

BEELDKWALITEITPLAN LOCATIE 'DIKKE BOOM' | OUDERKERK A/D IJSSEL

D 06-11-2014

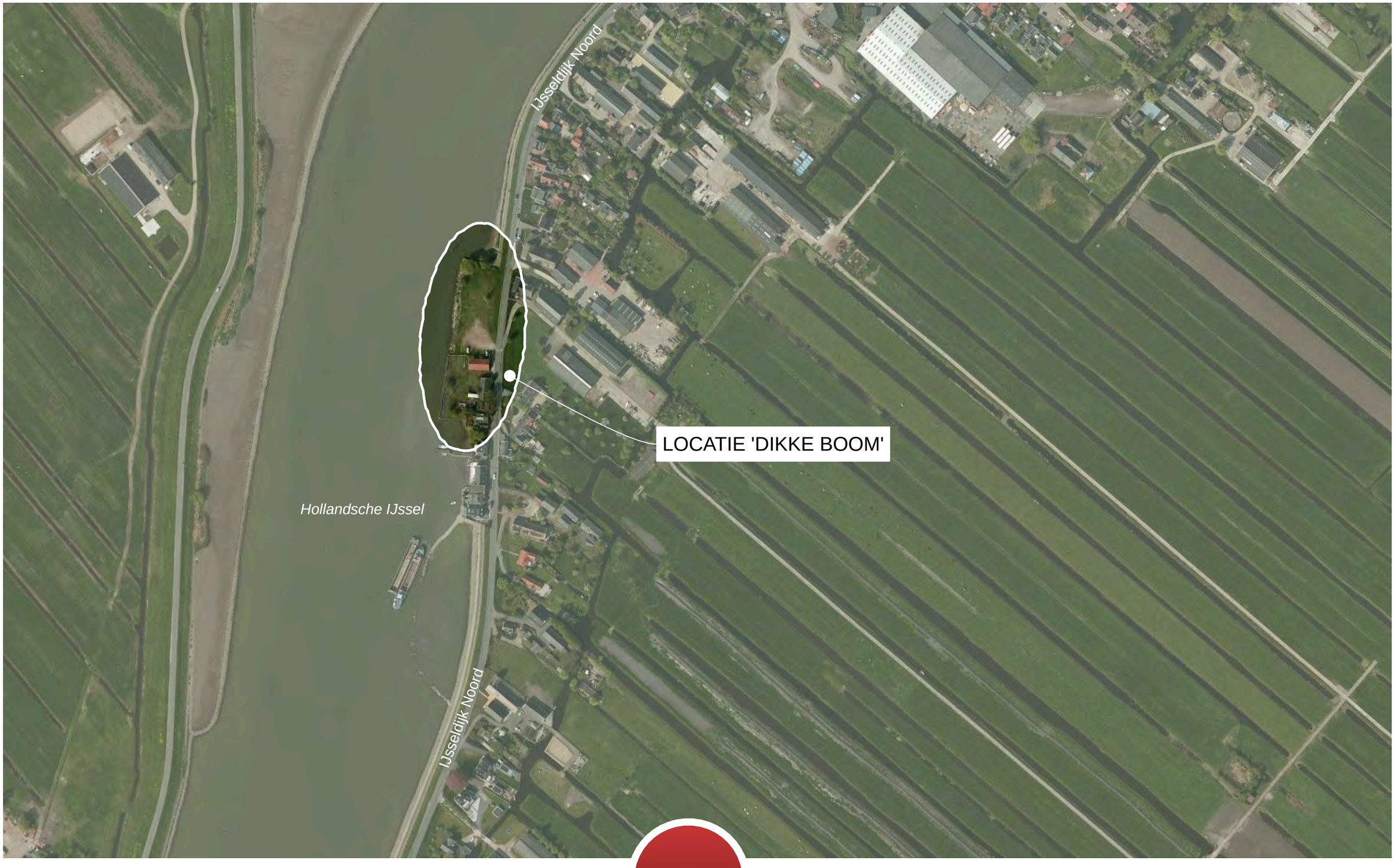
O C.G. VIS BEHEERMAATSCHAPPIJ

verstoep

BOUWKUNDIGEN

Vlouwenmantel 3 | Postbus 48 | 2870 AA Schoonhoven | t 0182 - 32 01 11 | f 0182 - 32 01 12 | www.verstoep.nl

Behoort bij besluit gemeenteraad Ouderkerk
d.d. 11 december 2014
De Raadsgriffier,



verstoep
BOUWKUNDIGEN

HUIDIGE SITUATIE | LUCHTFOTO



verstoep

BOUWKUNDIGEN

HUIDIGE SITUATIE | LUCHTFOTO



Huidige situatie

Op de website van het in 2013 opgeheven Projectteam Hollandsche IJssel (www.schonermooier.nl) is het volgende over locatie Dikke Boom vermeld:

> *De zelling Dikke Boom ligt tussen de kern Ouderkerk aan den IJssel en Houthandel Heuvelman aan de IJsseldijk Noord. Zelling Dikke Boom ontleent haar naam aan de voormalige steenplaats van J. Rijkaart en Co. Iets verderop lag een steenplaats met de naam De Groene Boom. De Dikke Boom heeft momenteel een versnipperde en deels rommelige aanblik. Van de situatie van de bodem is niet veel bekend, maar zeer ernstig is die zeker niet. Naast een aantal oude dijkwoningen, die in goede staat verkeren, staan er op Dikke Boom een paar onbewoonbaar verklaarde woningen en een schuur. Deze komen in aanmerking voor vervanging.*

Het terrein heeft een opvallend rechthoekige vorm en dit sluit aan op een rijtje dijkwoningen die strak op de dijk en met de nokrichting evenwijdig aan de dijk zijn gesitueerd. Één woning heeft de nok haaks op de dijk evenals de schuur die zich op het terrein bevindt.





verstoep

BOUWKUNDIGEN

HUIDIGE SITUATIE | FOTO'S









verstoep

BOUWKUNDIGEN

HUIDIGE SITUATIE | FOTO'S





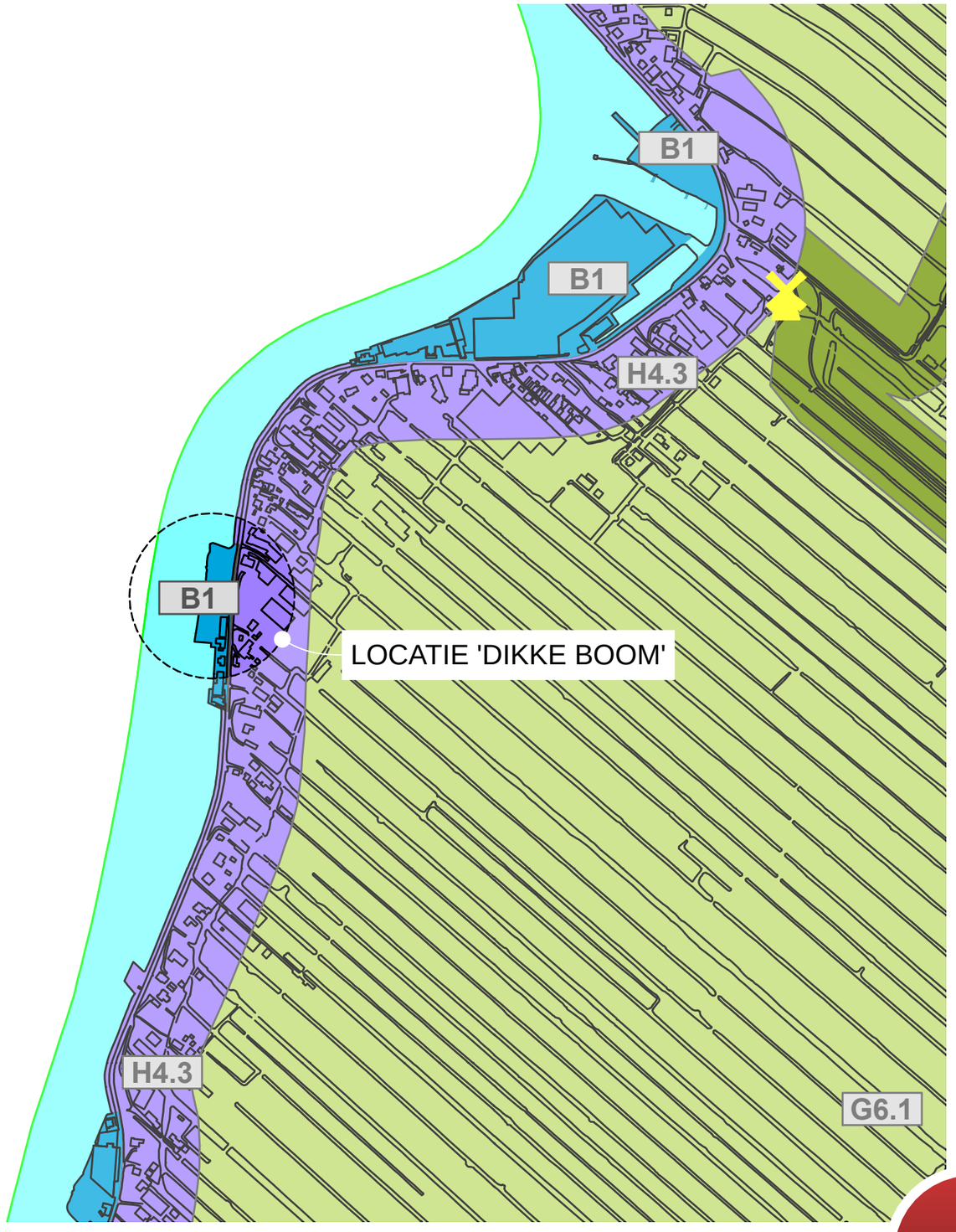




verstoep

BOUWKUNDIGEN

HUIDIGE SITUATIE | FOTO'S



Gemeentelijk welstandsbeleid

In de huidige welstandsnota valt het terrein in de categorie B1 ‘Werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie’. Normaliter geldt daarvoor het basisniveau van welstand. Echter voor de randen langs de Hollandsche IJssel geldt het plusniveau van welstand.
Op 13 december 2007 heeft de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Op deze locatie ligt de bestemming “wijzigingsbevoegdheid B”. Hierdoor is het mogelijk om het terrein een woonbestemming te geven. In dat geval geldt volgens de welstandsnota (H4.3 Landelijke dijklinten) ook het plusniveau van welstand.

Werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen (B-gebieden)

- B1 — B1 Duidelijke relatie met de cultuurhistorie
- B2 — B2 Werkgebieden met kenmerkende stedenbouw en architectuur
- B3 — B3 Werkgebieden met weinig samenhang tussen stedenbouw en architectuur
- B4 — B4 Winkelcentra en grootschalige publieke voorzieningen met weinig samenhang tussen stedenbouw en architectuur

Woon- en gemengde gebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie

H4. Dijklint

- H4.1 — H4.1 Dorpsgebied
- H4.2 — H4.2 Uitloper/buurtschap
- H4.3 — H4.3 Landelijk

verstoep
BOUWKUNDIGEN

HUIDIGE SITUATIE | WELSTANDSNOTA



Dijkbebouwing

In algemene zin kan gesteld worden dat er een diversiteit bestaat in bebouwing direct bovenaan de dijk. Bij de gebiedsgerichte criteria voor dijklinten worden de types A en B onderscheiden. Voor buitendijkse bebouwing geldt veelal type B. Bebouwing aan de kruin van de dijk waarbij de voorgevel direct aan de rand van de weg ligt hebben meestal een kaprichting evenwijdig aan de dijk. Bij een beperkte afstand van een aantal meters vanaf de kruin kunnen nokrichtingen ook een kwartslag draaien. Op deze manier is er in de loop der jaren een gevarieerd beeld ontstaan. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat woningen die op enige afstand vanaf de weg staan meestal vrij staan. In dat geval is er ook sprake van doorzichten. Direct aan de dijk geplaatste woningen zijn veelal dichter op elkaar gebouwd. Dijkbebouwing wordt vervolgens gekarakteriseerd door eenduidige heldere hoofdvorm met eenvoudige kapvorm, zadelkap of mansardedak.



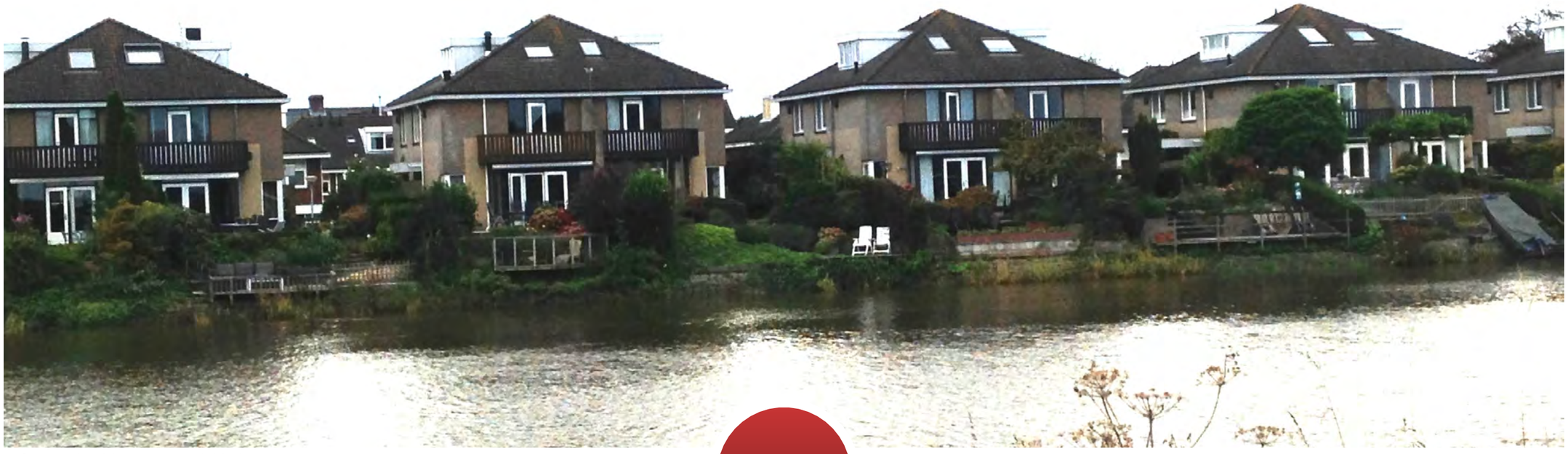


verstoep

BOUWKUNDIGEN



referentiebeeld differentiatie in dijkbebouwing



referentiebeeld eentonige dijkbebouwing

verstoep

BOUWKUNDIGEN

REFERENTIEBEELDEN | DIJKBEBOUWING



referentiebeeld traditionele uitstraling



referentiebeeld traditionele uitstraling

Locatie Dikke Boom

Na sloop van de bestaande opstallen resteert er een open rechthoekig terrein. Nieuwbouwwoningen dienen qua massa- en kapvorm, oriëntatie materiaalgebruik en dergelijke te voegen in het bestaande en veelal oorspronkelijke dijkbebouwingslint. Doorzichten vanaf de dijk naar de IJssel dienen gerespecteerd te worden. Eisen vanuit het Hoogheemraadschap maken het onmogelijk om nieuwbouwwoningen direct vooraan de weg te plaatsen. Woningen dienen op enige afstand (minimaal 5 meter) vanaf zijkant tafel dijk (rand wegdek) te worden geplaatst. Tevens moet er rekening gehouden worden met een vrijwaringszone van 15 meter vanaf de bestaande waterkant.
Er dient sprake te zijn van eenvoudige bouwmassa's met herkenbare eenduidige kapvormen, bij voorkeur zadelkap. Juist om aan te sluiten op het eerder genoemde diverse beeld is wisseling aan nokrichtingen belangrijk waarbij het vervolgens van belang is dat minimaal één liefst twee woningen een nokrichting haaks op de dijk hebben. De woningen dienen vrijstaand te worden geplaatst om zo ook het doorzicht naar de IJssel te waarborgen. In het beeld van vier vrijstaande woningen is het van belang dat één woning qua materialisering en geveluitwerking extra aandacht krijgt, als het ware de 'hoofdwoning' op dit terrein. Het beeld van een (bedrijfs-/ 'steenplaats') woning met 'bijgebouwen ' kan hier als thema worden gezien. De 'hoofdwoning' krijgt bij voorkeur een meer traditioneel uiterlijk met gemetselde gevels met rode of rood/gele baksteen. Het terrein krijgt hiermee een zekere ordening.
De andere woningen zullen qua geveluitwerking en –bekleding een meer eigentijdse uitstraling krijgen, binnen het kader van eenvoudige massa's met herkenbare (zadel)kap. Hierbij is een strakke detaillering mogelijk, toepassing van zwarte houten delen enzovoorts.

verstoep
BOUWKUNDIGEN



referentiebeeld traditionele uitstraling



referentiebeeld traditionele uitstraling

Locatie Dikke Boom

Welstandscriteria voor vier vrijstaande woningen op locatie Dikke Boom (type B):

Situering van het bouwwerk:
- Woningen dienen op enige afstand (minimaal 5 meter) vanaf zijkant tafel dijk (rand wegdek) te worden geplaatst
- Rekening houden met een vrijwaringszone van 15 meter vanaf de bestaande waterkant
- Voldoende vrijstaande situering om doorzichten te waarborgen
- Orientatie variërend tussen of haaks op de dijk of evenwijdig aan de dijk. Minimaal één, liefst twee woningen zijn haaks op de dijk gericht.

Hoofdvormen van het bouwwerk:
- Eenvoudige bouwmassa's van één bouwlaag bij voorkeur voorzien van zadelkap
- Nokrichting variërend tussen of haaks op de dijk of evenwijdig aan de dijk. Minimaal één, liefst twee woningen zijn haaks op de dijk gericht
- Één woning heeft als 'hoofdwoning' een meer traditionele uitstraling zowel in massaopbouw, geveluitwerking, materialisering en detaillering

Gevelaanzichten van het bouwwerk:
- Één woning heeft als 'hoofdwoning' een meer traditionele uitstraling zowel in massaopbouw, geveluitwerking, materialisering en detaillering
- Overige woningen hebben een meer eigentijdse uitwerking
- Zorgvuldige gevel- en dakranddetaillering
- Voorgevel hoofdgebouw bestaat uit één geheel en is te onderscheiden in gevelwand en dakopbouw
- Gevels zijn overwegend symmetrisch

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk:
- Toepassing van natuurlijke en duurzame materialen: baksteen, hout, gebakken pan
- Zorgvuldige gevel- en dakranddetaillering
- De 'hoofdwoning' heef een meer traditioneel uiterlijk met gemetselde gevels met rode of rood/gele baksteen
- Overige woningen hebben een meer eigentijdse uitwerking; hierbij is een strakke detaillering mogelijk, toepassing van zwarte houten delen enzovoorts

Gebiedsgerichte criteria voor kleine plannen:
- Bijgebouwen passen in het ensemble van alle bebouwing op het erf
- Bij gevelwijzigingen blijft het individuele pand herkenbaar (geen samenvoeging van meerdere panden door het toepassen van luifels of andere geveltoevoegingen)
- Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren
- Alleen dakkapellen toepassen; geen dakopbouw of doorgetrokken gevel

verstoep
BOUWKUNDIGEN









verstoep

BOUWKUNDIGEN

REFERENTIEBEELDEN | MODERNE WONINGEN

Uitgangspunten:

Hoofdgebouwen: 715m³

Bijgebouwen: 50m²

Hollandsche IJssel

Doorzichten naar IJssel

Doorzichten naar IJssel

Doorzichten naar IJssel

IJsseldijk Noord

IJsseldijk Noord

N

verstoep

BOUWKUNDIGEN

NIEUWE SITUATIE | 1:500

Kademuren bekleden met schanskorven
(m.u.v. insteekhavens)

15.000

5.000

Haag ca. 600mm hoog

Woonkeuken
31,4 m²

Bijkeuken
14,2 m²

Garage/berging
40,2 m²

Douche/
Berging
5,2 m²

Toilet
1,6 m²

Woonkamer
35,3 m²

Entree
15,5 m²

Slaapkamer / werkkamer
19,3 m²

hwa

Woonkamer
45,6 m2

Douche
4,5 m2

Entree
13,2 m2

keuken
11,4 m2

Kast
2,9 m2

Slaapkamer 1
15,6 m2

Toilet
1,6 m²

Bijkeuken
9,1 m2

hal
9,7 m²

Berging
13,2 m²

Toilet
1,6 m²

Kantoor
25,8 m²

Woonkamer
75,1 m²

hal
8,3 m²

garage
41,2 m²

Toilet
1,7 m²

Meterruimte

hal/entree
2,2 m²

Werkkamer
11,7 m²

stdl

N

verstoep
BOUWKUNDIGEN

NIEUWE SITUATIE | 1:200









verstoep

BOUWKUNDIGEN

NIEUWE SITUATIE | 1:200



verstoep

BOUWKUNDIGEN

NIEUWE SITUATIE | ARTIST IMPRESSION

verstoep

BOUWKUNDIGEN

NIEUWE SITUATIE | ARTIST IMPRESSION

verstoep

BOUWKUNDIGEN

NIEUWE SITUATIE | ARTIST IMPRESSION



verstoep

BOUWKUNDIGEN

NIEUWE SITUATIE | ARTIST IMPRESSION





verstoep

BOUWKUNDIGEN

NIEUWE SITUATIE | ARTIST IMPRESSION









verstoep

BOUWKUNDIGEN

REFERENTIEBEELDEN | SCHANSKORVEN

gemeente
Ouderkerk

Punt 6 van de agenda OU14/05560

Voorstel tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan Dikke Boom als onderdeel van de welstandsnota.

Aan de Raad

Inleiding
Zoals bekend is gemeente al enige tijd in overleg met de eigenaar van het perceel IJsseldijk-Noord 111 in Ouderkerk aan den IJssel om te komen tot een transformatie van deze zelling naar woondoeleinden. Hiervoor heeft initiatiefnemer inmiddels een planvoorstel uitgewerkt dat voorziet in de herbouw van een bestaande woning en het oprichten van drie extra woningen met een openbaar parkeerterrein en kleinschalige recreatievoorziening. Het voorstel is in de commissie VROM van 11 september 2014 gepresenteerd. Voor deze planontwikkeling is op dit moment een bestemmingsplan in voorbereiding, waarin rekening wordt gehouden met de door het projectbureau Hollandsche IJssel vastgestelde uitgangspunten en randvoorwaarden en de op 19 december 2013 verleende watervergunning van de Minister van Infrastructuur en Milieu (RWS).

Beeldkwaliteitsplan
In het beeldkwaliteitsplan zijn bepalingen en ideeën opgenomen die van belang zijn voor de beeldkwaliteit van het plangebied, maar die niet in de regels van het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Het is daarom noodzakelijk om het beeldkwaliteitsplan als addendum op de welstandsnota vast te stellen.

De volgende welstandscriteria worden met het beeldkwaliteitsplan vastgelegd.

- Woningen dienen op enige afstand (minimaal 5 meter) vanaf zijkant tafel dijk (rand wegdek) te worden geplaatst.
- Rekening houden met een vrijwaringszone van 15 meter vanaf de bestaande waterkant.
- Voldoende vrijstaande situering om doorzichten te waarborgen.
- Eenvoudige bouwmassa's van één bouwlaag bij voorkeur voorzien van zadelkap.
- Nokrichting variërend tussen of haaks op de dijk of evenwijdig aan de dijk. Minimaal één, liefst twee woningen zijn haaks op de dijk gericht.
- Eén woning heeft als 'hoofdwoning' een meer traditionele uitstraling zowel in massaopbouw, geveluitwerking, materialisering en detaillering.
- Overige woningen hebben een meer eigentijdse uitwerking
- Zorgvuldige gevel; en dakranddetaillering
- Voorgevel hoofdgebouw bestaat uit één geheel en is te onderscheiden in gevelwand en dakopbouw
- Gevels zijn overwegend symmetrisch
- Toepassing van natuurlijke en duurzame materialen: baksteen, hout, gebakken pan
- Zorgvuldige gevel; en dakranddetaillering
- De 'hoofdwoning' heef een meer traditioneel uiterlijk met gemetselde gevels met rode of rood/gele baksteen
- Overige woningen hebben een meer eigentijdse uitwerking; hierbij is een strakke detaillering mogelijk, toepassing van zwarte houten delen enzovoorts
- Bijgebouwen passen in het ensemble van alle bebouwing op het erf
- Bij gevelwijzigingen blijft het individuele pand herkenbaar (geen samenvoeging van meerdere panden door het toepassen van luifels of andere geveltoevoegingen)
- Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren
- Alleen dakkapellen toepassen; geen dakopbouw of doorgetrokken gevel

Welstandsnota
Vooruitlopende op het door u vast te stellen bestemmingsplan stellen wij u voor om bijgaand beeldkwaliteitsplan vast te stellen, zodat dit als toetsingskader kan dienen voor uitwerking van het planinitiatief. Dit plan dient als addendum op het door u op 20 september 2012 vastgestelde 'Welstandsnota gemeente Ouderkerk 2012', waarin dit deelgebied op de typologiekaart is aangeduid als

'B1 Werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie'.

Voorgesteld wordt om voor dit deelgebied de typologiekaart H4.3 Landelijke dijklinten van toepassing te verklaren. Volledigheidshalve wijzen wij erop dat dit besluit los staat van uw bevoegdheid om het bestemmingsplan vast te stellen, waarin de planologische kaders worden vastgesteld.

Ouderkerk aan den IJssel, 11 november 2014

Burgemeester en wethouders van Ouderkerk,
De secretaris, De burgemeester,

R.C.L. Heijdra (l.s.) J. de Prieëlle

DE RAAD DER GEMEENTE OUDERKERK

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Ouderkerk 11 november 2014 betreffende het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan Dikke Boom als addendum op de welstandsnota;

Gelezen het advies van de commissie VROM van 27 november 2014;

BESLUIT

vast te stellen het Beeldkwaliteitsplan Dikke Boom als addendum op de Welstandsnota gemeente Ouderkerk 2012.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 11 december 2014.

De griffier,

Mr. M. Metz

De voorzitter,

J. de Prieelle

Afdoening in handen college met in acht neming inspraak dhr Nater en bevindingen wethouder Boere.

Memo

Gemeente Ouderkerk

Datum: 11 december 2014

Aan: Raadsleden

Van: F. Jiskoot

CC : R. Boere

Registratie nr.: OU14/06118 **Zaaknummer:**

Onderwerp Beeldkwaliteitsplan Dikke Boom

Bij de commissievergadering van 27 november 2014 heeft de heer Nater ingesproken bij het agendapunt Beeldkwaliteitsplan Dikke Boom. Naar aanleiding van zijn inspraakreactie heb ik op 3 december 2014 een gesprek gevoerd met de heer Nater en de ontwikkelaar Agel Adviseus aangaande de ontwikkeling Dikke Boom. Daarbij zijn de volgende aandachtspunten naar voren gekomen.

Aandachtspunten

1. Verhoging van de bestaande damwanden leidt tot minder uitzicht en slechtere beeldkwaliteit.
2. Voorgestelde haven aan de zuidwestzijde ligt op gronden van familie Nater en de ruimte binnen het plangebied is te klein om de haven te realiseren. Gevraagd is om oeverbeplanting om de damwanden te verzachten.
3. De hoogte van het maaiveld en het vloerpeil.
4. Aan Agel Adviseurs is gevraagd om de nieuwe woningen en bouwvlak te projecteren op het geldende bestemmingsplan.

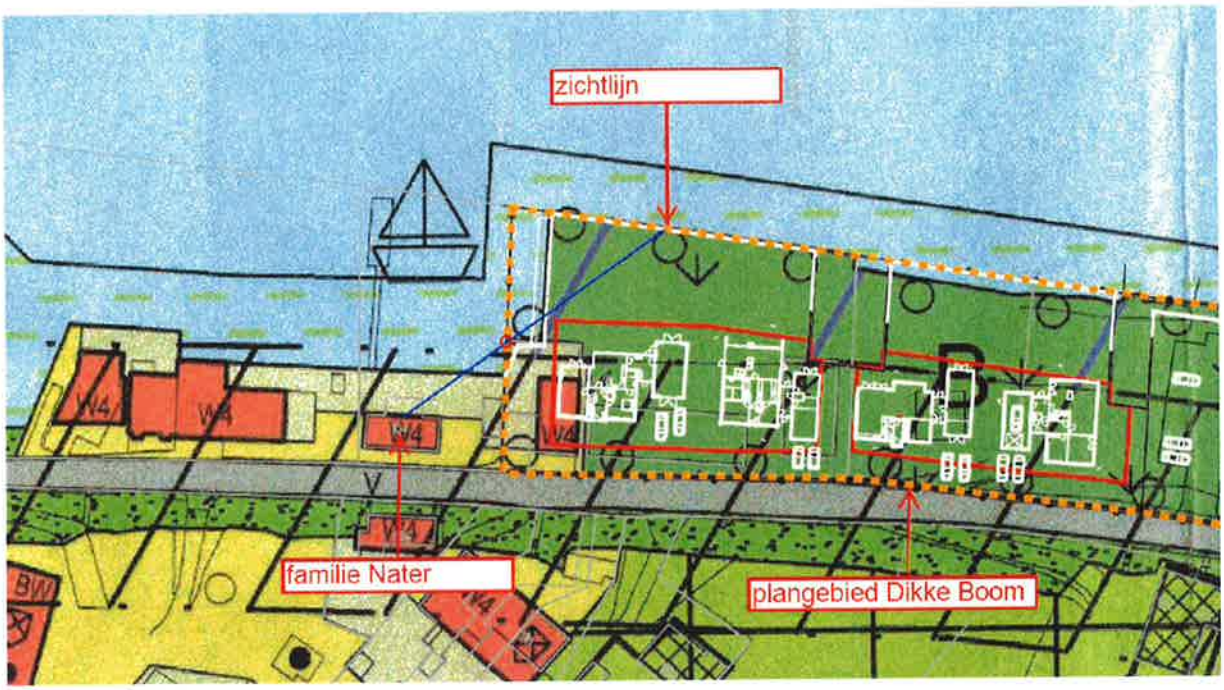
Oplossingsrichting

In overleg met de initiatiefnemer is de volgende oplossingsrichting overeengekomen.

1. De bestaande damwand van 3m+ NAP wordt niet verhoogd en blijft even hoog. Het peil van het omliggend terras en paden van de dichtstbij gelegen woning bedraagt 3,9m + NAP. Vanuit de damwand en de zijdelingse perceelsgrens met de heer Nater wordt middels een flauw talud (profiel 1:2) het voorgaande hoogteverschil opgevangen. Zie dwarsprofiel 1 voor de betreffende doorsnede
2. Uit de kadastrale begrenzing blijkt dat de bestaande strook water binnen het plangebied van de Dikke Boom een breedte heeft aan de rivierzijde van 6,33 meter en op het smalste punt 5,88 meter. Deze maat is voldoende om een ligplaats te realiseren. Oeverbeplanting richting de zijde van de heer Nater wordt niet vereist, omdat dit ten koste gaat van de ligplaats.
3. Het vloerpeil van de nieuwe woningen wordt met een 0,5 meter verlaagd naar 4,30m +NAP. Hiermee ligt het vloerpeil 0,30 meter boven het straatpeil. Deze hoogte is nodig om wateroverlast te voorkomen. Vanwege het profiel van de dijk waarin geen woning mag komen te liggen, dient de voorgevel van de woning 1 meter verder naar achteren te liggen om deze verlaging mogelijk te maken.
4. Bijgaand treft u een tekening aan waarin het voorgestelde bouwvlak in rood is geprojecteerd op het geldende bestemmingsplan. Het grijze gebied achter de bestaande woningen (code W4) is het erfgebied waarin bebouwing toegestaan is. Na het trekken van een zichtlijn uit het midden van de woning (zie blauwe lijn) blijkt dat de uiterste bebouwingsgrens niet achter de bestaande bebouwingslijn uit het bestemmingsplan (zie rode punt) komt.

Deze oplossingsrichting is teruggekoppeld met de heer Nater. Ik ga er vanuit dat deze oplossingsrichting voldoende recht doen aan de aandachtspunten die in het gesprek naar voren zijn gekomen. Deze afspraken worden vertaald in het bestemmingsplan dan wel de anterieure overeenkomst die voor dit project wordt afgesloten.

Bijlage: Vergelijking nieuwe bouwvlakken met geldend bestemmingsplan



Witte lijnen: indicatieve situering nieuwe woningen
Oranje vlak: plangebied Dikke Boom
Rode vlakken: bouwvlak
Blauwe lijn: zichtlijn vanuit midden woning

