

Bijlage 17

Beeldkwaliteitsplan Fructus Dodewaard

Quadrant,
november 2019

B E E L D

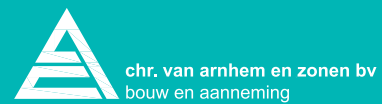
FRUCTUS DODEWAARD

K W A L I

T E I T S

P L A N .

NOV 2019



QUADRANT
architecten BNA

INHOUD

1.0

SITUATIE
PAGINA 4

2.0

INLEIDING, LEESWIJZER
EN STATUS
PAGINA 6

3.2

CRITERIA BEBOUWING
PAGINA 10

1.1

LIGGING PLANGEBIED
PAGINA 4

3.0

VISIE BEELDKWALITEIT
PAGINA 8

3.3

ERFAFSCHIEDING
PAGINA 12

1.2

INDICATIEVE VERKAVELING
PAGINA 5

3.1

TRADITIONEEL
PAGINA 8

1.0 SITUATIE

1.1 LIGGING PLANGEBIED



1.2 INDICATIEVE VERKAVELING



2.0

INLEIDING, LEESWIJZER EN STATUS

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor het uitbreidingsplan Fructus in Dodewaard. Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld in het kader van de woningbouwontwikkeling aan de westzijde van Dodewaard.

STEDENBOUWKUNDIG UITGANGSPUNTEN

Het belangrijkste uitgangspunt voor een ruimtelijke ontwikkeling met een grote impact zoals Fructus dat heeft op Dodewaard is dat de nieuwe wijk een aanvulling op de ruimtelijke structuur moet zijn. Fructus moet ingebed zijn in het ruimtelijk DNA van Dodewaard. In het DNA van Dodewaard is een duidelijke hiërarchie te herkennen, de stam (Dalwagen) en de zijtakken (woongebieden). Wat verder nog opvalt is dat de wijken van Dodewaard een zeer goede interne (woon)kwaliteit kennen met een vrije ervenstructuur en inrichting en dat Fructus gezien haar ligging een overgangsgebied is tussen deze ervenstructuur en het rechte lijnige landelijk gebied. Hieruit is een aantal ontwerpuitgangspunten geformuleerd;

1. Maak goede plekken waarbij de aard van het landelijk gebied en de structuur van de wijk in elkaar overvloeien;
2. Benut landschapselementen en voorkom grote structuurdragers; creëer een eigen identiteit;
3. Negeer "gebiedsvreemde" eigenschappen en "substructuren".

RELATIE MET HET BESTEMMINGSPLAN

In dit beeldkwaliteitsplan worden uitspraken gedaan over de uitstraling, materialen en de stedenbouwkundige samenhang. In het bestemmingsplan worden de maatvoeringen vastgelegd. Om discussie te voorkomen worden in dit beeldkwaliteitsplan daarom geen uitspraken gedaan over maatvoeringen. Als er toch onduidelijkheden

blijken te bestaan tussen dit beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan, dan is het bestemmingsplan met de bijbehorende verbeelding leidend.

BEELDKWALITEITPLAN

Naast het bestemmingsplan, dat het enige juridisch bindend instrument is, speelt het beeldkwaliteitskader in onderhavig document een belangrijke rol bij de welstandstoetsing. In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag dient ieder bouwplan namelijk te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Hierin wordt benoemd aan welke architectonische eisen de welstandscommissie de bouwplannen dient te toetsen. Dit beeldkwaliteitsplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de kwantitatieve toets uit het bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan een

kwalitatieve toets aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.

LEESWIJZER

Het beeldkwaliteitsplan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. Voor ieder onderdeel zijn de toetsingscriteria in een tabel opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitend bieden. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie.

STATUS

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitsplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet omgevingsvergunningplichtig (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig), fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota.

3.0

VISIE BEELDKWALITEIT

3.1 TRADITIONEEL

Uitgangspunt voor deze visie is het creëren van een hedendaags woningontwerp gestoeld op de ontwerpprincipes van de traditionele architectuur.



Statige open volumes opgetrokken uit baksteen, en eventueel voorzien van witte vlakken, zijn het wenselijke beeld voor deze architectuurstijl.

ARCHITECTUUR EN UITSTRALING

De hoofdvolumes dienen te worden uitgevoerd in metselwerk waarbij zowel een kap met overstek als een doorgemetselde topgevel mogelijk is. De stijl van deze tijdsgeslacht zal hem juist tot uitdrukking komen in het transparante karakter van de gevels. Dit wordt bereikt door het gebruik van grote raamopeningen welke minder verfijnt en versiert mogen zijn. Waarbij het gebruik van gevelopeningen over meerdere verdiepingen ook voorstelbaar is.

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

De kleur- en het materiaalgebruik moeten het karakter van deze traditionele architectuur ondersteunen. De gevels van de woningen zullen worden opgetrokken in bruine, rode of paarse steen in combinatie met witte vlakken. Daarnaast is ook het toepassen van materialen als zink of hout als accent in de gevel voorstelbaar.



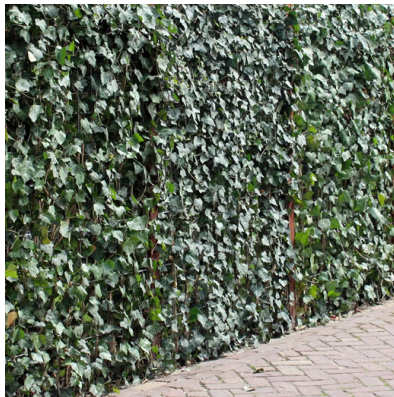
3.2 CRITERIA BEBOUWING

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT	THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Architectuur en oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> • Traditionele architectuur, dorpse sfeer. • De architectuur is niet historiserend maar kan wel een eigentijdse uitleg zijn van historische architectuurstijlen. • De woningen zijn naar het openbaar gebied gericht. • Bij straathoeken de gevels een tweezijdige oriëntatie meegeven. • Een grote repetitie van bouwblokken wordt vermeden. Grotere bouwvolumes naast elkaar moeten onderling verschillen. Niet meer dan 2 identieke bouwblokken van tweekappers of vrijstaande woningen naast elkaar. 	Bouwmassa, kapvorm en nokrichting	<ul style="list-style-type: none"> • Een afwisseling in kapvorm in algemene zin is wenselijk. • De kapvorm bij rijbebouwing is in principe een langskap. Onderbreking van de goot door middel van dwarskap opgetilde kap op doorstekende dakkapel zijn gewenst (meer dan 4 rijwoningen). • Dakvlakken dienen als geheel herkenbaar te zijn. Dakkapellen zijn ondergeschikt. • Oriëntatie tbv zonnepanelen verdient de aandacht.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Bouwhoogte hoofdmassa	<ul style="list-style-type: none"> • Bouwvolume met kap. • Goot- en nokhoogte: zie bestemmingsplan.
Bijbehorende bouwwerken	<ul style="list-style-type: none"> • Situering ondergeschikt aan hoofdgebouw, op minimaal 3m. achter de voorgevelrooilijn • Vormgeving in één bouwlaag, eventueel voorzien van kap. • Goot- en nokhoogte: zie bestemmingsplan.
Rooilijn	<ul style="list-style-type: none"> • Rooilijnen liggen niet vast, echter minimaal 2m uit kavelgrens. • Onderlinge verspringingen tussen bouwblokken wordt aangemoedigd.
Materialisatie en kleurgebruik gevels	<ul style="list-style-type: none"> • Overwegend metselwerk in baksteen in aardse tinten (zie kleurengamma). • Afwijkend wit stucwerk of wit gekeimd metselwerk mogelijk. • Houten gevelbeplating of hierop lijkende producten wordt aangemoedigd, maar ondergeschikt in gevelbeeld.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Materialisatie en kleurgebruik daken	<ul style="list-style-type: none"> • Bij voorkeur keramische pannen in grijstinten en antraciet, incidenteel oranje-rood. • Gebruik van rieten afdekking is toegestaan.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • De overgang van privetuinen naar de openbare ruimte dient in het ontwerp te worden meegenomen. • De erfafscheiding bij voortuinen uitvoeren als een haag van een inheemse soort met een hoogte van max. 1m. • Op plaatsen waar privetuinen aan het openbaar gebied grenzen zijn erfafscheidingen maximaal 2m. hoog. Dit geldt voor zijdelingse perceelsgrenzen, gerekend vanaf de helft van de zijgevel van de woningen. • Deze erfafscheidingen worden zoveel mogelijk als opgaande hagen gerealiseerd, danwel als begroeide rasterhekwerken. Houten schuttingen zijn op plaatsen waar privetuinen aan openbaar gebied grenzen niet toegestaan. Een erfafscheiding langs de rijbaan, waar geen trottoir aanwezig is, wordt 0.30m achter de erfsgrens geplaatst.

3.3 ERFAFSCHEIDING

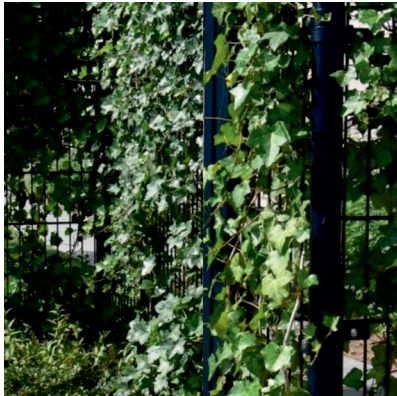


Een goede overgang tussen privé tuinen en openbaar gebied is van wezenlijk belang voor het gewenste beeld van de openbare ruimte. Hier wordt in plan Fructus dan ook veel aandacht aan besteed.

De overgang prive-openbaar in de voortuinen wordt middels groene hagen vormgegeven. Deze worden bij

projectmatige projecten reeds bij uitvoering aangeplant. Een laag muurtje met gemetselde penanten of gemetselde penanten met een spijlenhekwerk hoort ook tot de mogelijkheden. De maximale hoogte is aangegeven in het bestemmingsplan.

De overgang privé-openbaar bij zijdelingse perceels-



grenzen en daar waar achtertuinen het openbaar gebied raken worden zo groen mogelijk ingevuld. Dit kan geschieden middels hagen of met bijvoorbeeld Hedera begroeide gaashekwerken. De hoogte is maximaal 2 meter. Een groene afscheiding of de combinatie met een wat opener structuur in de vorm van open hekwerken leidt tot een aangenaam groen beeld en kan eveneens voor meer

zicht en sociale controle op de openbare ruimte zorgen. Een volledig gesloten wand van alleen metselwerk muren wordt daarom op deze plaatsen niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor houten schuttingen. Deze kunnen alleen worden toegepast waar de tuinen niet aan de openbare ruimte grenzen.

QUADRANT
architecten BNA

QUADRANT ARCHITECTEN BNA

Bezoekadres

Markt 24, 4761 CE Zevenbergen

Postadres

Postbus 133, 4760 AC Zevenbergen

T 0168 32 82 55

mail@qarch.nl

www.qarch.nl
