2022

Beeldkwaliteitsplan Locatie Bloemershof Dieren

gemeente Rheden

ORDITO

Gemeente Rheden

Aanvulling op Welstandsnota Gemeente Rheden

Inhoud

1. Introductie 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Het plangebied 3
1.3 Aanpassing bestemmingsplan en toevoeging beeldkwaliteitsplan op de welstandsnota 4
2. Ontwikkeling ten behoeve van woningbouw 5
2.1 Woningbouwopgave 5
2.2 Stedenbouwkundigplan 5
3. Beeldkwaliteitsplan 6
3.1 Welstandsniveau 6
3.2 Welstandscriteria 6
3.3 Hardheidsclausule 7

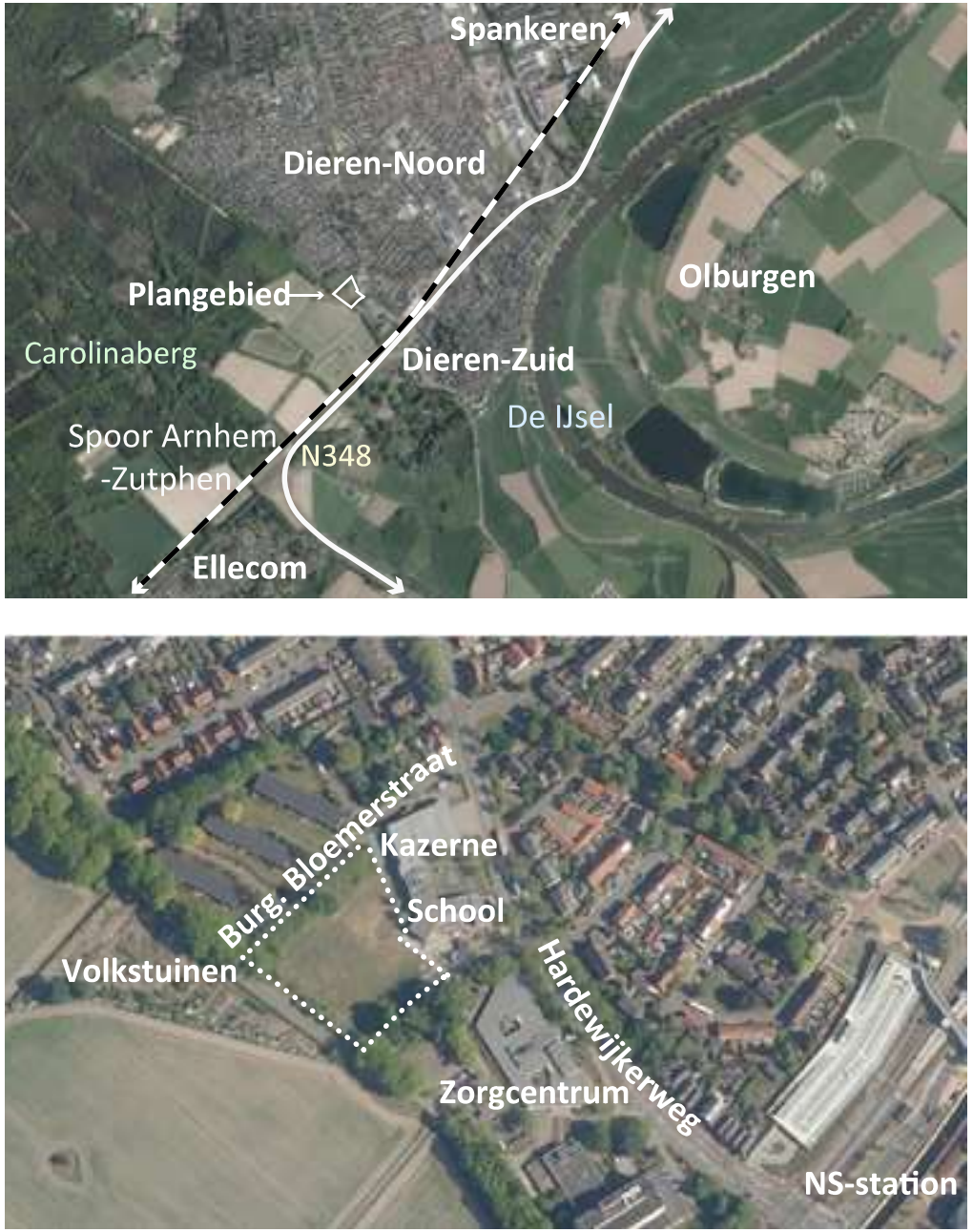
Hoofdstuk 1 Introductie

1.1 Aanleiding

De locatie aan de Burgemeester Bloemerstraat in Dieren is door de gemeente Rheden aangewezen om op dit terrein woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. In 2006 heeft de gemeenteraad de kaders van de totale gebiedsontwikkeling vastgesteld. Na vaststelling in de raad is er een ontwerpwedstrijd uitgeschreven. Door onder meer de woningbouwcrisis in 2008 en faillissement van de ontwikkelaar van destijds is verdere ontwikkeling van woningbouw tot nu toe uitgebleven. Het 'winnend ontwerp' zal als basis dienen bij een toekomstige ontwerp.

1.2 Het plangebied

De locatie ligt binnen de bebouwde kom van Dieren. Het betreft het perceel begrensd door de Burgemeester Bloemerstraat. Ten noordwesten is woningbouw aanwezig in de vorm van seniorenwoningen. Aan de noordoostzijde grenst het perceel aan de Brandweerkazerne van Dieren, de gymzaal en de Tender, een school voor praktijkonderwijs. Ten zuiden ligt het zorgcentrum Intermezzo/Hofstaete van Attent. Ten (zuid)westen van het plangebied zijn agrarische velden en volkstuinen aanwezig, behordende tot het landgoed Hof te Dieren. Daarachter beginnen de bossen van de Veluwe. Het treinstation bevindt zich op een loopafstand van 4 minuten van het plangebied.

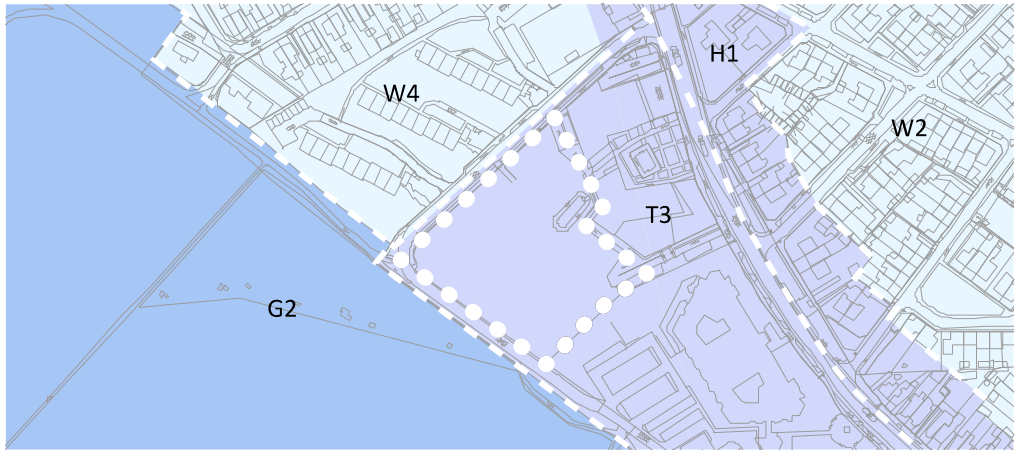


Ligging van het plangebied in het dorp en in zijn directe omgeving

1.3 Aanpassing welstandsnota door toevoeging beeldkwaliteitsplan ter vervanging welstandscriteria

De geplande woningbouwontwikkeling past niet binnen de criteria van de huidige welstandsnota, omdat deze is ingericht op ‘maatschappelijke instellingen en instituten (T3)’. Hiermee is de welstandsnota niet toereikend om bouwplannen te toetsen op bepaalde eisen van welstand. Aanvullend op de welstandsnota wordt er daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld zodat het plan juridisch rechtskracht heeft en gebruikt kan worden als toetsingskader bij vergunning verlening.

De doelstelling van het beeldkwaliteitsplan is naast de juridische rechtskracht, richtlijnen en handvaten meegeven aan de ontwerpers van de bouwplannen en de gemeente om de bouwplannen te toetsen. De geactualiseerde welstandscriteria gaan over de vormgeving van de gebouwen zoals gevel , kleur- en materiaalgebruik en inrichting van de ruimte daarom heen zoals de tuinen.



bron: www.welstandsnota.nl/rheden

Welstandsniveaus

- Niveau 1: Bijzonder
- Niveau 2: Regulier
- Niveau 3: Soepel/vrij

Welstandsgebieden

H1	Historisch dorpsgezicht en bebouwingslint
G2	Buitenplaatsen en landgoederen
W2	Tuindorpen en tuinwijken
T3	Instituten/maatschappelijke voorzieningen
W4	Het nieuwe bouwen

Hoofdstuk 2 Ontwikkeling ten behoeve van woningbouw

2.1 Stedenbouwkundigplan

De woningbouwontwikkeling van het Bloemershof draagt bij aan een grotere woningdifferentiatie in de kern Dieren. De nieuw te realiseren woningen zijn geschikt voor zowel starters als senioren en daarmee levensloopbestendig. De woningen hadden tegelijk gebouwd moeten worden met de brandweerkazerne, de school en de gymzaal. Deze laatste zijn gerealiseerd in 2011, de woningen nog niet.

De ontwerpwedstrijd van 2006 heeft wel een concept opgeleverd waarvan de uitgangspunten zijn meegenomen voor het verdere ontwerp. De twee hoofdgebouwen (brandweer en school) zijn gesitueerd op de kop en georiënteerd op de Harderwijkerweg. Tegen deze bestaande bebouwing aan worden twee bebouwingsblokken gerealiseerd.

De huidige onderdoorgang tussen de kazerne en de school vormt vanaf de Harderwijkerweg een zichtlijn op de stuwallen en bossen van de Veluwe. In het toekomstige ontwerp moet het landschap doorgetrokken worden tussen de twee bebouwingsblokken. Het doorgetrokken landschap vormt een (semi)openbare verbindingszone richting het buitengebied. Voor het binnenterrein moet een goed landschappelijk ontwerp gemaakt worden. Uitgangspunt hierbij is dat de overgang tussen dorp en buitengebied binnen het plangebied voelbaar is.

De bebouwing krijgt een scherp contrast tussen een (zachte) binnenzijde en een (harde) buitenkant. De twee bouwblokken moeten een eenheid vormen met de bestaande bebouwing van het Bloemershof. Het creëren van eenheid en de architectuur een geheel laten zijn wordt gedaan door de bebouwing qua hoogte, kleur- en materiaalgebruik op elkaar te laten afstemmen en de hoeken een duidelijke kop met een venster op de Veluwe te geven.

Het noordelijke been zal bestaan uit appartementen en het zuidelijke been zal bestaan uit grondgebondenwoningen Het noordelijke been krijgt een bouwhoogte van maximaal drie bouwlagen met een plat dak. Het zuidelijke been bestaat uit twee bouwlagen.



Het concept wat voortvloeit uit het winnendontwerp van de prijsvraag

Hoofdstuk 3 Beeldkwaliteitsplan

3.1 Welstandsniveau

Bij de beoordeling in het kader van de omgevingsvergunning zal getoetst worden aan de welstandscriteria zoals in dit document van toepassing zijn of volgens verwijzing naar de welstandscriteria uit de vigerende welstandsnota. Het toetsingsniveau dat daarbij gehanteerd wordt betreft voor het gehele plangebied niveau 1; bijzonder. Dit is het hoogste toetsingsniveau. Bij dit toetsingsniveau wordt zo ver het gaat om de voorerven en de achter-/zijerven grenzend en/of zichtbaar vanaf het openbaar gebied getoetst op alle aspecten ten aanzien van gevel, bouwmassa, ligging, materialen, kleuren en detaillering. Dit toetsingsniveau is van toepassing omdat het een nieuwbouwsituatie betreft.

3.2 Welstandscriteria woningen Bloemershof

In de welstandsnota wordt bij de toetsingscriteria een onderscheid gemaakt tussen hoofd-, deel- en detailaspecten. Aan deze opzet wordt in dit beeldkwaliteitsplan vastgehouden. Als gevolg van het toegekende welstandsniveau (1) wordt in het kader van de omgevingsvergunning, alle aspecten getoetst.

Hoofdaspect: Bebouwing/omgeving

- De vormgeving van de bebouwing is samenhangend, ingetogen, functioneel en vormt met de brandweerkazerne en school een architectonisch geheel.
- Bebouwing is georiënteerd op de openbare binnentuin, de gevels zijn steeds in het zicht van de openbare ruimte.
- Er is verschil tussen de vormgeving van de gevels aan de binnenzijde van het hof (zachte kant) en de gevels van de (harde) buitenkant.
- In de stedenbouwkundige samenhang is er sprake van een plat afgedekte vormgeving. (geen kappen)
- Het ensemble (woningen, brandweerkazerne en school) onderscheidt zich van de omliggende bebouwing.
- Alle gevels zijn **alzijdig** representatief en worden gedetailleerd vormgegeven.
- De vormgeving van de bebouwing op de kop moeten vensters zijn op de omgeving.

Deelaspecten: Massa en vorm

- Kenmerkend voor de volumes is de horizontale opbouw.
- De bebouwingsvolumes zijn plat afgedekt, er is geen variatie mogelijk.
- Massaopbouw van de volumes sluiten aan op de volumes van het bestaande **bebouwingsensamble**.

Deelaspect: Gevelcompositie

- De gevelcompositie is per volume in samenhang ontworpen;
- De horizontale richting van gevelindeling en -openingen is dominant.
- Er is nadrukkelijke aandacht voor representatieve en gedetailleerde vormgegeven gevels.
- Gevels die gericht zijn naar het binnenterrein vertonen een open en vriendelijke uitstraling.
- Vluchttrappen zijn ondergeschikt in het gevelbeeld. Ze worden meegenomen in de vormgeving van de gevel.

Detailaspecten: Materiaalgebruik/kleurgebruik/detaillering

Hoofdmateriaal

- Hoofdmateriaal en kleurstelling van de gevels is per volume bepaald en con sequent doorgevoerd;
  o Materiaal: stucwerk, glas, metaal, baksteen, hout, beton;
  o Kleur: wit, antraciet, grijs, rood/bruin.

Kozijnen

- Materiaal en kleurstelling van de kozijnen is per volume bepaald en consequent doorgevoerd;
- Materiaal: metaal, hout en kunststof, **mits met houtenuitstraling**;
  o Kleur: donker;
  o Kleur kozijnen en gevels zijn op elkaar afgestemd;

Dakvlak

- Hoofdmateriaal en kleurstelling van het dakvlak kent geen variatie
  o Groen dak is mogelijk;

Detaillering

- Voor het gehele plan is een zorgvuldige detaillering essentieel, de trappen, gevels, kozijnen, maar ook het gebruik van natuurlijke materialen zoals het hout.

Welstandscriteria voor kleine bouwwerken

- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte dienen mee ontworpen te worden met het inrichten van het binnenterrein. Omwille van de groene uitstraling is een natuurlijke erfscheiding gewenst.
- Tuinkast
  - o Eenvoudige vormgeving;
  - o Kleur en materiaalgebruik sluit aan bij het tuinkarakter;
  - o Houtwerk of kunststof mits met houtenuitstraling;
  - o Geen toepassing van beton, staalbeplating, golfplaat of damwandprofielen en geen felle contrasterende kleuren;

3.3 Hardheidsclausule

In het geval dat de welstandscriteria ontoereikend zijn of wanneer het bouwplan afwijkt van de welstandscriteria, maar door een bijzondere schoonheid een gewenste toevoeging aan de omgeving is, kan worden teruggevallen op algemeen geldende kwaliteitsprincipes conform de Welstandsnota Gemeente Rheden 2017 (Welstandsnota gemeente Rheden 2017, hoofdstuk 2, paragraaf 2.1 Algemene Welstandscriteria).