

'T HOF VAN KLEIN BAAL
Haalderen

Beeldkwaliteitplan

november 2023

JANSEN BOUWONTWIKKELING

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Inhoud

Inleiding 3

Stedenbouwkundig plan 4

Richtlijnen beeldkwaliteit 5

- *Woningtypen* 6
- *Rooilijn* 7
- *Geveloriëntatie* 8
- *Kaplandschap* 9
- *Architectuur en materialisatie* 11
- *Erfafscheidingen* 13

Colofon

Kenmkerk: W-19028
Datum: 7/11/2023
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 plangebied ‘t Hof van Klein Baal ligt ten noordwesten van de dorpskern Haalderen en grenst aan de doorgaande Van der Mondeweg. Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan de Lage Zandsestraat. De nieuwe ontwikkeling sluit aan op de bestaande structuur van Haalderen, aan de rand van het bestaand stedelijk gebied en in aansluiting op de lintbebouwing langs de Van der Mondeweg.

Jansen Bouwontwikkeling is voornemens om in het plangebied ca. 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 Haalderen en binnen de gemeente Lingewaard.

In een eerder stadium is voor het gebied op hoofdlijnen al een stedenbouwkundig plan opgesteld. In de vergadering van 14 april 2020 heeft het college besloten om medewerking te verlenen aan de realisatie van het nieuwe woongebied. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan en inrichtingsplan opgesteld. Onderhavig beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten weer voor de toekomstige bebouwing. Het betreft een verfijning op onderdelen van het stedenbouwkundig plan, dat juridisch-planologisch verankerd wordt in het nieuwe bestemmingsplan.



Planlocatie woningbouwontwikkeling ‘T Hof van Klein Baal

Stedenbouwkundig plan

Ruimtelijk concept

Het plan grenst aan de bestaande dorpsgrens en voegt zich binnen de 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.

Stedenbouwkundige opzet

Binnen de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe woningbouwlocatie is de nieuwe ontsluitingsweg een belangrijk uitgangspunt. Het nieuwe woongebied krijgt twee aansluitingen op de nieuwe verbindingsweg en één aansluiting op de Lage Zandsestraat.
Tussen de Van der Mondeweg en de beoogde woonkavels wordt een groene buffer gecreëerd die niet alleen een hoge belevingswaarde en ecologische waarde heeft, maar tevens een belangrijke functie vervult als het gaat om de opvang, berging en infiltratie van hemelwater. Om de overgang van de bestaande dorpsgrens te verzachten wordt langs de nieuwe verbindingsweg een groene omranding aangebracht met opgaand groen en bomen. Binnen het woongebied wordt de groenstructuur doorgetrokken door de toepassing van groenstroken met verschillende gebiedseigen soorten beplanting. Door de toepassing van verschillende woningtypen wordt een overgang naar de landelijke bebouwing ten noorden van het plangebied gerealiseerd. De zuidelijke woonblokken, die aansluiten op de woonbebouwing in de kern Haalderen, bieden ruimte voor aaneengebouwde woningen. Terwijl de woningdichtheid in de noordelijke woonblokken lager is, door naast rijwoningen, voornamelijk twee-onder-één-kap woningen te realiseren. De bebouwing langs de oostzijde, langs de Lage Zandsestraat, vormt een aanvulling op het landelijk bebouwingslint.



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 't Hof van Klein Baal. 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:

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

Woningtypen

Het uitgangspunt is het ontwikkelen van een dorps woonmilieu. In ‘t Hof van Klein Baal wordt uitsluitend ruimte geboden aan grondgebonden woningen met tuin, aansluitend bij het dorpse karakter van het dorp Haalderen. Daarnaast komt het woningbouwprogramma tegemoet aan de actuele vraag naar nieuwe woningen. Hierbij wordt uitgegaan van een mix aan verschillende woningtypes.

Het voorliggende plan maakt de bouw van 61 nieuwe woningen mogelijk. Een deel van het woningbouwprogramma wordt uitgevoerd als levensloopbestendige woningen (rijwoningen één laag met kap). De verkaveling voor ‘t Hof van Klein Baal voorziet in de bouw van 1 vrijstaande woning, 16 twee-onder-één kapwoningen en 44 rijwoningen.
De woningbouwdifferentie bedraagt:

- 18 sociale huur (30%)
- 08 goedkope koop (13%)
- 15 betaalbare koop (24%)
- 20 vrije sector koop (33%)

Dit programma is gebaseerd op de meest recente stedenbouwkundige uitwerking. De verkaveling en differentiatie in het woningbouwprogramma is indicatief en kan op onderdelen nog wijzigen. Mits de verhouding tussen betaalbaar (67%) en vrij sector (33%) in stand blijft.



Woningbouwprogramma

	Rijwoning	*44x*	*Levensloopbestendig*
	Twee - onder - één - kap	*16x*	
	Vrije kavel	*1x*	
	Totaal	*61 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 4 meter van de voorste kavelgrens, maar bij voorkeur meer. Voor de rijwoningen ligt de rooilijn tussen de 1 en de 3 meter.
Verspringingen in rooilijn zijn in algemene zin gewenst, passend bij het gewenste dorpse, kleinschalige karakter van 't Hof van Klein Baal. 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 blokken van de rijwoningen in het zuidelijk deel van het plangebied wordt minimaal 1 verspringing voorgeschreven, om de lengte van een blok te doorbreken. Voor de overige woningen is een onderlinge verspringing wenselijk.



Verspringing in een rij

Verspringing onderling



Rooilijn op tenminste 4 meter, variabele rooilijn mogelijk (tuin)

Rooilijn op tenminste 2 meter, variabele rooilijn mogelijk (tuin)

Rooilijn tussen de één en de drie meter, blokken verspringen tenminste 1 meter ten opzichte van elkaar. Verspringende rooilijn verplicht (privé stoep met geveltuin)

Geveloriëntatie

De zijde van een woning die grenst aan openbaar gebied is representatief en voorzien van gevelopeningen en/of andere verbijzonderingen, zoals bijvoorbeeld een erker, aanbouw en/of plasticiteit in de gevel. Dit kan gecombineerd worden met gevelgroen.
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

Representatieve gevel

Verbijzonderingen (bv. een erker, aanbouw en/of plasticiteit in de gevel)

Kaplandschap

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

De nokrichting van de rij- en twee-onder-één kap-woningen verloopt overwegend evenwijdig aan de straat. Op beeldbepalende hoeken ligt de kaprichting vast. Hier is het wenselijk door middel van een kapver-draaiing een verbijzondering te maken en te eindigen met een dwarskap.



Kaprichting

- *Kapverdraaiing of accent in de kap*
- *In de basis een zadeldak, variatie is mogelijk*
- *Tenminste één kapverdraaiing of accent in de kap per straatgevel*

Bouwhoogte

- 1 *Eén of anderhalve laag met kap*
- 2 *Twee lagen met kap*

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Kaplandschap

Voor de meeste woningen zijn voorzien van een zadeldak, waarbij ruimte is voor variatie. Incidenteel is er ruimte voor de toepassing van een dwarskap of topgevel. 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 vrijstaande woningen is het toepassen van een asymmetrische- of doorschietende kap eveneens mogelijk.

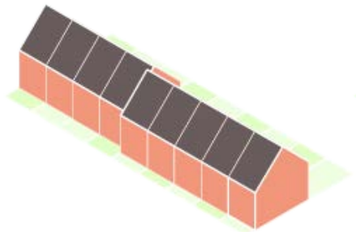
Basis



Vrijstaand



3-/2-1 kap



Rij

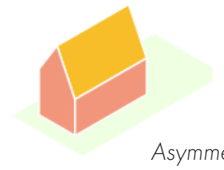


LLB Rij

Variatiemogelijkheden



Doorschieten kap



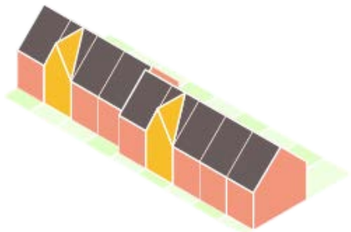
Asymmetrische kap



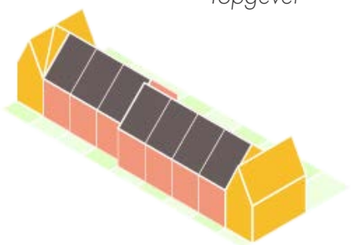
Kapverdraaiing



Topgevel



Topgevel



Kapverdraaiing



Doortrekken voorgevel

Architectuur en materialisatie

De woningen tonen in basis een grote mate van samenhang. Voor een gevarieerd beeld wordt een dorpse architectuurstijl voorgestaan. 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. Ondersteunend aan de dorpse architectuur wordt er gevarieerd met de kleur van de gevelsteen.

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-onder-één kap- of rijwoningen) wordt in basis één kleur metselwerk toegepast. In één straat staan woningen met verschillende kleuren metselwerk, bij lange blokken rijwoningen is het eveneens wenselijk om meerdere kleuren toe te passen.
- Houtwerk in één, gedekte kleur (in harmonie met gevelsteen). Duurzame materialen die de uitstraling van hout benaderen, houtachtige en biobased materialen geniet de voorkeur;
- 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;
- Bij voorkeur zijn alle platte daken voorzien van een grasdak;
- Zonnepanelen/-collectoren worden als vlak of in lijn aangebracht, evenwijdig aan de nok;
- Natuurinclusieve maatregelen en duurzame bouwmaterialen worden meegenomen in de architectuur.





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



Zwart/antraciete pan, ongeglazuurd



Houtwerk in één gedekte kleur, in harmonie met steen



Toepassen verschillende mestelverbanden





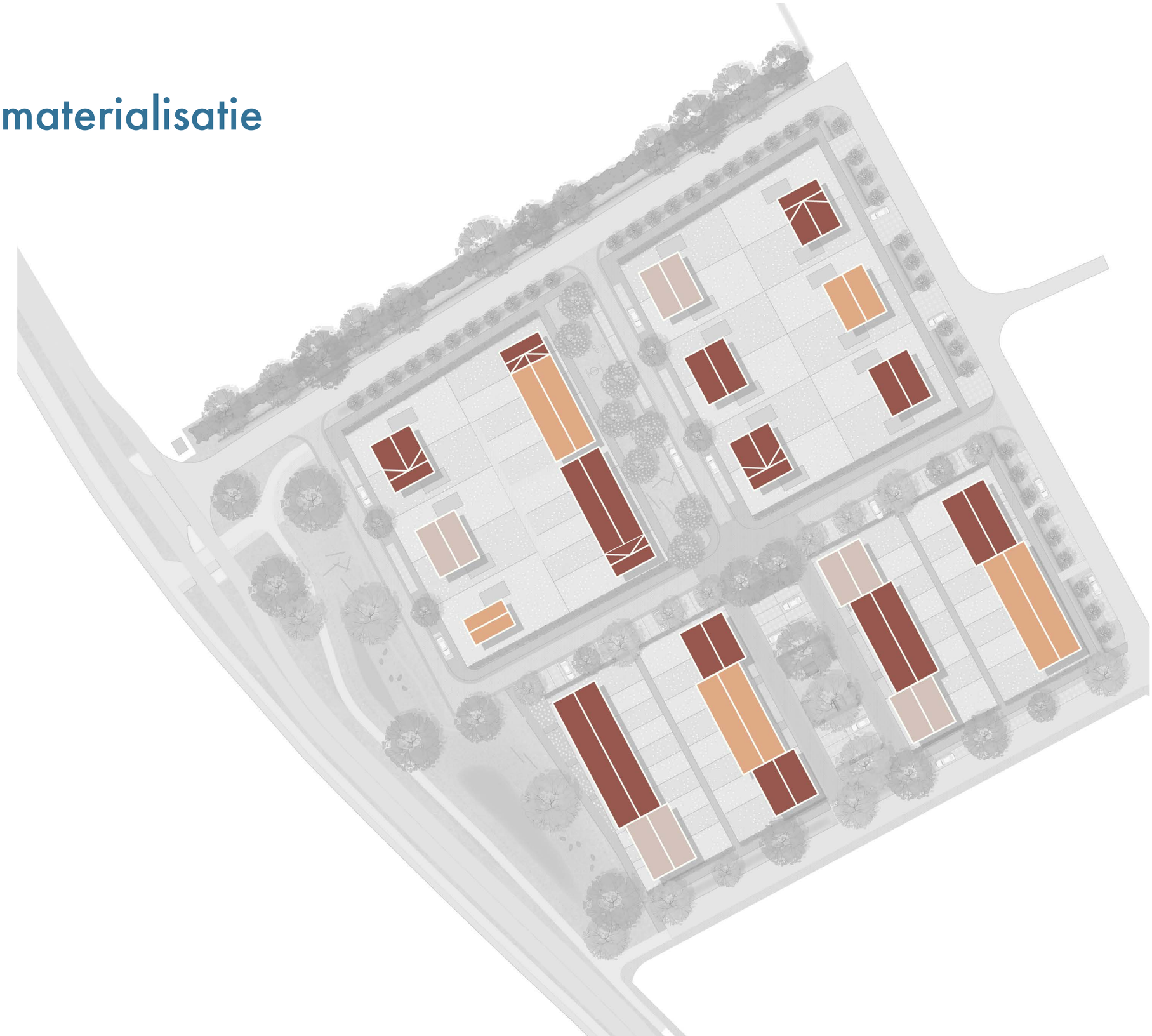




Verschillende referenties bouwvorm, kleur- en materiaalgebruik

Architectuur en materialisatie

Nevenstaand een voorbeeldUitwerking hoe de rode-, bruine- en gekeimde gevelsteen over het gebied verdeeld zouden kunnen worden. Dit slechts ter illustratie van het beoogde beeld.



Afwisseling van kleur van de gevelsteen is gewenst, verdeling kan nader bepaald worden

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 erfafscheidingen worden meegenomen in het bouwplan en ten tijde van de oplevering van de woningen aangebracht.



Geveltuin en -stoep

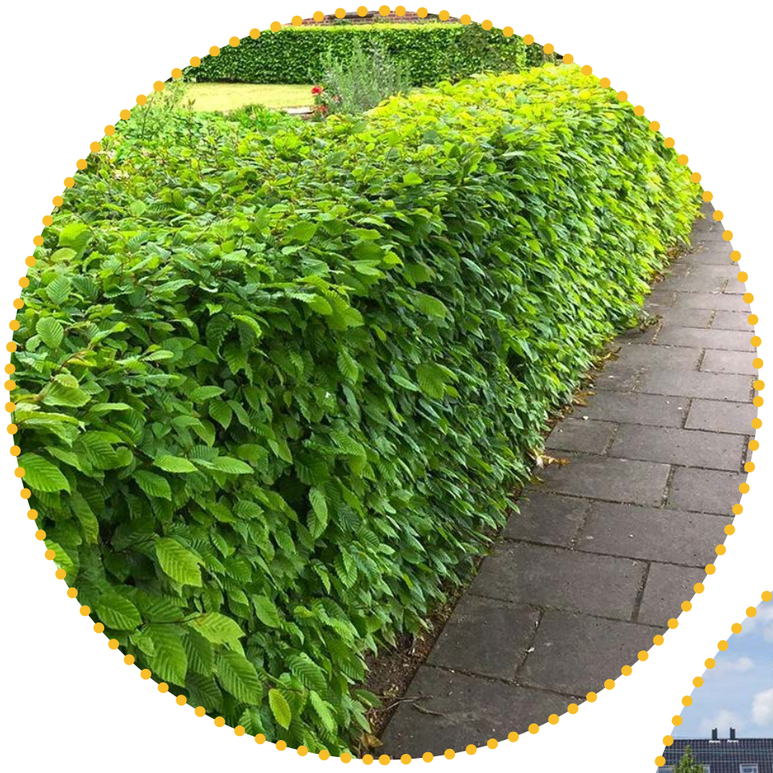
Privé stoep met geveltuin

Begroeid hekwerk tot 2.0 m

Lage haag tot 1.0 m, inheemse soort

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Erfafscheidingen



Lage haag langs voor (zij-)tuin, inheems





Begroeid hekwerk langs achtertuinen, grenzend aan openbaar gebied



Privé stoep met geveltuin voor rijwoningen



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