







Ancari, Doornenburg | Gemeente Lingewaard

Beeldkwaliteitsplan

BURO SRO

Project

Beeldkwaliteitsplan

Ancari, Doornenburg

Gemeente Lingewaard

Projectnummer: 29.20.07

Initiatiefnemer

Mecus Planontwikkeling B.V.

t.a.v. de heer J. Warnshuis

Primulalaan 2a16

6851 TD Huissen

Opsteller

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Nienke Overkamp

T (026) 35 23 125

E nienke.overkamp@buro-sro.nl

Datum

juli 2022

Inhoud

Inleiding 5

Opgave en aanleiding 5
Planlocatie 5

Stedenbouwkundig plan 7

Beeldkwaliteit 8

Stedenbouw 8
Architectuur 8
Openbare ruimte 9


Mulderswei
Mulderswei
Carpenakker
De Meulenberg
Hoppenhof
Mulderswei
Hoppenhof
Veerweg
Blauwe Hoek
Pannerdenseweg
Blauwe Hoek
de van der Schuerenweg
Groenestraat
Borden

Inleiding

Opgave en aanleiding

Mecus Planontwikkeling heeft het voornemen om op de locatie van een voormalige horecagelegenheid in het zuidelijke punt van de kern Doornenburg 14 nieuwe woningen te realiseren, in samenwerking met een derde partij die twee woningen aan de Hoppenhof ontwikkelt.
In dit beeldkwaliteitsplan wordt een kader beschreven voor de ontwikkeling op deze locatie.

Planlocatie

Het plangebied ligt aan de Pannerdenseweg 125 en het achtergelegen terrein, in het zuidelijke deel van de kern Doornenburg. De Pannerdenseweg loopt richting het noordoosten verder de kern Doornenburg in en is tevens de belangrijkste doorgaande weg van het dorp. Aan de Pannerdenseweg en de Blauwe Hoek liggen voornamelijk vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. Grenzend aan de noordwestkant van het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd.



Inrichtingsplan getekend door DAGnl

Stedenbouwkundig plan

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden met in totaal 16 woningen. Aan de Pannerdenseweg worden een vrijstaande woning en een tweekapper aan de weg gesitueerd. De vrijstaande woning en de tweekapper zijn gekoppeld doordat de kap doorloopt, zodat het als één volume oogt. Dit is een verwijzing naar het oude pand van het restaurant Ancari.

In het middengebied is ruimte voor 11 woningen in een hofstructuur. De woontypologieën variëren hier tussen een vrijstaande woning, een tweekapper en rijwoningen. Al deze woningen zijn georiënteerd op de groene openbare ruimte.
Aan de Hoppenhof komen twee ruime vrijstaande woningen, geschakeld door een garage. Door dit wisselende programma sluit dit ontwerp aan op het gevarieerde beeld in Doornenburg.

De kavels worden aan de voorzijde voorzien van een lage haag. In verband met (geluid van) het oostelijk gelegen transportbedrijf en milieustraat Vos krijgen de zijdes van het plangebied naast dit perceel een geluidsmuur. Deze muur wordt uit het oog gehouden met groen.

Het hofje wordt ontsloten via de Pannerdenseweg. Ten westen van het hofje ligt een parkeerterrein. Deze wordt groen ingepast en de parkeervakken worden uitgevoerd met grasbetonstenen. De openbare ruimte in het hofje is autoluw. Bij de vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen aan de Pannerdenseweg en de Hoppenhof wordt het parkeren op eigen terrein gerealiseerd.
Op de volgende pagina wordt ingegaan op de beeldkwaliteit van bovengenoemd stedenbouwkundig plan.

Beeldkwaliteit

Voor het plan zijn enkele uitgangspunten voor beeldkwaliteit opgesteld.

Stedenbouw

- De vormgeving is eigentijds en met een dorpse/landelijke uitstraling.
- Er is een dorpse variatie in woningen.
- De bouwblokken hebben een uitstraling die past bij het dorp Doornenburg.
- De bouwblokken bestaan uit maximaal 3 aaneengeschakelde woningen of kennen een rooilijnverspringing.
- De woningen bestaan uit 1 á 1,5 bouwlaag met kap.
- Voor de woningen in het hofje en aan de Hoppenhof geldt een maximaal goothoogte van 3,5 m en een maximaal nokhoogte van 8,5 m
- Voor de woningen aan de Pannerdenseweg geldt een maximale goothoogte van 4,5 m en een maximale nokhoogte van 9,5 m
- Hoogteaccenten van beperkte omvang kunnen worden ingezet voor de dorpse variatie en/of stedenbouwkundige accenten.

Architectuur

- De woningen in het plan vormen een architectonische eenheid.
- De woningen aan de Pannerdenseweg hebben een relatief prominente uitstraling, terwijl de woningen in het middengebied meer ingetogen vormgegeven worden.
- De woningen aan de Pannerdenseweg hebben een presentabele zijde richting de Pannerdenseweg én richting de Blauwe hoek.
- De woningen aan de Pannerdenseweg en het hofje hebben een langskap en plat afgedekte aan- en bijgebouwen.
- Zorgvuldige detaillering van goot en dakranden wordt ingezet om de dorpse/landelijke uitstraling te versterken.
- De woningen hebben metselwerkdetails geïnspireerd op de woningen in Doornenburg.
- Het materiaal- en kleurgebruik is gedekt, rustig en ingetogen.
- Het materiaalgebruik bestaat uit natuurlijke materialen zoals metaal, baksteen en hout.
- Het kleurgebruik bestaat uit natuurlijke tinten, passend in een landelijke omgeving: zoals wit, grijs en antraciet en aardetinten zoals, rood, bruin en terra.
- Het materiaalgebruik van de daken bestaat uit antraciete of rode dakpannen.

Openbare ruimte

- De woningen worden gesitueerd in een groene setting die past bij het dorp Doornenburg
- De erfafscheiding aan de voorzijde bestaat uit een lage haag met een maximaal hoogte van 1 m, in gebiedseigen soort
- De erfafscheiding op de zijperceelsgrens grenzend aan de openbare ruimte bestaat uit een hekwerkraster met klimop
- De geluidsmuur wordt ingepast met klimop
- Er wordt gebruik gemaakt van diverse inheemse plant- en boomsoorten die passen bij de omgeving
- De waterberging wordt opgevangen door middel van wadi's
- De parkeerplaatsen worden vormgegeven met grasbetonstenen
- De verharding wordt uitgevoerd in betonklinkers
- Er is onderscheid tussen trottoirs en wegen door verschil in gebruik van kleur, straatverband en materiaalsoort

De referentiebeelden visualiseren deze eisen voor de openbare ruimte.













buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement