

GEMEENTE OVERBETUWE

**Supplement
Beeldkwaliteitplan
Molenzicht Valburg**



INLEIDING

Dit document is een aanvulling op het Beeldkwaliteitplan Molenzicht Valburg van januari 2010. In verband met wijzigingen in de stedenbouwkundige structuur, randvoorwaarden en de plangrens van Molenzicht zijn aanpassingen en aanvullingen op het vigerende beeldkwaliteitplan noodzakelijk. Voor het overgrote deel blijft het vigerende beeldkwaliteitplan gelden. In dit document worden enkel de veranderingen beschreven. De gestelde kwaliteit voor de openbare ruimte en bebouwing en de criteria voor de verschillende deelgebied blijven onverminderd overeind. Deze worden in dit supplement niet herhaald. Enkel de afwijkingen of aanvullingen worden benoemd.

Wijzigingen stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan zijn er twee structurele wijzigingen ten opzichte van het plan van januari 2010.

1. Aan de westzijde is er een deel toegevoegd aan het plangebied.
2. Aan de oostzijde heeft er een wijziging plaatsgevonden voor een verbetering van de windvang van de molen.

Wijziging bouwhoogte

Naar aanleiding van een convenant dat is gesloten met de molenstichting is de maximale bouwhoogte aangepast. In het convenant is afgesproken dat de bouwhoogte vergroot mag worden naar maximaal 9,15 meter. Deze hoogte geldt voor het volledige plangebied van Molenzicht.

Wijziging programma

Door de toevoeging van het westelijk deel aan het plangebied is het plangebied groter geworden en is er dus ruimte voor meer woningen. In totaal worden er 4 kavels toegevoegd, er worden daarmee 170 woningen gerealiseerd. Dit aantal valt lager uit door de verdunning in het oostelijk deel van het plangebied.

Wijziging parkeerbalans

Voor de verschillende prijssegmenten van de nieuw te realiseren woningen worden de parkeernormen uit de ASVV 2016 gehanteerd in plaats van die van 2004. De parkeernormen zijn hierdoor aanzienlijk hoger geworden en dit heeft invloed op de openbare ruimte.

GEVOLGEN VOOR BEELDKWALITEITPLAN

De bovenstaande wijzigingen hebben invloed op drie van de vier deelgebieden in het beeldkwaliteitplan, te vinden in de volgende hoofdstukken:

4. Ontsluitingslus
6. Landelijke rand
7. Bijzondere elementen

Daarnaast heeft het in zijn geheel invloed op de gestelde bouwhoogte in het beeldkwaliteitplan. Dit wordt voor het gehele gebied, alle deelgebieden, maximaal 9,15 meter in plaats van 1 laag met kap (met een gedifferentieerde bouwhoogte conform molenbiotoop).



nieuwe stedenbouwkundige plan met in rode contour de vernieuwde gebieden



oude stedenbouwkundige plan d.d. 2010

4 ONTSLUITINGSLUS

De hoofdstructuur van het stedenbouwkundige plan wordt net als voorheen bepaald door de Ontsluitingslus, die als een lange continue lijn door het plan loopt. Zoals in het beeldkwaliteitplan uit 2010 aangegeven volgt de lus niet het onderliggende landschap, zoals de historische invalswegen van Valburg dat doen, maar snijdt het landschap juist aan. De weg loopt dwars door de hoogteverschillen, waardoor het landschap goed leesbaar wordt. In het bebouwingsbeeld langs de ontsluitingslus wordt gestreefd naar het gedifferentieerde beeld dat ook de historische invalswegen van Valburg kenmerkt.

Belangrijkste wijziging ten opzichte van het oude plan is dat ter plaatse van de oostelijke wijkentree nu de richting radiaalsgewijs op de molen is opgepakt en deze zeer breed is opgezet. Doel hiervan is het bevorderen van de windvang voor de molen. Daarbij vervalt de lange rechte route en wordt beter aangesloten op de informele structuur van Valburg en het eerste deel van Molenzicht. De blik op de kerktoren wordt pas in tweede instantie zichtbaar.

Noordelijk deel onderdeel van ontsluitingslus

Een deel van de oorspronkelijke bijzondere elementen, in het noordelijk deel, wordt binnen het nieuwe stedenbouwkundig plan onderdeel van het deelgebied ontsluitingslus. De beeldkwaliteit van deze drie korte rijen en twee tweekappers ten noorden van de ontsluitingslus vormen daarmee onderdeel van de beeldkwaliteit van de woningen aan de ontsluitingslus. De rijen aansluitend op het groene veld, tegen het Molenhoekplein aan, worden op elkaar afgestemd omdat dit belangrijke wanden zijn van de grote openbare ruimte.

Toevoeging specials in beeldkwaliteit

Naast de gestelde criteria in paragraaf 4.4. van het vigerende beeldkwaliteitplan wordt aandacht gevraagd voor de woningen op bijzondere plekken, zoals op de koppen of aan het einde van zichtlijnen. Hierbij kan sprake zijn van toevoegingen aan het volume (erkers, bijzonder raam, e.d.) en deels of geheel ander materiaal- en kleurgebruik. Mogelijke plekken voor een special zijn op de kaart hiernaast aangegeven met een ★.



Verdieping maakt deel uit van de kap



Korte rij met kenmerkende beëindiging door lage goot en gedraaide kap



Sprong in goothoogte zorgt voor afwisselend gevelbeeld



Dubbele mansarde kap in dwarsrichting



6 LANDELIJKE RAND

De Landelijke rand ligt aan de zuidoostkant van Molenzicht. Dit gebied is qua vorm iets gewijzigd door de aanpassing van de ontsluitingslus. Het vormt het gezicht van het dorp naar het omliggende open agrarisch landschap. Dit deelgebied geeft een informeel en groen karakter aan de rand. De watergang met brede bermen en boomgroepjes in het talud versterkt de groene uitstraling. De bebouwing bestaat enkel uit vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. In de nieuwe opzet is hier sprake van een heel dun woonmilieu waarin minder woningen worden gerealiseerd dan voorheen. Er wordt geen eenduidige rooilijn gehanteerd.

Aanpassing structuur

Door de aanpassing van de verkaveling is er een grotere diversiteit aan kavelmaten en -vormen ontstaan in dit deelgebied. In aansluiting op de bestaande bebouwing aan de westkant van Valburg en passend bij het landelijk karakter ontstaat hierdoor een gevarieerd bebouwingsbeeld, met zowel woningen met de kopgevel naar de weg, als woningen met de langsgevel naar de weg.

Aanpassing bebouwing

In het beeldkwaliteitplan uit 2010 wordt voor deze rand ingezet op een volumineuze hoofdmassa bestaande uit één bouwlaag met een niet flauwe enkelvoudige kap, al dan niet met wolfseinden. Hiermee wordt een sterk agrarisch karakter nagestreefd. Bij de nieuwe opzet wordt een sterkere relatie gelegd met de bebouwing uit 'ontsluitingslus'. Dit gebied vormt een overgang naar het agrarisch gebied met een sterkere relatie naar binnen dan naar buiten. Deze overgang dient wel tot uiting te komen.

Variatie is hier nog steeds wenselijk, zowel in volume als in uitstraling. Steensoort, dakafdekking en kleurstelling zijn hierbij belangrijke elementen.



Tweekapper met lage goothoogte



Mansardekap met moderne interpretatie

Aanpassing bouwhoogte

Ook hier is de bouwhoogte maximaal 9,15 meter. Binnen de sfeer van de landelijke rand kunnen er zowel woningen van 1 laag met kap als met 2 lagen met kap worden gerealiseerd. Ook dit sluit aan bij de gewenste variatie van de landelijke sfeer.



Duidelijk hoofdvolume met garage met kap zorg voor eenheid



Traditionele mansarde kap in een nieuw jasje



7 BIJZONDERE ELEMENTEN

In toevoeging op de bijzondere elementen die genoemd zijn in het vigerende beeldkwaliteitplan wordt het westelijk erf en het MFC toegevoegd. Hoofdstuk 7.4 van het vigerende plan komt hiermee te vervallen.

Erf

Het erf is het westelijke plangebied dat toegevoegd is aan de ontwikkeling Molenzicht. Het ligt wat verscholen in het plan, omgeven door veel groen, aan de rand van het dorp. Het vormt een apart cluster, dat zijn inspiratie vindt in de vele boerenerven in de landelijke omgeving van Valburg. Daarmee komt het deel 'inbreiding' ook hier weer in sfeer terug.

Dit deelgebied kent de opzet van een erf, een centrale ruimte waar omheen verschillende woonvolumes op een losse, informele manier zijn geplaatst. Het heeft een intieme sfeer, met veel openheid en groen. Tussen de woningen door is er ruimte om het achtergelegen landschap te zien. Er is geen vaste rooilijn.

De hoofdwooning van het ensemble beeïndigt de zichtlijn vanaf de entree van het erf, gemarkeerd met een ★. De overige bebouwing is ondergeschikt vormgegeven als 'bijgebouw'.

Aan de buitenzijde ligt een breed 'bosplantsoen' met gedifferentieerde bossages en enkele bomen, allen gebiedseigen. Hiermee blijft de entree groen, zoals in de huidige situatie ook en wijzigt de beleving nauwelijks ten opzichte van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan.

Aanpassing bouwhoogte

Ook hier is de bouwhoogte maximaal 9,15 meter.

Het erf sluit aan op de voorgeschreven sfeer in het vigerende beeldkwaliteitplan van een eigentijdse vertaling van het agrarisch karakter. Passend bij dit agrarische karakter zal de goothoogte hier bij de vrijstaande woningen wel laag blijven, op circa 3 - 4,5 meter, met een hoge kap. Voor de rijwoningen kan deze geheel of gedeeltelijk naar maximaal 6 meter worden opgetrokken.

Supervisie

Er worden hier geen criteria benoemd omdat, in lijn met het vigerende beeldkwaliteitplan, voor deze bijzondere gebieden sprake is van supervisie.



Wit als accentkleur en gevarieerde volume-opbouw is terug te vinden in Valburg



Toepassing van riet kan agrarisch karakter versterken



Moderne interpretatie mogelijk voor particuliere bouw



Oud hollandse topgevel



Traditionele nieuwbouw passend op een nieuw erf



Opvallend element steekt door de goot



Traditionele agrarische architectuur als inspiratiebron voor nieuwe vertaling



MFC

Direct grenzend aan Het Wapen van Valburg (horeca en zalencentrum aan de Kerkstraat) heeft de gemeente een MultiFunctioneel Centrum (MFC) gepland. Dit wordt de vervanging van Ontmoetingscentrum 't Kriekske aan de Stationsstraat 28 te Valburg.

In het MFC komt een sporthal, met bijbehorende voorzieningen, en een bijeenkomstenfunctie met een algemene activiteitenruimte, geschikt voor diverse sociaal maatschappelijke activiteiten. De ruimten vormen samen 1 ensemble dat mogelijk direct wordt verbonden met Het Wapen van Valburg.

De functie vraagt om een kubistische vorm en gezien de kubistische vorm van het zalencentrum van Het Wapen van Valburg en aangrenzende appartementengebouw is dit ook het uitgangspunt voor de nieuwbouw.

Er wordt gestreefd naar een duidelijk hoofdvolume, c.q. hoofdvolumes, in de totale massa van MFC en Het Wapen van Valburg. Hiërarchie dient er dus te zijn tussen de sporthal, het zalencentrum en tussengelegen bouwmassa's. In de locatie zit een richtingverdraaiing, deze wordt op goede wijze opgelost in de nieuwbouw.

De nieuwbouw krijgt een eigentijds uiterlijk met metselwerk als basis.

Op de locatie is een woning aanwezig. Dit is een gemeentelijk monument.

Aanpassing bouwhoogte

De maximale bouwhoogte is net als voor het gehele woongebied 9,15 meter. Deze wordt enkel toegestaan voor de sporthal zelf. Overige bouwdelen krijgen een lagere bouwhoogte.

Supervisie

Ook hier worden geen criteria benoemd in lijn met het vigerende beeldkwaliteitplan, omdat voor dit bijzondere gebied sprake is van supervisie.



Kubistische vormgeving naastgelegen appartementen



Bestaande aanbouw van Het Wapen van Valburg



3D-impressie nieuwbouw (Architectenbureau Koper-Maassen)

8 DAKVORMEN

De uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan d.d. januari 2010 zijn ook nu nog actueel. De maximale hoogte van 9,15 meter vraagt nog steeds om een zorgvuldig afgestemd ontwerp voor deze locatie.

In aanvulling op de kaders voor de dakvormen zijn voor de resterende gebieden ook de dakkleur vast gelegd. De wijk Molenzicht wordt gekenmerkt door een sterke samenhangende architectuur met daarbinnen een variatie in uitwerking en kleurstelling. De variatie van rode en grijze dakvlakken typeert de buurt en zorgt dat er een informeel karakter ontstaat. Het is daarmee wenselijk om deze variatie ook in de gebieden door te trekken die nu aan bod zijn. Naastgetoonde tekening laat de kleur van de bestaande en nieuwe dakvlakken zien waarmee de spreiding in rode en grijze daken zichtbaar wordt.

Basis is een grijze pan. De woningen met rode pannen worden in de nieuwe delen op bijzondere plaatsen gepositioneerd. Ter plaatse van een plantsoen (1), langs doorgaande structuren (2), aan het einde van zichtlijnen (3) en als bijzondere onderbreking in de straatwand (4).



gerealiseerde bebouwing met een variatie in kapkleur

