

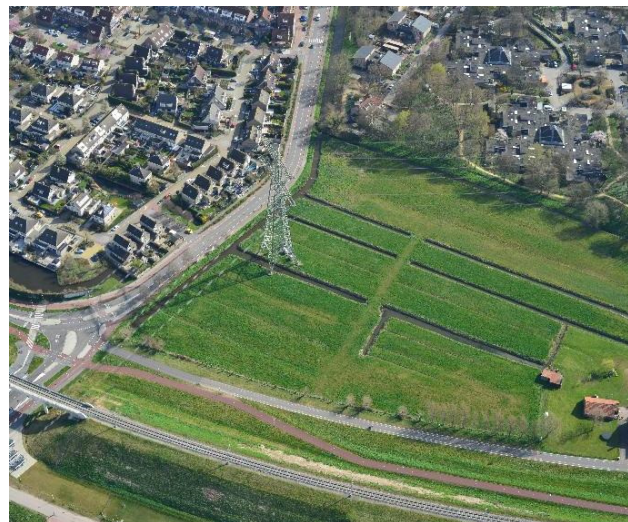
Beeldkwaliteitplan Benedenveer-Noord

(versie d.d. 29 juni 2015)



Inhoud

Hoofdstuk	Pagina
1. Inleiding	3
2. Bestaand beleid	3
3. Bestaande situatie	4
4. Uitgangspunten	9
5. Sporthal	11
6. Bedrijven	13
7. Woningbouw	15
8. Inrichting buitenruimte	17



1. Inleiding

Het beeldkwaliteitplan is gebaseerd op het globale ontwerpbestemmingsplan Benedenveer-Noord, definitieve versie d.d. 29 juni 2015. Het beeldkwaliteitplan wordt gelijktijdig in procedure gebracht met het ontwerpbestemmingsplan.

2. Bestaand beleid

Volgens de Welstandsnota Sliedrecht (door de raad vastgesteld in oktober 2013) dient voor de locatie -in samenhang met het bestemmingsplan- te worden gewerkt aan een beeldkwaliteitplan. De gewenste kwaliteit maakt het gebied tot een bijzonder welstandsgebied.

De vigerende welstandscriteria op hoofdlijnen zijn:

- de gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte
- de basis is robuuste baksteenarchitectuur
- de detaillering is zorgvuldig en gevarieerd
- materialen zijn overwegend robuust en kleuren terughoudend
- beschrijvingen uit het beeldkwaliteitplan vormen het toetsingskader voor de beoordeling van bouwplannen

In de welstandsnota is voor de locatie echter geen rekening gehouden met de realisatie van een sporthal en bedrijfsgebouwen. Derhalve zullen de bovenstaande welstandscriteria hierop aangevuld worden.

3. Bestaande situatie

Plangebied

Het plangebied kan onderverdeeld worden in twee deelgebieden, waarbij de scheidingslijn gevormd wordt door de aanwezige hoogspanningsverbinding. Het ene deelgebied is gesitueerd aan de westelijke zijde, tussen de hoogspanningsverbinding en de Parallelweg. Het andere deelgebied is gesitueerd in de noordoostelijke hoek, tussen de hoogspanningsverbinding, de Craijensteijn en de Merwebolder.

Het uitgangspunt is dat de sporthal in de noordoostelijke hoek wordt gerealiseerd, het ontwerpbestemmingsplan voorziet hierin op deze locatie. In het onderhavige beeldkwaliteitplan wordt daarom van deze variant uitgegaan. Voor het westelijke en zuidelijke deel resteren derhalve woningbouw en/of bedrijven.



Huidige situatie plangebied

Parallelweg

De stedenbouwkundige invulling van het gebied ten zuiden van het plangebied (tot aan de Baanhoek) wordt gekenmerkt als 'strooigoed', bestaande uit losse gebouwen (meestal woningen of schuren) op relatief grote onderlinge afstand. Dit geldt derhalve ook voor de reeds bestaande bebouwing aan de Parallelweg. Omdat een voorgevelrooilijn ontbreekt, is de afstand tot de openbare weg telkens anders. Als gevolg hiervan domineert het groen. Door deze aspecten heeft de Parallelweg de landelijke uitstraling tot op heden nog kunnen behouden.



Parallelweg

Rijksmonument

De monumentale Volkerboerderij aan de Parallelweg 8 en 8a dateert uit 1911. Het pand kenmerkt zich onder meer door fraai metselwerk en het beroemde ruitvorming motief in de dakbedekking van het pand. Er is nog heel lang een melkveehouderij in de boerderij gevoerd, waarbij de weilanden die tussen de boerderij en de terreinen van de Merwebolder lagen begraasd werden door koeien. Hoewel de boerderij inmiddels bewoond wordt door twee gezinnen, grazen er in de weilanden zomers nog altijd koeien.

De monumentencommissie is van mening dat de boerderij verdient dat hij zo goed mogelijk zichtbaar blijft. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen op voldoende afstand van de boerderij gerealiseerd dienen te worden. Eventueel zou een groenzone, voorzien van streekeigen bomen zoals knotwilgen en struiken een mogelijkheid zijn, maar daarbij zal steeds oog gehouden moeten worden voor de ruimte die de boerderij nodig heeft.

De boerderij is naar schatting 4,5 meter hoog, met daarbovenop een hoge kap. Eventuele panden die in de nabijheid van het rijksmonument worden gerealiseerd zouden duidelijk lager moeten blijven dan de boerderij. De monumentencommissie denkt hierbij aan een goothoogte van maximaal 5 meter en een nok van hooguit 10 meter. Technische argumenten,

zijnde dat 2 lagen met kap dan maar moeilijk realiseerbaar zijn, staan hiermee echter op gespannen voet. Grotere gebouwen dienen tot slot op een grotere afstand van de boerderij gebouwd te worden.

De keuze voor de plaats van de sporthal, in de noordoostelijke hoek bij de Craijensteijn en het woonhuis van de Merwebolder, is volgens de commissie de beste plek, zo ver mogelijk van de boerderij vandaan. De commissie maakt zich wel zorgen over de mogelijkheid om naast de hal nog meer bebouwing op de weilanden rond de boerderij te realiseren en pleit er voor om hier van af te zien. De aanwezigheid van de enorme hal is al een zeer grote inbreuk op dit stukje Sliedrecht.

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouwplannen in de nabijheid van de Parallelweg 8 en 8a, zal ook een advies van de monumentenvergunning deel uitmaken van de procedure.



Rijksmonument Parallelweg 8 en 8a

Hoogspanningsmast

De op de hoek Craijensteijn/Parallelweg aanwezige hoogspanningsmast is beeldbepalend voor de locatie Benedenveer-Noord. Hetzelfde geldt in mindere mate voor de daarbij behorende geleiders (hoogspanningskabels). Met beide aspecten zal rekening gehouden moeten worden, zowel planologisch (bestemmingsplan) als visueel (architectonische uitwerking).



Dominante 'zware' hoogspanningsmast

Station Baanhoek

Direct ten noordwesten van het plangebied is station "Sliedrecht Baanhoek" gesitueerd, als onderdeel van de Merwede-Lingelijn. Het station is hoog gelegen op de spoordijk en wordt ontsloten via de spoorviaduct. Onder het viaduct bevindt zich de bushalte. In het stedenbouwkundig ontwerp dient rekening gehouden met de looproute(s) van/naar het station.



Station Baanhoek

Craijensteijn

In de huidige situatie wordt de zuidzijde van de Craijensteijn gedomineerd door het groen van de Merwebolder en het oorspronkelijke veenweidegebied van Benedenveer-Noord. De noordzijde van de Craijensteijn bestaat uitsluitend uit grondgebonden woningen, waarbij het achtererf naar de weg is toegekeerd. Als gevolg hiervan wordt het beeld van de noordzijde van de Craijensteijn bepaald door onsamenhangende schuttingen en hagen. Dit heeft een negatieve invloed op de uitstraling van de openbare ruimte.

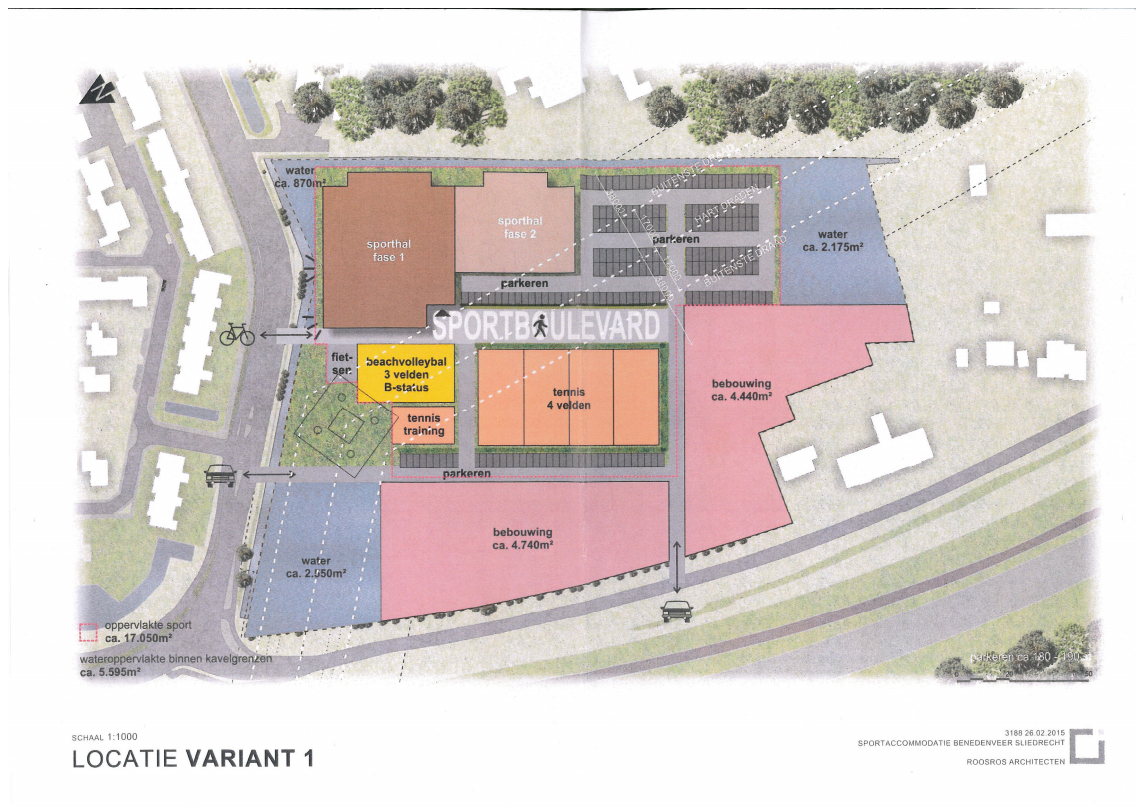


Craijensteijn

4. Uitgangspunten

Bij het ontwerpen van gebouwen en de inrichting van de buitenruimte dient rekening gehouden te worden met de volgende (omgevings)kenmerken:

- dominant aanwezige 'zware' hoogspanningsmast, incl. geleiders;
- prominente locatie, vanwege entree woonkern Sliedrecht;
- zichtbaarheid vanaf doorgaande route (Craijensteijn is een hoofdontsluitingsweg);
- zichtbaarheid vanuit de trein en vanaf de fiets (spoordijk);
- gebogen en hoge spoordijk;
- nabijheid van de historische boerderij Parallelweg 8/8a (Rijksmonument);
- behoud landelijke karakter Parallelweg;
- looproute(s) van/naar station Baanhoek;
- solitaire karakter van de sporthal.



De bovenstaande situatietekening is slechts een schetsmodel op basis van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De daadwerkelijke definitieve stedenbouwkundige opzet, inrichting en situering kan hiervan afwijken gezien de uitwisselbaarheid van diverse functies in het plangebied.

5. Sporthal

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- De sporthal wordt een solitair gebouw, ingeklemd tussen de Craijensteijn, de hoogspanningsverbinding en de Merwebolder.
- Indien het gebouw niet tegen de Merwebolder gebouwd wordt, zal er sprake zijn van eenzijdige oriëntatie. In dat geval worden aan alle gevels hoge eisen gesteld. Daarbij is de op de Craijensteijn gerichte gevel het meest prominent.
- Eventuele grote dichte gevelvlakken dienen gecamoufleerd te worden met opgaand groen, voor zover dit onderhoudstechnisch en qua veiligheid mogelijk is.
- Voor de gevels mogen uitsluitend hoogwaardige en onderhoudsarme materialen worden toegepast, die niet snel vervuilen en/of verweren. Ook in de detaillering dient met deze aspecten rekening gehouden te worden.
- Vanwege de ligging aan een belangrijke en drukke hoofdontsluitingsweg worden hoge eisen gesteld t.a.v. de architectuur en het materiaalgebruik. Een grote dichte doos met een industriële uitstraling is niet toegestaan.
- Bij de architectonische uitwerking dient ook rekening gehouden te worden met de dominant aanwezige hoogspanningsmast, incl. geleiders.
- De architect is vrij om met een goed ontwerp te komen. Hetzelfde geldt ook voor de materiaalkeuze. Daarbij mag de architect een statement maken door de confrontatie op te zoeken. In principe kan dus alles, mits voldoende rekening wordt gehouden met de omgeving. Zie hiervoor de grote diversiteit aan referentiebeelden.
- De bijbehorende parkeervoorziening mag vanaf de Craijensteijn niet zichtbaar aanwezig zijn.

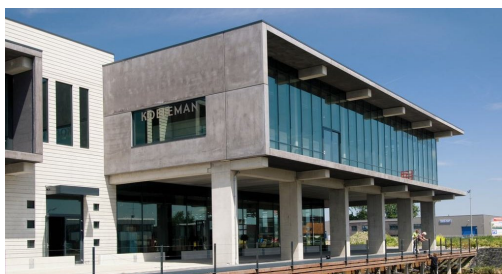


Referentiebeelden sporthal

6. Bedrijven

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Bedrijfsgebouwen dienen kleinschalig en bij voorkeur vrijstaand te zijn. Derhalve zijn grote bedrijfsverzamelgebouwen niet toegestaan. De kleinschaligheid komt tot uiting in de breedtemaat en de onderlinge afstand van de gebouwen. In het bestemmingsplan zijn maximale kavelgrootte, bebouwingspercentage en andere maten opgenomen..
- Bij bedrijven aan de Parallelweg dienen eventuele bedrijfswoningen met de voorzijde tegen de Parallelweg gebouwd te worden.
- De voorgevels zijn gericht op de Parallelweg, maar hoeven hieraan niet evenwijdig te staan. De gebouwen worden bij voorkeur niet in één voorgevelrooilijn gebouwd. Het gewenste streefbeeld is dat de voorgevels t.o.v. elkaar verspringend en/of gedraaid zullen zijn.
- Grote gevelvlakken dienen onderbroken te worden middels parcelleringen.
- De bedrijfsgebouwen aan de Parallelweg mogen geen industriële uitstraling hebben. Derhalve is het gebruik van damwandprofielen voor de gevelafwerking aan de voorzijde niet toegestaan. De materialisatie dient passend te zijn bij de reeds bestaande bebouwing aan de Parallelweg.
- Experimentele architectuur en expressieve vormgeving worden toegejuicht, mits deze geen afbreuk doen aan het bestaande karakter van de Parallelweg. Zie hiervoor de referentiebeelden.
- Met de dakafwerking dient rekening gehouden te worden met het zicht vanuit de trein.
- Waar zij- en achtererfgrenzen tegen de openbare weg zijn gesitueerd worden gebouwde erfafscheidingen toegepast. Deze erfafscheidingen bestaan uit metselwerk en/of stalen roosters. De maximale hoogte bedraagt 2 meter.
- Vanwege het na te streven behoud van het landelijke karakter van de Parallelweg worden daar geen openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Derhalve dienen bezoekers elders binnen het plangebied te parkeren, bij voorkeur op eigen terrein.



Referentiebeelden bedrijfsgebouwen

7. Woningbouw

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Langs de Parallelweg wordt uitgegaan van vrijstaande woningen en/of twee-onder-één-kappers op relatief grote kavels, in aansluiting op het bestaande zuidelijke deel van de Parallelweg. Seriematige woningbouw met een repetitie-effect past niet binnen het streefbeeld. Afgeleide ontwerpen zijn wel mogelijk, in ieder geval dient een kwalitatief hoogwaardig en gevarieerd beeld te ontstaan.
- Binnen de overige gebieden is tevens seriematige woningbouw toegestaan, bijvoorbeeld in de vorm van rijtjes.
- Bij woningen langs de Parallelweg dienen de voorgevels gericht te zijn op de Parallelweg, maar hoeven hieraan niet evenwijdig te staan. De woningen worden bij voorkeur juist niet in één voorgevelrooilijn gebouwd. Het beoogde resultaat is uiteindelijk dat de voorgevels t.o.v. elkaar verspringend en/of gedraaid zullen zijn.
- De maximale goothoogte bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter. Derhalve kunnen ‘normale’ woningen gerealiseerd worden, bestaande uit twee bouwlagen met een kap.
- Experimentele architectuur en expressieve vormgeving worden toegejuicht, mits deze geen afbreuk doen aan het bestaande karakter van de Parallelweg. Zie hiervoor de referentiebeelden.
- Voor de gevels, daken en gebouwde erfafscheidingen mogen uitsluitend hoogwaardige en onderhoudsarme materialen worden toegepast, die niet snel vervuilen en/of verweren. Ook in de detaillering dient met deze aspecten rekening gehouden te worden.
- Waar zij- en achtererfgrenzen tegen de openbare weg zijn gesitueerd worden gebouwde erfafscheidingen toegepast. Deze erfafscheidingen bestaan uit metselwerk en/of metalen roosters. De maximale hoogte bedraagt 2 meter.
- Vanwege het na te streven behoud van het landelijke karkater van de Parallelweg worden daar geen openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Derhalve dienen bezoekers elders binnen het plangebied te parkeren, bij voorkeur op eigen terrein.



Referentiebeelden woningbouw

8. Inrichting openbare ruimte

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Het gebied mag vanaf de Craijensteijn gezien niet gedomineerd worden door geparkeerde auto's. Derhalve dient het parkeerterrein op enige afstand vanuit de Craijensteijn gerealiseerd te worden, dan wel aan het zicht onttrokken te worden door groen.
- Het terrein (direct) onder de hoogspanningsverbinding wordt ingericht t.b.v. buitensport, parkeren en/of watercompensatie.
- Waterpartijen dienen te zijn voorzien van natuurlijke oevers.
- De bestaande knotwilgenstructuur langs de Parallelweg dient bij voorkeur intact te blijven, met de intentie om het landelijke karakter zoveel mogelijk te behouden. Derhalve worden langs de Parallelweg geen parkeerplaatsen aangelegd.
- Het parkeerterrein bij de sporthal dient voorzien te zijn van voldoende bomen, met het doel om grote kale vlakten te breken.
- In het plangebied dient rekening gehouden te worden met de looproute tussen de sporthal en het station "Sliedrecht Baanhoek". De 'loper' naar de sporthal dient voldoende uitstraling te hebben, hetgeen in de maatvoering en materialisatie tot uiting komt.
- De beachvolleybalvelden en buitentennisbanen dienen geïntegreerd te worden in het inrichtingsplan.



Referentiebeelden natuurlijke inrichting