

APPELDREEF - ASPEREN

GEMEENTE LINGEWAAL

BEELDKWALITEITPARAGRAAF DE ENG II, FASE 2

DEFINITIEF CONCEPT

28 AUGUSTUS 2015



Colofon

Appeldreef - Asperen
Beeldkwaliteitparagraaf De Eng II, fase 2
Definitief concept

Opgesteld in opdracht van:
Gemeente Lingewaal

Datum: 28 augustus 2015

ir. A.M. Dieleman
ir. A.J.B.F. Jansen

www.dorpstadenland.nl
info@dorpstadenland.nl

INLEIDING

Aan de westzijde van Asperen is de woonwijk De Eng II in ontwikkeling. Het plangebied is als woningbouwlocatie opgenomen in het Manifest van Lingewaal. Van de 43 te realiseren woningen in fase 1 zijn er inmiddels 32 gebouwd. Met de geplande bouw van 11 rijwoningen aan de Notendreef wordt fase 1 afgerond.

In fase II wordt in stedenbouwkundige zin voortgeborduurd op de eerste fase. Het gewenste woningbouwprogramma is echter gedifferentieerder. Nadrukkelijk wil de gemeente bijzondere initiatieven zoals cpo (collectief particulier opdrachtgeverschap) faciliteren. Omdat het beleid hierop nog niet is afgestemd, is deze beeldkwaliteitparagraaf opgesteld.



KORTE OMSCHRIJVING

Fase 2 heeft een oppervlak van een kleine anderhalf hectare. Gedacht wordt aan een invulling met grondgebonden woningen. Er zijn vergevorderde ideeën voor een cpo-project (collectief particulier opdrachtgevers) in combinatie met een strook met grondgebonden tweekappers dan wel rijwoningen en een strook met drie vrijsector-kavels voor zelfbouw. Omdat het huidige beleid niet voorziet in een dergelijke invulling is aanvullend beleid noodzakelijk. In deze beeldkwaliteitparagraaf zijn hiervoor de stedenbouwkundige en architectonische toetsingscriteria opgenomen.

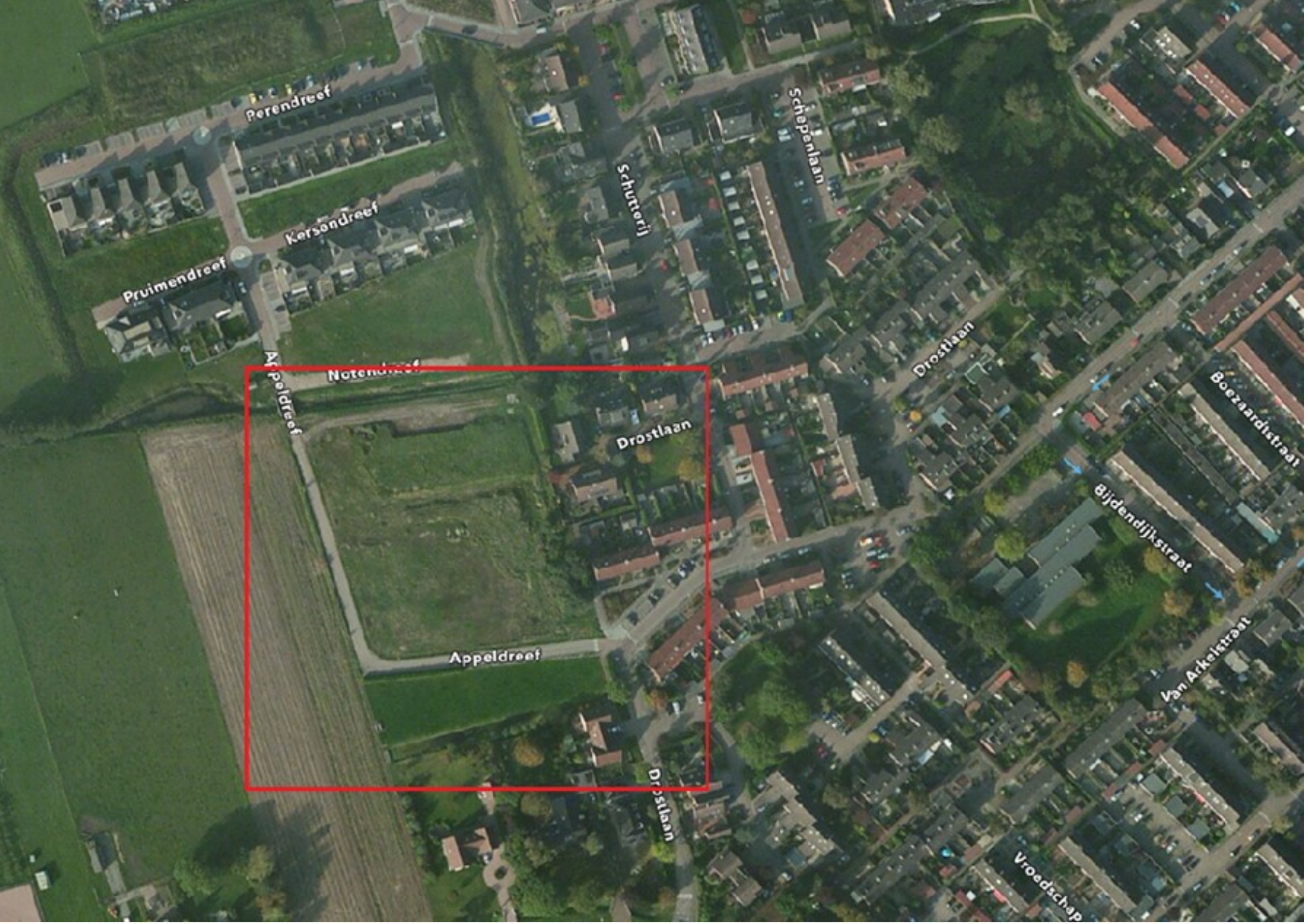
DOEL

Deze beeldkwaliteitparagraaf geeft stedenbouwkundig en architectonische criteria voor de invulling van fase 2. Zij is een aanvulling op de uitgangspunten van de gemeentelijke welstandsnota, waarin de gebiedsgerichte criteria voor deze ontwikkeling ontoereikend zijn.

De randvoorwaarden liggen echter niet volledig vast. Eventuele afwijkingen ervan zijn mogelijk, maar moeten minimaal leiden tot een gelijkwaardig of zelfs beter resultaat. In de afweging zal in elk geval worden gekeken naar de kwaliteiten van de bouwwerken op zich, de relatie van de bebouwing met de omgeving en de structuur van de totale locatie.

LEESWIJZER

De beschrijving van de locatie en een samenvatting van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid vormen het eerste deel van deze paragraaf. Hierop volgt de verkavelingsschets die is uitgewerkt in stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden. Afsluitend zijn referentiebeelden opgenomen. Deze beelden gelden slechts ter inspiratie en illustratie. Het zijn voorbeelden van bebouwing met vergelijkbare gewenste kwaliteiten en nadrukkelijk geen wensbeelden voor de locatie. De referenties dienen altijd samen met de randvoorwaarden en de mogelijkheden van de specifieke locatie bekeken te worden.



Perendreef

Kersondreef

Pruimendreef

Schutterij

Scheepvaten

Appeldreef

Notendreef

Drostlaan

Drostlaan

Boezardstraat

Bijdenlijkstraat

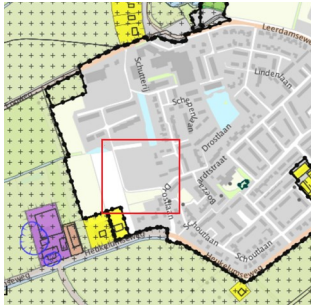
Van Arkelstraat

Appeldreef

Drostlaan

Vroedschap

LOCATIE EN BELEID



Uitsneden bestemmingsplankaart

“Particulier opdrachtgeverschap geeft impuls aan het lokale architectonische bewustzijn.”

Hieronder volgt een beschrijving van de locatie en een korte toelichting op het relevante ruimtelijke kwaliteitsbeleid dat van toepassing is op deze plek.

LOCATIE

Het plangebied is gesitueerd langs de Appeldreef en vormt de overgang van de bestaande, veelal eenvoudig vormgegeven, projectmatige woningbouw uit begin jaren 90 en de op de jaren 30 geïnspireerde woningbouw van fase I. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de watergang die de scheiding vormt met fase I. Aan de oostzijde vormt een groenzone achter de woningen aan de Drostlaan de grens. De tuinen van de vrijstaande woningen aan Heukelumseweg en het begin van de Drostlaan vormen de zuidelijke begrenzing, terwijl het plangebied aan de westzijde grenst aan een akker.

Door de haakse bocht in de Appeldreef wordt het plangebied in tweeën geknipt. Hierdoor blijft aan de noordzijde een uitgeefbaar gebied over van circa 7.700 m² en aan de zuidzijde van een kleine 2.400 m².

BESTEMMINGSPLAN

De huidige bestemmingsplankaart van Asperen toont voor de locatie een traditionele verkaveling met strokenbebouwing. In de bijbehorende regels worden richtlijnen gegeven voor onder meer de massa- en kapvormen en goot- en nokhoogten van de te realiseren woningen.

Zowel de voorgestelde verkaveling als de bijbehorende richtlijnen worden echter als te dwingend ervaren en staan mogelijk nieuwe ontwikkelingen in de weg.

Een aanpassing van het bestemmingsplan is mede om deze redenen in voorbereiding.

MANIFEST VAN LINGEWAAL (STRUCTUURVISIE PLUS 2030)

In 2010 is het Manifest van Lingewaal op- en vastgesteld. In het manifest wordt een langetermijnvisie op de gemeente gegeven. Ten aanzien van nieuwbouw wordt nadrukkelijk de verantwoordelijkheid bij de inwoners gelegd.

“Behalve het bouwen voor de eigen bevolking is het ook belangrijk dat de inwoners zelf keuzen maken en hun eigen levenswijze kunnen voortzetten. Dit betekent onder meer dat als mensen met een aanvraag voor particulier opdrachtgeverschap bij de gemeente komen, dit zal worden gestimuleerd. Dit kan wellicht een kans zijn om het lokale architectonische bewustzijn een nieuwe impuls te geven. Tevens betekent dit dat mensen zo lang mogelijk in hun eigen omgeving moeten kunnen blijven wonen, zowel ouderen als jongeren. Door in te zetten op de realisatie van (deels) levensloopbestendige woningen en zorgwoningen wordt de doorstroming op de lokale markt bevorderd, zodat jongeren binnen hun eigen kern hun wooncarrière kunnen doorlopen. Daarnaast wordt ingezet op de realisering van nieuwbouw, in het bijzonder starters- en seniorenwoningen. De woningen voldoen aan het certificaat Woonkeur.”

De gemeente ontwikkelt zelf minder, maar faciliteert meer. Hierbij geldt de stelregel:

“Bij nieuwbouw is de landschappelijke inpassing en de beeldkwaliteit van de bebouwing (traditioneel of modern streekeigen) van belang.”

NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT

De locatie wordt in het onlangs vastgestelde gemeentelijke beleid zoals vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2015 aangeduid als Woongebied (6) met een soepel toetsingsregime. Echter, de hierbij behorende criteria zijn gezien de omvang van de ontwerpogave ontoereikend.

Voor grotere ontwikkelingen, waarvan hier duidelijk sprake is, is in de welstandsnota een aparte paragraaf opgenomen. Hierin staat: *“... nieuwbouwplannen en herontwikkelingsprojecten vereisen een bijzondere inzet. De kwaliteitsnota bevat echter geen criteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken.*

Dit is het geval indien sprake is van een functiewijziging ten opzichte van de gebiedenkaart uit hoofdstuk 4, zoals bijvoorbeeld nieuwe woon- en werkgebieden in agrarisch gebied, waarbij de gebiedsgerichte criteria voor het betreffende gebied niet toereikend zijn voor een goede beoordeling. Dergelijke criteria kunnen niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitplan, aan ten grondslag ligt.

...

Het opstellen van criteria voor (her)ontwikkelingsprojecten kan een onderdeel zijn van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden in dat geval opgesteld door de gemeente of in overleg met de commissie. De gemeenteraad stelt de criteria vervolgens vast ter aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, waarbij de inspraak gekoppeld kan worden aan de inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.”

Met de voorliggende beeldkwaliteitparagraaf wordt hieraan vorm gegeven.



RANDVOORWAARDEN

Het plan voegt zich de stedenbouw wat betreft in de aanwezige kernkwaliteiten en structuur van het dorp en de eerste fase van de Eng II. Gezocht wordt naar een invulling, die recht doet aan de locatie.

UITGANGSPUNTEN

(Nieuwe) ontwikkeling moet leiden tot een passende invulling die logisch aansluiting op en rekening houdt met de karakteristiek van de omgeving. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de stedenbouwkundige opzet een eigen identiteit kan hebben, die aansluit op dan wel een schakel/overgang vormt tussen het dorp en fase 1. De stedenbouw en architectuur is duurzaam¹. Hiermee wordt aangesloten op het gemeentelijke publicatie *respect voor mens en milieu*. Het woonprogramma omvat een gemengd programma van verschillende type woningen, waarbij de bebouwing past in maat en schaal bij de bebouwing in Asperen.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Om de mogelijkheden van de locatie te verkennen, is de structuur van de locatie geanalyseerd, waarna hieronder een model is omschreven dat hierop aansluit. Dit model is de basis aan de hand waarvan randvoorwaarden zijn uitgewerkt. Ze beschrijven eigenschappen, waaraan een stedenbouwkundige invulling voor de locatie zou dienen te voldoen.

Alternatieve invullingen zijn mogelijk wanneer deze ook recht doen aan de benoemde uitgangspunten en randvoorwaarden.

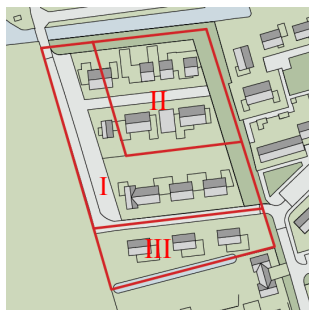
De stedenbouwkundige opzet van fase II is eenvoudig en sluit aan op de bestaande structuren van de aangrenzende woongebieden. De oorspronkelijke strokenverkaveling is uitgangspunt. Wel wordt meer vrijheid geboden in het invullen van de stroken. Niet alleen rijwoningen, maar ook geschakelde woningen en vrijstaande woningen kunnen gerealiseerd worden. Ondanks de bescheiden afmeting van het gebied (inclusief bestrating ongeveer 1,4 hectare) is ervoor gekozen drie zones aan te geven: de bebouwingsstrook direct langs de (oost- en noordzijde van de) Appeldreef, het gebied erachter en de strook ten zuiden van de Appeldreef.

Door deze zonerings- en uitwerking van de verschillende gebieden oogt de oorspronkelijke strokenverkaveling minder rigide en is er meer ruimte voor variatie in bebouwing.

INVULLING

strook langs de Appeldreef

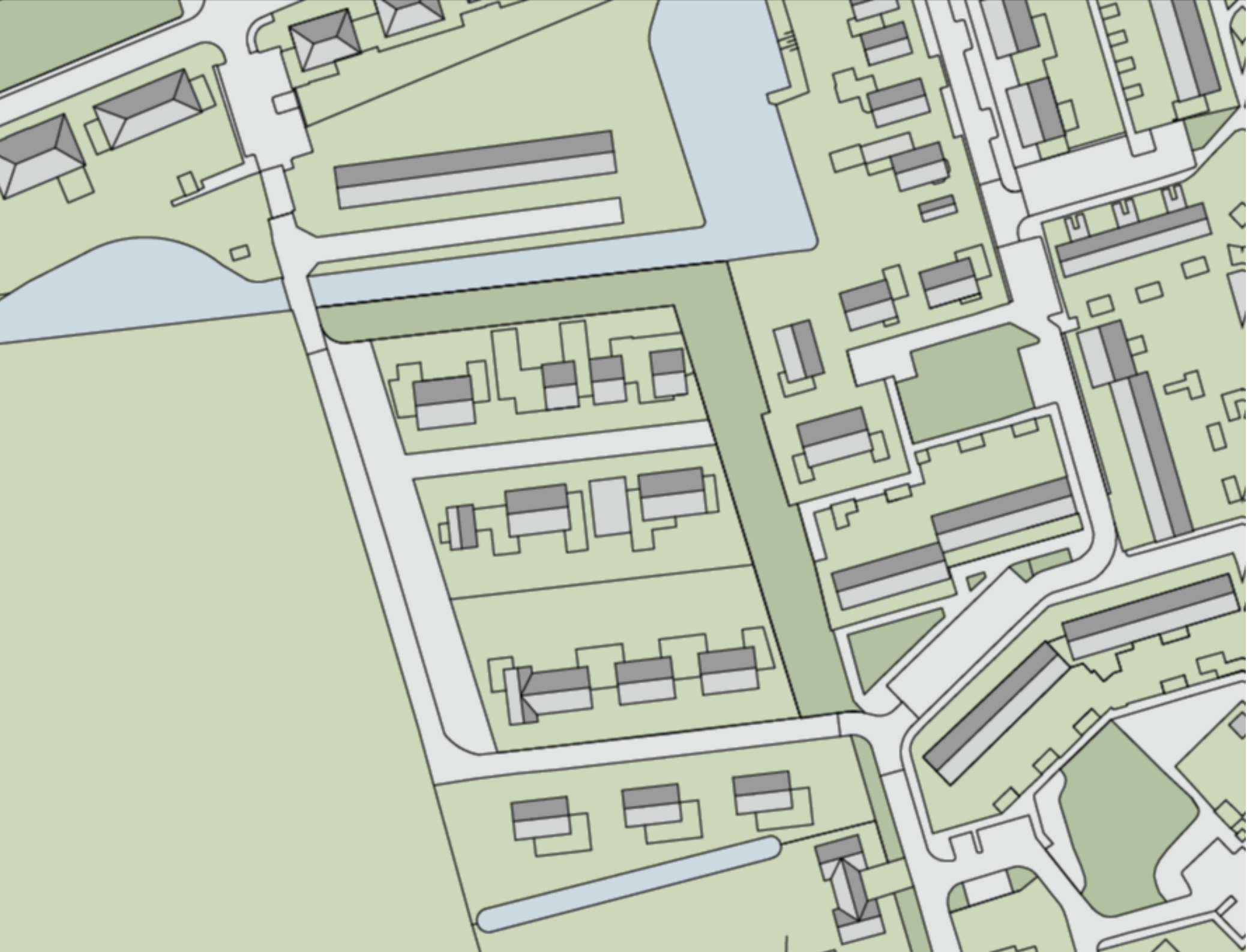
Langs de Appeldreef wordt een continu beeld van tweelaagse bebouwing met zadelkap parallel aan de straat gevraagd. De hoekkavel, waar de Appeldreef een haakse bocht maakt, heeft een dubbele oriëntatie. Bij voorkeur krijgt het bouwvolume op deze locatie een samengestelde kap. Hiermee wordt de hoek geaccentueerd.



*I langs de Appeldreef
II binnengebied
III zuid van de Appeldreef*

¹ **Duurzame stedenbouw** Duurzaamheid gaat verder dan inspanningen op gebouwniveau. In de nieuwste inzichten zijn er vijf pijlers die nauw met elkaar samenhangen. Dit zijn: **de mens**: levensloop, **rood**: stedenbouw en architectuur, **groen**: (strategische) beplanting, **blauw**: grond, hemel- en openwater en **grijs**: bestrating. Concreet betekent dit voor de locatie dat de stedenbouw, architectuur en inrichting van de totale locatie en de kavels in samenhang dienen te worden ontworpen.

Gezien de specifieke gegevens en de uniciteit van de locatie worden de betrokken partijen gestimuleerd parallel en niet serieel te werken/ontwerpen.



De locatie biedt ruimte voor twee vrijstaande woningen en aan drie of vier blokken van twee woningen dan wel twee rijen van elk vijf woningen. Een langer blok, met tien of elf woningen, wordt gezien de open planopzet, als ook de tegenoverliggende kavels, ongewenst gevonden.

In architectuur zijn de woningen eenvoudig van opzet en vormen zij de overgang van de projectmatige woningbouw aan de Drostlaan en de op de jaren 30 geïnspireerde architectuur in fase I. Naast samenhang in de massavorm wordt nadrukkelijk samenhang in kleur- en materiaalgebruik gevraagd.

Erfafscheidingen langs de openbare weg zijn onderdeel van de ontwerpopgave. Een eenduidige oplossing is hier verplicht.

Binnengebied

In het binnengebied (Bessendreef) is de vrijheid in massavorm van de woningen groter. Hier wordt één- of tweelaagse bebouwing met of zonder kap ook mogelijk geacht. Wel wordt binnen de bouwblokken samenhang gevraagd. Zo is het niet toegestaan om twee geschakelde woningen met verschillende massavormen (b.v. een plat en de ander met kap) uit te voeren. Bij overgangen in massavorm dient altijd een intermediair van voldoende maat (tussenlid) aangebracht te worden. Het architectuurbeeld is familie van het beeld langs de Appeldreef. Hierbij kan gevarieerd worden in dakafwerking en -kleur. Zo is een mengeling van dakpankleuren (maximaal 50% rood) mogelijk. De gevels dienen in materiaal en kleur afgestemd te zijn op de overige woningen.

De verkaveling voorziet in een groenzone langs de watergang ten noorden van de bebouwing aan de Bessendreef. Formeel grenzen de erfafscheidingen dus aan openbaar gebied. De erfafscheidingen zijn hiermee vergunningplichtig. Voor het planontwerp betekent dit dat deze erfafscheidingen integraal onderdeel van de ontwerpopgave zijn.

Zuidzijde van de Appeldreef

Aan de zuidzijde van de Appeldreef zijn drie vrijsectorkavels (A, B en C) gesitueerd. Inmiddels wordt op het middelste kavel (B) een woning gebouwd in een traditionele architectuur.

In ruimtelijke zin maken de kavels onderdeel uit van het cluster vrijstaande woningen langs de Heukelumseweg en de Drostlaan. Gezien het beeld van deze vrijstaande woningen is het logisch hier meer vrijheid toe te staan dan in de andere delen van fase II. Desalniettemin kan de invulling op deze kavels niet volledig los gezien worden van de overige kavels in deelgebied II. Daarom zijn drie basiscomponenten vastgesteld: vorm, beeld en kleur/materiaal. Voor de kavels geldt dat minimaal twee van de drie basiscomponenten op elkaar en op de omgeving afgestemd dienen te worden. Door hieraan te conformeren is een grote mate van vrijheid, waarbij groot contrast tussen de woningen echter wordt voorkomen.

Concreet betekent dit dat voor kavels A en C een afwijkende massavorm (bijvoorbeeld een plat afgedekte woning) mogelijk is indien het kleur- en materiaalgebruik als ook de sfeer/stijl zijn afgestemd op de omgeving. Bij een op de omgeving afgestemde sfeer/stijl geldt met deze basiscomponenten dat een afwijkend kleur- en materiaalgebruik bespreekbaar is.

Gezien de situering van kavel C wordt hier een tweezijdige oriëntatie gevraagd.

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Op basis van de verkavelingsschetsen zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden van toepassing:

- De invulling heeft een dorps karakter met een gemengde woningtypologie.
- De verkaveling volgt de richtingen van de oorspronkelijke verkavelingsstroken en de landschappelijke structuren.
- Er kan onderscheid gemaakt worden tussen de bebouwing langs de Appeldreef en de bebouwing haaks erop (aan de Bessendreef).
- De maat en schaal zijn aangesloten op die van de bebouwing in de omgeving.

ARCHITECTONISCHE RANDVOORWAARDEN

Met de stedenbouwkundige opzet en randvoorwaarden zijn de samenhang met de omgeving ten aanzien van plaatsing en hoofdvorm van de bouwmassa's gewaarborgd. In de architectuur zal op een vergelijkbare wijze aansluiting gevonden moeten worden. Basis is een zorgvuldige en verzorgde architectuur.

In aanvulling op de welstandsnota gelden voor deze locatie daarom de volgende richtlijnen voor architectuur.

Ligging

- De architectonische uitwerking en detaillering zijn dorps en verzorgd, waarbij er sprake is van één hoofdbeeld met daarbinnen ruimte voor variatie.
- De hoofdgebouwen oriënteren zich op de belangrijkste openbare ruimte.
- De vrijstaande woningen (in het zuidelijke plandeel) kunnen individueler vormgegeven worden, waarbij een relatie met de gerealiseerde woningen aan de Heukelumseweg en de Drostlaan wordt gelegd.

Bouwmassa

- De bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met elkaar.

Architectonische uitwerking

- De gevelelementen zoals ramen en deuren zijn in een logische verhouding tot elkaar en tot de gevel als geheel geplaatst.
- Uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen zijn vormgegeven als toegevoegd ondergeschikt element dan wel zijn opgenomen in de hoofdmassa.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.

Kleur- en materiaalgebruik

- De materialen en kleuren zijn met zorg gekozen en detoneren niet met de bebouwing in de omgeving.
- De materialen zijn overwegend traditioneel en duurzaam en hebben een textuur; baksteen, houten delen, (keramische) pannen en zink.
- Het kleurgebruik is terughoudend; aarde- en roodtinten voor baksteen, rode of grijze keramische pannen en geschilderd houtwerk. Delen van gevels kunnen gekeimd/geschilderd worden in een lichte kleur.

REFERENTIES



NB: De referenties zijn slechts illustratief en dienen altijd in relatie tot de criteria en de mogelijkheden van de locatie bekeken te worden



