



BEELDKWALITEITPLAN DE BLAUWPOORT Gemeente Vianen

BEELDKWALITEITPLAN DE BLAUWPOORT

Gemeente Vianen

januari 2017



Inhoud

Een nieuwe toekomst voor de Blauwpoort	7
Doel en status van het beeldkwaliteitplan	9
Historie Vianen, Kasteel Batestein en de Blauwpoort	11
Analyse en randvoorwaarden de Blauwpoort	13
Stedenbouwkundige planbeschrijving	15
Criteria voor de bebouwing	17
Criteria voor de buitenruimte	19
Bronnen	20
Colofon	



*Historische stad Vianen en omgeving
Luchtfoto (bron: Google Earth)
Binnen de rode cirkel ligt het plangebied.*



Een nieuwe toekomst voor de Blauwpoort

De vroegere pikeurshof van het verdwenen kasteel Batestein draagt de naam de Blauwpoort. Het plangebied is gesitueerd op de noordwesthoek van de historische stadskern Vianen, aan de uiterwaarden van de Lek. De gronden zijn in eigendom van de Protestantse Gemeente Vianen. Er staat een woning met de bijbehorende opstallen, tuinen en erf. In verband met de gevorderde leeftijd van de huidige bewoner is de eigenaar een planproces gestart om de Blauwpoort een nieuwe toekomst te geven.

In dat plan gaan nieuwe ontwikkelingen hand in hand met de historische kwaliteiten van het gebied. Door toevoeging van nieuwe woningen en een herinrichting van de buitenruimte krijgt de Blauwpoort nieuwe betekenis en wordt sterker verankerd in de omgeving. De historische waarden van het gebied worden op deze manier beter beleefbaar gemaakt.

Dit beeldkwaliteitplan draagt bij aan het realiseren van een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Het bestaat uit een beknopte beschrijving van de historie van de Blauwpoort, een stedenbouwkundige analyse met de daaruit voortvloeiende randvoorwaarden van het gebied. Tenslotte volgen de welstandscriteria voor de bebouwing en inrichting van de buitenruimte.



Doel en status van het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel en hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit te waarborgen bij de herontwikkeling van het plangebied. Het bevat de stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandscriteria voor nieuwbouw en herinrichting van de Blauwpoort.

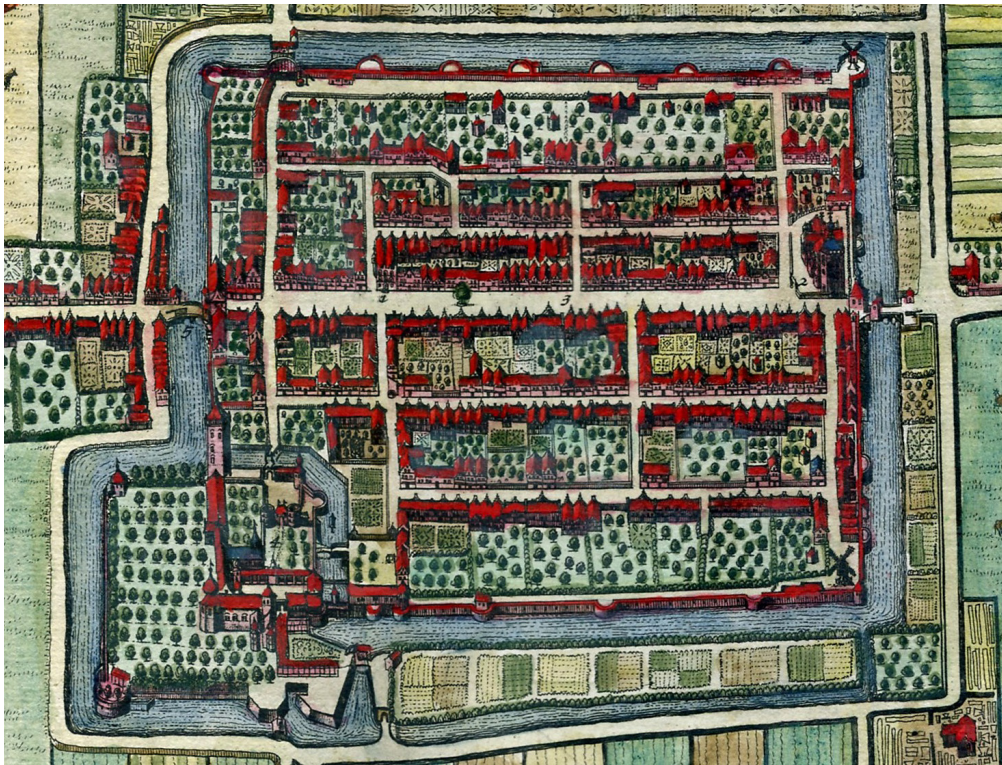
Dit document doorloopt samen met het bestemmingsplan de procedure, maar wordt als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld door de gemeenteraad. De in dit beeldkwaliteitplan opgenomen criteria dienen daarmee als kader voor de kwaliteitstoets door de Erfgoedcommissie van de gemeente Vianen. Het beeldkwaliteitplan wordt tevens opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan voor dezelfde locatie.

De opgenomen foto's dienen ter referentie en zijn niet bedoeld om te kopiëren. Deze beelden voldoen niet altijd aan alle genoemde criteria. In dat geval is met een bijschrift verduidelijkt om welk aspect het gaat bij de betreffende foto. Tenslotte zijn alle afgebeelde kaarten schaalloos.





Analyse van het stratenpatroon anno 1560



Vianen omstreeks 1649 (bron: John Blaeu)
links onderin kasteel Batestein



Het Hofplein met zicht op de recent gerestaureerde Hofpoort.

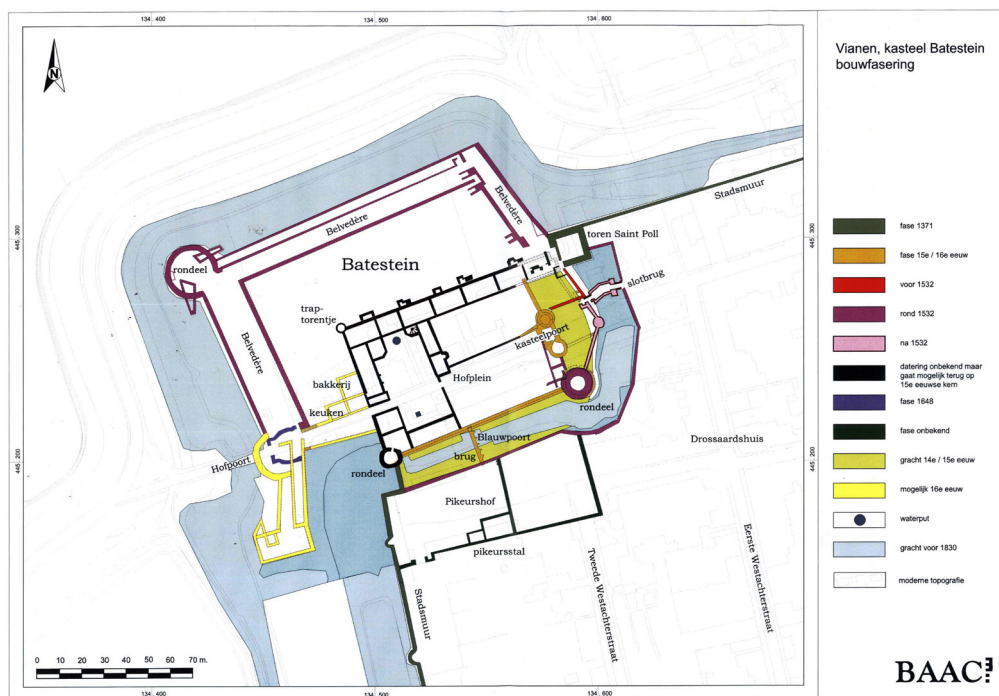
Historie Vianen, Kasteel Batestein en de Blauwpoort

Vianen ontstond rond het jaar 1000 door ontginningen in het gebied van de rivier de Lek. Ruim 300 jaar later, tussen 1335 en 1336, werden stadsrechten verleend aan het toenmalige Vianen. De daaropvolgende omwallingen en planmatige stadsuitbreidingen vormden Vianen als bastidestad en hebben gezorgd voor het nu nog herkenbare stratenpatroon (zie afbeelding linksboven). De rode lijn is de centrale noord-zuidas, nu de Voorstraat. Parallel hieraan werden bebouwingsblokken gerealiseerd (de blauwe lijnen), met haaks hierop de secundaire wegen (groen in de afbeelding). Het gebied van de Blauwpoort is rechthoekig omkaderd.

Na de planmatige stadsaanleg werd rond 1371 in de uiterst noordwestelijke hoek van Vianen Kasteel Batestein gebouwd. In de daarop volgende 500 jaar, die gepaard ging met vele ups en downs, speelde dit kasteel een belangrijke rol in de ontwikkeling van Vianen. Het kasteel was omstreeks 1850 zo goed als gesloopt, dit kwam mede door geldproblemen, een grote brand en verschillende overnames waardoor het kasteel in verschillende fasen is afgebroken. De huidige Hofpoort en een stuk van de zuidelijke muur zijn bewaard gebleven. Het kasteelterrein is inmiddels voor een deel bebouwd met woonhuizen. De contouren van het terrein zijn nog zichtbaar in het landschap.

Aan de zuidzijde van het voormalig Kasteel Batestein lag een erf dat wij tegenwoordig kennen als de Blauwpoort, maar in de 18e eeuw de Piqueurs Hof of Neerhof heette. Hier stonden naast elkaar de pikeursstal, het hondenhuis en de paardenstal. Het betrof kleinschalige bebouwing gelegen rond een open ruimte. Hier bevonden zich ook de tuinen van Batestein, met name de groentetuinen. De Pikeurshof vormde het overgangsgebied tussen de stad en het kasteel.

Op de plattegrond uit de 17e eeuw is te zien dat de hof aan de zuid- en westzijde bebouwd is. Tweehonderd jaar later is de bebouwing langs de westgrenzen komen te vervallen. De bebouwing langs de zuidgrenzen heeft zich begin 20e eeuw getransformeerd tot de huidige bouwvolumes. Sindsdien is er weinig veranderd aan de bebouwing. Plattegronden uit 1912 laten eenzelfde voetprint zien als we nu kennen.





Legenda

te bebouwen zone

groene ruimte

ruimtelijke relatie

zichtlijn

historische muur met poort

landmark

plangrens

Analyse en randvoorwaarden de Blauwpoort



1

In de huidige situatie ligt de Blauwpoort op het eerste gezicht wat achteraf ten opzichte van historisch Vianen. Bij nadere bestudering blijkt de locatie nog steeds een schakel te vormen tussen het stadshart en de uiterwaarden van de Lek. De zichtlijn naar het stadhuis en de ruimtelijke relaties met het vroegere kasteel verankeren de plek in de omgeving.

zijn aaneengesloten en verspringen in hoogte en in afstand tot de rooilijn. De rooilijn is echter wel bepalend voor de oriëntatie van de gebouwen en zorgt voor de samenhang.

De bestaande waardevolle bouwmassa's blijven als volume gehandhaafd. Binnen de bestaande bebouwing is het witte hoge bouwvolume het meest dominant. De nieuwe bebouwing dient zich te schikken naar deze bestaande massa. Daarnaast is aan de westrand, ter plaatse van de monumentale muur bebouwing mogelijk.

Minder historisch, maar wel kenmerkend voor het agrarisch gebied is de kas. Het rechthoekige gebouw met zadeldak is onlosmakelijk verbonden met de functie als tuinderij. Ongeveer op de locatie van de huidige vervallen kas komt een nieuwe woning. De oppervlakte is hetzelfde als van de huidige kas en het volume mag maximaal vijf meter hoog zijn, met een goothoogte van drie meter. Om privacy te garanderen dient het deel van de noordgevel tegenover de aangrenzende woningen een gesloten karakter te hebben.



2

De historische hof blijft behouden als groene ruimte, in het noorden begrensd door een dubbele rij fruitbomen. Onder en tussen deze bomen door blijft de ruimtelijke relatie met het Hofplein in stand. Ook vanaf de Brederostraat is deze ruimtelijke relatie te ervaren. Daarom komt er in het verlengde van deze straat geen bebouwing. Dit grondoppervlak dient gebruikt te worden als parkeerterrein. De watertoren blijft zo in beeld als markant element.

De Blauwpoort kenmerkt zich door het kleinschalige karakter van de bebouwing. De langshevels (voorgevels) van de gebouwen richten zich op het groene gebied. De hoofdmassa's



3

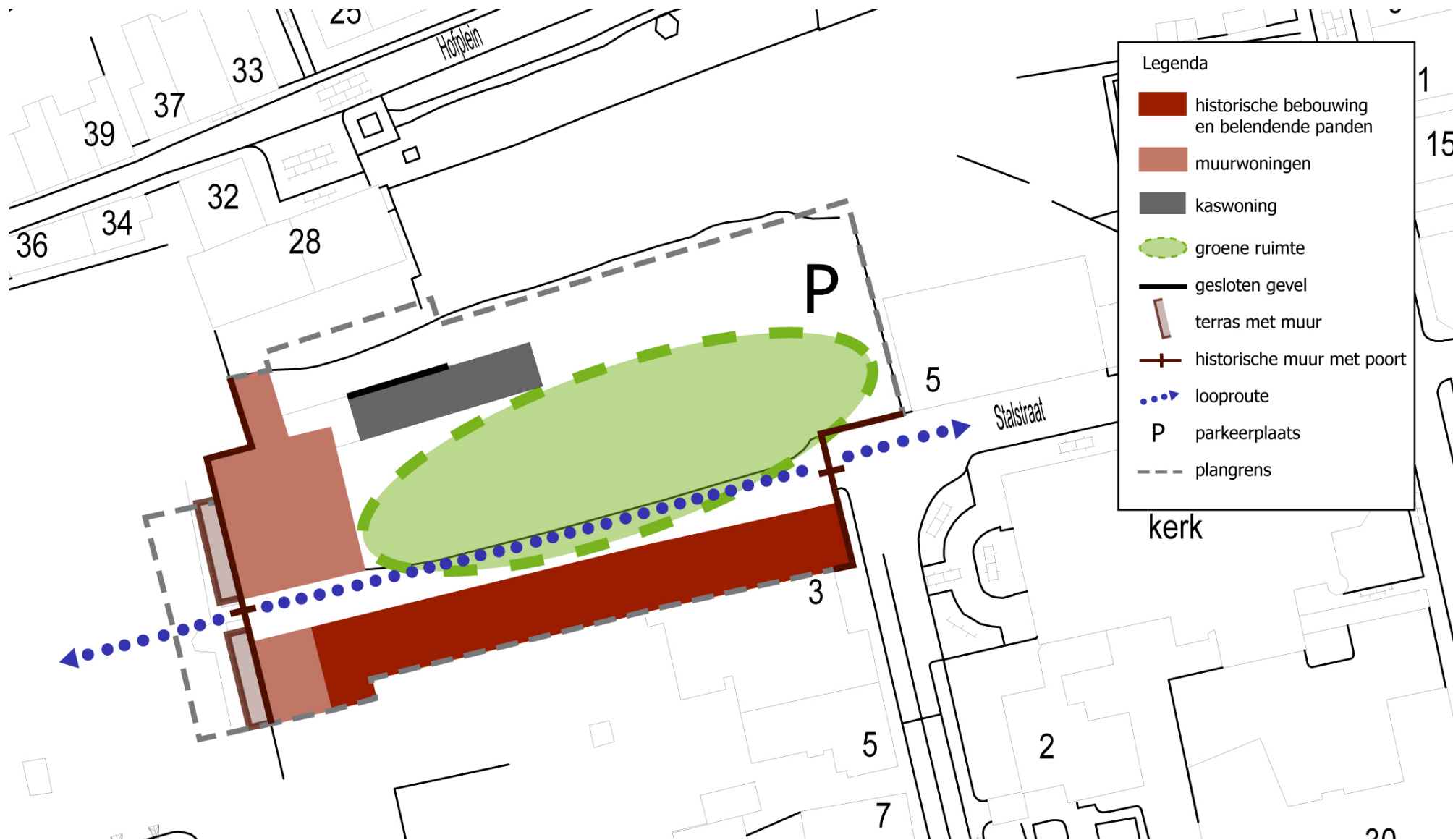
1 De zichtlijn naar het stadhuis verbindt de locatie met het hart van de stad.

2 De historische hof blijft behouden als groene ruimte.

3 Onder de fruitbomen door is er een ruimtelijke relatie met het Hofplein en zicht op de watertoren.

De kas ligt dicht bij de noordelijk gelegen buurwoningen.





Stedenbouwkundige planbeschrijving



1

Het stedenbouwkundig plan grijpt terug op het bebouwingsoppervlak zoals te zien is in de stadsplattegrond uit 1649 (zie p.10). Dit houdt in dat de huidige bebouwing langs de zuidgrens van het gebied verlengd zal worden in oostelijke richting en dat langs de westgrens van het gebied in beperkte mate woningen gerealiseerd gaan worden.

Hierdoor versterkt de karakteristiek van de hof als omsloten groene ruimte. Tussen de fruitbomen verbindt een paadje de parkeerplaats met de nieuwe woningen. Tevens verbindt een wandelpad door de bestaande poort de Stalstraat via de hof met de agrarische buitenruimte ten westen van het plangebied.



2

De huidige historisch waardevolle bouwmassa aan de zuidrand van de hof blijft behouden. Dit karakteristieke volume bepaalt in hoge mate het beeld en de sfeer binnen het gebied van de Blauwpoort. Ook de nieuwe bebouwing kenmerkt zich door rechthoekige bouwvolumes, bestaande uit één of twee verdiepingen met een zadeldak.



3

1 Historisch waardevolle bebouwing bepaalt de sfeer in het plangebied.

2 De westelijke muur gezien vanaf de kasteelmuur aan het Hofplein.

3 Het pad over de oude kasteelmuur aan de Hofplein vormt de inspiratie voor de nieuw aan te leggen terrassen.



Naast het bestaande witte gebouw en het aangrenzende woonhuis komen enkele belendende panden. Aan de west- en zuidrand van de hof zijn twee typen nieuwe woningen voorzien: muurwoningen en een kaswoning. Door deze differentiatie ontstaat er afwisseling in de uitstraling van de panden.

De aan de historische bouwmassa's belendende panden hebben een sobere, eigentijdse vormgeving en materialisering. In bouwmassa en uitstraling zijn zij ondergeschikt aan het witte pand, door een lagere bouwhoogte, enkelvoudige kap en donkere kleurstelling.

De historische muur in het westen van het plangebied krijgt een nieuw leven door hem te integreren in nieuw te bouwen woningen, de muurwoningen. Door het contrast in materialisering is de historische muur hier vanzelfsprekend afleesbaar.

Langs de westelijke buitenzijde van het plangebied hebben de muurwoningen een terras. Ook dit terras is ommuurd, maar met een lage muur. Deze verwijst naar de verdwenen muur van het kasteel die ongeveer op deze plek liep. Door de terrassen aan de westzijde ontstaat een nieuwe interpretatie van de ruimtelijke relatie tussen de woningen op de oude kasteelmuur en de muurwoningen van de Blauwpoort.

Een poort in de westelijke muur verbindt de hof met het agrarisch gebied grenzend aan de historische locatie.



Referentiebeelden belendende panden van historische bebouwing



Referentiebeelden kaswoning



Zonnecellen integraal opnemen in de dakbedekking.



Criteria voor de bebouwing

Ligging

- gebouwen oriënteren op de hof
- per kavel is er één hoofdmassa, welke direct aan de hof staat

Bouwmassa

- gebouwen hebben in beginsel een rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij of complex is deel van het geheel
- gebouwen hebben één (in het geval van de belendende panden en kaswoning) of twee lagen met een eenduidig, nadrukkelijk zadeldak
- de nok is evenwijdig aan de buitengrenzen van het erf
- alleen de historische woning is voorzien van wolfseinden
- goothoogten en gevelbeëindigingen verschillen van belendingen
- de entree ligt aan de hof
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in

1 Referentiebeeld detaillering en materialen belendende panden

2 en 3 Referentiebeelden muurwoningen

4 Referentiebeeld materialen muurwoningen



1

- de hoofdmassa
- deze uitbreidingen zijn niet toegestaan aan in of op de kaswoning
- bijgebouwen zoals bergingen worden opgenomen binnen de bouwvolumes van de woningen of de op p.12 aangegeven zone

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn natuurlijk en naturel
- gevels van de belendende panden in hoofdzaak uitvoeren in donkere baksteen of houten latwerk
- gevels van de muurwoningen bestaan voor zover aanwezig uit het bestaande roodbruine metselwerk, met daarboven een contrastrend materiaal in een natuurlijke kleur
- het bestaande roodbruine metselwerk mag worden geperforeerd voor het maken van toegangen en voor toetreding van daglicht
- hellende daken van muurwoningen en belendende panden dekken met donker gesmoorde dakpannen, eventueel in combinatie met zink



2

- gevels en dakvlakken van de kaswoning bestaan hoofdzakelijk uit glas, fragmenten in metselwerk of hout zijn mogelijk
- materiaalgebruik en kleurstelling van bijgebouwen sluiten aan bij de belendende panden

Objectcriteria zonnecollectoren en -panelen

- plaatsing alleen op daken (niet aan gevels)
- panelen en collectoren integraal opnemen in de bedekking van het dak
- kleuren gelijk aan achterliggend dakvlak danwel zwart, antraciet of donker grijs
- bijbehorende installaties in het bouwwerk plaatsen



4



3



Referentiebeeld geconcentreerd parkeren in de hof: zo veel mogelijk in een groene sfeer

Criteria voor de buitenruimte

Tuin en erf

- parkeren geschiedt geconcentreerd op een locatie in de hof
- binnen de hof zijn de verschillende ruimtes van elkaar gescheiden door halfhoge beplanting, zoals hagen
- buiten de hof zijn de terrassen afgeschermd met halfhoge gemetselde muren
- erfafscheidingen die niet tot de historische muren behoren worden uitgevoerd met streekeigen beplanting, bijvoorbeeld beukenhagen
- de bestrating van het erf, de terrassen en de wandelpaden is uitgevoerd in gebakken klinkers of grind
- de kleuren van gebakken klinkers zijn rood of roodbruin, grind wordt uitgevoerd in wit of lichtgrijs



Referentiebeeld gemetseld muurtje als begrenzing van de nieuwe terrassen



Referentiebeeld erfafscheidingen en wandelpad



Referentiebeeld bestrating van gebakken klinkers

Bronnenlijst

Ontwikkeling Blauwpoort - Verlaan & Bouwstra
Architecten (2015)

Bestemmingsplan Binnenstad, partiële herzie-
ning De Blauwpoort (voorontwerp, 2015)

[http://www.dakpanzonnepanelen.nl/productin-
formatie/](http://www.dakpanzonnepanelen.nl/productin-
formatie/) (geraadpleegd op 05-01-16)

Vianen 2015 - welstandsnota

Colofon

Titel	Beeldkwaliteitplan de Blauwpoort
Opdrachtgever	de Protestantse Gemeente Vianen
Status	definitief
Datum	27 januari 2017
Tekst en afbeeldingen	ELMA stedenbouw, Amersfoort
Projectteam	ir C. Bouwstra, ir F. Bokelman, ir W.A. van Beek-Vlaanderen Oldenzeel