

Beeldkwaliteitplan Rhenen Buitenwal

19 oktober 2015



Inleiding

De voormalige bedrijfslocaties “Schuilenburg” ten zuiden van de binnenstad van Rhenen zullen worden getransformeerd tot een kleinschalig woongebied met ca. 10 woningen. Het betreft een bijzonder gebied, gelegen tussen de oude stadswal en de dijk met de uiterwaarden aan de Rijn.

De gemeente Rhenen zal binnen het plangebied kavels uitgeven aan particulieren. Daarbij dienen kopers bij het ontwerp van hun woning rekening te houden met uit-

gangspunten zoals bepaald in het bestemmingsplan.

Tevens zullen kopers de uitgangspunten ten aanzien van de uitstraling en beeldkwaliteit van de woningen, zoals die zijn vastgelegd in dit document, moeten volgen.

Dit document dient als basis voor toetsing door de supervisor en de welstandscommissie.

Dit beeldkwaliteitplan zal worden vastgesteld als bijlage bij het bestemmingsplan.

Doel van dit beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan heeft als doel om de kwaliteit en samenhang binnen het plan ‘De Buitenwal’ te waarborgen. De uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de ruimtelijke opzet dienen in bouwplannen een verdere uitwerking te krijgen.

Daarbij speelt niet alleen de individuele kwaliteit per bouwplan maar zeker ook de de samenhang tussen de woningontwerpen onderling. Een bouwplan kan niet afzonderlijk worden beoordeeld maar dient in samenhang met de overige bouwplannen binnen het plangebied te worden gezien. Het beeldkwaliteitplan geeft hier handvatten voor.

Het beeldkwaliteitplan geeft een duidelijk beeld van ambities en stelt duidelijke grenzen. Het is van belang deze koers vast te leggen. Daarmee wordt echter nog geen garantie voor het bereiken van een hoge ruimtelijke

kwaliteit gegeven. Deze is vervolgens nog zeer afhankelijk van de ambitie en het enthousiasme van kopers en van de kwaliteiten van ingeschakelde architecten. Om kopers te inspireren zal een supervisor worden aangesteld die vroeg in het proces het specifieke karakter van het gebied en de beoogde kwaliteit aan kopers toelicht.

Ontwerpen is niet een slaafs volgen van allerlei regels. Daarom moet dit beeldkwaliteitplan meer als richtlijn en als inspiratiebron worden gelezen dan als starre regel. De beoogde kwaliteit zal met zorg en volhardendheid en tegelijkertijd inspirerend bewaakt moeten worden. Daarbij moet vooral ook ruimte worden gegeven aan creativiteit. In gevallen waarbij hoogwaardige architectuur daartoe aanleiding geeft kan er worden afgeweken van een richtlijn uit dit beeldkwaliteitplan.

Proces van sturing en toetsing

Het beeldkwaliteitplan is handleiding voor de stedenbouwkundig supervisor bij de verdere begeleiding van het plan. De rol van de supervisor:

- bewaken van kwaliteiten op hoofdlijnen, met accent op stedenbouwkundige kwaliteiten
- bewaken sfeer van het plan (uitgangspunten)
- naar redelijkheid en in de geest van het plan creatief en flexibel meedenken
- sturing geven aan afstemming tussen bouwplannen onderling.

De supervisor toetst de plannen van kopers. Daarbij dient het beeld van het schetsontwerp voor de woning te passen in het totaalbeeld van het plan. Dit gebeurt in principe in stappen:

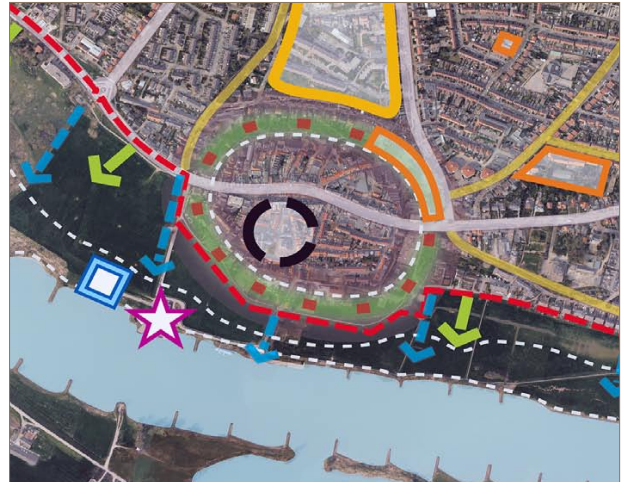
- startgesprek met koper en architect om uitgangspunten te bespreken

- gesprek met koper en architect om het schetsplan/voorlopig ontwerp te toetsen
- een derde overleg (indien noodzakelijk) om het bijgestelde schetsplan/voorlopig ontwerp te toetsen

De supervisor gaat een collegiale samenwerking aan met de welstandscommissie en neemt, waar nodig, deel aan een welstandsvergadering.

Het eindoordeel over bouwplannen blijft een verantwoordelijkheid van de welstandscommissie.

Daar waar regels uit de algemeen geldende gemeentelijke welstandsnota zouden conflicteren met dit beeldkwaliteitplan is de specifieke regel van dit beeldkwaliteitplan heersend over de algemene regel van het welstandsbeleid.



*Fragment kaartbeeld Structuurvisie Rhenen
kleinschalige bebouwing in groene setting rondom de binnenstad*



*Vogelvluchtimpresie van het plan Buitenwal
Zicht richting de rivier*

Stedenbouwkundige opzet

De ruimtelijke hoofdopzet van het plan is eenvoudig en kleinschalig. De locatie "Buitenwal" is een unieke locatie, gelegen in zone tussen de stad Rhenen en de uiterwaarden, tussen de dijk en de oude stadsmuur.

Rondom de oude stad bevindt zich een "ring" waarin kleinschalige bebouwing zich nestelt in een groene setting. Het plan reageert op deze specifieke situatie. De openheid en zichtrelatie tussen de binnenstad en de uiterwaarden uiterwaarden wordt gewaarborgd door de woningen een richting mee te geven zo veel mogelijk haaks op de oude stad.

Het plan valt uiteen in twee delen. Het deel ten westen van de Rijnstraat kent maximaal vier woningen, ontsloten vanaf een eenvoudig woonstraatje. Twee woningen zijn gericht op de stadswal, twee woningen gericht op de groene ruimte ten westen van het plangebied. Dit gebied wordt als een klein openbaar parkje ingericht.

Het oostelijk plandeel bestaat uit maximaal zes woningen, gegroepeerd rondom een collectief erf. Alle woningen kennen hier een oriëntatie haaks op de oude stadswal.

Thema's

De belangrijkste thema's die bij een uitwerking van de woningen aan de orde komen zijn:

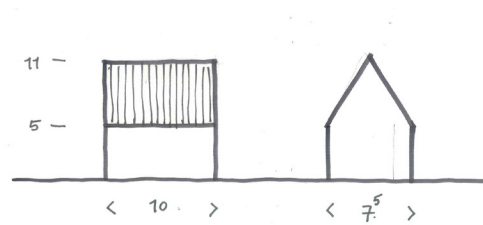
- Landelijk karakter
- Samenhang
- Ingetogenheid

Op de volgende pagina's worden de thema's behandeld.



Stedenbouwkundig plan Buitenwal

Inspiratie / voorbeelden
Kappen, heldere hoofdvormen, landelijke uitstraling



Principe kappen / landelijke uitstraling
Hoogte van de kap (max. 6 m.) is groter
dan de onderbouw (max. 5 meter)

- NIET:*
- traditionele tweekappers
 - jaren '30 stijl
 - zware baksteenarchitectuur
 - eenduidigheid in architectuur



- WEL:*
- landelijke architectuur
 - 'schuurwoningen'
 - variatie in architectuur



Landelijk karakter

De Buitenwal is een kleinschalig woongebiedje waarin het specifieke karakter van de groene schil rondom de binnenstad met kleinschalige bebouwing tot uitdrukking komt.

Het is van belang een dorps-, enigszins agrarisch aandoende, sfeer uit te stralen. Dat betekent dat zoveel mogelijk gewerkt moet worden met "eenvoudige"

architectuur, waarin de landelijkheid, gemoedelijkheid en de agrarische oorsprong zijn te herkennen. Toepassing van kappen, van kleinschalige elementen (schoorstenen, luifel, etc.) kunnen onderdeel uitmaken van dit landelijk beeld. Het gaat er niet om een kopie te maken van historische voorbeelden maar om er een eigentijdse vertaling aan te geven.

Inspiratie vanuit historie

eigentijdse, frisse interpretatie van oorspronkelijke landelijke bouwkenmerken
heldere hoofdvolumes met kappen
geen al te zeer historiserende architectuur
lagere goothoogtes (op maximaal anderhalve bouwlaag / 5 meter)

Toepassing van kappen

alle woningen hebben een stevige kap
de hoogte van de kap is groter dan de hoogte van de onderbouw
toepassing van relatief steile kappen: 45-60 graden
de basis is de langskap evenwijdig aan de straat of het erf
lessenaarsdaken zijn vanwege de meer stedelijke uitstraling niet passend

Variatie in gevelbeelden

het individuele karakter van de woning tot uitdrukking brengen
door het afwisselend toepassen van raamopeningen, frans balkon, luifel etc.
a-symmetrie in het gevelbeeld nastreven

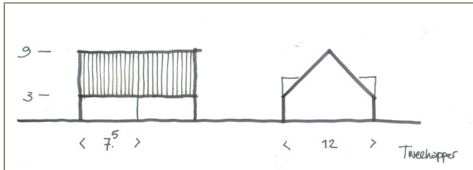
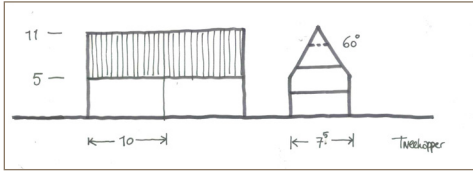
Auto zo veel mogelijk uit het straatbeeld

parkeren achter de voorgevelrooilijn van de woningen
garages/ bijgebouwen zo ver mogelijk naar achteren situeren
minimale opritlengte 5 meter (vanaf de voorgevelrooilijn van de woning)

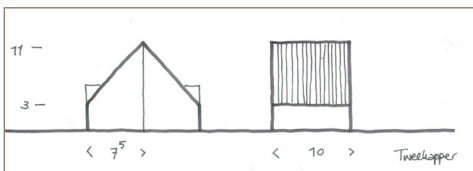


Inspiratie / voorbeelden
Steile kappen, landelijke uitstraling,

Voorbeelden woningopzetten
Tweekappers

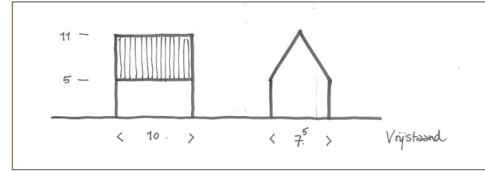


Basis = langskap

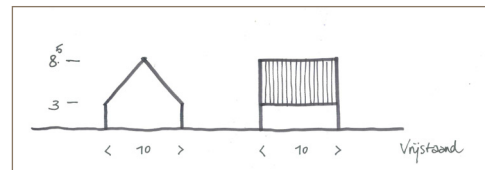


Eventueel: dwarskap

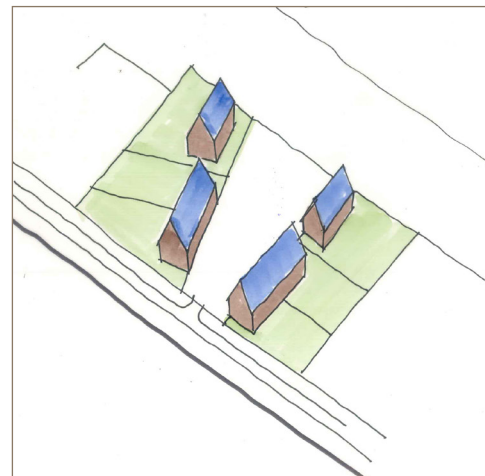
Voorbeelden woningopzetten
Vrijstaande woningen



Basis = langskap



Eventueel: dwarskap



Basis: Langskappen evenwijdig aan straat of erf



Ruimtelijke accenten op de koppen (zuidzijde) bij oostelijk plandeel
Oriëntatie en zicht op de rivier

Samenhang

Variatie en aandacht voor de individuele woning is van groot belang om een landelijke sfeer te bereiken. Tegelijkertijd dient er geen bonte verzameling van verschillende woningen en verschillende architectuurstijlen per bouwkvavel te ontstaan.

Het zoeken naar een wat ingetogen, niet té uitgesproken architectuur zorgt voor rust in het plan. Naast die ingetogenheid is de afstemming tussen bouwplannen onderling op het gebied van materialisatie een belangrijk middel om te komen tot een samenhangend beeld.

Specifiek in het plan zijn de geschakelde woningen (twee-onder-een kap). Bij deze woonvorm werken twee kopers gezamenlijk een bouwplan uit, in samenhang ontworpen. De twee woningen bevinden zich samen onder één kap. Daarbij is het basisprincipe de langskap evenwijdig aan de straat of het erf. Andere kapvormen zijn mogelijk (zie blz. 8) waarbij specifiek moet worden ingespeeld op een landelijk, "schuur-achtig" beeld.

Aandacht dient uit te gaan naar groene erfafscheidingen. Bij het ontwerp van de woningen op hoeken zal expliciet ingespeeld worden op de twee-zijdige oriëntatie. Er dient een wervende voorgevel aan twee zijden te ontstaan.

Contact

voorgevels gericht naar de openbare ruimte / groene ruimte / gemeenschappelijk erf
streven naar contact tussen de openbare ruimte en de woning
de prachtige ligging en uitzichten benutten, openheid nastreven
bij hoekwoningen geldt dat deze twee voorgevels hebben

Gemeenschappelijk erf - oostelijk plandeel

géén voortuinen - woningen direct aan het collectieve hof
overgang woning (voorgevel) naar collectief erf goed vormgeven
bijv. met flink dakoverstek of veranda aan voorzijde
hof is overrijdbaar voor auto's
landschappelijke inrichting: halfverharding met enkele bomen, gras

Erfafscheidingen

uitgangspunt: mee-ontworpen erfafscheidingen
groene erfafscheidingen dragen bij aan een vriendelijk, landelijk beeld
muren of een combinatie van muur met haag is mogelijk
schuttingen zijn niet toegestaan
erfafscheidingen sluiten aan op achtergevel woning
kopgevels op de openbare ruimte georiënteerd



voorbeeld:
woningen direct aan een collectief hof



groene erfafscheidingen bij oostelijk plandeel
wervende kopgevels goed zichtbaar

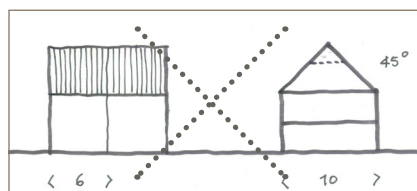
groene erfafscheidingen

WEL:

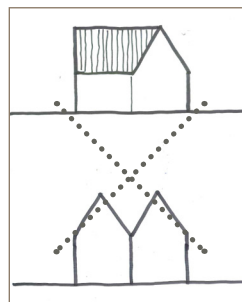
- Dominante en eenduidige kappen
- Goothoogte max. 6 meter
- Nokhoogte max. 11 meter
- Geschakelde woningen samen onder één kap

NIET:

- Traditionele tweekapper



- Samengestelde kapvormen



*Inspiratie / voorbeelden
Ingetogenheid en natuurlijke materialen*

Ingetogenheid

De ambitie voor de Buitenwal richt zich niet op spectaculaire ontwerpen, of hoogdravende, “trendy” vormen. Het gaat om het bereiken van een vanzelfsprekende ruimtelijke kwaliteit die geen krans behoeft, maar voelbaar en tijdloos is.

Dit betekent dat de woningontwerpen niet al te vooruitstrevend maar “heel gewoon” kunnen zijn, streekeigen kenmerken in architectuur en omgeving, hellende daken, houten bekleding, et cetera.

Uiteraard staat ingetogenheid niet voor “saai”. Met subtiele verbijzonderingen en oog voor detail, krijgt de dorpse bouwstijl een prettige uitstraling.

Ingetogenheid staat ook niet voor “ouderwets”. Inspiratie wordt gevonden te worden in de eenvoudige, landelijke architectuur en deze wordt eigentijds vertaald.

Speelse toevoegingen aan de “eenvoudige” hoofdropzet van de woningen wordt gewaardeerd.

Rust en eenvoud

- het buurtje straalt rust en eenvoud uit
- met een groen karakter
- eenvoudige hoofdvormen, geen complexe kapvormen

Geen “uitgesproken” architectuur

- vanzelfsprekende, landelijke vormtaal
- geïnspireerd op de historische bebouwing
- moderne uitwerkingen mogelijk
- tijdloos, met een vanzelfsprekende kwaliteit

Aandacht voor details

- verbijzonderde kopgevels
- speelse toevoegingen (schoorstenen, erkers, luifels, dakranden etc.)
- subtiele sprongetjes in de voorgevelrooilijn
- eenvoudige, elegante detailleringen

Materialisatie

- toepassing van natuurlijke materialen
- hout, glas, lichte, optimistische uitstraling; geen zware baksteenarchitectuur
- toepassing van houten kozijnen en keramische dakpannen of riet
- hout in de gevels kan een belangrijke bijdrage leveren aan het beoogde landelijke beeld
- toepassing van afwijkende materialen is mogelijk als de architectuur daar om vraagt

