

GROENE MORGEN

Afferden - Druten

Beeldkwaliteitplan

VAN DE KLOK

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Inhoud

Inleiding 3

Stedenbouwkundig plan 4

Richtlijnen beeldkwaliteit 6

- *woningtypen* 7
- *rooilijn* 8
- *geveloriëntatie* 10
- *kaplandschap* 11
- *architectuur & materialisatie* 13
- *erfafscheidingen* 14

Colofon

Kenmkerk: W-20041
Datum: 26/06/2023
In opdracht van:

VAN DE KLOK

buro Waalbrug
Schoenaker 10, Beuningen
Telefoonnummer: 024-6752356
Emailadres: info@burowaalbrug.nl

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING







Inleiding

Het plangebied van de Groenemorgen ligt ten zuiden van de lintbebouwing aan de Koningstraat, tussen de Oude Weisestraat aan de westzijde en de Driemorgen aan de oostzijde. De nieuwe ontwikkeling voegt zich binnen bestaand stedelijk gebied en de historische structuur van Afferden, met de oude dorpsdonk aan de zuidzijde en de omliggende wegen op de oeverwal.

Van de Klok Wonen is samen met een particuliere grondeigenaar voornemens om in het plangebied maximaal 60 grondgebonden woningen te realiseren. Het betreft rij- , twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen, voor zowel starters, senioren als doorstromers. De ontwikkeling van dit nieuwe woongebied komt tegemoet aan de actuele vraag naar nieuwe woningen in Afferden.

In een eerder stadium is voor het gebied een stedenbouwkundig plan opgesteld. In de vergadering van 24 mei 2022 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van het nieuwe woongebied. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Onderhavig beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten weer voor de toekomstige bebouwing. Het is een verfijning van het stedenbouwkundig plan, dat juridisch-planologisch verankerd wordt in het nieuwe bestemmingsplan.



Planlocatie woningbouwontwikkeling Groenemorgen in Afferden

Stedenbouwkundig plan

Ruimtelijk concept

Het plan vormt een logisch vervolg op de historisch gegroeide structuur van Afferden en voegt zich binnen de bestaande stedenbouwkundige opzet van het dorp. De woningbouwontwikkeling sluit aan op de bestaande bebouwing in de omgeving terwijl daarnaast een woongebied ontstaat met een nieuwe, onderscheidende kwaliteit. In samenhang met de aansluitende, landelijke percelen wordt een fraaie afronding gecreëerd aan de westzijde van Afferden.

Vanuit het plangebied wordt een passende overgang naar het landelijk gebied gemaakt. Aan de noordzijde wordt aangesloten op de bestaande percelen aan de Koningstraat. Aan de oost-, west- en zuidzijde wordt het nieuwe woongebied omsloten door een groenblauwe zone die in verbinding staat met het landelijk gebied. Door de bestaande watergang en groenstructuur te behouden, wordt afstand bewaard tot het historische lint aan de Hoogstraat en de Kerkweg. Daarmee blijft de verbinding met het achtergelegen landschap beleefbaar.

De nieuwe woningen sluiten in maat en schaal aan bij de omliggende bebouwing en bestaan louter uit grondgebonden woningen. Waar wordt aangesloten op bestaande percelen wordt uitgegaan van een passende oriëntatie van de nieuwe woningen.

Vanuit de naastgelegen wijk aan de oostzijde zal vanaf de bestaande bocht in de Driemorgen een nieuwe verkeersontsluiting worden gemaakt. Deze nieuwe verbinding is voldoende breed om de verschillende verkeersstromen op een overzichtelijke en veilige wijze af te wikkelen. Via een lus worden alle woningen binnen het plangebied ontsloten. Het verkeer vanuit het plangebied zal zich verdelen over de Driemorgen en de Kerkweg richting de Koningstraat.



Verlengstuk van de kern Afferden, met zicht op een groen, waterrijk gebied

Stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opzet van de Groenemorgen wordt gedomineerd door de groen/blauwe randzone aan de oost-, zuid- en westzijde van het plan. Het plan is hierdoor open en heeft een directe relatie met zijn omgeving. Aan de noordzijde sluiten ruimere kavels aan op de lintbebouwing van de Koningstraat. Aan de west- en zuidzijde is direct contact met het landelijk gebied, hier is het plan naar buiten georiënteerd. Om het ruime profiel van de groen/blauwe rand mogelijk te maken wordt het binnengebied meer compact vormgegeven. Het zwaartepunt van het woningbouwprogramma bevindt zich aan de dorpszijde en wordt meer ontspannen richting het landschap. Dit komt ook tot uiting in de architectuur van de woningen, waarmee een zachte overgang naar het landschap wordt beoogd. De hoofdverkeerslus geeft het plan een heldere structuur en ontsluit het gebied op de Driemorgen. Daarnaast komt er een extra ontsluiting voor langzaamverkeer en hulpdiensten aan de noordoostzijde. De woningen zijn in de basis op de hoofdlus georiënteerd. De uitzondering hierop zijn de woningen aan het centrale hof. Het hof is verkeersluwer met een meer intieme sfeer. Langsparkeren vindt plaats aan de binnenzijde van de hoofdlus en in het hof. Op de kop van het hof en in de noordoosthoek zijn parkeerkoffers voorzien. De groen/blauwe rand blijft zodoende vrij van parkeren, wat de relatie met de omgeving versterkt.

Woningbouwprogramma

De ontwikkeling van dit nieuwe woongebied komt tegemoet aan de actuele vraag naar nieuwe woningen in Afferden. Hierbij wordt uitgegaan van een mix aan verschillende woningtypes. Op de gronden achter Oude Weisestraat 21 zijn 5 kavels voor vrijstaande woningen geprojecteerd. Het woonprogramma uit de voobeeldverkaveling bestaat uit 49 rijwoningen, 6 twee-onder-één-kapwoningen en 5 vrijstaande woningen.



Stedenbouwkundig plan

Richtlijnen beeldkwaliteit

Inspiratie- en toetsingsinstrument

Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten weer voor de bebouwing. Het is een verfijning van het stedenbouwkundig plan, dat juridisch-planologisch verankerd wordt in een bestemmingsplanregeling. Het beeldkwaliteitplan en de daarin gegeven richtlijnen moeten worden gezien als aansporing en inspiratie voor de verschillende betrokken partijen bij de planontwikkeling. Het schept een kader voor de ontwikkeling van het gebied, garandeert samenhang in het eindbeeld en vormt een aanzet tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning. Het beeldkwaliteitplan is vooral een communicatiemiddel, dat met behulp van beelden en tekst aangeeft wat de 'doelstellingen' zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang en waar ruimte ligt voor eigen invullingen. Binnen dit kader is het de uitdaging voor de architect om tot creatieve oplossingen te komen.

In dit beeldkwaliteitplan wordt niet alleen een inspirerend kader geschetst, maar zijn tevens beeldkwaliteitcriteria benoemd. Het gaat daarbij om concrete toetsingscriteria, die als zodanig kunnen worden toegepast bij de beoordeling van de (toekomstige) bouwplannen door de welstandscommissie. Door het beeldkwaliteitplan, gelijktijdig bij vaststelling van het bestemmingsplan, ook als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen, kunnen de beeldkwaliteitaspecten ook daadwerkelijk als toetsingscriteria worden gehanteerd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

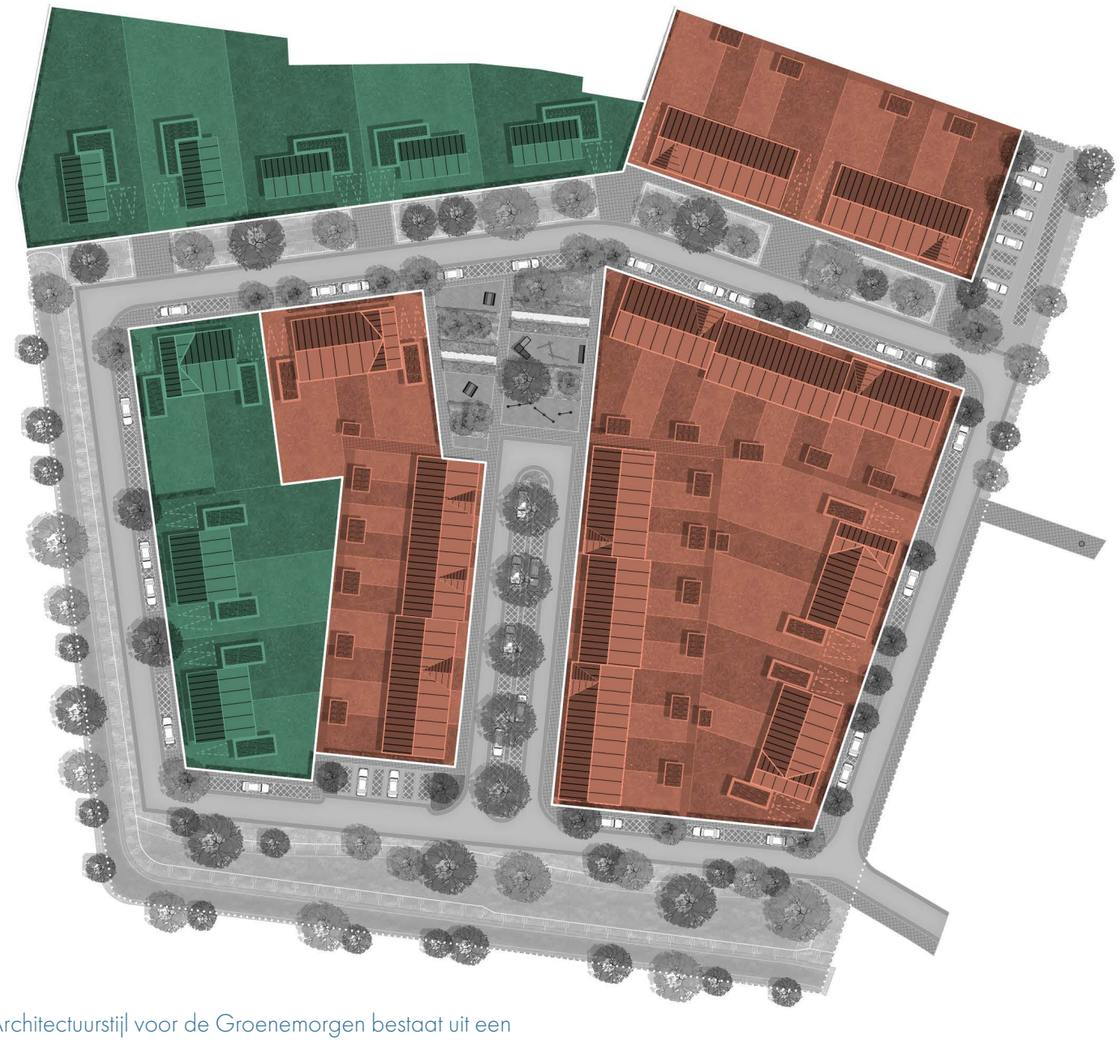
Hardheidsclausule

Als een bouwplan uitzonderlijke, architectonische kwaliteiten bezit, maar niet voldoet aan de beeldkwaliteitaspecten in dit beeldkwaliteitplan is de welstandscommisie bevoegd om gemotiveerd af te wijken. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een bijzonder vormgegeven woning of naar aanleiding van een omstandigheid die tijdens het opstellen van de voorliggende beeldkwaliteitplan niet voorzien was. In dergelijke uitzonderlijke gevallen kan gemotiveerd worden afgeweken van het beeldkwaliteitplan. Dit dient in een collegebesluit en/of een ruimtelijk besluit (omgevingsvergunning) vastgelegd te worden.

Beeldkwaliteitaspecten

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit voor de Groenemorgen. Aan de hand van diverse thema's wordt de beoogde beeldkwaliteit in woord en beeld beschreven. Daarbij komen in ieder geval de volgende beeldkwaliteitaspecten aan bod:

- Deelgebieden
- Woningtypen
- Rooilijn
- Geveloriëntatie
- Kaplandschap
- Architectuur en materialisatie
- Erfafscheidingen



Architectuurstijl voor de Groenemorgen bestaat uit een combinatie van dorpse en landelijke elementen. Aan de zijde van het dorp overheerst het dorpse beeld en aan westzijde is het landelijk beeld dominant. De sferen lopen in elkaar over, waardoor een afwisselend en gevarieerd beeld ontstaat. Daarmee kan worden afgeweken van de strikte tweedeling zoals hierboven weergegeven.

Landelijk beeld

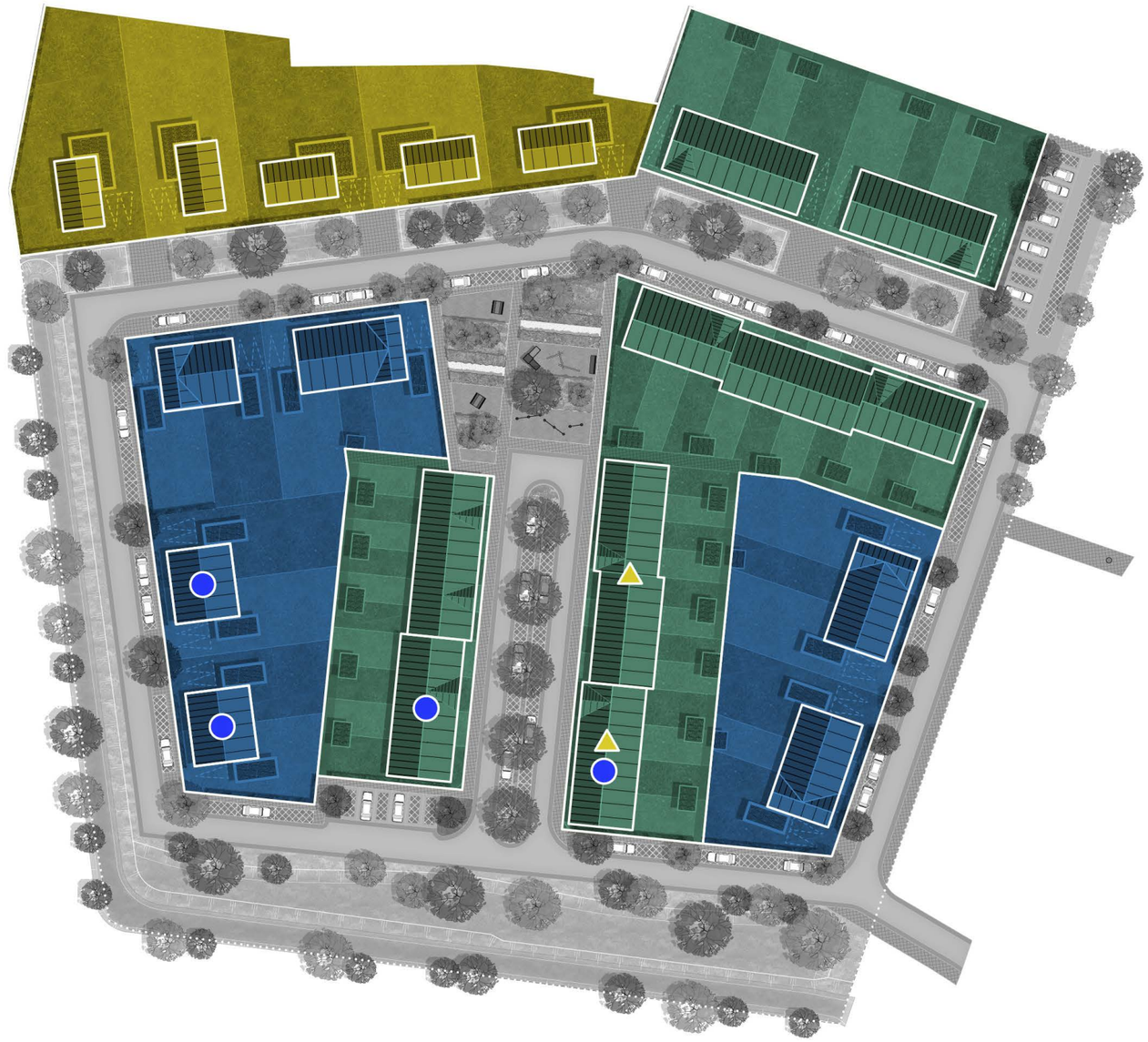
Dorps beeld

Woningtypen

Het uitgangspunt is het ontwikkelen van een dorps - landelijk woonmilieu. In de Groenemorgen wordt uitsluitend ruimte geboden aan grondgebonden woningen met tuin, aansluitend bij het dorpse en landelijke karakter van het dorp Afferden.

De toekomstige bebouwing bestaat uit een mix van woningtypen: vrije kavels, drie-/twee-onder-één-kap- en rijwoningen. De twee-onder-één-kap- en rijwoningen worden bovendien in diverse typen uitgevoerd. Zo bestaat het aanbod rijwoningen uit typen met een beukmaat van 4.2m en 5.4m en wordt een aantal levensloopbestendig uitgevoerd, met één laag en een kap.

Het zwaartepunt van het woonprogramma bevindt zich aan de dorpse zijde van het plan (oostzijde) en ontspant zich meer richting het agrarische landschap aan de west-zijde van plan de Groenemorgen.



Woningbouwprogramma Groenemorgen

Vrije kavel	*5x*	*Sociale huur*	
3- /2 - onder - één - kap	*15x*	*Levensloopbestendig*	
Rijwoning	*40x*		
Totaal	*60 woningen*		

Rooilijn

De rooilijn van de woningen varieert per woningtype. Zodoende wordt variatie bereikt in het plan, wat bijdraagt aan het verkrijgen van een dorps en kleinschalig woonmilieu. Voor de vrije kavels en twee-onder-één-kap- woningen ligt de rooilijn op tenminste 2 meter van de voorste kavelgrens, maar bij voorkeur meer. Voor de drie-onder-één-kap- en de rijwoningen ligt de rooilijn tussen de 1 en de 2 meter.

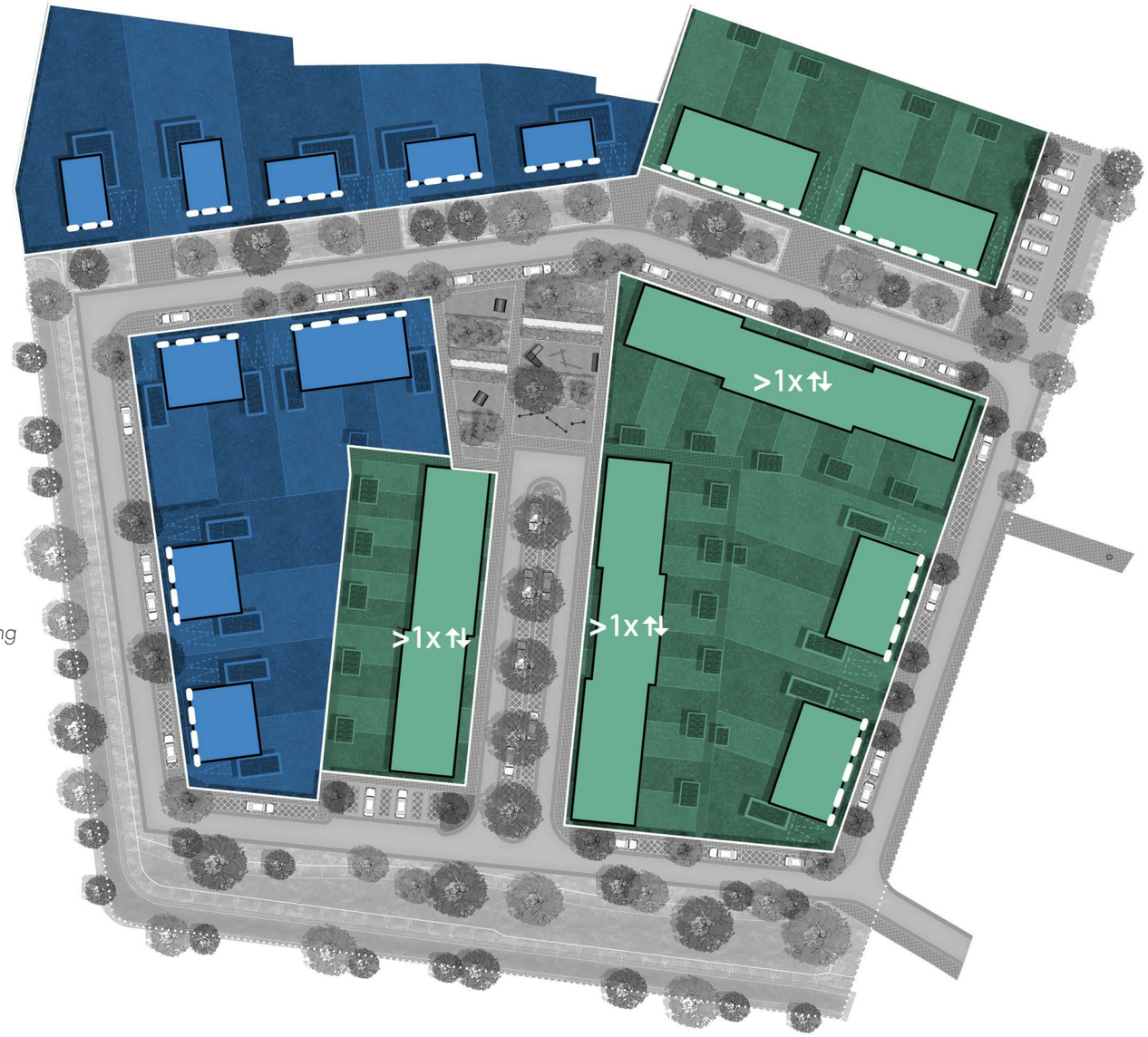
Verspringingen in rooilijn zijn in algemene zin gewenst, passend bij het gewenste dorpse, kleinschalige karakter van de Groenemorgen. Dit kan bewerkstelligd worden door het onderling laten verspringen van woningen, of door het toepassen van een erker of verspringingen in de gevel. Voor de rijwoning wordt minimaal 1 verspringing om de 6 woningen voorgeschreven, om de lengte van een blok te doorbreken. Voor de overige woningen is een onderlinge verspringing wenselijk.



Verspringing onderling



Verspringing in een rij



Rooilijn op tenminste 2 meter

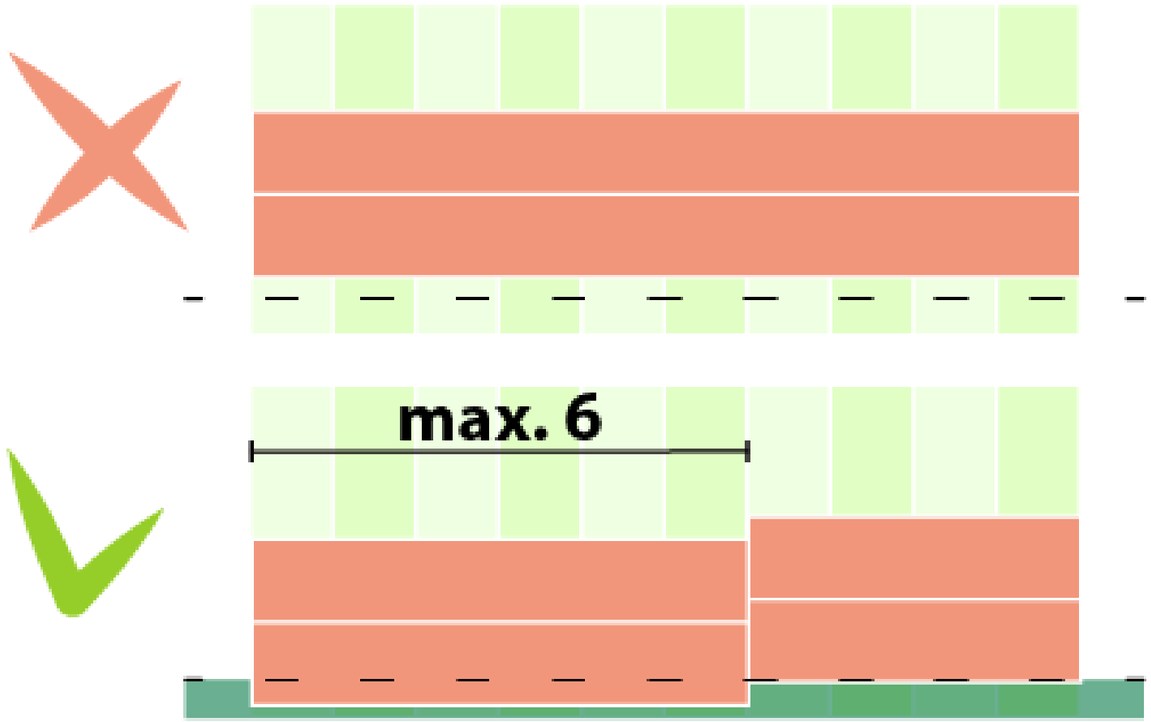
Rooilijn tussen de 1 en 2 meter

Verspringing in rooilijn ter overweging

>1x⇅ *Rooilijn verspringt maximaal om de 6 woningen, met minimaal 0,5 meter*

Rooilijn

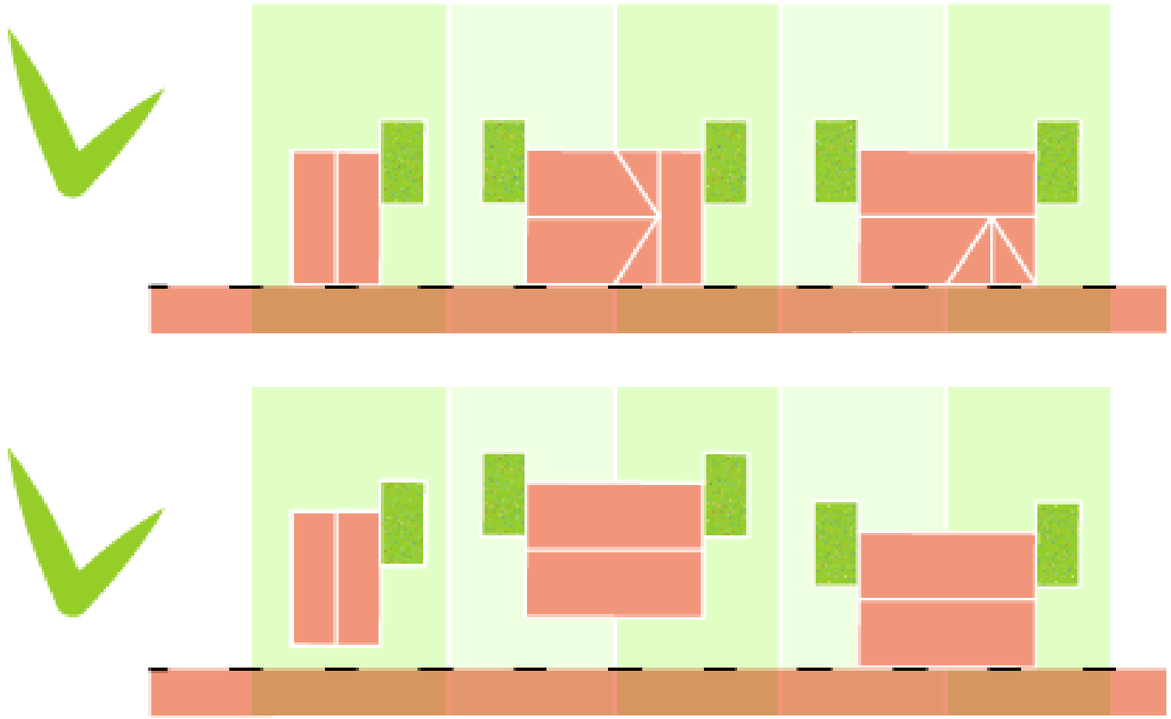
Principe verspringing rooilijn rijwoningen



rooilijn binnen groene zone

Voorruimte minimaal 1 en maximaal 2 meter. Rooilijn verspringt maximaal om de 6 rijwoningen

Principe verspringing rooilijn ter overweging



rooilijn buiten rode zone

Rooilijn buiten rode zone(=2 meter), variatie ontstaat door toepassen kapverdraaiingen en topgevels en/of verspringing in rooilijn onderling

Geveloriëntatie

De zijde van een woning die grenst aan openbaar gebied is representatief en voorzien van gevelopeningen en/of andere verbijzonderingen, zoals bijvoorbeeld gevelgroen, een erker, aanbouw en/of plasticiteit in de gevel. Om een afwisselend en dorps straatbeeld te krijgen, kunnen de entrees van de woningen zowel in de voor- als zijgevel gesitueerd worden.



Verbijzondering op beeldbepalende hoeken



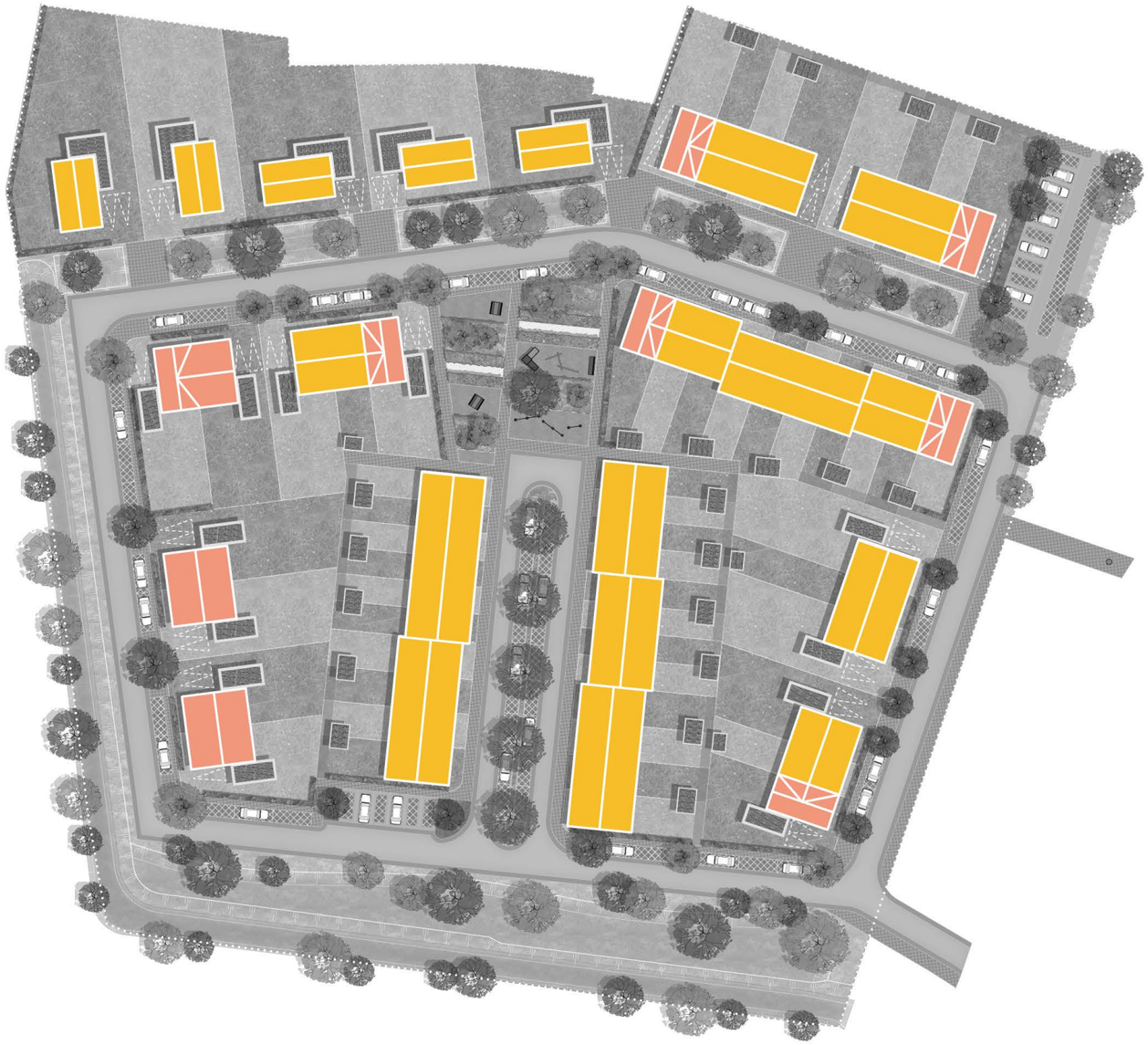
Geen blinde gevels



Kaplandschap

De woningen hebben in de basis een zadeldak met overstek. Toevoegingen als een dakkapel, doorstekende gevel, etc. zijn wenselijk, maar altijd in verhouding met het dakvlak.

De nokrichting van de rij, patio- en twee-onder-één kapwoningen verloopt overwegend evenwijdig aan de straat.
Op beeldbepalende hoeken ligt de kaprichting vast. Hier is het wenselijk door middel van een kapverdraaiing een verbijzondering te maken en te eindigen met een dwarskap. Ook aan de westrand ligt de kaprichting vast. Hier geldt dat het gewenst is een lage gootlijn te realiseren, waarmee een zachtere overgang richting het landschap wordt beoogt.



Kaprichting vast

In de basis een zadeldak, variatie is mogelijk

▸ Kaplandschap

Voor de overige woning geldt in de basis een zadeldak, waarbij ruimte is voor variatie. Incidenteel is er ruimte voor de toepassing van een dwarskap, topgevel en/of schildkap. Ten behoeve van de functionaliteit van de bovenverdieping is bij de woningen met één laag en een kap het (gedeeltelijk) doortrekken van de voorgevel op de verdieping mogelijk. Bij de vrijstaande woningen is het toepassen van een assymetrische- of doorschietende kap eveneens mogelijk. Om de lengte van de rij aaneengebouwde woningen te doorbreken, is de toepassing van dakkapellen, topgevels en/of dwarskappen gewenst. Dit gebeurt tenminste om de 4 woningen.

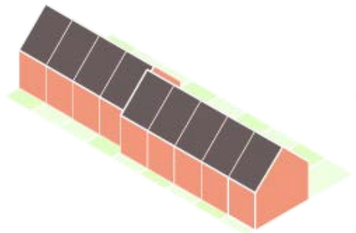
Basis



Vrijstaand



3-/2-1 kap



Rij



LLB Rij

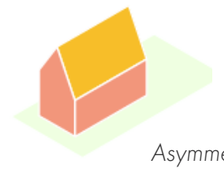


LLB 2-1 kap

Variatiemogelijkheden



Doorschieten kap



Asymmetrische kap



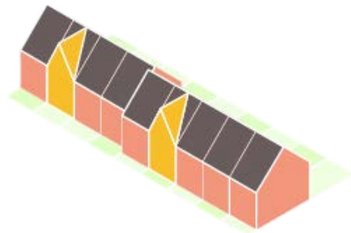
Kapverdraaiing



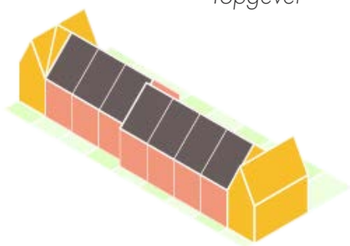
Topgevel



Schildkap



Topgevel



Kapverdraaiing



Doortrekken voorgevel



Doortrekken voorgevel

▸ Architectuur & materialisatie - Dorps - Landelijk

Sfeer

De woningen tonen in basis een grote mate van samenhang. Voor een gevarieerd beeld wordt een architectuurstijl voorgestaan die bestaat uit een combinatie van een dorpse en landelijke elementen. De dorpse stijl kenmerkt zich door zorgvuldig gedetailleerde woningen met een eenduidige hoofdvorm. Variatie wordt aangebracht door toevoegingen als bijvoorbeeld een erker, uitbouw of verbijzonderde entree. De woningen binnen de landelijke stijl hebben overwegend een lagere goothoogte en zijn ze meer ingetogen gematerialiseerd en gedetailleerd, waardoor een zachtere overgang naar het landelijk gebied ontstaat.



▸ *Metselwerk kan variëren van geel/grijs genuanceerd tot rood/paars genuanceerd (voorbeeld)*





▸ *Zwart/antraciete pan, ongeglazuurd*

Belangrijkste kenmerken

- Ingetogen baksteenarchitectuur als basis;
- Zadeldak met zwart/antraciete pannen, ongeglazuurd;
- Metselwerk kan variëren van geel/grijs genuanceerd tot rood/paars genuanceerd;
- Per 'woonblok' (twee-/driekapper of rijwoningen) wordt in basis één kleur metselwerk toegepast. In één straat staan woningen met verschillende kleuren metselwerk.
- Houtwerk in één, gedekte kleur (in harmonie met gevelsteen). Gebruik van kunststof en/of HPL/Volkern platen is uitgesloten;
- De verschillende woningen vertonen samenhang. Variatie in bouwmassa en gevelbeeld kunnen worden aangebracht met bijvoorbeeld doortrekken schoorsteen, toepassen hoekraam, toevoegen erker, uitbouw, voordeurluifel, etc.;
- Variatie kan ook worden bereikt door middel van detaillering, bijvoorbeeld door toepassen plasticiteit en/of toepassen verschillende metselverbanden of houtaccenten;
- Dakkapellen zijn ondergeschikt en geïntegreerd in het volume;
- Insneden in het dakvlak zijn mogelijk, hierbij is de gootlijn over een lengte van maximaal 30% teruggelegd;
- Alle platte delen zijn voorzien van een groendak;
- Zonnepanelen/-collectoren worden als vlak of in lijn aangebracht, evenwijdig aan de nok;
- Natuurinclusieve maatregelen en duurzame bouwmaterialen worden meegenomen in de architectuur.



▸ *Houtwerk in één gedekte kleur, in harmonie met steen*



▸ *Toepassen verschillende mestelverbanden*



▸ *Gecombineerde architectuurstijlen*



▸ *Dak met overstek en overtuigend dakvlak*



▸ *Variatie bouwmassa door uitbouw*



▸ *Verschillende kleuren mestelwerk per woonstraat*

Erfafscheidingen

Om het groene en dorpse karakter te waarborgen bestaan erfafscheidingen voor de voorgevel, grenzend aan openbaar gebied, overwegend uit een lage haag. De hagen bestaan uit een inheemse soort, zo wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van de biodiversiteit. De voorruimte van de rijwoningen bestaat uit een privé stoep van één tot maximaal twee meter in combinatie met een geveltuin. Hiermee wordt een uniform en rustig straatbeeld beoogt.

Zijtuinen die grenzen aan het openbaar gebied worden voorzien van een begroeid hekwerk met een hoogte tot twee meter. Hedera helix overgroeid het hekwerk, ze geeft een jaarrond groen beeld en biedt vogels en insecten een schuil- en nestplaats.

De erfafscheiding wordt meegenomen in de beoordeling door de commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK) en ten tijde van de oplevering van de woningen aangebracht.

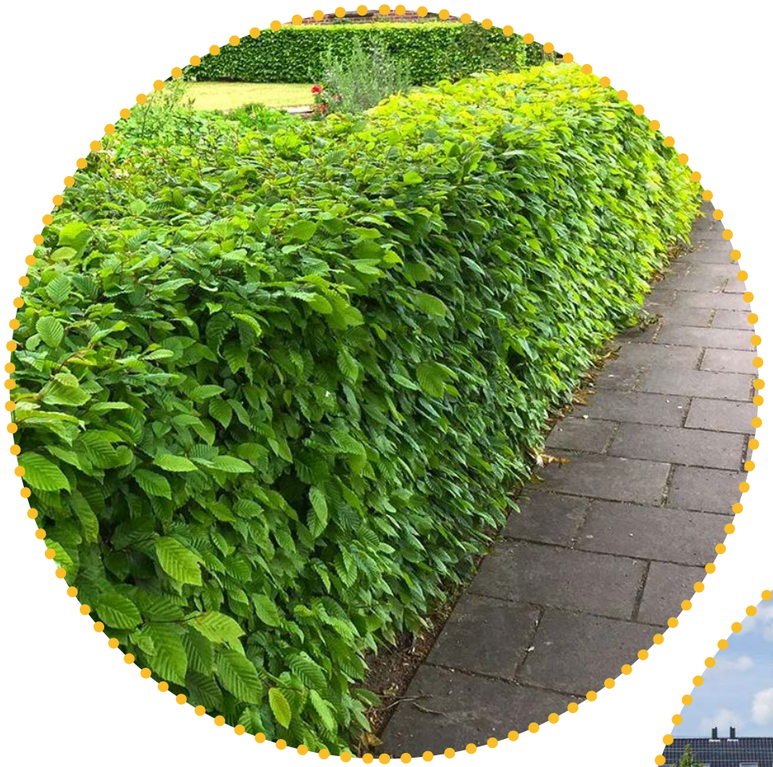


Privé stoep met geveltuin

Begroeid hekwerk tot 2.0m

Lage haag tot 1.2m, inheemse soort

Erfafscheidingen



Lage haag langs voor (zij-)tuin, inheems



Privé stoep met geveltuin voor rijwoningen



Begroeid hekwerk langs achtertuinen, grenzend aan openbaar gebied





buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen
Telefoonnummer: 024 - 675 23 56 **Emailadres:** info@burowaalbrug.nl **Website:** www.burowaalbrug.nl
Rekeningnr.: IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer:** 58365524 **BTW Nummer:** NL8530.06.453.B01