

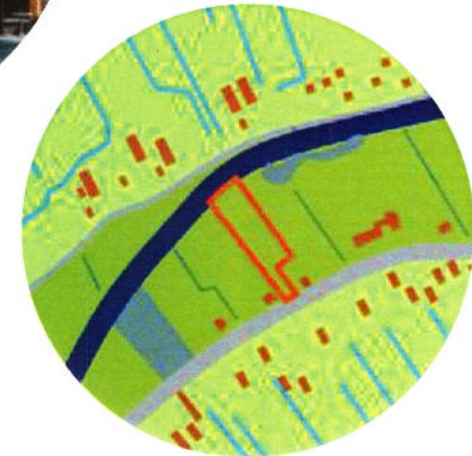
Beeldkwaliteitsplan Plan Palingdreef

februari 2016

Vastgesteld op 28 april
Behorend bij raadsbesluit nummer
2k15006d14/16_0005003

Griffier

Burgemeester



Provincialeweg Oost,
Haastrecht,
gemeente Krimpenerwaard

Beeldkwaliteitsplan Plan Palingdreef **Provincialeweg Oost** **Haastrecht,** **gemeente Krimpenerwaard**

Februari 2016

Opgesteld door: ir. Con Zaat
CZT Ruimtelijk Advies
& Procesmanagement
Deventer

Inleiding

Er ligt voor het perceel Provincialeweg Oost 64 te Haastrecht het verzoek voor een bestemmingsplanwijzing ten behoeve van herontwikkeling.

De herontwikkeling, genaamd Plan Palingdreef, is een plan om de voormalige –reeds gesloopte- viskwekerij te vervangen door een zestal bouwkavels. Om samenhang te creëren tussen de invullingen van de verschillende kavels is gevraagd om middels een beeldkwaliteitsparagraaf criteria mee te geven voor de individuele invullingen. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is de beantwoording van deze vraag.

Basis van dit beeldkwaliteitsplan is de schets voor Plan Palingdreef, de karakteristieken van de plek en de bijzondere ligging aan de Hollandse IJssel. Er is gezocht naar een ruimtelijke invulling die recht doet aan de locatie en die ruimte geeft voor een hedendaagse architectuurstijl.

Dit beeldkwaliteitsplan voor Plan Palingdreef is opgesteld door CZT Ruimtelijk Advies & Procesmanagement uit Deventer.



Doel Beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan is het ruimtelijk ontwerp vertaald in welstandscriteria voor de inrichting en de bebouwing. Hierdoor dragen de verschillende inrichtingselementen sterk bij aan de beeldkwaliteit van het locatie. Het beeldkwaliteitsplan is daartoe opgedeeld in criteria over de locatie in een groter geheel, criteria over de organisatie en inrichting van de locatie en criteria ten aanzien van de bebouwing, zowel qua massa als qua architectuur en materialisatie.

Het beeldkwaliteitsplan heeft meerdere functies:

- Het vormt samen met het bestemmingsplan het ruimtelijk kader, hierin zijn de hoofdlijnen van de structuur, de bouwmogelijkheden en de beeldkwaliteit vastgelegd;
- Het dient als toetsingskader bij de gemeentelijke beoordeling op welstandsaspecten van bouwplannen;
- Het dient als ruimtelijk kader voor de plannen voor ontwerp, inrichting en beheer van de openbare ruimte;
- Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op het gemeentelijk Welstandsbeleid.



Welstandsnota gemeente Vlist

De gemeente Vlist is per 1 januari 2015 samengegaan met de gemeenten Nederlek, Ouderkerk, Bergambacht en Schoonhoven tot de nieuwe gemeente Krimpenerwaard. Deze nieuwe gemeente heeft op dit moment nog geen eigen welstandsnota en daarom wordt gebruik gemaakt van de gemeentelijke Welstandsnota van de voormalige gemeente Vlist. Deze nota is vastgesteld in 2004. Naast de algemene welstandscriteria, die betrekking hebben op ruimtelijke identiteit, ensembles en samenhang, gelden gebiedsgerichte welstandscriteria, waarin bovendien onderscheid wordt gemaakt tussen verschillende welstandsniveaus.

Plan Palingdreef ligt in het buitengebied (G6) en daarin in het deelgebied Uiterwaarden (G6.2). Voor het buitengebied geldt het Basis-niveau. Het welstandstoezicht is in deze gebieden beperkt tot het handhaven van de basiskwaliteiten ten aanzien van situering en hoofdvorm van het bouwwerk.

De criteria uit de welstandsnota zouden leiden tot eenvoudige traditionele gebouwen aangesloten op de bestaande landschappelijke structuren. Door het opstellen van een specifiek beeldkwaliteitsplan voor Plan Palingdreef worden aanvullende wensen en eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit opgesteld.



Landschappelijke kenmerken

Bepalend element voor de locatie is de Hollandse IJssel. Deze rivier is waarschijnlijk ontstaan in de Romeinse tijd bij een doorbraak van de Rijn. Later wordt de rivier afgedamd en beheerd als afwatering van het omliggende ontginningslandschap. Het landschap en de rivier zijn daarom onlosmakelijk met elkaar verbonden.

De Lopikerwaard (het gebied ten zuiden van de Hollandse IJssel) en de meer westelijk gelegen Krimpenerwaard zijn oorspronkelijk moerassige veengebieden. Vanaf de 11de eeuw is de ontginning ter hand genomen. Dit gebeurde in de vorm van zogenaamde cope-verkaveling, een wijze van systematisch ontginnen in lange smalle kavels (1250 meter diep bij een breedte van 30 roeden, ofwel 113 meter) haaks op de dijk. Bredere weteringen zorgen voor waterafvoer dwars op het patroon en kleine veenrivieren als de Vlist voeren het water verder af.

In deze tijd ontstaat het kenmerkende Hollandse landschap van lange kavels en parallelle sloten.

De ontsluitingswegen liggen bovenop de dijken, de bebouwing vormt linten langs deze dijkwegen, zowel aan de binnendijkse als buitendijkse zijde. Daar waar de veenriviertjes in de IJssel uitmonden ontstaan kleine kernen zoals Oudewater of Haastrecht.

Door de functie als afwateringsrivier is er in de bovenloop (Nieuwegein – Gouda) een kenmerkend profiel ontstaan met kleinschalige uiterwaarden tussen hoge steile dijken met en lage binnenste dijk. De rivier meandert door een brede bedding tussen de buitenste dijken. Doordat de schommelingen in waterpeil van de Hollandse IJssel miniem zijn ontstaan er brede uiterwaarden. Deze uiterwaarden of zellingen zijn vaak anders van ondergrond (zand en klei van de oeverwal i.p.v. de veengronden van de polders). Hierdoor worden ze anders gebruikt; aan de benedenloop veelvuldig voor steenfabrieken en scheepswerven, aan de bovenloop voor boomgaarden of bedrijfsvestiging.



foto: landschap van hoge dijken, lange kavels en parallelle sloten





foto: hoge dijken langs de uiterwaarden



figuur: de meanderende Hollandse IJssel ten oosten van Haastrecht, bebouwing langs de hoge buitendijk en het kenmerkende slagenlandschap van de polders



De locatie nu

De locatie ligt in de uiterwaarden van de Hollandse IJssel, aan de binnenzijde van een lange bocht. Het is een langgerekte kavel tussen de hoge buitendijk en het water. In het verleden is hier een viskwekerij gevestigd geweest. Deze kwekerij bestond uit meerdere gebouwen welke reeds gesloopt zijn.

Aan de oostkant van de locatie ligt het klooster van de Passionisten, Dit is een groot solitair gebouw in de uiterwaarden bestaande uit een kerk met klooster, gebouwd in de jaren twintig van de vorige eeuw. Het gebouw is dominant aanwezig in de omgeving. Rondom het klooster is een park ingericht met natte natuurontwikkeling aan de oever van de IJssel.

Aan de westkant van de locatie heeft meer dan 40 jaar een camping gelegen. Deze is nu gesloten en wordt herontwikkeld tot een eiland met 6 woningen. Plan Palingdreef sluit hierbij aan. De beide ontwikkelingen zijn gericht op het water, aan de dijkzijde blijven de bestaande woningen staan. Hierdoor ontstaat een gelaagdheid in de uiterwaard bestaande uit de historische bebouwing gericht op de hoge dijk en vrijliggende nieuwe ontwikkelingen georiënteerd op het water.

Vanaf de overzijde is de locatie zeer zichtbaar. De locatie ligt tegenover de buitenbocht waar de rivier de hoge buitendijk raakt. Hier kijkt men van hoogte over de rivier en de ontwikkelingen.

foto: panorama vanaf de overzijde van de Hollandse IJssel



figuur: morfologie van landschap, water en dijken rond de locatie.





foto links: de lage oever van de uiterwaarden



foto boven: aangrenzende natte natuurontwikkeling

foto onder: doorzicht over de locatie van Plan Palingdreef



foto onder: ontsluiting van Plan Palingdreef vanaf Provincialeweg Oost



foto onder: naastgelegen Passionistenklooster



Plan Palingdreef

Plan Palingdreef vormt samen met het naast gelegen Plan Tempelhof een watergebonden woonbuurtje langs de Hollandse IJssel.

Achter de bestaande bebouwing (langs de dijk) komen een zestal kavels tussen de 1.000 en 1.300 m² voor de bouw van vrijstaande woningen. De kavels krijgen alle een open verbinding met de rivier en een eigen ligplaats.

De woningen worden ontsloten middels een gezamenlijke weg met een groen karakter, aansluitend met het kloosterpark. Een gemeenschappelijke botenberging ligt aan deze weg. De weg heeft een eigen aansluiting op de Provincialeweg Oost die op de dijk ligt. Vanaf deze dijk is er een zichtlijn op het water.



Plan en architectuur

Er wordt een samenhangend beeld van architectuur, tuin en landschap nagestreefd waarbij de individuele kavels herkenbaar zijn en waarbij de individuele gebouwen duidelijk familie van elkaar zijn.

Het architectuurbeeld is te omschrijven als eigentijdse architectuur met een landelijk karakter en een sculpturale vormgeving.

De hoofdvorm van de individuele gebouwen is eenvoudig van compositie -in basis rechthoekige begane grondlaag met kap- maar door bewerking van deze grondvorm, door de materialisatie en detaillering ontstaat architectonische sculpturaliteit.

De gebruikte materialen zijn traditionele (natuurlijke) materialen, te denken valt aan hout, riet en baksteen, aangevuld met moderne (industriële) materialen zoals glas, RVS of zink. In het materiaal- en kleurgebruik wordt een soberheid en eenvoud (beperkt aantal materialen en kleuren) nagestreefd. Daarentegen zijn de detailleringen doordacht zorgvuldig uitgewerkt.

De kavels zijn in hoofdzaak groen ingericht, met erfscheidingen bestaande uit beplantingen of begroeide schuttingen. De achterzijde van de tuin is vrij van bebouwing, ook de oever is grotendeels groen en natuurlijk. Steigers en terrassen aan het water zijn mogelijk maar ook deze moeten ontworpen zijn in samenhang met bebouwing en tuinontwerp.



“To say that a building has to have a certain kind of architectural attitude to be a building is too limiting, so the best thing to do is to make the sculptural functional in terms of use. If you can translate the beauty of sculpture into the building, whatever it does to give movement and feeling, that's where the innovation in architecture is.”

Frank Gehry over sculpturale architectuur



Welstandscriteria Kavels

- De kavels zijn in hoofdzaak groen ingericht, met aan de straat-zijde een doorlopende (gelijke) lage groene haag (bijv. haagbeuk);
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein en achter de voorgevellijn, zodat de geparkeerde auto's uit het zicht zijn;
- De zichtrelatie vanaf de provinciale weg naar de Hollandse IJssel wordt behouden doordat achter in de tuinen een strook (zie aanduiding voorgaande pagina) vrij wordt gehouden van bebouwing of schuttingen (m.u.v. terrassen en steigers);
- Erfscheidingsen tussen de individuele kavels bestaan uit beplantingen of begroeide schuttingen;
- De oevers van de tuinen grenzen met begroeide taluds aan het water. Dat betekent: geen keerwanden of beschoeiingen hoger dan 30 cm boven waterpeil;
- Per kavel wordt minimaal 1/3 van de oeverlijn ingericht als groene natuurvriendelijke oever;
- Steigers worden meegenomen in het architectonisch ontwerp waardoor water en bebouwing aan elkaar verbonden worden.



*foto's: referenties
groeninrichting en
vormgeving oevers*



Bebouwing

Er is sprake van een eigentijdse architectuur met een landelijk karakter en een sculpturale vormgeving. Door de verwijzingen naar de agrarische typologie (één- a anderhalf laags met langgerekte kap) en traditionele materialen wordt rechtgedaan aan de historische continuïteit van de locatie.

De woningen krijgen een duidelijke, prominente kap met een nokrichting haaks op de ontsluitingsweg.



foto's: referenties architectuur



Welstandscriteria Bebouwing

WONINGEN

- De architectuur is eigentijds met een landelijk karakter. Door uitdagend gebruik van vorm, materiaal en/of detaillering kan een architectonische sculpturaliteit worden gecreëerd die de woningen een individueel karakter geeft;
- De goothoogte ligt maximaal op 4,50 meter;
- Het hoofdgebouw is georiënteerd op de ontsluitingsweg. Blinde gevels naar de zichtzijden zijn ongewenst;
- Aanbouwen en bijbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm en maken deel uit van de totaalcompositie op de kavel;
- De gebruikte materialen zijn in hoofdzaak traditioneel en duurzaam, passend bij het karakter van het gebied, bijv. metselwerk, stuc of hout. Aanvullingen van moderne (industriële) materialen zorgen voor accenten (glas, metaal);
- De kleuren zijn gedekt;
- De detaillering is doordacht en zorgvuldig uitgevoerd;



foto's: referenties woningen

Welstandscriteria Bebouwing

BIJGEBOUWEN

- De architectuur van eventuele bijgebouwen kenmerkt zich door eenvoudige hoofdvorm
- Het bijgebouw refereert in vorm, lijnen, richtingen en details aan het hoofdgebouw. Het bijgebouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- De bijgebouwen zijn in bij voorkeur in hout gemaakt met een natuurlijke uitstraling;
- De gezamenlijke botenberging is eveneens eenvoudig, éénlaags met kap. De materialisatie is in hout met een natuurlijke uitstraling.



foto's: referenties bijgebouwen





Foto's boven: referenties sculpturale elementen

Foto's onder: referenties materialen



Bijlage: Begrippenlijst

A

Aanbouwen: grondgebonden toevoeging, meestal van één bouwlaag direct aan een gebouw.

Agrarische typologie: bouwvorm gebaseerd op de oorspronkelijke boerderijen.

Architectuur: (ook *bouwstijl*) het geheel van bouwkundige kenmerken en voortbrengselen voortvloeiend uit de ontwerpen van een architect.

B

Bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Belendend: naastgelegen, (direct) grenzend aan.

Bijgebouwen: grondgebonden gebouw meestal van één bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat.

Blinde gevel: gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.

D

Dak: overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak.

Detailering: uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen of aansluitingen.

Duurzaam: met een lange levensduur en/of milieuvriendelijk karakter.

E

Eigentijdse architectuur: bouwstijl, materialisatie en detailering van deze tijd.

Erf: al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat is ingericht ten dienste van het gebruik van het gebouw.

Erfscheiding: de afbakening van een erf of perceel van het ernaast gelegen erf of van de openbare ruimte.

G

Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gevel: verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.

Goothoogte: de hoogte van de goot die zich bevindt op de overgang van een gevel naar hellend dak.

Gedekte kleuren: kleuren met een lage kleurverzadiging.

H

Hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

K

Kap: samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.

Kavel of perceel: grondstuk, kadastrale eenheid.

Keerwand of beschoeiing: oeverbescherming bestaande uit een loodrechte wand.

M

Massa: zichtbaar volume van bebouwing.

Metselwerk: middels specie of lijm aan elkaar gevoegde stenen of blokken, vaak in een kenmerkend verband.

O

Oeverlijn: scheidingslijn tussen water en land

Oriëntatie: de hoofdrichting van een gebouw.

R

Rooilijn: lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

S

Sculpturale architectuur: architectuur met een sterke ruimtelijke vormgeving.

Situering: plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

T

Typologie: indeling van gebouwen in een groep op basis van één of meer overeenkomstige kenmerken, met betrekking tot functie of vorm.

Z

Zadeldak: een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.

Zichtzijde: de zijde welke zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

