



Beeldkwaliteitplan “Loerik III” te Houten



## Compendium

Gemeente Houten  
Onderdoor 25  
Postbus 30  
3990 DA Houten



Rotij Vastgoedontwikkeling BV  
Jutestraat 8  
Postbus 252  
7460 AG Rijssen



EVE Architecten BV  
Ernst Machstraat 2  
Postbus 115  
7440 AC Nijverdal



# Stedenbouwkundige kenmerken

## PLANGEBIED

Het plangebied betreft een inbreidinglocatie gelegen ten zuiden van 'De Koppeling' van Houten. Het gebied bevindt zich in de wijk Loerik, gedeelte 'De Sporen' tussen de Albers Pistoriusweg in het noorden en Het Spoor in het zuiden. Via deze laatste weg vindt ook de ontsluiting van het plangebied plaats. Aangrenzend in het westen bevindt zich de spoorlijn Houten-Culemborg. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een talud, dat oploopt richting de spoorbrug voor fietsers op de Albers Pistoriusweg.

## STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

Het gebied 'De Sporen' wordt gekenmerkt door:

- Nieuwbouwwoningen, gerealiseerd tussen 1999 en 2005.
  - Smalle wegen, afgewisseld met parkeer- en groenzones.
  - Overwegend rijwoningen waarbij parkeren in het openbaar gebied plaatsvindt.
  - In het noordelijk en oostelijk deel van De Sporen komen voornamelijk twee-onder-een-kapwoningen voor. In de rest van de wijk vind men ze ook als hoekaccent in het straatbeeld.
- Bij deze woningen is parkeren op eigen terrein opgelost.
- Voorgevelrooilijnen zijn overwegend evenwijdig aan de straat gesitueerd.
  - Straten worden gekenmerkt door eenheid in vormtaal.

Dit stedenbouwkundige beeld zal voortgezet worden in dit nieuwe plangebied.



SITUATIE PLANGEBIED



# Kenmerken bebouwingsbeeld

## ALGEMEEN

De woningen in de wijk Loerik - De Sporen bestaan voornamelijk uit recente, projectmatige bouw. De gevarieerdheid in architectuur van de woningen uit zich vooral in een variatie in kleurgebruik. De kleuren variëren van lichte tot donkere, aardse kleuren met af en toe witte accenten.

De woningen zijn straatgericht waarbij de nokrichting hoofdzakelijk parallel loopt met de weg. Gevelsprongen zijn mogelijk en af en toe is er een topgevel- accent naar de weg toe gericht. Een bouwhoogte van twee bouwlagen + kaplaag is gebruikelijk. Een afwijking hierop vindt men terug ter hoogte van de spoorzone waar geschakelde woningbouw met plat dak is toegepast.

Aan het Spoor liggen enkele panden die niet voor bewoning gebruikt worden. Deze zijn vaak als uniek object ontworpen en doen niet mee in de architectuur van de woningen.

De gevelindeling van de meeste woningen is per straat bepaald en is danwel verticaal, danwel horizontaal georiënteerd. Straathoeken zijn voorzien van een accent in de kap of met aandacht voor de zijgevel ontworpen.



Moderne kerk aan “Het Spoor”



Commercieel pand in het oosten van het plangebied



Zicht op het plangebied vanuit het noorden



Woningen aan de spoorzijde

## SFEERBEELDEN OMGEVING

# Beleidsuitgangspunten architectuur

## NIEUW BEELDKWALITEITPLAN “LOERIK III”

De gemeente streeft naar een duidelijke eenheid in vormgeving per deelgebied. Voor het Loerik III zijn aparte architectonische uitgangspunten opgesteld, die qua vormgeving aansluiten op de rest van Loerik - De Sporen, maar tegelijkertijd de ruimte geven om het Loerik III een eigen identiteit te geven.

De architectonische uitgangspunten waaraan getoetst dient te worden zijn verderop beschreven.





SITUATIEKAART LOERIK III

# Architectonische uitgangspunten

## ALGEMEEN

Deze uitgangspunten gelden indien ze niet in strijd zijn met de expliciet in het betreffende bestemmingsplan aangegeven bouwmogelijkheden. Uitgangspunt is dat ieder ontwerp nauwkeurig en plaatsgebonden is ontworpen.

## SITUERING

- Individuele aanpassingen mogen niet ten koste gaan van de structurele hoofdkarakteristiek van het straatbeeld.
- Het straatbeeld sluit op hoofdlijnen aan bij de architectuur in Loerik - De Sporen.
- Waar zijgevels zich oriënteren op de openbare ruimte (of op hoekpercelen), dient dat in de architectuur tot uiting te komen.

## MASSA EN VORM (TWEE-ONDER-EEN-KAPPERS)

- De hoofdbouwmassa bestaat uit twee bouwlagen plus een kaplaag.
- Er is eenheid in massa, de bouwvolumes zijn helder van opzet en kunnen uit samengestelde delen bestaan. De samenstellende delen zijn steeds herkenbaar.
- Bij de twee-onder-een-kappers zijn de daken voorzien van dak- en gootoverstekken.
- Plat afgedekte aan- of bijbouwen zijn toegestaan waarbij aanbouwen ondergeschikt zijn en ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn staan.
- Er is voldoende onderscheid tussen hoofd- en aan- en bijbouwen, waarbij kleine, aangebouwde volumes zodanig geplaatst worden dat het hoofdvolume niet aangetast wordt.
- Erkers in de voorgevel zijn toegestaan, mits deze niet verder dan 1.5 meter uit de voorgevelrooilijn komen.

## MASSA EN VORM (RIJWONINGEN)

- De hoofdbouwmassa bestaat uit twee bouwlagen plus een kaplaag.
- Er is eenheid in massa, de bouwvolumes zijn helder van opzet en kunnen uit samengestelde delen bestaan. De samenstellende delen zijn steeds herkenbaar.
- Om de langgerektheid van de rijwoningen te breken, is het toegestaan om tussenmuren visueel door te trekken dóór de dakvlakken en om kleine goot- en nokhoogteverschillen toe te passen tussen aaneengrenzende woningen.
- Plat afgedekte aan- of bijbouwen zijn toegestaan.

## GEVELS

- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden met aandacht behandeld. Ook zijgevels van hoekpercelen verdienen bijzondere aandacht.
- De kavels die op de situatiekaart aangeduid zijn met '\*', moeten een zorgvuldig ontworpen zijgevel krijgen, die als voorgevel gedetailleerd is.
- Samenhang in architectuur tussen alle woningen is gewenst, waarbij er per straat een horizontaal dan wel verticaal thema aangewend kan worden.

## MATERIAALGEBRUIK

- In hoofdzaak baksteen voor gevels, in aardetinten van geelbruin tot roodbruin, afgewisseld met lichte bakstenen dan wel gestucte of gekeimde witte gevels als accenten.
- In hoofdzaak dakpannen op de daken, in donkere kleuren van donkergrijs en antraciet tot zwart.
- Het materiaalgebruik van aan- en bijbouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw. Bijgebouwen mogen in een ander materiaal worden uitgevoerd, mits hier binnen een straat een eenduidig beeld mee ontstaat waarin de bijgebouwen ondergeschikt blijven aan de hoofdmassa's. Denk bijvoorbeeld aan allemaal dezelfde houten bergingen.

## KLEURGEBRUIK

- Aardse kleuren bepalen het straatbeeld, lichte kleuren en wit zijn als accent in een straatgevel mogelijk (bijvoorbeeld gekeimd of gestuct).
- Daken variëren van antraciet tot zwart. De rust in het straatbeeld is leidend voor de kleurkeuze.
- De kleuren van de dakbedekking en gevels zijn op elkaar afgestemd.

## DETAILLERING

- Bij nieuwbouw dient de detaillering in overeenstemming te zijn met het gekozen architectonische beeld.
- Serres en erkers/veranda's/carports worden met eenzelfde aandacht voor detaillering uitgevoerd, als het hoofdgebouw.

## ERF AFSCHEIDINGEN

- Voorerven die direct aan het Spoor grenzen, worden afgescheiden van de straat door een lage haag van ca. 600mm hoog.
- Een eventuele parkeerkoffer, wordt op de grens met de openbare weg afgescheiden met een hoge haag, ca. 1500mm hoog,
- Voorerven worden bij voorkeur minimaal verhard en als siertuin ingericht.
- Achtererven die grenzen aan de openbare weg (op de situatiekaart aangeduid met “\*”) worden richting deze weg voorzien van een gemetselde erfafscheiding, ca. 2100mm hoog, in de kleurstelling van de hierbij aansluitende woning.
- Erfafscheidingen van achtererven die grenzen aan een parkeerkoffer of achterpad, moeten bij voorkeur opgaan in de groene omgeving, en zijn dus terughoudend in kleur en vorm (bescheiden en donker). Een goed voorbeeld hiervan is een met hедера begroeid gaashekwerk.
- Bergingen bij de rijwoningen, die op de erfgrans staan, worden uitgevoerd in hout, waarbij een uniformiteit tussen de verschillende bijgebouwen gewenst is.

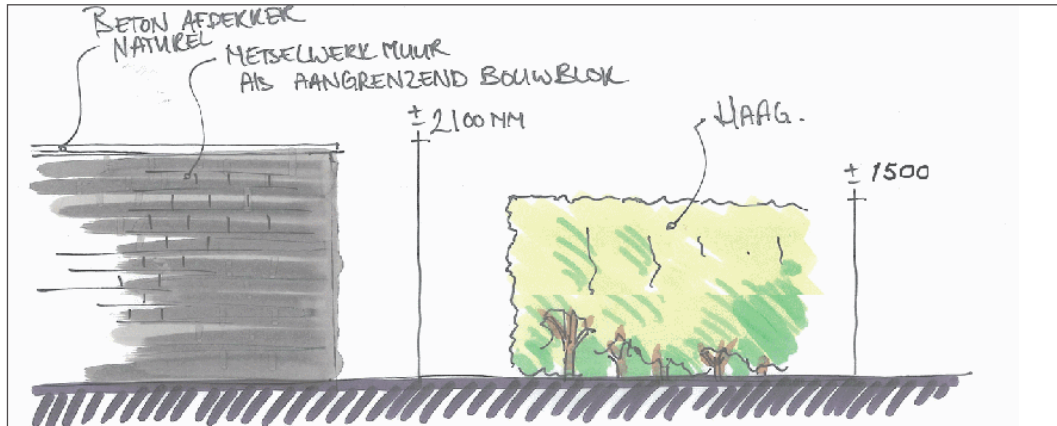


Voorbeeld rijwoningen

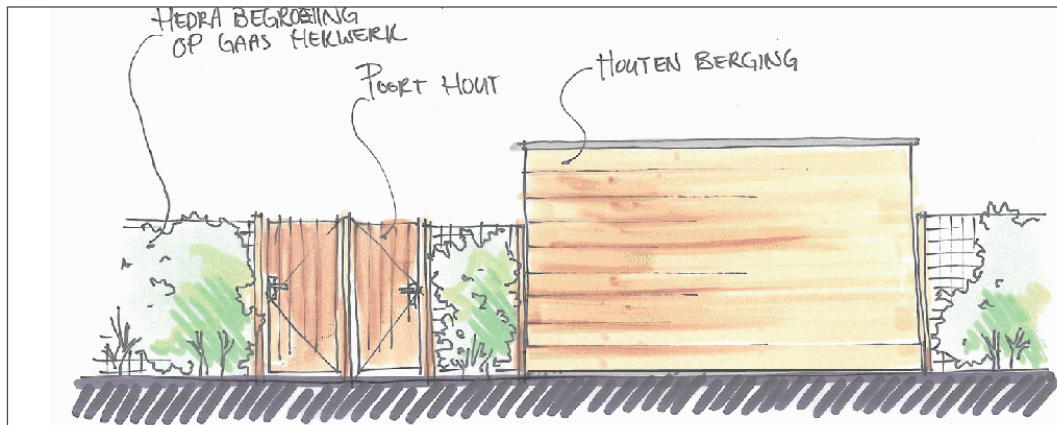


Voorbeeld tweekappers

REFERENTIES WONINGEN



Uitgangsprincipe gemetselde muren en haagstructuren



Uitgangsprincipe houten bijgebouwen en ontsluiting achtererven rijwoningen

## UITGANGSPRINCIPLE ERFASCHIEDINGEN





Voorbeeld Hedera hekwerk



Voorbeeld houten berging rijwoningen

## TOT SLOT

Met dit beeldkwaliteitplan wordt de ruimtelijke en architectonische kwaliteit in het plangebied bewaakt.

De beelden die in dit beeldkwaliteitplan gebruikt zijn, geven een indicatie van de gewenste bebouwing.





eve

ARCHITECTEN

EVE Architecten BV  
Ernst Machstraat 2  
Postbus 115  
7440 AC Nijverdal  
T 0548 - 65 69 50  
F 0548 - 65 69 95  
E [info@eve-bv.nl](mailto:info@eve-bv.nl)  
I [www.eve-bv.nl](http://www.eve-bv.nl)  
K.v.K. nr. 08098089

Onderdeel van EVE Concepts



eve



odin



cortus