

Roodhekkenpas WEST
DRUTEN

Beeldkwaliteitplan

JANSEN BOUWONTWIKKELING

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Inhoud

Inleiding 3

Concept ontwerp 5

Stedenbouwkundig plan 7

Richtlijnen beeldkwaliteit 9

Rooilijn 10
Kopgevels 11
Kaplandschap 12
Architectuur & materialisatie 13
Erfafscheidingen 14
Openbaar groen 15
Verharding 17

Colofon

Kenmkerk: W-17034

Datum: 19/04/2023

In opdracht van:

JANSEN BOUWONTWIKKELING

buro Waalbrug

Schoenaker 10, Beuningen

Telefoonnummer: 024-6752356

Emailadres: info@burowaalbrug.nl

buro WAAL BRUG

ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING



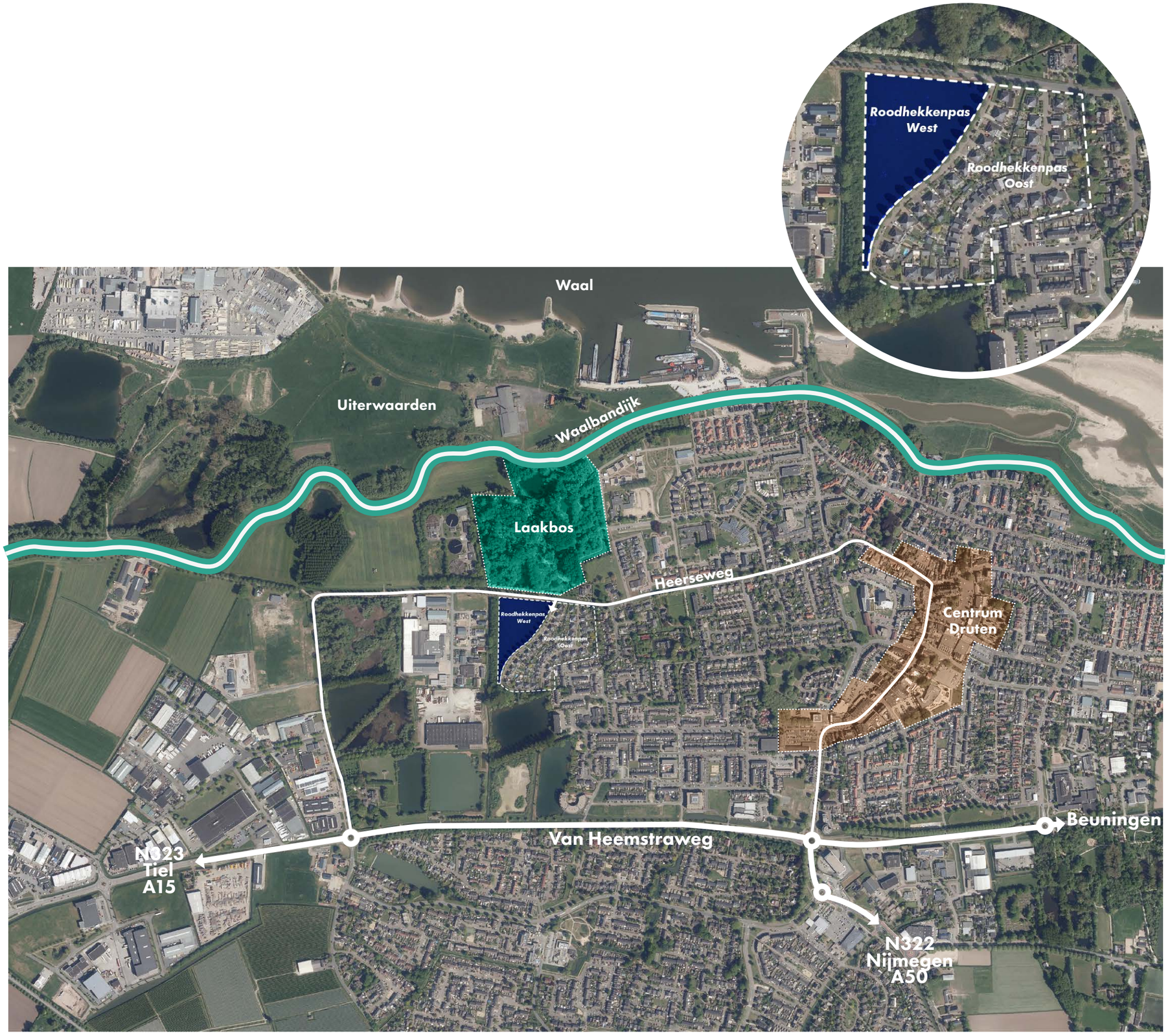




Inleiding

Het voorliggende beeldkwaliteitplan heeft betrekking op de tweede fase van het plan Roodhekkenpas in Druten. In de jaren ‘90 is het plan Roodhekkenpas Oost (fase 1, circa 65 woningen) ontwikkeld. Nu is fase 2 aan de beurt. Voor het plangebied is een stedenbouwkundig plan ontworpen met in totaal 36 woningen. Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Druten en betreft enkele voormalige agrarische gronden, die vanaf eind jaren ‘90 in gebruik genomen zijn als hertenweide. Hoewel de gronden in het plangebied buiten de verkeerskundige bebouwde kom liggen van de kern Druten, is in de praktijk, door zijn ligging ingeklemd tussen het bedrijventerrein Westerhout en Roodhekkenpas-oost, sprake van een logische afronding van de bebouwde kern van Druten. De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van het centrum van Druten en diverse uitvalswegen. Tegelijkertijd wandel je zo het Laakbos in, richting dijk en uiterwaarden.

Met de ontwikkeling van het plan wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van de grote woningbehoefte, die ook in de gemeente Druten actueel is. Het woningbouwprogramma bestaat uit diverse woningtypen, waardoor het plan voor een brede doelgroep toegankelijk wordt gemaakt.



Planlocatie in de context van Druten


Laakbos
Heerseweg
Oost
Roodhekkenpas
West
Waalbandijk

Conceptontwerp

Stapsteen in Gelders Natuur Netwerk

Het plangebied ligt binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) in het Gelders Natuur Netwerk (GNN). Ze verbindt ten zuiden van het plangebied enkele visvijvers met omliggend groen met GNN, GO en Natura 2000-gebieden ten noorden van het plangebied (uiterwaarden van de Waal). De GO wordt beschermd in de Omgevingsverordening Gelderland: *"Als een initiatiefnemer iets wil bouwen in deze Groene ontwikkelingszone, moet hij tegelijk de kernkwaliteiten versterken door natuur- en landschapselementen aan te leggen. De nieuwe regels helpen bij het bepalen hoe en waar die versterking moet gebeuren."*

Het versterken van de kernkwaliteiten Groene Ontwikkelingszone is een belangrijk uitganspunt voor de stedenbouwkundige opzet en ruimtelijke invulling van het plan.

Wooneiland in het groen

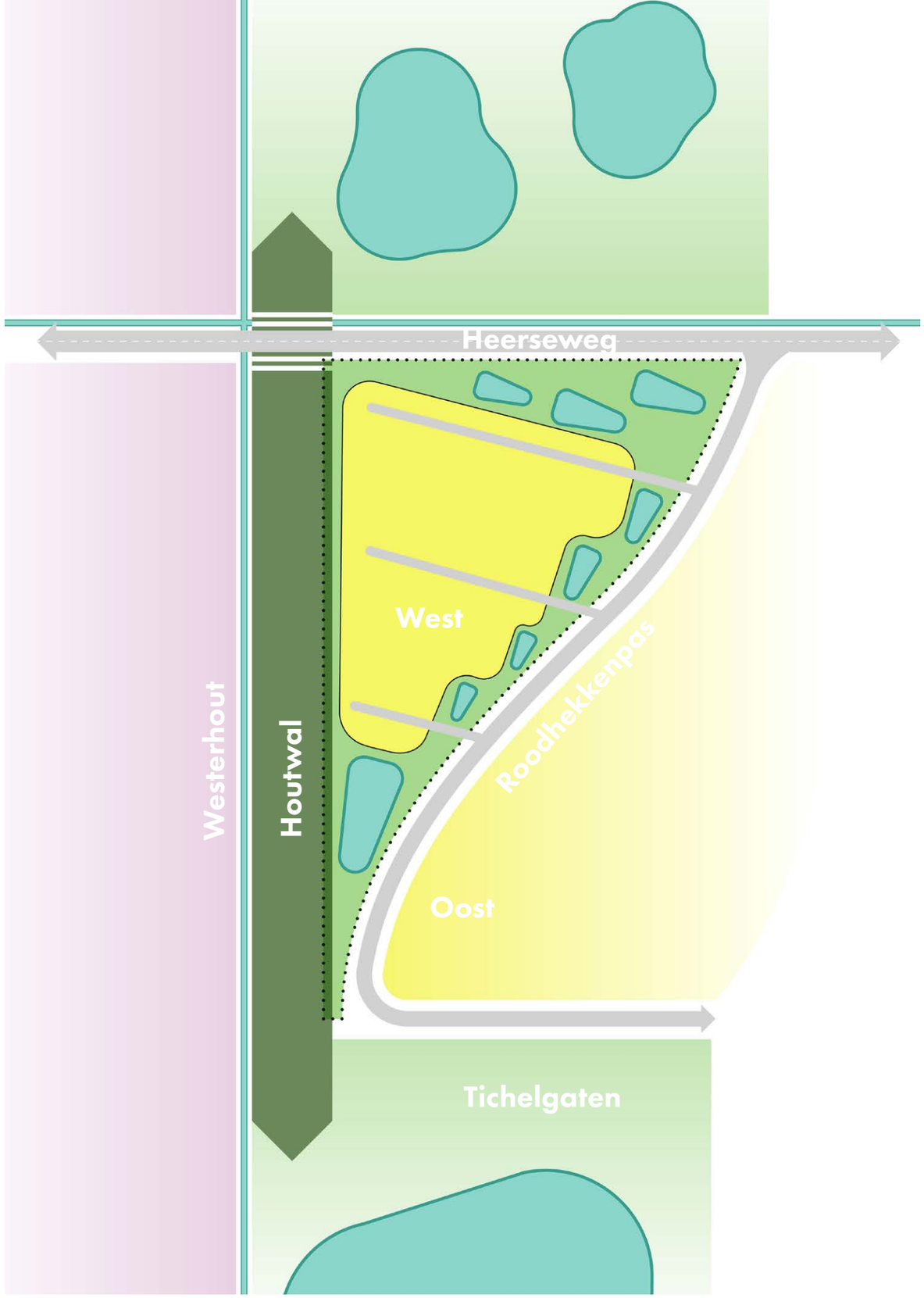
Een compact en efficiënt vormgegeven bouwveld laat maximale ruimte voor een groene omkadering, gericht op natuurontwikkeling. De bestaande houtwal/groene corridor tussen Laakbos in het noorden en de tichelgaten in het zuiden wordt versterkt en hier wordt maximaal ingezet op het stimuleren van biodiversiteit en migratie van soorten tussen noord- en zuidelijk gelegen Gelders Natuur Netwerk. Langs de overige flanken van het bouwveld wordt de benodigde waterberging gecombineerd met inheemse beplanting, gebiedseigen landschapselementen en andere maatregelen ter versterking van de biodiversiteit.



Ligging plangebied in Groene Ontwikkelingszone



Hoogtekaart met houtwal aan westzijde



Concept ruimtelijke opzet Roodhekkenpas West

Huidige situatie. Planlocatie in gebruik als hertenweide, omgeven door waardevol groen

buro WAAL BRUG
ADVIESBURO VOOR DE LEEFOMGEVING

Stedenbouwkundig plan

Het plangebied wordt ontsloten op de Roodhekkenpas via een aantal ‘inprikkers’, waarbij bestaande bomen blijven behouden. Het parkeren vindt plaats in het bouwveld, waardoor de groene randzone zo veel als mogelijk van verharding bespaard blijft. In algemene zin wordt verharding zo veel als mogelijk beperkt, door wegprofielen zo smal als praktisch mogelijk te houden en groene verharding toe te passen waar mogelijk. Het bouwveld is efficiënt verkaveld met een divers woningbouwprogramma, waar diverse doelgroepen hun plek kunnen vinden. Ook binnen het bouwveld wordt ingezet op groen en de straatjes die het bouwveld ontsluiten worden zo groen als mogelijk ingericht. De uitstraling van de architectuur sluit aan bij de groene, natuurlijke uitstraling van het plan.

In totaal worden maximaal 36 grondgebonden woningen gerealiseerd, bestaande uit 5 goedkope starterswoningen tot € 200.000,-, 5 goedkope woningen tot € 250.000,-, 8 woningen tot de NHG-grens en 18 woningen boven de NHG grens. Het woningprogramma bestaat globaal uit 5 starterswoningen, 12 levensloopbestendige woningen, 9 rijwoningen en 10 twee-onder-één kapwoningen:



Stedenbouwkundig plan



Vogelvlucht stedenbouwkundig plan Roodhekkenpas-west

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

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.

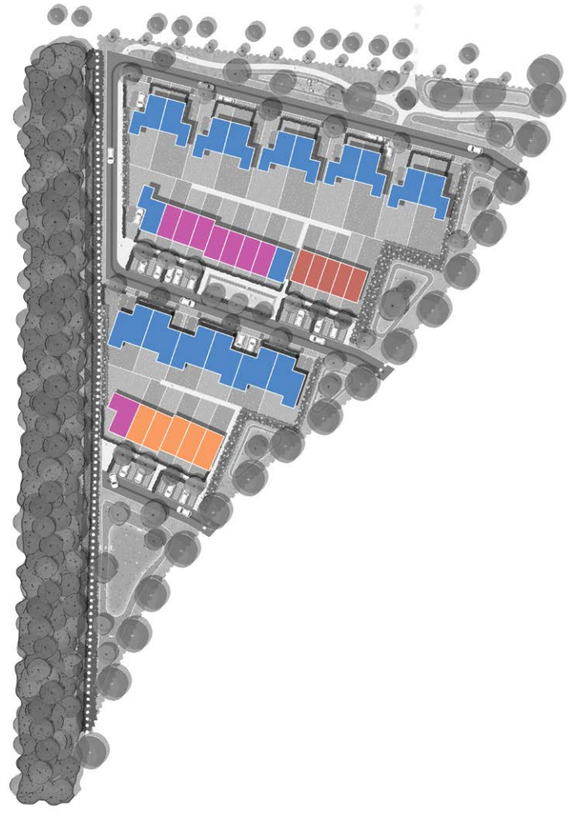
Beeldkwaliteitaspecten

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit voor de Roodhekkenpas - west. 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:

- Rooilijn
- Kopgevels
- Kaplandschap
- Architectuur en materialisatie
- Erfafscheidingen
- Groen
- Verharding

Divers woningbouwprogramma

- 5 goedkope woningen tot 200k (voor starters)
- 5 goedkope woningen tot 250k (voor senioren)
- 8 betaalbare woningen tot NHG grens
- 18 vrije sector woningen boven de NHG grens
- **36 woningen totaal**

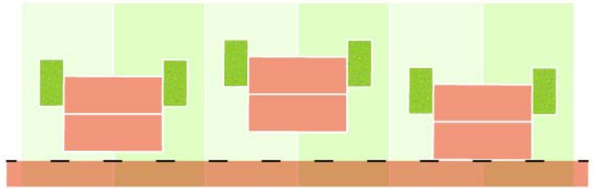


buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

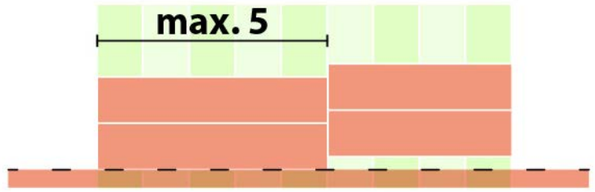
Rooilijn

Met betrekken tot de rooilijnen wordt onderscheidt gemaakt tussen de woningen gericht op de Heersweg aan de noordzijde en de daarachter liggende straatjes. Voor de twee-onder-één-kap-woningen ligt de rooilijn op tenminste 3 meter van de voorste kavelgrens, maar bij voorkeur meer. Voor de rij- en patiowoningen in de compactere staatjes ligt de rooilijn op tenminste 2 meter.

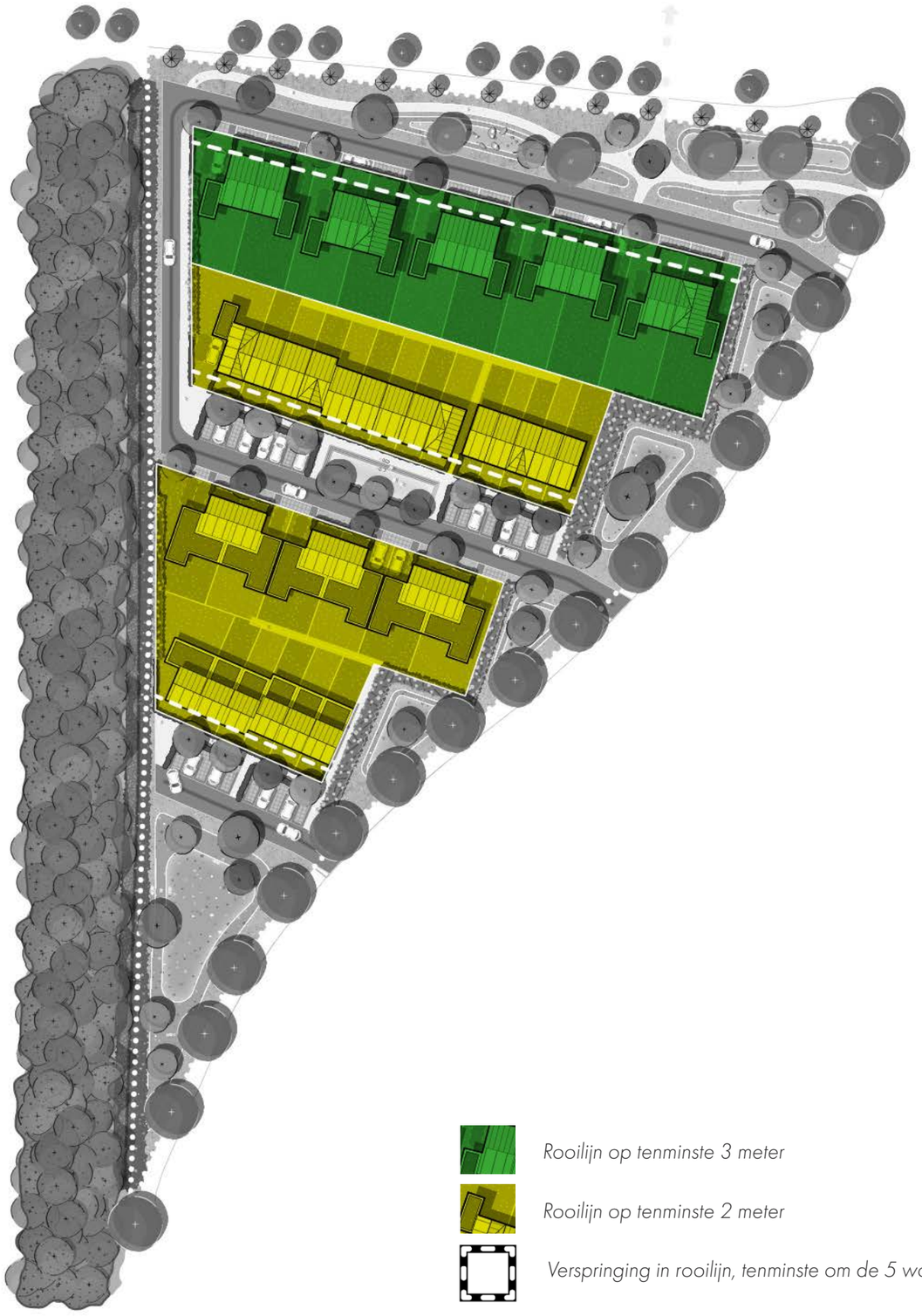
In algemene zin zijn verspringingen in rooilijn gewenst, passend bij het gewenste dorpse, kleinschalige karakter van het plan. Dit wordt bewerkstelligd door het onderling laten verspringen van woningen en door het toepassen van een verspringingen in de gevel. Voor de rijwoningen wordt minimaal 1 verspringing om de 5 woningen voorgeschreven, om de lengte van een blok te doorbreken. Voor de overige woningen is een onderlinge verspringing wenselijk. Met uitzondering van de patiowoningen, hier is bij de afzonderlijke woningen reeds een verspringing in de gevelrooilijn aanwezig.



Verspringing onderling, tenminste om de 5 woningen



Verspringing in een rij, tenminste om de 5 woningen



Rooilijn op tenminste 3 meter

Rooilijn op tenminste 2 meter

Verspringing in rooilijn, tenminste om de 5 woningen

Kopgevels

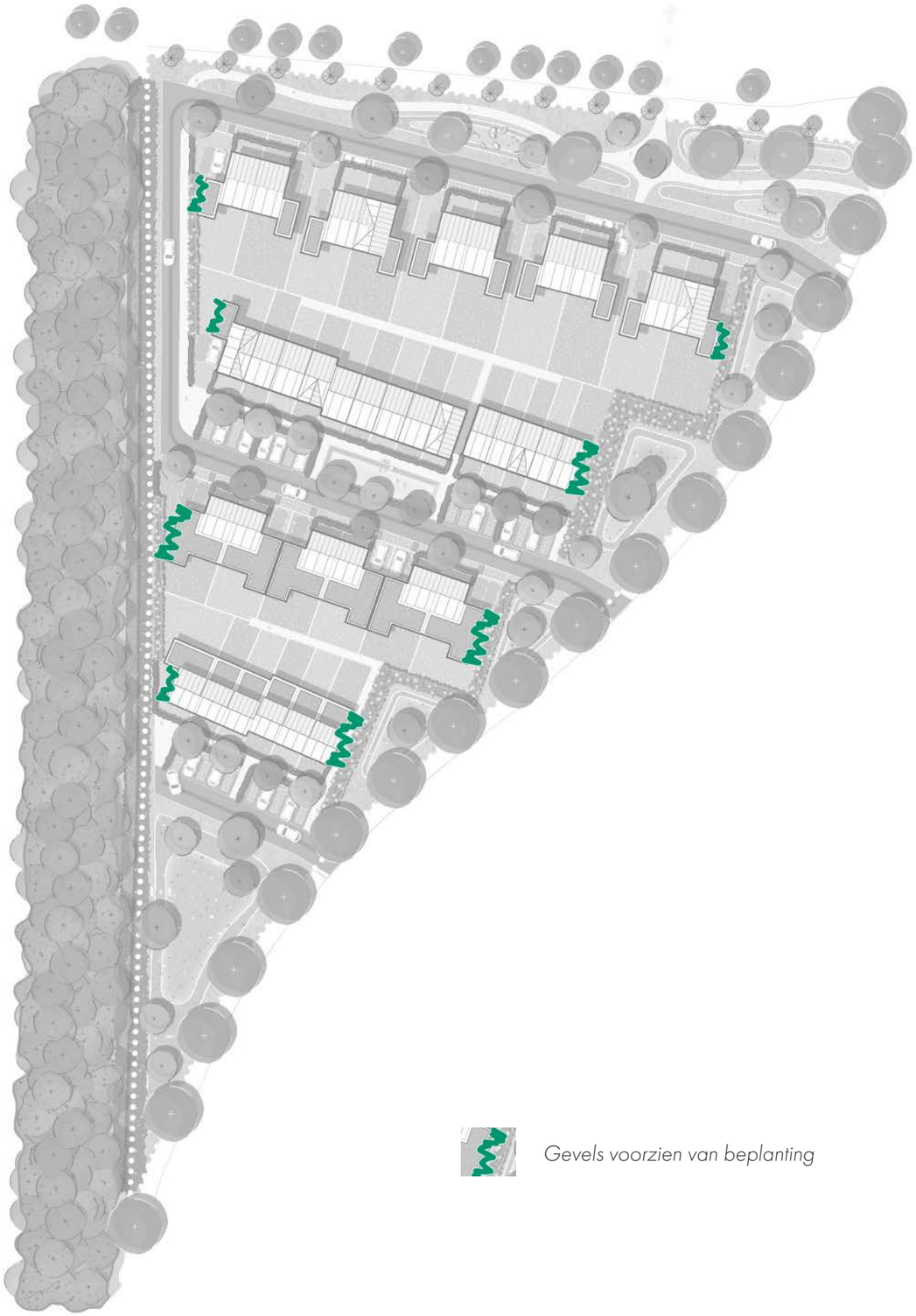
In het plan wordt vol ingezet op groen en natuurontwikkeling. Dit komt ook tot uiting in de architectuur van de woningen. Op de kopgevels aan de west- en oostzijde van het plan wordt gevelgroen toegepast. Dit is mogelijk op de kop van de gevel en/of de zijgevel van een garage/aanbouw. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de groene uitstraling richting de Roodhekkenpas aan de oostzijde en de ecologische corridor aan de westzijde versterkt.



Koppen voorzien van gevelgroen







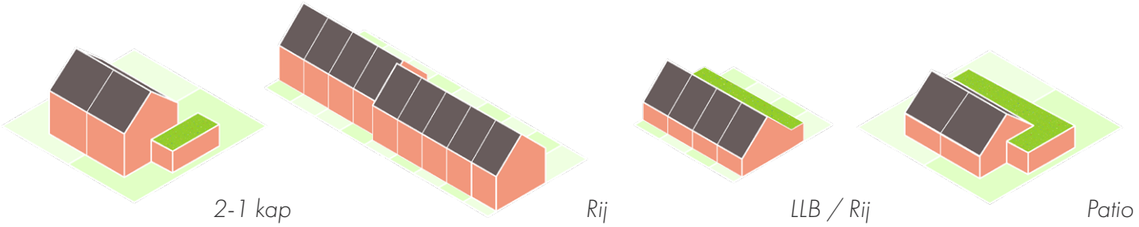
Gevels voorzien van beplanting

Kaplandschap

De woningen in het plan hebben in basis een robuuste hoofdvorm met een zadeldak, zonder overstek. De nokrichting is evenwijdig aan de straat, met een overtuigend dakvlak. In algemene zin is, gezien de korte lengte van de straatjes, een rustig en eenduidig beeld gewenst. De nadruk ligt op het groen en de natuurlijke uistraling van de woningen.

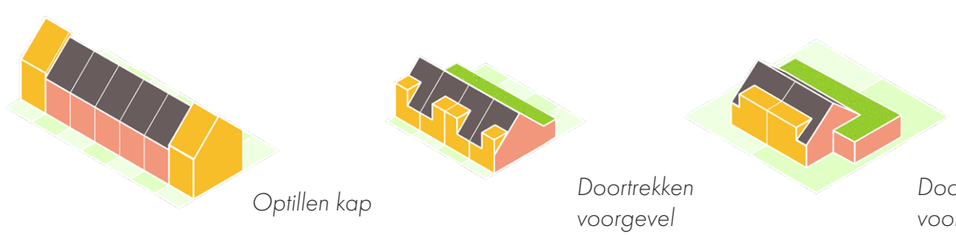
Enige variatie is mogelijk. In algemene zin is het mogelijk een gedeelte van de voorgevel door te trekken boven de gootlijn. Dit is voornamelijk bij de woningen met één laag en een kap van nut, om de functionaliteit van de bovenverdieping te kunnen vergroten. In het geval van de rijwoningen kan de de kap van een aantal- of van de kopwoningen 'opgetild' worden ten opzichte van de rest. Zo kan variatie of een accent worden gemaakt.

Basis

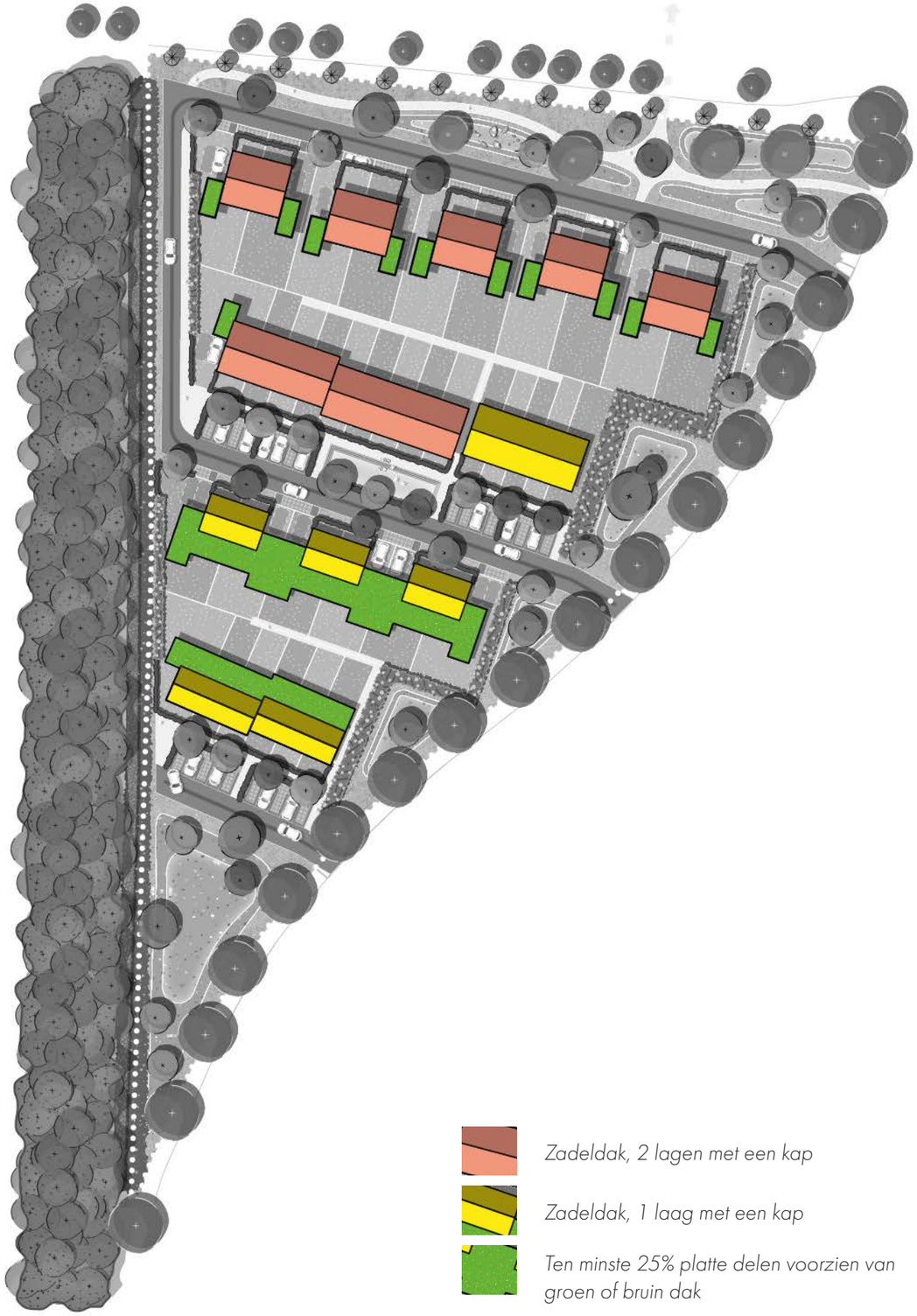


2-1 kap *Rij* *LLB / Rij* *Patio*

Variatiemogelijkheden



Optillen kap *Doortrekken voorgevel* *Doortrekken voorgevel*



Zadeldak, 2 lagen met een kap

Zadeldak, 1 laag met een kap

Ten minste 25% platte delen voorzien van groen of bruin dak

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

▸ Architectuur & materialisatie

Sfeer

In het stedenbouwkundig plan en de inrichting van de buitenruimte wordt ingezet op het versterken van groenstructuren en biodiversiteit. De nieuwe woningen dragen hier aan bij en vinden aansluiting bij de natuurlijke uitstraling. Ze worden uitgevoerd in natuurlijke tinten en er worden zoveel als mogelijk natuurlijke materialen toegepast.
De toepassing van houtachtige en biobased materialen geniet de voorkeur, baksteen en (keramische) pannen zijn mogelijk. De woningen zijn in samenhang ontworpen. Natuurinclusieve maatregelen, groene daken en gevelgroen laten de woningen vloeiend overlopen in de groene buitenruimte.

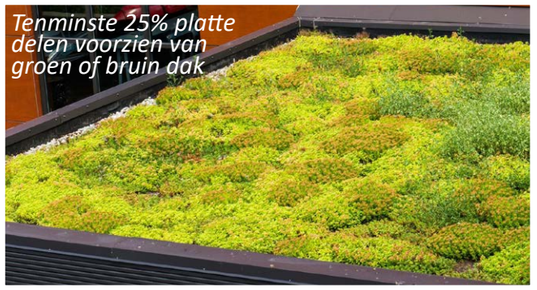
Belangrijkste kenmerken

- Robuust hoofdvolume met rustige uitdrukking;
- Gevelmateriaal houtachtig, baksteen, een combinatie van beide en/of een ander biobased materiaal;
- Houtachtige gevelbekleding in lichte tint. Eventueel gevelhoutwerk bewerken zodat het egaal verweert.
- Eventueel metselwerk geel/brons genuanceerd, op onderdelen een tweede steen in (donker)bruin mogelijk;
- Variatie in metselverband toepassen, met plasticiteit;
- Zadeldak, zonder overstek met overtuigend dakvlak;
- Antraciete, keramische- of vlakke pan, ongeglazuurd;
- Houtwerk / kozijnen in één of twee gedekte kleuren (in harmonie met gevelsteen). Kleurstelling voor alle woningen gelijk. Gebruik van kunststof en/of trespa is uitgesloten;
- Varriatie in gevelritmiek toepassen;
- Eventuele dakuitbouwen zijn altijd ondergeschikt aan het dakvlak en ontstaan bij voorkeur uit de gevel;
- Platte daken zijn voor tenminste 25% voorzien van een groen/bruin dak;
- Natuurinclusieve maatregelen op basis van integraal plan;
- Zonnepanelen/-collectoren worden als vlak of in lijn aangebracht, evenwijdig aan de nok. Kleurstelling in overeenstemming met kleur dakbedekking.

Dak


Keramische pan, blauw gesmoord, ongeglazuurd


Of vlakke pan, antraciet, ongeglazuurd


Tenminste 25% platte delen voorzien van groen of bruin dak

Gevel


Houtachtig/bamboe, (licht) bruin


Of geel/brons metselwerk, lichte voeg of toon op toon

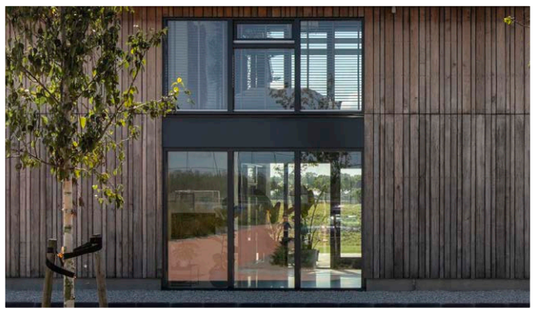

Secundaire steen, donkerbruin, voor accenten en ondergeschikte delen


Of een combinatie

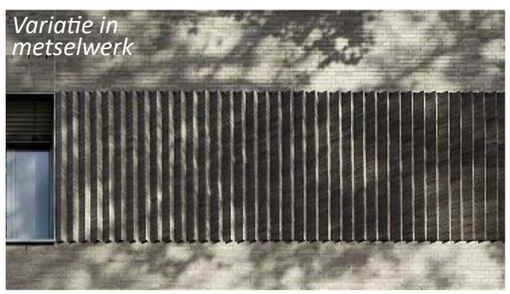
Houtwerk / kozijnen


Houtwerk in één of twee gedekte kleuren, keuze voor alle woningen gelijk





Detaillering


Variatie in metselwerk


Zadeldak zonder overstek


Natuurinclusieve maatregel

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Erfafscheidingen

Ook de erfafscheidingen dragen bij aan de groene ambitie van het plan. Alle erfgrenzen aan openbaar gebied zijn voorzien van groene begrenzing. Erfafscheidingen voor de voorgevel, grenzend aan openbaar gebied, bestaan uit een lage haag met een hoogte tot 1.2m. De hagen bestaan uit een inheemse soort, zo wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van de biodiversiteit. De soortkeuze is voor alle woningen gelijk.

De struweelhaag aan de oostzijde van de woningen ligt op openbaar gebied en zal om de zoveel jaar tot aan de grond worden afgezet. Bovendien verliest ze haar blad in de winter. Om een continu groen beeld te bewerkstelligen worden zijtuinen langs de oostzijde, grenzend aan de struweelhaag, 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.

Ter versterking van de ecologische verbindingszone worden perceelsgrenzen langs de westzijde voorzien van een gemengde haag tot twee meter hoog en minimaal 1 meter breed. Ze bestaat uit tenminste twee inheemse soorten.

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



Lage haag langs voor (zij-)tuinen, inheems



Begroeid hekwerk langs oostzijde, grenzend aan struweelhaag en openbaar gebied



Gemengde haag, langs westzijde



Openbaar groen

Het behoud van bestaand, waardevol groen is één van de uitgangspunten geweest bij de totstandkoming van het plan. De bestaande bomen langs de Roodhekkenpas, Heerseweg en de groene houtwal zijn ingepast in het stedenbouwkundig plan. De inritten op de Roodhekkenpas zullen bij de civiele uitwerking van het plan nader worden afgestemd op het behoud van de bestaande bomen aldaar.

Om de nieuwe woningen in het plangebied goed in de bestaande omgeving in te passen en vanwege de ligging in de groene ontwikkelingszone (GO) uit de Omgevingsverordening Gelderland is besloten om rondom de woningen te voorzien in een robuuste landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing is nader uitgewerkt in het 'compensatieplan groene ontwikkelingszone' en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In de verbeterplannen wordt middels een poel, takkenrillen, struweel en kruidenrijk grasland de noord-zuidverbinding zowel langs de oost- als westzijde aangezet, gecombineerd met de benodigde waterberging in wadi's. De poel kan als stapsteen dienen voor verschillende amfibieën om tussen de gebieden te migreren. De toename aan dichte vegetatie biedt soorten als kleine marterachtigen meer mogelijkheden om te migreren en binnen het plangebied te foerageren. Daarnaast wordt over de Heersweg een marterverbinding aangelegd, en wordt onder de weg ter hoogte van de houtwal een amfibieëntunnel aangelegd. De veilige verbinding tussen noord en zuid wordt daarmee verder versterkt.

Langs de Heerseweg wordt tevens ruimte geboden aan recreatieve functies. Dit gebeurd in de vorm van speelvoorziening in/rondom een wadi, met natuurlijke uitstraling, en een recreatief pad die het plan met het noordelijk gelegen Laakbos verbindt. In de straatjes is ruimte voor bloeiende bomen en heesters.



TAKKENRIJ



- Nestgelegenheid voor vogels en kleine zoogdieren
- Versterken groene verbindingszone
- Leefgebied voor kleine insecten

KNOTWILGEN RIJ



NATUURLIJK SPELEN



PARKRAND



- Combinatie waterberging, wandelroute (verbinding met Laakbos) en spelen
- Bloemrijkgrasland met inheemse bomen



ZOOMVEGETATIE



- Nestgelegenheid voor vogels en kleine zoogdieren
- Versterken groene verbindingszone
- Natuurlijke begrenzing houtwal

POEL



- Waterberging
- Stapsteen voor verschillende amfibieën
- Biotoop voor Kamsalamander
- Natuurvriendelijke oevers

STRUWEELHAAG



- Nestgelegenheid voor vogels en kleine zoogdieren
- Diverse inheemse soorten
- Groene inpassing nieuwe kavels

NATUURLIJKE WADI'S

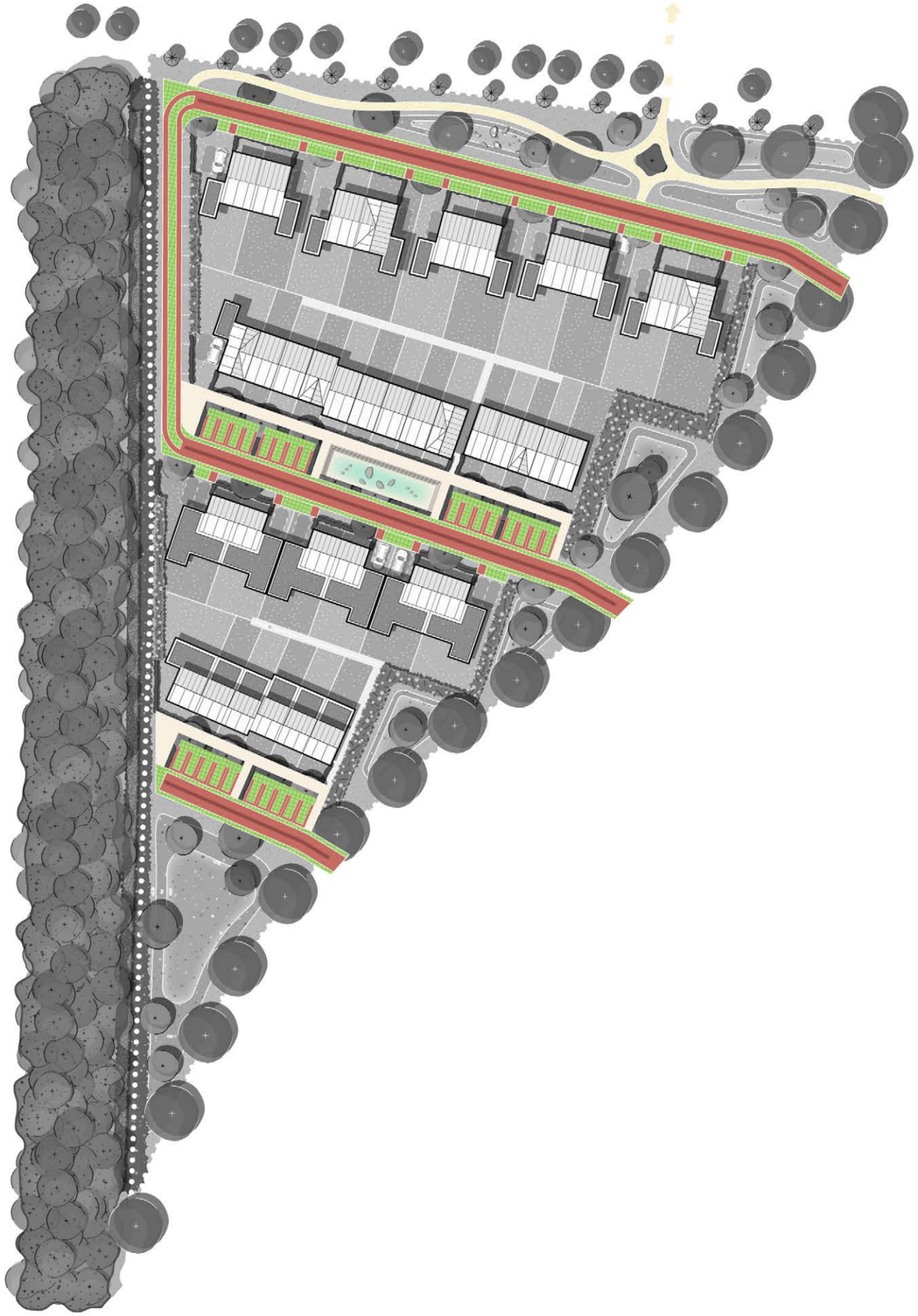


- Combinatie waterbering met bloemrijk grasland en inheemse bomen
- Versterken biodiversiteit
- Vergroten klimaatrobuustheid plan
- Stimulatie voor vlinders en bijen

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Verharding

In het plan wordt ingezet op het toepassen van zo min mogelijk verharding en het toepassen van zo veel als mogelijk duurzame materialen. Dat wil zeggen dat wegprofielen zo smal als functioneel mogelijk worden uitgevoerd en waar mogelijk wordt groene verharding en halfverharding toegepast. Hiermee reduceren we materiaalgebruik en wordt de groene uitstraling van het plan versterkt. Waar de west-, zuid- en oostrand voornamelijk wordt benut voor natuurontwikkeling, wordt aan de noordrand en in het middenstraatje voorzien in een ontmoetingsplek voor bewoners en speelruimte voor kinderen en wordt een wandelverbinding met het noordelijk gelegen Laakbos gerealiseerd waardoor het maken van een ommetje wordt gestimuleerd.



HALFVERHARDING



- Beperken verharding
- Stimuleren ommetje
- Verbinding met Laakbos ten noorden van Heerseweg

CALAMITEITENWEG

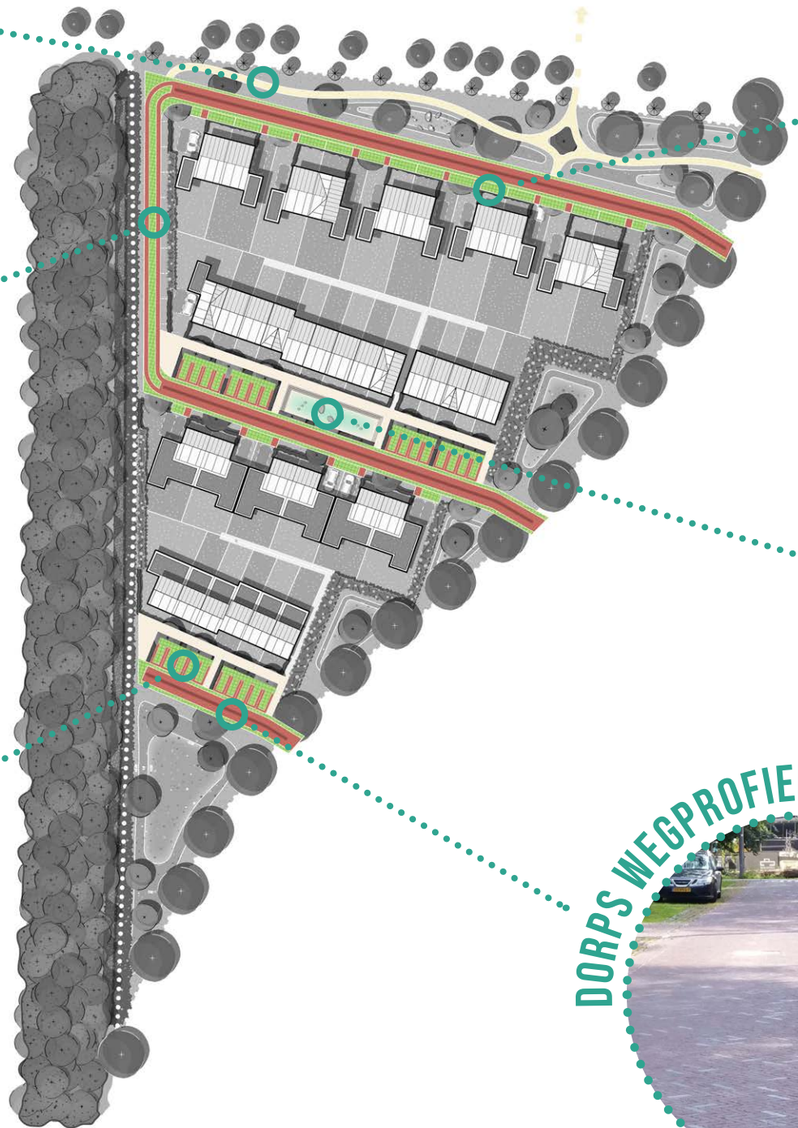


- Karrenspoor tbv mogelijk maken om rond te rijden (bv. ten behoeve van hulpdiensten en vuilophaal)
- Minimaal profiel (3.5m)
- Beperken verharding

GROEN PARKEREN



- Haaksparkeervakken in groene verharding met uitstapstrook.
- Toegangkelijk en groen
- Vergroten klimaatrobuustheid



GROEN PARKEREN & INRITTEN



- Langsparkeren en inritten in groene verharding met loops-trook tbv toegangkelijkheid
- Vergroten klimaatrobuustheid
- Minimaliseren verharding

ONTMOETEN & WATERBERGING



- Buurt 'leefkuil'
- Combineren ontmoetings-/speelplek met hemelwaterberging
- Vergroten sociale cohesie
- Versterken klimaatrobuustheid

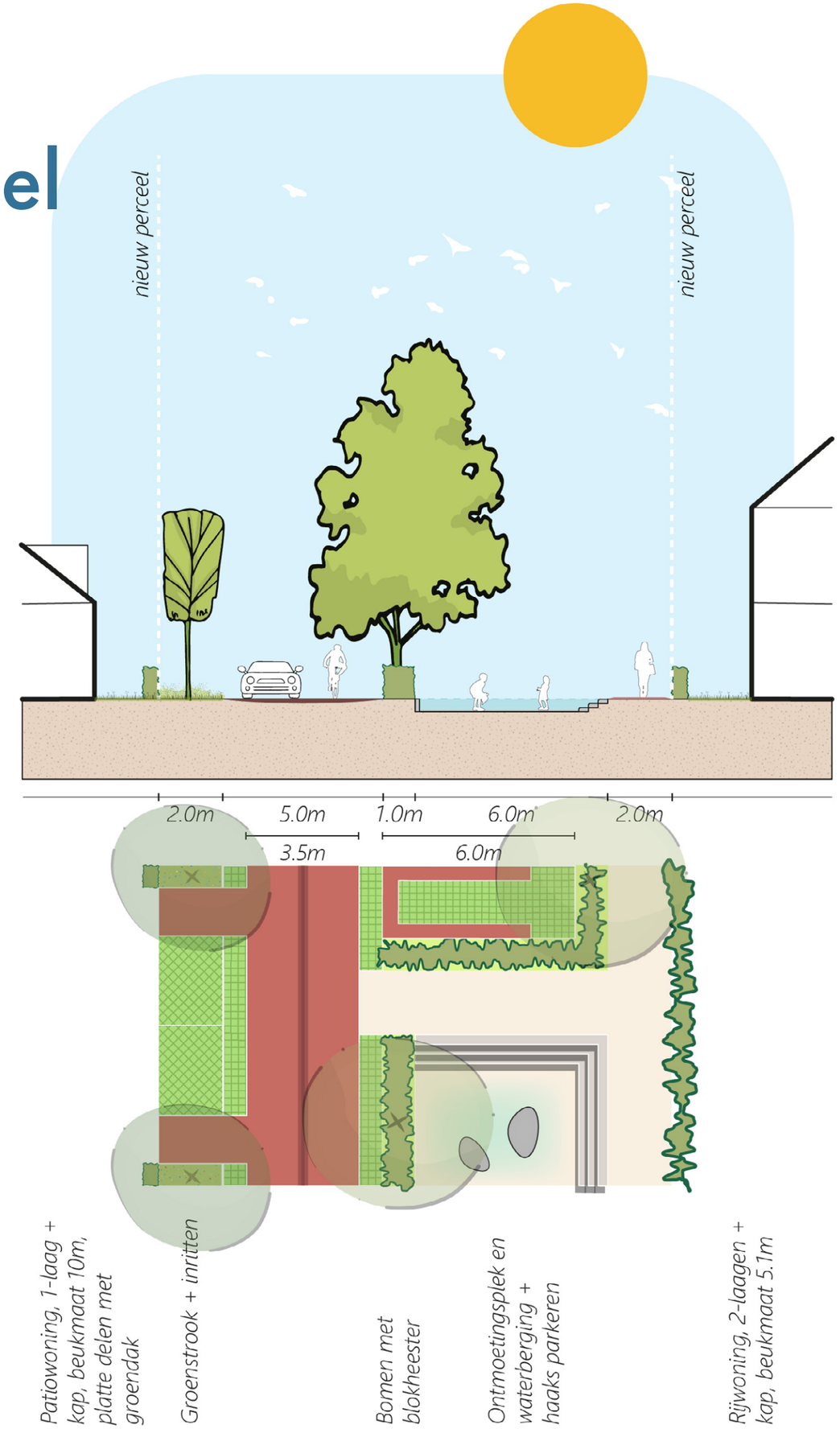
DORPS WEGPROFIEL



- Smal, dorps wegprofiel - verharde rijloper van 3.5 meter - rest in groene verharding
  (5m bij haaksparkeren, 4.8m bij langs parkeren)
- Minimaliseren verharding
- Duurzaam materiaalgebruik
- Waterbergen op straat dmv omgekeerd dakprofiel

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Principe profiel





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