen genomen die het verrommelen van de noordelijk gelegen, aan het Looveld grenzende, tuinen voorkomen.



[FIG 5] lage hagen (licht groen) en hoge hagen (donker groen)



[FIG 8] lage hagen in voortuin en hoge hagen in zij- en achtertuin (inheemse soorten)



[FIG 9] zichtas in combinatie met wadi, waterberging met natte natuurontwikkeling

WATER

In het plangebied zijn een aantal wadi's mee-ontworpen, waarvoor de functie een tweeledige is, enerzijds wordt openheid en doorzichtbaarheid (zichtassen) van het terrein verkregen en anderzijds vindt door deze wadi's de waterafvoer uit het gebied plaats naar o.a. de achtergelegen waterberging. Het profiel van deze wadi's is kleinschalig, steile taluds en vrijwel geen oevers, waardoor het water binnenplans geen onderdeel kan uitmaken van het waterhuishoudingspotentieel dat binnen de daarvoor geldende normen voor dit plangebied afzonderlijk moet worden gerealiseerd.

Daarvoor is buitenplans in de noordwesthoek, grenzend aan het plan een waterberging ontworpen.



[FIG 5] uitsnede ontwerp

GROEN

Groen en speelplekken

De binnen het plan aanwezige groenvoorzieningen kennen een aantal functies. Rond de erven en langs de parkeerkeffers en rijweg zijn groenstroken, bomen en hagen gedacht die vooral een scheidende en afschermdende functie hebben en door hun afmetingen niet echt voldoende ruimte bieden voor ander dan die functies. De groengebieden voor de boerderij aan de Loostraat, kennen twee functies, namelijk die van tuin bij de boerderij (voor de boerderij zelf) en die van speelterrein voor de allerjongsten tussen het Kienpunt en de Loostraat. De inrichting van het speelterrein dient plaats te vinden met speeltoestellen van bescheiden omvang, in ingetogen kleuren en met toepassing van natuurlijke materialen. Signaalkleuren en niet natuurlijke materialen en kleurstelling voor deze toestellen dienen achterwege te blijven. De tuin voor de boerderij dient als boerderijtuin te worden ingericht met streekeigen en bij de boerderij behorende siertuin, met de stijlkenmerken van een boerderijtuin in deze regio.

In het plan zijn als groen bovendien nog wadi's voorhanden, die enerzijds als zichtlijn door het plan zijn gevlochten, anderzijds aan de noordzijde van de locatie langs de achtertuinen van de vrije sector-kavels lopen. Deze wadi's dienen open te blijven en niet beplant te worden.

Aan de noordzijde van de locatie wordt een speelterrein ingericht, waarbij vooral de aanwezige elementen aanleiding moeten vormen tot spelen. Dat betekent dat hier geen echte speeltoestellen worden geplaatst, maar dat er in relatie tot natuur en landschap een boomstam als speelobject zou kunnen liggen, of een boom zou kunnen staan waarin een mogelijkheid tot schommelen of klimmen mogelijk is. Dit speelterrein is vooral bedoeld voor de oudere kinderen uit de buurt en heeft een relatie tot natuurontwikkeling/beleving.



[FIG 10] speelterrein voor de allerjongsten bij Kienpunt, siertuin voor bestaande boerderij en speelterrein aan de noordzijde



[FIG 11] architectuurstijl

ARCHITECTUUR

Deelgebied 'boerderij'

Het monumentale ensemble van de T-boerderij met wagenloods en erf vormt de beelddrager van dit deelgebied.

De wagenloods of karschop kan zelfstandig niet als beschermingswaardig worden aangemerkt, met name de beperkte kwaliteiten voor wat betreft architectuur, materiaalgebruik en slechte staat van onderhoud zijn hier debet aan.

De positie en de verschijningsvorm van de wagenloods, in relatie tot het erf en de boerderij, moet wel als beeldbepalend worden beschouwd. Gezien de matige kwaliteit van materiaaltoepassing en staat van onderhoud van de onderdelen is het gerechtvaardigd de huidige loods te amoveren.

Bij nieuwbouw ten gevolge van herbestemming dienen vormgeving en materiaaltoepassing zoveel mogelijk aan te sluiten bij de aangrenzende boerderij.

De nieuwe woningen op het erf verwijzen op een eigentijdse wijze naar grote agrarische bouwvolumes en contrasteren met het historisch karakter van de boerderij. Achter de boerderij zijn een tweetal dubbele woningen samengebracht onder een dak en naast de boerderij is een appartementengebouw gesitueerd. Het appartementengebouw is in uitstraling en bouwmassa ondergeschikt aan de T-boerderij.



[FIG 5] deelgebieden de 'boerderij' en 'woonstraat'

ARCHITECTUUR

Deelgebied 'woonstraat'

Het deelgebied woonstraat kenmerkt zich vooral door een traditionele verkavelingopzet van diverse woningtypes, gesitueerd langs een traditioneel woonstraatje dat in zijn verschijningsvorm een passende karakteristiek moet hebben voor het dorp Loo. De wegen liggen tonrond.

Architectuur

Voor wat betreft de architectuur voor de woningen langs dit woonstraatje wordt een eigentijds architectuurbeeld verondersteld waarbinnen op detailniveau verwijzing plaats vindt naar de omliggende bebouwing zoals die met name langs de Loostraat in het dorp wordt tegengekomen.

De te gebruiken materialen dienen binnen dit deelgebied te variëren binnen een bepaalde bandbreedte aan kleurenuances, ook hier met 1 hoofdkleur. Dit vooral met het oog op de wens dat er niet uit dit deelgebied kan worden afgelezen dat het een "grootschalige" ontwikkeling betreft van een hoeveelheid toegevoegde woningen aan het kleinschaliger dorpsbeeld.

De maximale bouwhoogte is 9 m, waarbij met name de samengestelde kapvorm van essentieel belang is voor dit deelgebiedje. De goothoogte varieert van 1 m tot 5 m. De in het plan vastgelegde kapvorm is bindend uitgangspunt voor de realisatie. Ook hier is een variabele massaopbouw mogelijk door een verspringende gootlijn. De kap kent een niet al te steile hellingshoek (ca. 45 °) De daken worden gedekt met gebakken pannen, in verschillende nuances, binnen 1 hoofdkleur. De kopgevels van de op hoeken in het plan te situeren bouwmassa's kennen een tweezijdige oriëntatie, twee voorgevels met verbijzonderingen.

De toe te passen metselsteen is bij voorkeur een handvormsteen, waarbij de kleurstelling relateert aan de toegepaste kleuren in de directe omgeving van het plan, hardgraauw met nuancerings.



[FIG 12] samengestelde kapvormen en verbijzondering van de kopgevels



[FIG 13] nieuwe woningbouw met agrarische stijlkenmerken

ARCHITECTUUR

Deelgebied 'noordrand'

Dit deelgebied van 6 vrijstaande woningen is beperkt van omvang, maar wordt expliciet benoemd door haar ligging op het snijvlak van open Looveld en overgang naar bebouwd gebied. Vanuit met name het landschap van het Looveld is er enige extra zorg nodig in beeldkwaliteit om een goede overgang te waarborgen vanuit de gebouwde omgeving naar het open Looveld. Het in dit plangebied te definiëren kwaliteitsbeeld moet ten doel hebben om op de locatie van de vijf woningen een harmonieuze overgang naar open en leeg Looveld te waarborgen. Daarbij gelden speciale eisen ten aanzien van architectuur en zal ook de inrichting van de tuin met de nodige extra bepalingen ten aanzien van bijgebouwen enz. moeten worden vormgegeven.

Architectuur

De architectuur mag zich hier vooral manifesteren in een gebaar naar agrarische stijlkenmerken, eigentijds, maar wel van voldoende volume. De naar het Looveld gerichte gevel mag een grote mate van openheid (glas) in zich hebben, zodat de beleving van het open Looveld als bijzonder landschap tot in de woning voelbaar wordt. De naar de straat gerichte gevel dient een wat dichter karakter te hebben, waarbij qua materialisering aansluiting gezocht wordt met de ingetogen, ietwat gesloten gevels van de bijgebouwen van het boerderijerf. De goothoogte is 1 m tot max. 5 m, waarbij in maximaal 2 lagen mag worden gebouwd en er dus een laag in de kap zit. De maximale bouwhoogte is gemaximaliseerd op 9 m. Het vloerpeil van de woningen ligt op maximaal 50 cm. Boven de as van de weg. De toe te passen materialen zijn glas, baksteen, maar ook moderner materiaal verdient een plek in dit deelgebied. Binnen de hoofdbouwmassa dienen de bijgebouwen te worden gerealiseerd, waardoor verrommeling van de achtertuinen wordt voorkomen. De bijgebouwen dienen in architectuur aan te sluiten bij het architectuurbeeld van de hoofdbouwmassa, en te zijn mee-ontworpen met die hoofdmassa.

boerderij



bouwhoogte: 9m
goothoogte: 1-5m



woonstraat



bouwhoogte: 9m
goothoogte: 1-5m



noordrand



bouwhoogte: 9m
goothoogte: 1-5m



woontypologie

dakvorm
bouwhoogte, goothoogte

materialisatie
kleurgebruik

erfafscheiding
laag: 80 cm
hoog: 180 cm

openbare ruimte
gebakken klinker verharding

LOOSTRAAT | 100
WESTREEMEN
BELDKNWALTEIT

ОКТОБЕР 2010
МЕСТРЕЕМЕН
БЕЕГДКМАГЛЕЙЛЫГАН

