

beeldkwaliteitplan

Bijlandtterrein

Millingen aan de Rijn



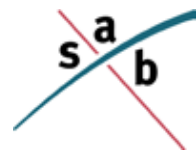
colofon

SAB

bezoekadres:
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ
Arnhem

Correspondentieadres:
Postbus 479
6800 AL
Arnhem

T (026) 3576911
F (026) 3576611
I www.sab.nl
E info@sab.nl



Beeldkwaliteitplan

Bijlandtterrein

projectnummer: 61609.03
opdrachtgever: Bouwfonds Ontwikkeling
12 maart 2013
SAB

inhoud

1. Inleiding	5
Aanleiding	5
Status	5
2. Stedenbouwkundige opzet	7
Context	7
Planopzet	7
3. Beeldkwaliteitscriteria vrije kavels	9
Doel en zonering	9
Positionering en oriëntatie	11
Hoofdmassa	11
Gevelindeling	12
Material en kleurgebruik	12
Erfafscheidingen	13



Ligging Bijlandterrein in Millingen aan de Rijn

1. Inleiding

Aanleiding

Al geruime tijd bestaat er het voornemen om het Bijlandtterrein in Millingen aan de Rijn te herontwikkelen met woningbouw. Diverse plannen zijn de revue gepasseerd, maar tegenvallers zoals grondvervuiling, milieuhinder en een mogelijk noodzakelijke verbreding van de dijk stonden deze plannen steeds in de weg. Nu ligt er een nieuw plan dat voorziet in vrije kavels aan de dijk en rijwoningen centraal in de wijk. Dit document voorziet enerzijds in een onderbouwing van dat plan. Anderzijds biedt het een verdiepingsslag door in te gaan op de beoogde beeldkwaliteit van de bebouwing. De rijwoningen worden inmiddels al gebouwd, de criteria in dit beeldkwaliteitplan hebben daarom specifiek betrekking op de vrije kavels.

Status

Het beeldkwaliteitplan is op 7 maart 2011 voor het eerst behandeld in de welstandscommissie. De daar geplaatste opmerkingen zijn vervolgens verwerkt. Vervolgens is het stedenbouwkundig plan echter gedeeltelijk gewijzigd ten opzichte van het plan dat in de welstandscommissie is behandeld. De structuur van het plan bleef daarbij hetzelfde, de kavels aan de dijk werden echter veranderd in vrije kavels met tweekappers of vrijstaande woningen en niet meer voorzien van aaneengesloten bebouwingswanden. Deze aanpassing en zijn verwerkt in een nieuw beeldkwaliteitplan (8 juni 2012), dat op 6 augustus opnieuw bij welstand is behandeld. Ten aanzien van de vrije kavels is er daarbij een discussie gevoerd over het beeld dat de woningen aan de dijk dienen te vormen. Het resultaat hiervan is verwerkt in het nu voorliggende beeldkwaliteitplan.

Ook is er inmiddels via een afwijkingsprocedure van de Wabo een omgevingsvergunning verleend voor het middengebied met starterswoningen. In dit beeldkwaliteitplan worden deze starterswoningen daarom als gegeven beschouwd. De beeldkwaliteitscriteria in dit plan gelden dus alleen voor de vrije kavels. Voor die kavels vormt dit beeldkwaliteitplan het toetsingskader voor welstand.

Het beeldkwaliteitplan heeft van 14 december 2012 tot en met 24 januari 2013 voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen reacties ontvangen op het beeldkwaliteitplan. Op 12 maart 2013 heeft de gemeenteraad van Millingen aan de Rijn het plan derhalve ongewijzigd vastgesteld als een wijziging van de Welstandsnota gemeente Millingen aan de Rijn. De in dit beeldkwaliteitplan vervatte beeldkwaliteitseisen zijn daarbij vastgesteld als gebiedsspecifieke welstandscriteria voor het Bijlandtterrein.



Impressie directe omgeving



verklaring

- woningen
- vrijstaande woningen (vrije kavels)
- bergingen
- tuinen
- haag
- scherm + klimplant
- bestrating als bestaande rijbaan van Egmondstraat
- voetpad
- groen, gazon
- boom
- hellingbaan / drempel
- parkeerplaats op eigen terrein
- maten in meters (is circa maatvoering)
- contouren waterschap
- verkocht

2. Stedenbouwkundige opzet

Context

Millingen aan de Rijn is een dorp aan de voet van de dijk langs het Bijlandtkanaal. Het is ook een dorp dat kleinschalig is gebleven. Aan weerszijden van de Heerbaan strekken zich woonwijken met een afwisseling van rijwoningen, tweekappers en vrijstaande bebouwing uit. Deze bebouwing is meestal informeel gegroepeerd langs woonstraten of rond een kleine groene plek. Over het algemeen is er in de woonbuurten van Millingen aan de Rijn sprake van een zekere afwisseling in bouwmassa's, bebouwingstypen, kaprichingen en oriëntatie en positionering van de bebouwing.

Het Bijlandtterrein ligt aan de rand van het dorp tegen de voet van de Rijndijk, die een structurerend element aan de noordoostzijde van het gebied vormt. Aan de zuid- en westzijde van het Bijlandtterrein bepalen Millingse woonbuurten met een mix aan rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen het beeld. Het aansluiten op deze woonbuurten en het gebruikmaken van het ruimtelijke gegeven van de dijk zijn samen de belangrijkste planingrediënten voor de opzet van de nieuwe woonbuurt geweest.

Planopzet

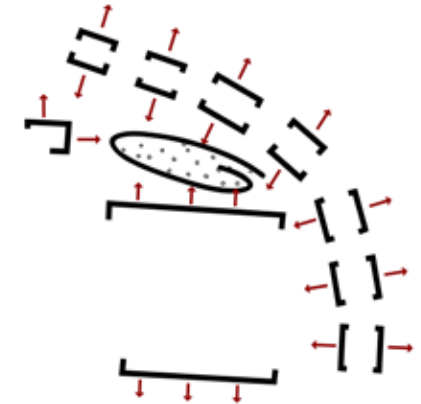
Een ensemble van diverse woningen, deels gegroepeerd rond een centrale groene ruimte en deels gericht op bestaande woonstraten vormt een nieuwe passende Millingse woonbuurt. De aanwezigheid van de dijk binnen dit ensemble zorgt voor iets extra's en voegt een specifieke kwaliteit aan deze locatie toe. In de dijkzone zijn daarom vrije kavels voorzien die ruimte bieden aan vrijstaande woningen of tweekappers.

De woningen in de dijkzone volgen de loop van de dijk en vormen een front van losse volumes waartussen doorzichten naar de dijk bestaan. Dit front definieert enerzijds een groene binnenruimte en vormt anderzijds het beeld naar de dijk. Eén opening in dit front is openbaar en vormt de toegang tot het pad achter de kavels aan de voet van de dijk.

De woningen aan de dijk krijgen zowel een gezicht naar de dijk als naar de centrale groene ruimte. De straat aan de voorzijde van deze woningen volgt eveneens de loop van de dijk. Deze straat verbindt de van Egmondstraat met de Graaf van Bijlandtstraat zodat een lus ontstaat die voor de ontsluiting van de buurt zorgt.

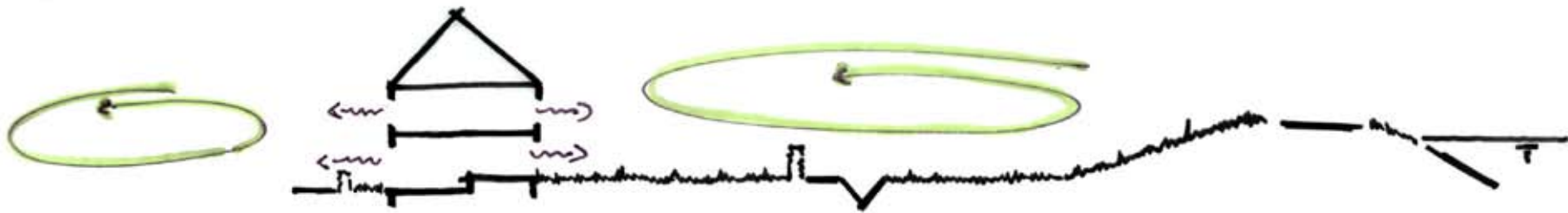
Een blok met rijwoningen vormt de andere wand van de centrale groene ruimte. Deze rijwoningen zijn op het groen en op de tegenoverliggende dijkwoningen gericht. Ten zuiden van deze rijwoningen ligt een tweede blok met rijwoningen. Deze woningen zijn gericht op de van Egmondstraat, zodat een passende overgang naar de aangrenzende buurt ontstaat.

Aan de korte zijde wordt de centrale groene ruimte opgevangen door een vrijstaande woning. De woning vormt de schakel tussen het bestaande woonbuurtje rond de Van Arkelstraat en de nieuwe bebouwing rond het groen. De woning is georiënteerd op het groen en sluit qua vormtaal aan op de directe omgeving.





Impressie bestaande Millingse bebouwing langs de Rijndijk △



Woningen zijn zowel op de dijk als op het centrale groenelement gericht △

3. Beeldkwaliteitscriteria vrije kavels

Doel en zonering

Het streven is om veel vrijheid en flexibiliteit te bieden bij de vormgeving van de woningen op de vrije kavels. Het is immers een extra kwaliteit om naar eigen wens een woning te kunnen bouwen. Toch is er niet zomaar alles mogelijk. De bebouwing ligt namelijk op een beeldbepalende plaats aan de voet van de Rijndijk en grenst aan bestaande Millingse bebouwing. Het bebouwingsbeeld kan hier op twee manieren op reageren. Het kan aansluiten op het bestaande beeld van de Millingse dijkbebouwing: bescheiden volumes, dorp **naast** de rivier. Er kan (in lijn met de structuurvisie die nu opgesteld wordt) ook juist een nadrukkelijker oriëntatie en presentatie naar de dijk ontstaan: forsere bouwvolumes, dorp **aan** de rivier.

Om zoveel mogelijk opties voor toekomstige bewoners open te houden, maakt dit beeldkwaliteitplan beide principes mogelijk. Deze kunnen echter niet willekeurig naast elkaar toegepast worden. Het noordelijke deel sluit vrij direct aan op een langgerekte zone met bestaande Millingse dijkbebouwing. Hier dient daarom aangesloten te worden op het Millingse beeld. Het zuidelijke deel sluit aan op een deel waar minder bestaande dijkbebouwing aanwezig is en waar de dijk wat meer afstand tot de woonwijken neemt. Hier zijn daarom mogelijkheden voor forsere volumes die zich laten zien aan de dijk. Om deze reden maakt dit beeldkwaliteitplan onderscheid in het deel ten noorden van de doorsteek en het deel ten zuiden daarvan (zie afbeelding). Slechts wanneer de woningen in een van de zones niet verkoopbaar blijken te zijn bestaat er de mogelijkheid om af te wijken van de criteria en meer aansluiting te zoeken bij het beeld voor de andere zone. Voorwaarde daarbij is dat deze afwijking altijd gebeurt via de bepalingen die er in de regels van het bestemmingsplan zijn opgenomen voor afwijking van de bouwregels.

Zone A: ten noorden van de doorsteek

Voor deze zone is aansluiting op het bestaande Millingse bebouwingsbeeld aan de dijk het streven. Dat bebouwingsbeeld aan de Rijndijk kenmerkt zich door veel variatie, met enkele terugkerende kenmerken. De bouwhoogte bedraagt één of twee bouwlagen met kap. Daarbij is de kaprichting afwisselend haaks of parallel aan de dijk en staan de woningen op afstand van elkaar. De vormgeving is over het algemeen robuust, met grote gevelvlakken en een informele situering van meerdere kleine gevelopeningen. Vaak heeft de bebouwing een meerzijdige oriëntatie waarbij ook kopgevels op de openbare ruimte gericht zijn. Het hoofdmateriaal is vrijwel altijd baksteen in materiaaleigen kleuren, wit stucwerk komt ook voor. De afbeeldingen op pagina 8 geven een impressie van het bebouwingsbeeld langs de Rijndijk.

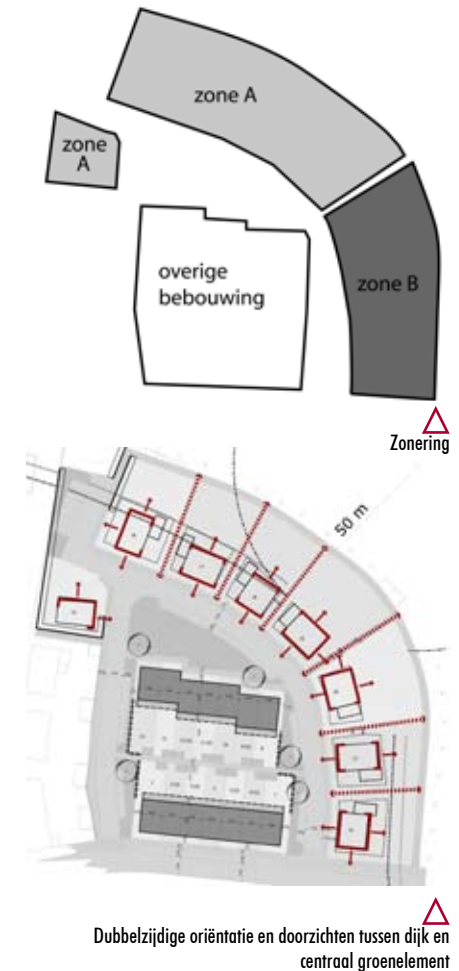
Zone B: ten zuiden van de doorsteek

Hier laat de bebouwing zich prominenter aan de dijk zien. De bebouwing bestaat daarom uit forsere volumes die hoger zijn dan in het noordelijke deel.

Samenhang

De zonering betekent niet dat er geen samenhang in de nieuwe buurt ontstaat. De verschillen zitten in de opbouw en hoogte van de hoofdmassa. Wat betreft de overige thema's dient de bebouwing in beide zones aan te sluiten op de vormtaal van de rijwoningen in de nieuwe buurt. Deze rijwoningen kenmerken zich net als de bestaande Millingse bebouwing door een robuuste vormtaal, een informele situering van gevelopeningen, representatieve kopgevels en het gebruik van baksteen als hoofdmateriaal. Voor de thema's gevelindeling, materiaal- en kleurgebruik en erfafscheidingen gelden voor beide zones daarom dezelfde criteria, die een samenhang in de buurt als geheel bewerkstelligen.

Binnen de minimale richtlijnen uit dit beeldkwaliteitplan is er voldoende vrijheid om naar eigen keuze een woning te realiseren.





zone A ◀

▶ zone B

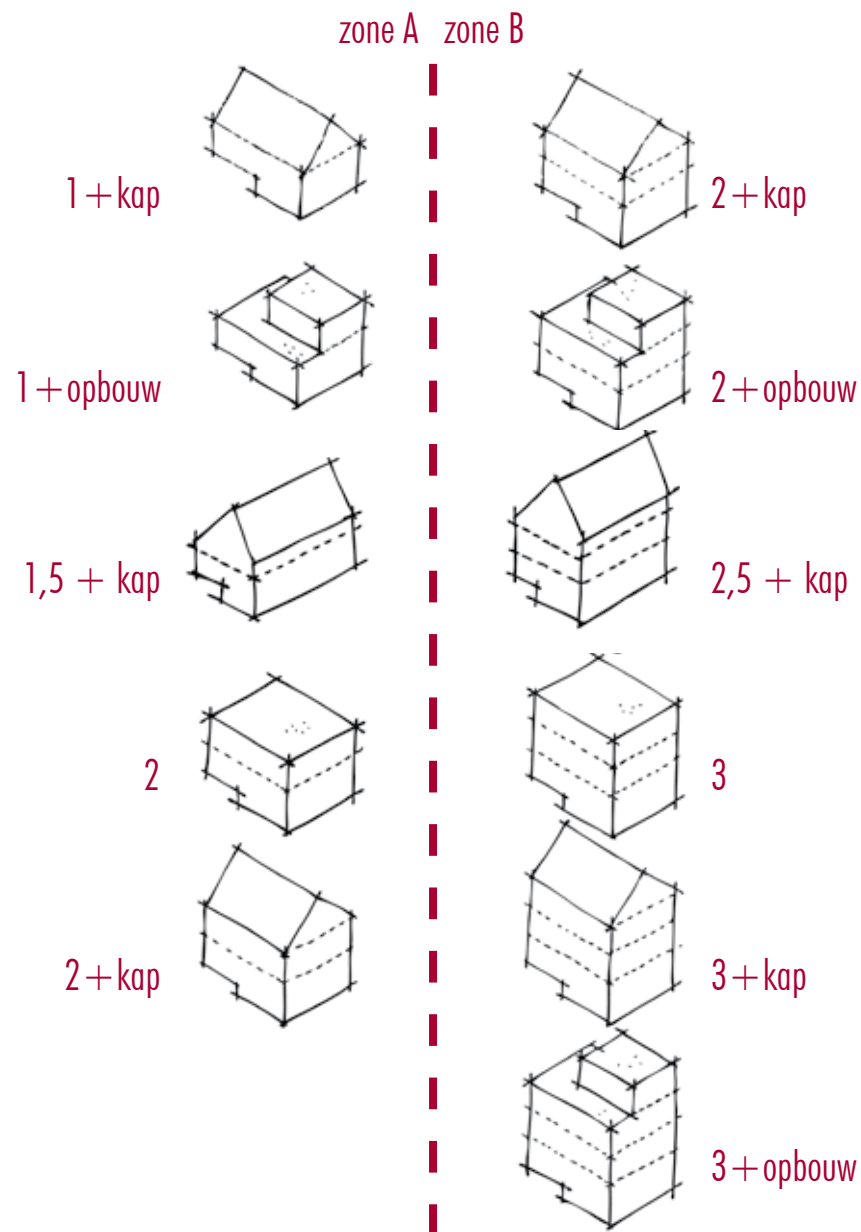
Referenties hoofdkenmerken beeldkwaliteit: bescheiden volumes in zone A, forsere volumes in zone B. Gezamenlijke kenmerken: eenvoudige hoofdvolumes, robuuste informele gevelindeling, toepassing van baksteen als hoofdmateriaal en representatieve kopgevels, △


Positionering en oriëntatie

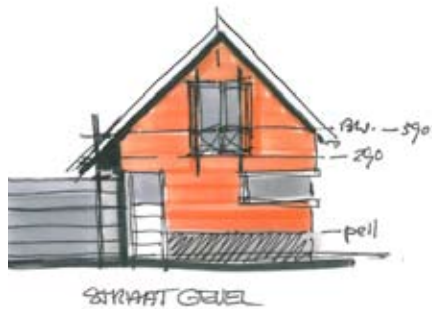
- De woningen volgen het verloop van de dijk;
- De zone aan de dijk kent ten minste één openbare doorsteek met een doorzicht naar de dijk;
- De afstand tussen het bouwvolume en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter;
- De afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter;
- De woningen kennen een gezicht naar zowel de dijk als de centrale openbare ruimte: Aan de voorzijde zorgen entrees of voldoende andere gevelopeningen met daarachter een representatief woonprogramma (woonkamer, woonkeuken, werkruimte) voor de oriëntatie op de centrale groene ruimte. Aan de achterzijde zorgen voldoende gevelopeningen op iedere verdieping voor een oriëntatie op de dijk;
- Zijgevels van hoekwoningen die aan de openbare ruimte grenzen mogen geen blinde gevels zijn, maar bevatten altijd voldoende gevelopeningen met daarachter een representatief woonprogramma.

Hoofdmassa

- De woningen hebben een eenvoudig en herkenbaar hoofdvolume;
- De woningen in zone A hebben een minimale bouwhoogte van 2 lagen waarbij de 2e laag ook een kap of opbouw mag zijn;
- De woningen in zone A hebben een maximale bouwhoogte van 3 lagen. Daarbij is de 3e laag altijd een kaplaag, waarvan de richting mag variëren van haaks op en parallel aan de dijk;
- De woningen in zone B hebben een minimale bouwhoogte van 3 lagen, de 3e laag mag ook een kap of een opbouw zijn;
- De woningen in zone B hebben een maximale bouwhoogte van 4 lagen. De vierde laag is nooit een volledige bouwlaag, maar een kaplaag waarvan de richting mag variëren van haaks op en parallel aan de dijk, of een opbouw die maximaal 2/3 van de diepte en maximaal 2/3 van de breedte van de onderliggende bouwlagen bedraagt;



Spectrum hoofdmassa's zone A en zone B 



△ mogelijke uitwerking, bescheiden volume en forser volume

△ voorbeelden robuuste gevels



kleurenspectrum △

Gevelindeling

- Voorgevels, achtergevels en kopgevels van de dijkwoningen zijn op gelijkwaardige wijze vormgegeven;
- De woningen hebben robuuste gevels met variërende gevelvlakken;
- De gevels kennen een variatie aan gevelopeningen, bijvoorbeeld door grote gevelopeningen die over meerdere bouwlagen doorlopen af te wisselen met kleine gevelopeningen en gevelopeningen die de hoek omlopen;
- De gevelopeningen vormen een uitdrukking van het achterliggende woonprogramma;
- Naast elkaar gelegen woningen hebben een afwijkende gevelindeling ten opzichte van elkaar.

Materiaal en kleurgebruik

- Baksteen, stucwerk en hout zijn de hoofdmaterialen voor de gevelvlakken;
- Baksteen is toegestaan in een kleurenspectrum dat varieert van antraciet tot lichtrood en zandkleurig, per woning is het hoofdgevelvlak opgebouwd uit één kleur uit dat spectrum;
- Overige materialen zijn toegestaan, mits zij een neutrale of materiaaleigen kleurstelling kennen;

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen aan de voorzijde bestaan uit een lage haag, evenals het gedeelte voor het verlengde van de achtergevelrooilijn van de zijdelingse perceelsgrenzen die aan de openbare ruimte grenzen
- Zijdelingse perceelsgrenzen die aan de openbare ruimte grenzen bestaan vanaf achter de achtergevelrooilijn uit een groene haag en/of een tuinmuur met daarop een begroeid hekwerk tot maximaal 2.00 meter hoog;
- De achterste perceelsgrenzen van de kavels met dijkwoningen bestaan uit een natuurlijke, wintergroene haag van maximaal 2.00 meter hoog.

