





Blauwe Hoek, Doornenburg | Gemeente Lingewaard

Beeldkwaliteitsplan

VAN WIJNEN

Project

Beeldkwaliteitsplan

Blauwe Hoek

Gemeente Lingewaard

Projectnummer: 29.20.08

Initiatiefnemer

Van Wijnen

Projectontwikkeling Noord en Oost

Van Oldenbarneveldtstraat 117

6827 AM Arnhem

Opsteller

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Pim de Groot

T (026) 35 23 125

E pim.degroot@buro-sro.nl

Datum

19 oktober 2021

Inhoud

1. Inleiding 5

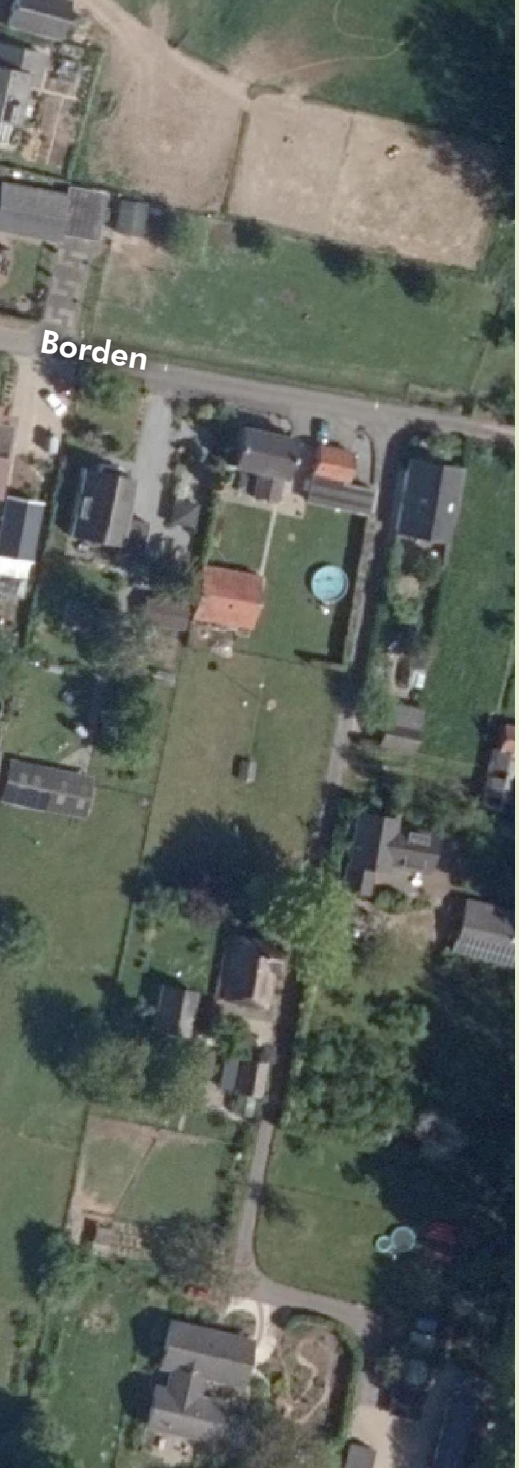
1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Ligging plangebied 5

2. Stedenbouwkundige hoofdopzet 7

3. Beeldkwaliteit 8

3.1 Richtlijnen 8
3.2 Onderverdeling deelgebieden 8
3.3 Deelgebied A - Boerderijwoningen 10
3.4 Deelgebied B - Schuurwoningen 12
3.5 Deelgebied C - Vrijstaande erfwoningen 14
3.6 Deelgebied D - 16
Loods zorgappartementen & seniorenwoningen 16
3.6 Openbare ruimte en erfinrichting 18


Blauwe Hoek
Blauwe Hoek
De van der Schuerenweg
Groenestraat



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer, Van Wijnen projectontwikkeling Noord en Oost, is van plan de gronden direct grenzend aan de zuidzijde van het dorp Doornenburg te ontwikkelen tot een woongebied. In het plan zullen starters woningen, ouderen- en gezinswoningen en zorgappartementen worden gerealiseerd, zowel in de huur- als de koopsector.
Voor het woningbouwproject is door initiatiefnemers een stedenbouwkundig plan opgesteld, inclusief een ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte. Om het initiatief mogelijk te maken is ook een herziening van het bestemmingsplan opgesteld.
Voorliggend beeldkwaliteitsplan omvat, aanvullend op het bestemmingsplan, een nadere omschrijving van de richtlijnen ten aanzien van de verkaveling en architectuur van de percelen. De richtlijnen en beelden bieden een handvat voor de verdere invulling en architectonische uitwerking van het plan. In het beeldkwaliteitsplan zijn verschillende afbeeldingen opgenomen. Voor een groot deel gaat het om inspiratiebeelden die richtinggevend zijn voor de toekomstige sfeer. Daar waar concrete eisen worden gesteld, staat dit in de criteria aangegeven.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van het dorp Doornenburg, globaal in de hoek tussen de ‘Blauwe Hoek’, ‘De van der Schuerenweg’ en de ‘Groenestraat’. Het gaat om een voormalige agrarisch perceel.
Ten noordwesten wordt het plangebied begrensd door de bestaande bebouwde kern van Doornenburg. Aan alle zijden van het plangebied zijn woningen en enkele agrarische bedrijven te vinden. Op ongeveer 250 meter naar het zuidoosten loopt de Waal langs het plangebied.


B


C


S
A
B
C
A

2. Stedenbouwkundige hoofdopzet

Blauwe Hoek is gelegen aan de rand van de bestaande kern en wordt omgeven door een mix van woningen en een aantal (agrarische) bedrijven. In de toekomstige situatie wordt op deze locatie een boeren woonerf gerealiseerd met ruimte voor groen en een klassieke erfopzet. Hiervoor is door initiatiefnemers een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een samenhangend erf. Het erf wordt ontsloten vanaf de Blauwe Hoek, waarbij de 'boerderij', 'schuren' en 'loodsen' bereikbaar zijn. Een tweede entree vanaf de Blauwe hoek refereert naar het van oudsher vaak aanwezige erfstraatje over het erf. Deze straat zal naast de 'schuren' en 'loodsen' ook de vrijstaande erfwoningen ontsluiten. Ook zullen een viertal erfwoningen ontsloten worden vanaf de Groenestraat. Ten zuiden van het erf, aan de Groenestraat, zijn daarnaast 3 woningen bestemd. Deze 7 woningen vullen de bestaande lintbebouwing langs de weg aan.

De hoofdentree brengt je op het centraal gelegen erf. Hier vinden we vooraan de 'boerderij' en 'schuren'. In de boerderij zijn 9 woningen gevestigd in een rug aan rug principe. Daarnaast zit in het westelijke deel een huiskamer café. Aan de overzijde van het erf liggen de 'schuren' met 8 schuurwoningen. Aan de zijde van het erf is de erfafscheiding met een fruitmuur ontworpen. Parkeren vind plaats op het gemeenschappelijke erf.

Ten zuiden van het erf staan twee lindes die de overgang aangeven naar het groene achtererf. In dit groene gebied vinden we de 'loodsen'. Twee van deze loodsen bieden onderdak aan in totaal 8 seniorenwoningen. De grootste loods zal bestaan uit een verzameling van zorgappartementen met daarbij behorende faciliteiten. De groene omgeving is ideaal om een ommetje te maken.

Het naastgelegen erfstraatje is zo gelegen dat zowel de schuren als de loodsen bereikt kunnen worden. Daarnaast zijn aan de oostzijde van het plangebied 3 kavels gelegen waarop de vrijstaande erfwoningen gebouwd worden.

De woningen zullen qua uitstraling en materialisatie refereren aan een boerenerf.

3. Beeldkwaliteit

3.1 Richtlijnen

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de gewenste beeldkwaliteit beschreven. De basis voor de invulling hiervan vormt de stedenbouwkundige hoofdopzet, zoals omschreven in hoofdstuk 2. Om het erf aan de zuidzijde van Doornenburg goed aan te laten sluiten op het karakter van de omgeving en traditionele boerenerven is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Ten aanzien van de beeldkwaliteit zijn aspecten op het gebied van stedenbouw en architectuur geformuleerd voor de nieuw op te richten woningen. Voor alle bestaande woningen en bijbehorende bebouwing volstaat de huidige verschijningsvorm. Voor de beeldkwaliteit is op basis van het stedenbouwkundig plan een onderverdeling gemaakt in 4 deelgebieden met een eigen set van richtlijnen. Daarnaast zal de openbare ruimte apart behandeld worden.

3.2 Onderverdeling deelgebieden

Het plan kent de volgende deelgebieden:

A. De Boerderij - De boerderijwoningen zijn gevestigd in het grote volume vooraan nabij de entree van het erf en is het meest in het zicht liggende gebouw vanaf de doorgaande weg

B. De Schuren - De twee schuren staan direct tegen het gemeenschappelijke erf aan en zijn van oudsher de plek waar materieel makkelijk in opgeslagen lag. Nu zullen hier 8 woningen worden gerealiseerd waarbij de perceelsgrens tegelijkertijd gebruikt zal worden als fruitmuur.

C. De vrijstaande erfwoningen - Het erf biedt ook ruimte aan 7 kavels waarop vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast zijn er 3 losse kavels aan de Groenestraat. Aangezien deze woningen daadwerkelijk deel uitmaken van het totale erf, en de bestaande lintbebouwing zijn ook deze woningen meegenomen in het plan. Vanwege de ruimtelijke tweedeling binnen dit type zal er op onderdelen onderscheidt gemaakt worden tussen C1 en C2.

D. De loodsen - Van oudsher konden in de loodsen achter op het erf de voorraden en grondstoffen bewaard worden. Nu is dit het gebied waar de loodswoningen en loodszorgappartementen zijn gelegen in een rijke groene omgeving.



Onderverdeling deelgebieden

3.3 Deelgebied A - Boerderijwoningen

Stedenbouw

- Dit deelgebied refereert naar de van oorsprong hoofdwoning op een boerenerf, de boerderij.
- De boerderij is gelegen in de noordwestelijke hoek van het plangebied. Hier is het gelegen direct naast de ingang van het erf en ligt het meest in het zicht van de doorgaande weg.
- De boerderij zal een combinatie van functies bevatten; wonen en horeca. Het gedeelte wonen bevat acht rug-aan-rug-woningen en 1 een bovenwoning. In het westelijke gedeelte zal op de begane grond een huiskamer café liggen wat de verbinding met het dorp bevordert.
- Elk van de woningen heeft een kleine privé voortuin die bereikbaar is met een voetpad vanaf het gemeenschappelijke erf.
- De woningen hebben een gezamenlijk bijgebouw net ten zuiden van de boerderij gelegen aan het erf, hierin zijn de bergingen gevestigd.
- De woningen zijn alzijdig georiënteerd.
- De boerderij zal 1 laag met kap zijn, waarbij een lage goot met groot dakvlak bereikt wordt.

Architectuur

- Uitgangspunt van de architectuur is een traditionele uitstraling waarbij het karakter van een boerderij op een erf zo dicht mogelijk benaderd wordt.
- De bebouwing kent een 1 laag met kap, waarbij de kenmerken van een lage goothoogte en een groot dakvlak het doel zijn.
- De kopsegevels bevatten referenties naar een traditionele boerderij. Denk hierbij aan het 'driehoek'vlak in de nok van het dak, een gevelteken, het bouwjaar en ramen met luiken.
- De boerderij is voorzien van een zadeldak.
- Het materiaalgebruik van de gevels van de woningen bestaat uit hoofdzakelijk baksteen. Hierbij zal er gerefereerd worden naar de traditionele inrichting met een voor en achterhuis. Dit onderscheid kan gemaakt worden door wisseling van kleur.
- Gevels bestaan uit bakstenen in warme gedekte kleuren.
- Het materiaalgebruik van de daken bestaat uit antraciet gebakken pannen.
- Het dakvlak mag niet onderbroken worden door dakkapellen, uitsluitend ramen in het dakvlak zijn toegestaan
- Details versterken het karakter. Denk aan witte kozijnen, klassieke luiken, contrasterende rollaag boven de ramen.
- Het bijgebouw is ondergeschikt en gemaakt in zwart gepotdekseld hout.

Erfafscheidingen

- De erfafscheiding voor de voorgevel is een haag van gebiedseigen soorten en zal maximaal 1 meter hoog zijn.



Wisselend kleurgebruik bakstenen



Groot dakvlak, lage goot, lage haag



Gevelteken



Klassieke luiken, kozijnen en contrasterende rollagen



Antraciet gemêleerde dakpannen

3.4 Deelgebied B - Schuurwoningen

Stedenbouw

- Dit deelgebied refereert naar de schuren op een boerenerf. De twee schuren met 8 woningen zijn gelegen aan de oostzijde van het erf.
- Elke schuurwoning zal een voor en achtertuin hebben. Hierbij is de achtertuin naar het erf gericht.
- Tussen de schuur met 5 en de schuur met 3 woningen zal een voetpad lopen om voor- en achterzijde van de woningen met elkaar te verbinden.
- De woningen hebben allemaal een eigen bijgebouw in de achtertuin grenzend aan het erf. De bijgebouwen zijn onderdeel van de fruitmuur die het erf begrensd.
- De woningen zijn met de voorzijde georiënteerd naar de zijde van het erfstraatje, echter is de relatie met het erf ook sterk aanwezig via de achteringangen.

Architectuur

- Uitgangspunt van de architectuur is een traditionele uitstraling waarbij het karakter van een schuur op een erf benaderd wordt.
- De schuurwoningen bestaan uit 2 lagen met kap en hebben een groot dakoppervlak (bijv. door toepassing van een luifel). De lage goothoogte en een groot dakoppervlak zijn uitgangspunten.
- De schuurwoningen zijn met de voorzijde gericht naar het oosten.
- De voor/achtergevels hebben tussen de begane grond en eerste verdieping een luifel/uitbouw van minimaal 1 meter diep. De luifel/uitbouw is gelijk als het dak in dakbedekking en hellingsgraad.
- De kopse gevels bevatten referenties naar traditionele schuren. Denk hierbij aan het ‘driehoek’vlak in de nok van het dak, een houten kruisverband, een dubbele schuurdeur in de kopgevel en minimalistische ramen.
- De schuurwoningen zijn voorzien van een zadeldak.
- De luifel/uitbouw is aanwezig over de gehele lengte van de schuurwoningen.
- Het materiaalgebruik van de gevels van de woningen bestaat uit hoofdzakelijk baksteen. Om een lage goothoogte en een groot dakvlak te suggereren wordt er op de begane grond gebruik gemaakt van roodbruine bakstenen. Boven de luifel/uitbouw wordt gebruik gemaakt van een donkere grijze/antraciet/zwarte baksteen. (Ook in de kopse gevel is deze tweedeling in kleur aanwezig)
- Het materiaalgebruik van de daken bestaat uit antraciet gebakken pannen.
- Het dakvlak mag niet onderbroken worden door dakkappelen, uitsluitend ramen in het dakvlak zijn toegestaan
- Details versterken het karakter. Denk aan witte kozijnen, klassieke luiken, contrasterende rollaag boven de ramen.

Erfafscheidingen

- De erfafscheiding aan de voor- en zijkanten zijn hagen.
- De erfafscheiding aan de achterzijde is een fruitmuur gericht naar het gezamenlijke erf.



Luifel/uitbouw over gehele lengte en een verschil in kleurgebruik



2 lagen met kap met een groot dakvlak en afwijkend metselwerk op de begane grond



‘Driehoek’vlak in de nok van de kopse gevel



Houten kruisverband



Dubbele schuurdeuren

3.5 Deelgebied C - Vrijstaande erfwoningen

Stedenbouw

- Dit deelgebied bevat de vrijstaande bouwkavels waarop erfwoningen gerealiseerd zullen worden. Totaal zijn er 10 kavels beschikbaar.
- Dit deelgebied kent twee subgebieden, De 7 woningen aan de Groenestraat (C1) en de andere 3 woningen gelegen aan het erfstraatje (C2).
- De woningen worden centraal geplaatst op de kavel met een minimale afstand van 3 meter tot de perceelsgrens.
- C1: De 4 woningen op het erf worden ontsloten met twee gezamenlijke entree's over de watergang.
- C2: Elke woning wordt ontsloten via een eigen inrit vanaf het erfstraatje.
- C1: De woningen aan de Groeneweg bestaan uit 1 of 2 lagen met kap.
- C2: De woningen zijn uitgevoerd in 1 laag met kap.

Architectuur

- Uitgangspunt van de architectuur is een uitstraling die past bij de omgeving en het nieuwe boeren woonerf.
- C1) Woningen gelegen aan de Groenestraat:

– De bebouwing kent maximaal 1,5 laag met kap, goot op max. 4,5m.
– De woningen zijn met de voorzijde gericht naar de westzijde, de Groenestraat.
– De woningen zijn voorzien van een zadeldak al dan niet met wolfseind. Mogelijk met een kapverdraaiing.
– Het materiaalgebruik van de gevels van de woningen bestaat uit hoofdzakelijk baksteen in aardse tinten, met accenten in hout.
– Het materiaalgebruik van de daken bestaat uit antraciet gebakken pannen.
– Het dakvlak mag incidenteel onderbroken worden door dakkappelen,
– Details versterken het karakter. Denk aan witte kozijnen, klassieke luiken, gebruik van hout, zink, dakverspringingen, luifels, schoorstenen, gevelverspringingen en roedes.

- C2) 3 woningen aan het erfstraatje:

– De bebouwing kent 1 laag met kap
– De woningen zijn met de voorzijde gericht naar de westzijde.
– De woningen zijn voorzien van een zadeldak al dan niet met wolfseind. Mogelijk met een kapverdraaiing.
– Het materiaalgebruik van de gevels van de woningen bestaat uit hoofdzakelijk baksteen in aardse tinten, hout of wit stucwerk.
– Het materiaalgebruik van de daken bestaat uit rood/oranje of antraciet gebakken pannen, riet of lei.
– Het dakvlak mag incidenteel onderbroken worden door dakkappelen.

Erfafscheidingen

- De erfafscheiding aan de zijkant naar openbare ruimte toe zijn maximaal 1 meter hoge hagen van gebiedseigen soorten.



C1) Vrijstaande woningen (1 laag met kap)



C2) vrijstaande woningen op het erf, natuurlijke materialen



C1) 1 laag met zadeldak, lage goot en veel details in de gevel, zoals luiken en metselwerk



C2) Moderne wit gestucte schuurwoning met gebruik van een houten raamwerk

3.6 Deelgebied D -

Loods zorgappartementen & seniorenwoningen

Stedenbouw

- Dit deelgebied bevat de loodsen gelegen achter op het boerenerf.
- De twee kleinere loodsen bevatten samen 8 seniorenwoningen waarbij het gehele programma op de begane grond gerealiseerd kan worden.
- De grotere loods bevat een verzameling van circa 20 zorgappartementen met bijbehorende faciliteiten en een beheerderswoning.
- De loods met zorgappartementen heeft een hoogte van anderhalf tot twee lagen met kap. De twee kleinere loodsen zijn 1 laag met kap.
- De loodswoningen hebben een ondiepe voortuin en ruime achtertuin.
- De loodsappartementen zijn gestapeld in twee lagen en zijn voorzien van een balkon. Daarnaast kan iedereen gebruik maken van het gezamenlijke terras en wandeltuin in het gebied.
- Op de scheiding van het erf naar het groene achterterrein met loodsen staat een kleine hooimijt die dienst doet als ontmoetingsplek.

Architectuur

- Uitgangspunt van de architectuur is een sobere uitstraling waarbij het van oorsprong eentonige karakter van een loods zo veel mogelijk behouden blijft. Functionele toevoegingen als gevelopeningen brengen variatie in het gevelbeeld.
- De bebouwing krijgt een uitstraling van een loods waarbij de kenmerken van een vlakliggend zadeldak gecreëerd moeten worden. Om die reden zal de helling van het dak niet meer dan 45 graden mogen zijn.
- De loodswoningen zijn met de voorzijde gericht naar de straat.
- Het materiaalgebruik van de gevels van de loodswoningen bestaat uit hoofdzakelijk grijze bakstenen. Het materiaalgebruik van de daken bestaat uit antraciet kleurige gebakken pannen. Door deze combinatie zal het uniforme beeld van een loods bereikt worden.
- Het dakvlak mag onderbroken worden door dakkappelen en ramen in het dakvlak.
- Details komen niet ten goede voor het beoogde karakter. Contrasterend kleur en materiaal gebruik is daarom ook niet gewenst.

Erfafscheidingen

- De erfafscheiding tussen de zijkant van een privé achtertuin en de openbare ruimte zijn uitgevoerd in maximaal 1 meter hoge hagen van gebiedseigen soorten.
- De loods met zorgappartementen staat vrij in het groen op het achtererf en heeft geen erfafscheiding. Positionering van het gebouw en inrichting van de openbare ruimte zorgen voor een goede balans tussen openbaar en privé.



Zorgappartementen in een ‘loods; van twee lagen met kap



loodswoningen, loods van 1 laag met kap.



Eenduidig kleurgebruik, terughoudendheid bij het gebruik van details

3.6 Openbare ruimte en erfinrichting

Stedenbouw

- Het erf is toegankelijk vanaf de Blauwe Hoek. Aan de westzijde geeft een wandelpad toegang tot het huiskamer café en de boerderijwoningen. Richting het oosten, in het midden van het plangebied ligt de ingang naar het boerenerf. Verder naar het oosten is de inrit naar het erfstraatje die de erfwoningen, schuren en loodsen ontsluit.
- Het erf biedt toegang tot de verschillende gebouwen. Het voorste deel dient tevens als parkeerplaats. Richting de zuidzijde gaat het voorerf over in het achtererf waarbij de bestrating verandert. Dit gedeelte kan incidenteel gebruikt worden voor het afzetten van mindervaliden.
- De erfstraat bevat een suggestieve strook voor langzaam verkeer
- De parkeerplaatsen op het erf zullen door een subtiele verandering in bestrating aangegeven worden waardoor het beeld van 1 centraal erf niet doorbroken wordt.
- Om de parkeervakken langs de erfstraat zijn hagen van gebiedseigen soorten te vinden die de scheiding vormen naar het voetpad en de tuinen.
- Door het gemeenschappelijke groen op het achtererf loopt een halfverhard wandelpad om een ommetje op het terrein te kunnen lopen.

Beplanting & Waterberging

- Op diverse plaatsen worden bomenrijen geplant met een variatie in inheemse soorten, zoals op de situatietekening is ingetekend.
- Biodiversiteit moet zo veel mogelijk toegepast worden in de groenaanleg.
- Tussen het voorerf en het achtererf waar de loodsen staan komt naast een overgang in bestrating een tweetal leilindes te staan als visuele scheiding.
- In het gebied zijn 4 laagtes (wadi's) aanwezig die kunnen dienen als waterberging tijdens hevige regenval. Aan de noordwest zijde van de boerderij vormt dit tevens een groene buffer naar de doorgaande weg. Tussen de woningen aan de Groenestraat en de loodsappartementen is de laagte een bloemrijke gemeenschappelijke tuin. In het oosten, tussen de vrijstaande woning en de rij loodswoningen, is een speelplaats geïntegreerd in deze laagte.





1) Speelplaats & Wadi



2) Bloementuin & waterberging



3) Fruitmuur



4) Leilindes als afscherming tussen het voor- en achter-erf



5) Parkeervakken door wisselend materiaalgebruik aanduiden



6) Wandelpaden door weide met bomen

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement