

GEMEENTE LINGEWAARD

Toelichting inrichtingsplan

Duisterestraat 30A Doornenburg



INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding	2
1.2. Planlocatie	2
1.3. Leeswijzer	3
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	4
2.1. Context plangebied	4
2.2. Planbeschrijving	5
3. RUIMTELIJK INRICHTINGSPLAN	6
3.1. Planuitgangspunten.....	6
3.2. Positionering op het perceel	6
3.3. Oriëntatie	8
3.4. Massa	8
3.5. Beeldkwaliteit	9
3.6. Verkeer & parkeren	10
3.7. Landschappelijke inpassing van het perceel	11

Bijlage: tekening schetsontwerp inpassingsplan



Ligging plangebied (PDOK.nl)

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aan de Duisterstraat te Doornenburg is recent een kassencomplex gesaneerd. In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling biedt de sloop van de kas de mogelijkheid om een grondgebonden woning aan de Duisterestraat terug te bouwen. De woning is voorzien op een onbebouwd perceel op de hoek van de kruising van de Duisterestraat met de Slangenburgerstraat. Gezien de ligging aan de rand van de kern en de aanwezigheid van een monumentale boerderij op het aangrenzende perceel is het noodzakelijk om tot een passend inrichtingsvoorstel te komen alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd.



Inmiddels gesaneerde kassen maken plaats voor toe te voegen woning

Pouderoyen Compagnons heeft daartoe voorliggend stedenbouwkundig inrichtingsplan opgesteld voor de nieuwe woning op het onbebouwd perceel, op een wijze die aansluit bij de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristieken van de locatie. In voorliggend document worden de gemaakte keuzes voor het stedenbouwkundig inrichtingsplan nader gemotiveerd.

1.2. Planlocatie

De planlocatie ligt aan de Duisterestraat, een weg aan de rand van Doornenburg in de gemeente Lingewaard. De Duisterestraat loopt van de kern van Doornenburg door het buitengebied tot aan de provinciale weg N838.

De planlocatie ligt aan de rand van de bebouwde kom, waarbij ten oosten van de locatie een woonwijk met overwegend grondgebonden woningen ligt. Aan de overige zijden grenst de planlocatie aan het buitengebied van Lingewaard.



Planlocatie, gezien vanaf Slangenburgstraat

1.3. Leeswijzer

Hierna wordt de ruimtelijke inpassing van het voorgenomen plan voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt kort ingegaan op de ruimtelijke context, waarna de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt besproken.

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Context plangebied

Doornenburg is een woonkern in Gelderland behorend tot de gemeente Lingewaard. Het dorp ligt op een splitsing van waterwegen; rivier de Rijn splitst zich hier in de Waal en het Pannerdensch Kanaal. Het plangebied ligt aan de westzijde van het dorp, aan de rand van de bebouwde kom. Het dorp bestaat uit enkele doorgaande (historische) bebouwingslinten met straatgerichte lintbebouwing. Tussen de linten liggen de meer projectmatig opgezette woonbuurten met grondgebonden eengezinswoningen met tuin.



De kern Doornenburg en de locatie van het plangebied. (PDOK.nl)

De Duisterestraat maakt deel uit van een karakteristieke oudere route in de kernrandzone van Doornenburg. De route loopt van de provinciale weg N828 in het westen door het buitengebied naar de kern van Doornenburg, waar deze uiteindelijk aansluit op de Pannerdenseweg. Waar de straat nu aansluit op de N828, liep deze vroeger over in de Flierensestraat en verder door het buitengebied van Lingewaard.

Stedenbouwkundig is deze route te karakteriseren als een lintbebouwing zoals deze vaker voorkomt op de oeverwallen in de Betuwse dorpen. Dit zijn bebouwingslinten die langs oude landwegen zijn gegroeid tot gevarieerde woonkernen. De organische groei van het lint heeft geresulteerd in een diversiteit in bouwstijl, maat en positionering van het hoofdbouw op het perceel. De ruimtelijke samenhang is ontstaan door de oriëntatie van de bebouwing op de weg, uniformiteit in vorm (veelal een/twee bouwlagen met kap) en de transparantie van het bebouwingsweefsel.

Ter hoogte van de planlocatie bestaat de bebouwing aan de zuidzijde van de weg voornamelijk uit boerenerven met de woning aan het lint en de bedrijfsbebouwing achter op het erf. Aan de noordzijde staan enkele voormalige boerderijen die nu in gebruik zijn als woning. Richting het oosten, richting de kern van het dorp, maken de boerderijen plaats voor dichtere lintbebouwing van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen op individuele percelen.

2.2. Planbeschrijving

De planlocatie bestaat uit een onbebouwd perceel op de hoek van de Duisterestraat en de Slangenburgstraat. Het perceel grenst aan een monumentale boerderij met een straatgerichte kopgevel en ruime rieten kap, tegenwoordig in gebruik als woning. De boerderij maakte voorheen deel uit van een agrarische bedrijfslocatie met een dierenweide en een kassencomplex op het achterterrein.



De naastgelegen boerderij (links) en de bungalowwoningen aan de Slangenburgstraat.

Aan de Slangenburgstraat staan vrijstaande grondgebonden bungalowwoningen, bestaande uit één bouwlaag met flauwe kap. De woningen staan aan een geasfalteerde woonstraat en kijken uit op de planlocatie en het ten noorden en zuiden gelegen agrarisch landschap.

Erafscheidingen van woonpercelen zijn vaak begrensd met geschoren hagen of ruiger struweel. Vaak staan er een of enkele solitaires in de voortuinen. Naast erfbeplanting wordt de directe omgeving gekenmerkt door de laanbomen langs de Duisterestraat. Ter hoogte van de planlocatie zijn dit Essen. De bomen hebben een volwassen maat en drukken daarmee een stempel op het ruimtelijk beeld ter plaatse. Ter hoogte van de planlocatie staat een volwassen Eik in de grasberm langs de Duisterestraat.

3. RUIMTELIJK INRICHTINGSPLAN

3.1. Planuitgangspunten

Op onderhavig perceel wordt een vrijstaande grondgebonden woning opgericht. Om de nieuw te bouwen woning op juiste wijze in de omgeving in te passen, is het noodzakelijk om vooraf stedenbouwkundige randvoorwaarden op te stellen. Het behoud van het bebouwingsbeeld van de lintstructuur zoals eerder beschreven vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent dat de karakteristieken van de directe omgeving als leidraad dienen voor de bebouwing van het perceel en dat bij voorkeur een niet al te letterlijke verwijzing in het gevelbeeld ontstaat van de aangrenzende woningen. Hiermee wordt het onderscheidend karakter van iedere woning binnen het lint gevolgd.

In de hierna uitgewerkte inrichting zijn de door de gemeente aangegeven uitgangspunten voor planontwikkeling verwerkt. Deze zijn aangevuld met criteria en voorstellen voor inrichting op basis van locatiespecifieke eigenschappen.



Het schetsontwerp (zie bijlage voor een groter exemplaar)

3.2. Positionering op het perceel

De nieuwe woning dient voldoende afstand te houden tot de perceelgrenzen en de naastgelegen boerderij zodat de korrel en maat van de bebouwingsstructuur gehandhaafd blijft. Een minimale afstand van 5.0 meter tussen zijgevels en de zijdelingse perceelgrenzen leidt tot voldoende ruimte.

De rooilijnen van de lintbebouwing variëren, al hebben de woningen in het buitengebied over het algemeen diepere voortuinen dan de woningen in de kern. Voor de nieuw te bouwen woning moet conform het bestemmingsplan aangesloten worden bij het bouwvlak, waarbij de voorgevel in de naar de Duisterestraat gekeerde rand van de bouwzone geplaatst dient te worden. De woning staat met de voorgevel evenwijdig aan de Duisterestraat, waarbij verdraaiingen van het grondvlak ten opzichte van deze straat niet gewenst zijn.

Uitgangspunt voor de aan te houden afstand tot de weg is de boerderij op het naastgelegen perceel Duisterestraat 30. De nieuwe woning mag niet voor de denkbeeldig verlengde voorgevelrooilijn van de bestaande waardevolle boerderij gesitueerd worden. Meest passend is in deze situatie een positionering op gelijk hoogte, om daarmee de beeldwaarde van de naastgelegen boerderij voldoende zichtbaar te houden maar ook de afronding van de straathoek (Duisterestraat/Slangenburgstraat) te begeleiden. Vanwege deze hoekoplossing zal ook de naar de Slangenburgstraat te richten gevel als voorgevel ontworpen dienen te worden,



Te behouden open zicht op voorzijde Duisterestraat 30

Bijgebouwen staan vaak naast het hoofdbouw (minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdbouw) of achter op het erf. Omdat in deze situatie de invulling van het perceel tevens de kruising van wegen markeert en er twee straatgerichte zijde ontstaan, dienen de bijgebouwen van de nieuwe woning achter de voorgevelrooilijn en oostelijke zijgevelrooilijn aan de Slangenburg te wordt geplaatst. Hierdoor wordt een gepaste afstand van de bebouwing tot de openbare ruimte gewaarborgd.

3.3. Oriëntatie

De lintbebouwing aan de Duisterestraat en de andere linten in en rondom Doornenburg hebben zowel langs- als kopgevels. De meest voorkomende dakvorm binnen de lintbebouwing is een klassiek zadeldak, mansardekap of andere traditionele dakvorm. De woningtypen zijn hierdoor vaak gestrekt en hebben een langsgevel of kopgevel die straatgericht is. Gezien de breedte van het perceel kan zowel voor een langs- als een topgevel worden gekozen, zolang een minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen maar 5.0 meter bedraagt, zoals eerder beschreven. Om de nieuwe woning echter ondergeschikt te maken aan de waardevolle naastgelegen boerderij, wordt een kopgevel toegepast.

Gezien de situering aan de kruising van twee straten is het van belang dat de woning twee straatgerichte gevels krijgt. De voorgevel wordt aan de Duisterestraat voorzien. De zijgevel aan de Slangenburgstraat dient echter ook een straatgerichte gevel te krijgen, met voldoende gevelopeningen en zicht op de gevel vanaf de openbare ruimte van de straat. Erfafscheidingen dienen dus een beperkt te worden in hoogte (zie ook paragraaf landschappelijke inpassing).



Behoud open zicht hoek Duisterestraat/Slangenburgstraat

3.4. Massa

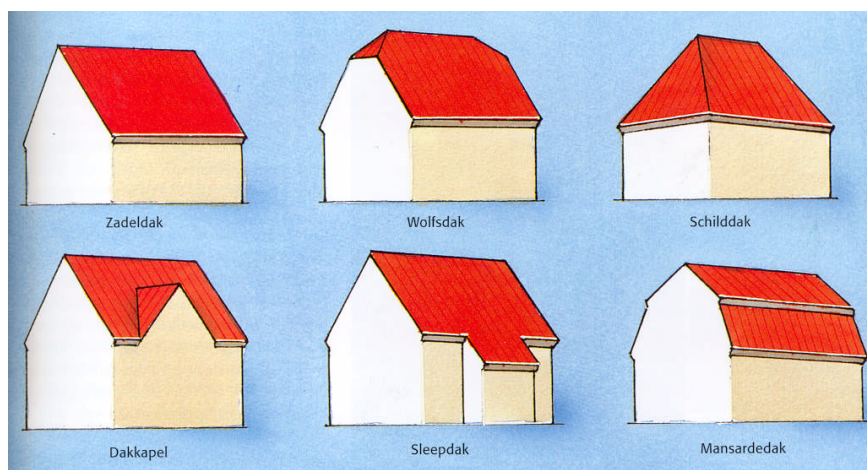
De hoofdmassa van de nieuw te bouwen woning zal in omvang aansluiten bij de overige lintbebouwing. Ook de bouwhoogte van de nieuwe woning refereert aan de aanwezige bebouwing in de omgeving. De massa van de naastgelegen boerderij is daarbij een belangrijke referentie voor wat betreft de maatverhoudingen en vorm. Deze boerderij is qua bouwvolume evenwel aanzienlijk groter dan de burgerwoning die op onderhavige planlocatie wordt gebouwd.

De woning krijgt derhalve een traditionele kapvorm met zadeldak of samengestelde hellende dakvlakken en een maximale hoogte van 1 bouwlaag met een ruime kap waarin één of twee bouwlagen zijn opgenomen.

Om deze uitgangspunten voor het hoofdgebouw te concretiseren, zouden in het bestemmingsplan de volgende maximale goot- en nokhoogtebepalingen opgenomen kunnen worden: maximaal 3,5 meter goothoogte en maximaal 9 meter nokhoogte.

3.5. Beeldkwaliteit

Passend binnen het beeld van het (historische) lint krijgen de woning een traditionele vorm. Toepassing van traditionele dakvormen heeft daarbij ook de voorkeur, zoals in de volgende afbeelding is aangegeven. Toepassing van meer stedelijke vormen, zoals lessenaarsdak of ronde dakvorm is gezien de cultuurhistorische context van de locatie niet gewenst.



Toe te passen dakvormen.

De traditionele uitstraling wordt verder ondersteund door gebruik te maken van overwegend traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc. Overigens betekent dit niet per definitie een “kopie” van bestaande bebouwing of historiserende architectuur; in de vormtaal is het uiteraard toegestaan om ook hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken.

Dit zou zelfs een bijdrage leveren aan het zichtbaar maken van de organische groei van woningbouw aan het lint, zolang het maar een ondergeschikte detaillering is in de verder overwegend traditionele en historische lintstructuur. Onderstaande referentiefoto's geven een impressie van mogelijk toe te passen architectuurvormen waarbij een moderne vormgeving geïnspireerd wordt op traditionele bebouwingstypologieën. Overigens is de toe te passen architectuur en bouwstijl vrij te kiezen.



Referentiebeelden beeldkwaliteit

3.6. Verkeer & parkeren

De nieuwe woning wordt met een eigen inrit ontsloten vanaf de Slangenburgstraat. Een extra inrit aan de Duisterestraat is onwenselijk, gezien de korte afstand tot de kruising en de reeds aanwezige inritten op relatief korte afstand. Eventueel zou wel de inrit van het aangrenzende perceel kunnen worden gebruikt. Hierover zou afstemming moeten plaatsvinden met de bewoners van de naastgelegen boerderij.

In voorliggend inrichtingsvoorstel wordt er van uitgegaan dat de woning ter hoogte van de achterste perceelsgrens een autotoegang krijgt tot het perceel. Dit betekent dat ten minste één openbare parkeerplaats langs de Slangenburgstraat komt te vervallen. Deze parkeerplaats kan enkele meters ten zuiden van de inrit worden gecompenseerd. Er is namelijk voldoende ruimte in de huidige berm langs de straat om de langspaarkeerstrook uit te breiden naar het zuiden toe.



Bestaande langspaarkeerstrook Slangenburgstraat

Het voordeel van deze oplossing is dat de inrit op verkeerskundig ruim voldoende afstand ligt van de wegekruising en dat nabij de kruising de woning met tuinvorming (groen) beeldbepalend wordt.

Volgens de parkeernormen dienen ten minste twee parkeerplaatsen op eigen erf te worden gerealiseerd. De inrit aan de Slangenburgstraat biedt daarom parkeerruimte voor minimaal twee auto's op eigen perceel. Bezoekers kunnen eveneens parkeren op de oprit.

3.7. Landschappelijke inpassing van het perceel

Om te komen tot een goede ruimtelijke inpassing, is het gewenst om de randen van de tuin, gelegen voor de denkbeeldig verlengde voorgevelrooilijn van de woning, uit te voeren met een lage haag (max. 1.0m) van gebiedseigen beplanting zoals liguster, beuk of veldesdoorn. Aan de zijde van de Slangenburgstraat moet de haag op de perceelgrens eveneens laag blijven om zo het zicht op de zijgevel niet te hinderen.

Dieper op het perceel mag de haag ook hoger worden. Op deze wijze wordt met name aan de straatzijde een duidelijke scheiding gemaakt tussen de bestaande wegberm en de private tuin en tussen het perceel en belendende percelen. Aan de achterzijde mag de haag niet hoger worden dan 1.0 meter om zo de openheid aan deze zijde van het perceel te behouden.

Aan de voorzijde van de woning staat in de wegberm van de Duisterestraat een waardevolle eik die behouden dient te blijven. Deze is markant op deze locatie. Mede ter behoud van deze boom is het ook niet wenselijk om binnen de wortelzones van deze boom (globaal de kroonprojectie) verhardingen zoals opritten etc aan te leggen.



Te behouden waardevolle eik Duisterestraat

De aanplant van solitaire bomen naast de woning en bijgebouw zorgen voor een groen tegenwicht en daarmee een groen decor voor de bebouwing. Het sluit daarbij aan op de solitaire bomen die op de belendende woonpercelen staan. De bomen dienen opgekroond te worden om zo het doorzicht op ooghoogte te behouden.

Ter plaatse van de voormalige kas wordt het perceel ingericht als grasweide. Hierdoor blijft de relatie tussen de bebouwing aan het lint en de daarachter gelegen open agrarische percelen in stand. Het perceel blijft vrij van opgaande beplanting om zo de openheid van het agrarisch gebied te behouden.

