

MEMO

Aan : Gemeente Neder-Betuwe
Van : Buro SRO / Adviesburo Van Zeist
Datum : 07-04-2017
Onderwerp : Beeldkwaliteit Stationsstraat 34a Kesteren
Projectnr. : 16.50.22
Bijlage : Inrichtingsplan

Inleiding

In het kader van de transformatie van een kantoorpand naar 21 kleinschalige appartementen voor éénpersoonshuishoudens is door de gemeente Neder-Betuwe aangegeven dat zij in principe medewerking willen verlenen aan het initiatief. Door de gemeente is aan de medewerking een aantal voorwaarden gesteld. Eén van deze voorwaarden is een plan voor de beeldkwaliteit en inrichtingsplan.

Onderhavige memo formuleert dit beeldkwaliteitskader aan de hand van uitgangspunten voor de architectuur en uitgangspunten voor de erfinrichting van het perceel. Onderdeel van het beeldkwaliteitskader is een erfinrichtingsplan voor de ruimte rondom het te transformeren pand. Het beeldkwaliteitskader zal als aanvullend welstandsbeleid worden vastgesteld en wordt opgenomen in het op te stellen bestemmingsplan voor de Stationsstraat 34a.

Algemeen

De uitstraling van het bestaande pand laat te wensen over. Het pand is gebouwd als kantoorruimte maar staat al geruime tijd leeg. Het gebouw is vormgegeven als een eenvoudig rechthoekig volume, opgetrokken uit licht roodbruin metselwerk. In de gevel bevinden zich diverse raampartijen die veelal verticaal geleed zijn. Het omliggende erf bestaat hoofdzakelijk uit straatstenen en heeft dienstgedaan als parkeerterrein. De erfscheiding naar de Stationsstraat wordt gevormd door een stalen schuifhek die enigszins verweerd is. Door achterstallig onderhoud en de aanwezigheid van onkruid langs de gevels en hekwerk heeft het perceel een trieste aanblik. Het is de wens om het pand een meer toegankelijker uitstraling te geven die beter past bij de voorziene woonfunctie. Ook de erfinrichting zal hierop aangepast moeten worden zodat het geheel een positieve bijdrage kan leveren aan het entreegebied richting het station.



Bestaande situatie (bron: Google Streetview)



Planbeschrijving

Doel van het inrichtingsplan is om het perceel rondom het bestaande gebouw aan de stationsstraat 34a een meer toegankelijker uitstraling te geven dat beter past bij de voorziene woonfunctie. Functioneel gezien zal het grootste deel van het erf (net als in de huidige situatie) gebruikt worden ten behoeve van parkeren. Toch is het de wens om de uitstraling van het erf te verbeteren en meer aan te laten sluiten bij de nieuwe woonbestemming. Daartoe worden bestaande bomen zoveel mogelijk gehandhaafd. Tevens worden enkele bomen nieuw geplaatst om het erf een vriendelijker uitstraling te geven. De toegang van het erf ligt aan de noordoostzijde. De inrit wordt gemarkeerd door een metselwerk poort. Parkeren vindt plaats aan weerszijden van de inrit en wordt omzoomd door hagen die het zicht op de geparkeerde auto's enigszins wegnemen. Ten aanzien van het parkeren is gekozen voor haaksparkeren zodat een rustig beeld ontstaat vanaf de Stationsstraat. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de gemeentelijke nota parkeernormen (1,5 pp per wooneenheid). De entree van het gebouw wordt voorzien van een luifel en het pad richting de entree wordt geflankeerd door hagen. Deze hagen onttrekken ook de hellingbaan naar de kelder aan het zicht. Aan de westzijde van het perceel is ruimte voor een tuin waarbij enkele (fruit)bomen, struiken en hagen het terras begrenzen. Ten behoeve van onderhoud aan de naastgelegen sloot, is een strook van 4m vrijgehouden langs de westelijke perceelsgrens.



Concept inrichtingsplan (bron: Buro SRO 04-04-2017)

Beeldkwaliteitseisen architectuur

Belangrijk uitgangspunt voor de beeldkwaliteit is om het gebouw meer een 'woonuitstraling' te geven. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de huidige en toekomstige gebouwindeling. De kwaliteitseisen zijn uitgewerkt in een schetsplan. De volgende beeldkwaliteitseisen zorgen ervoor dat het gebouw een hoogwaardige uitstraling krijgt:

1. De bebouwing dient voorzien te worden van een eigentijdse uitstraling.
2. Visueel verkleinen van de bouwmassa door het volume op te delen in secties waarmee aan de buitenzijde een indruk ontstaat van de volumes binnen het gebouw.
3. Doorbreken van de langgerektheid van de gevel door toepassing van verticale geveldelen.
4. Aanbrengen van geleding in de gevel door gebruik te maken van reliëf, pilasters of uitstekende geveldelen bijvoorbeeld rond raampartijen.
5. Vergroten van gevelopeningen zodat het gebouw een opener uitstraling krijgt.
6. Toepassen van (franse) balkons en/of erkers ten einde meer een woonuitstraling te geven.
7. Duidelijk vormgeven van de entrees door toepassing van overkappingen en afwijkend kleur en/of materiaalgebruik
8. Combineren van bestaand metselwerk met houten geveldelen en stalen of glazen details.
9. Gebruik maken van afwisselend kleurgebruik om de monotonie van de bestaande gevel te doorbreken
10. Ten aanzien van het kleurgebruik dient aansluiting gezocht te worden bij het naastgelegen kantoorpand (Notariskantoor). Donker gekeimd metselwerk (zwart/antraciet, donkerbruin) kan afgewisseld worden met licht gekeimd metselwerk (crème, wit, lichtgrijs).

Beeldkwaliteitseisen erfinrichting

11. De inrit van het perceel wordt gemarkeerd met een stenen poort welke qua uitstraling past bij de materialisatie van het hoofdgebouw.
12. Het terrein heeft aan de zijde van de Stationsstraat een representatieve uitstraling door toepassing van bomen en groene hagen.
13. De hagen kunnen al dan niet gecombineerd worden met een hekwerk in donkere kleurstelling welke past bij de architectonische uitstraling van het hoofdgebouw.
14. Centraal op het parkeerterrein een hoge boom.
15. Waar mogelijk voorzien struiken en (kleine) bomen het erf van een groene uitstraling.
16. Het parkeren dient in zijn geheel op eigen terrein plaats te vinden achter de voorzijde van het hoofdgebouw.
17. Ondanks de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen dient het erf een rustige en eenvoudige uitstraling te krijgen.
18. De geparkeerde auto's worden door een groene haag omzoomd met een minimale hoogte van 1,0 meter.
19. Buitenopslag wordt vermeden.

Schetsplan opwaardering architectuur en erfinrichting (bron: Adviesburo Van Zeist)



Zicht vanaf de oostzijde richting het pand



Zicht ter plaatse van de inrit



Zicht vanaf de parkeerplaatsen in de richting van de entree