opzoom



Het ‘Rooie Darp’, Westervoort

beeldkwaliteitsplan november 2021

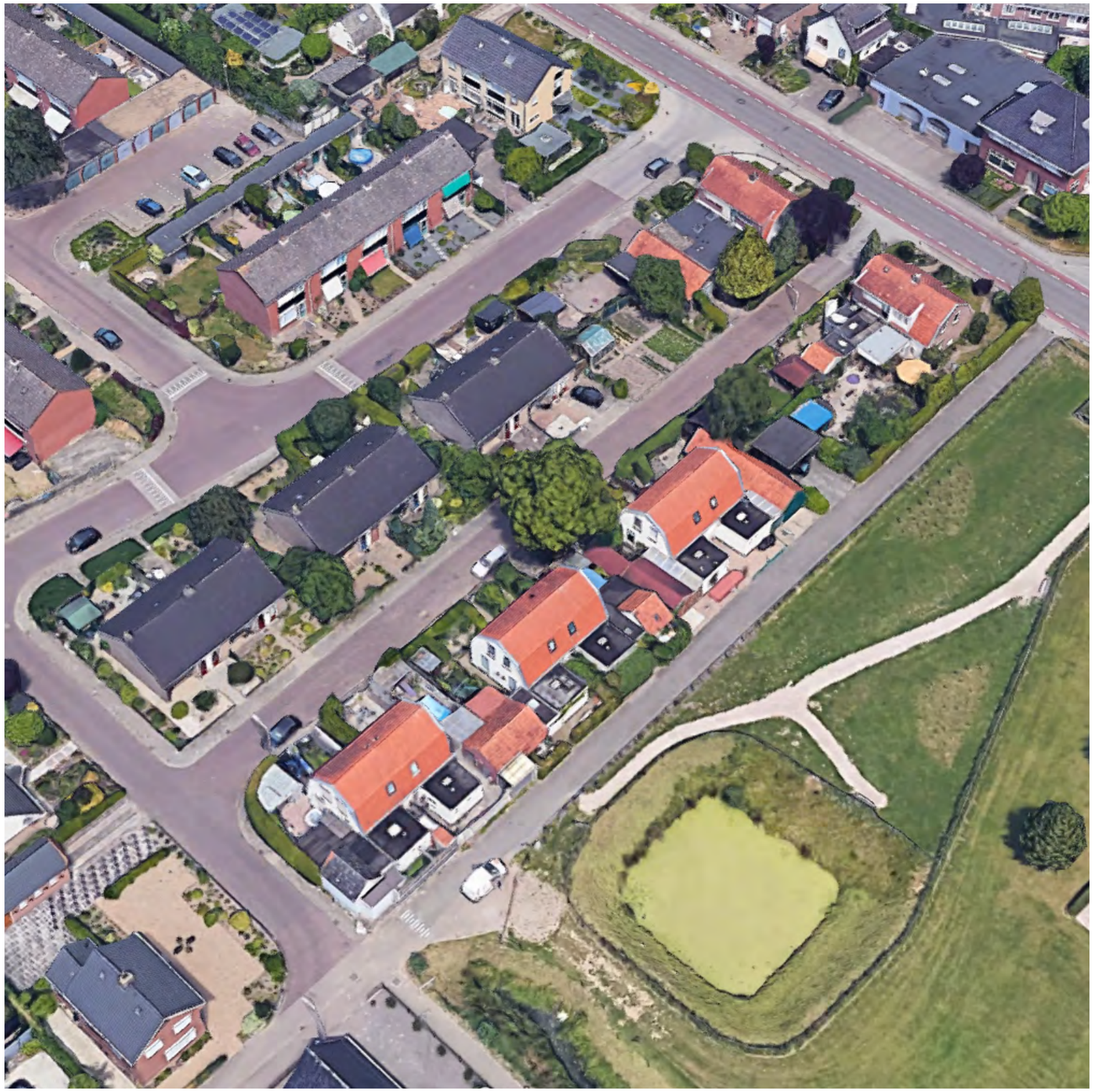
Inhoudsopgave

1 Inleiding

2 Analyse bestaande toestand
Ontsluiting
Bouwvolume & Oriëntatie
Verkaveling & Groenstructuur
Beeldkwaliteit bestaande architectuur

3 Randvoorwaarden stedenbouw en architectuur
Ontsluiting
Bouwvolume
Oriëntatie
Beeldkwaliteit

4 inrichting (openbare) ruimte
Verkaveling
Groenstructuur



Inleiding

In de wijk Vredenburg in Westervoort liggen aan de Vredenburgstraat een 6-tal arbeiderswoningen van Vivare. Vivare is voornemens deze woningen te vervangen voor nieuwbouw. In opdracht van Vivare is door *Belfort Cultuurhistorie en Monumenten* een historische verkenning met cultuurhistorische waardestelling uitgevoerd.

Op baisis van deze waardestelling is het voorliggend beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin zijn naast een beknopte analyse van de bestaande toestand, de stedenbouwkundige en architectonische randvoowaarden opgenomen voor de nieuw te bouwen woningen. Daarnaast is een hoofdstuk gewijd aan de inrichting van de openbare ruimte en de ambitie een natuurinclusieve invulling te realiseren.

analyse bestaande toestand





Luchtfoto van de RAF uit november 1944 met in het midden de 6 geschakelde woningen van het 'Rode Darp'.
bron: Gelders Archief

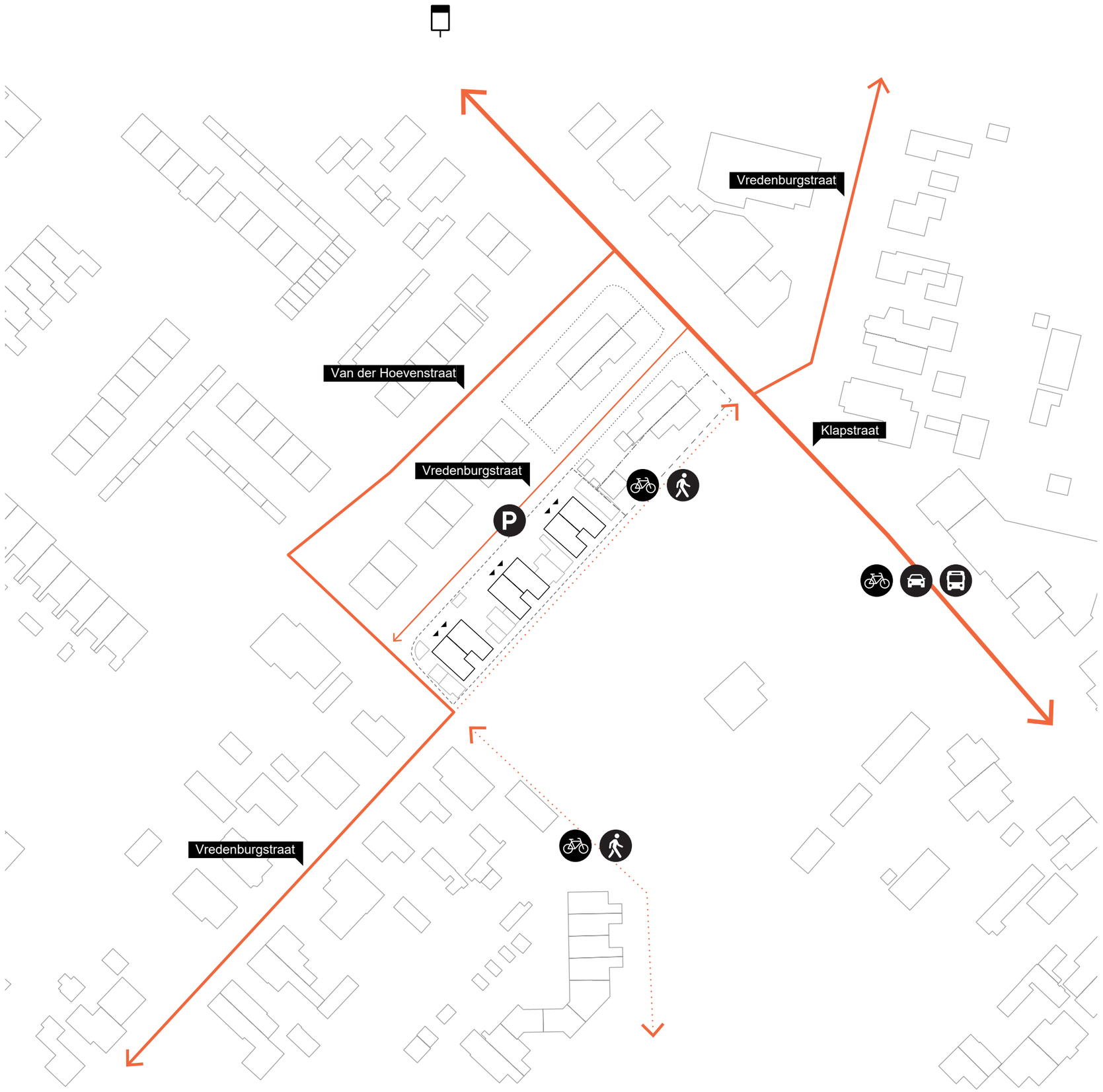
Het 'Rooie Darp' ligt aan de zuidzijde van de Klapstraat en is in 1922 de eerste ontwikkeling met arbeiderswoningen in Westervoort. De verkaveling en het slotenpatroon van het Vredenburgsche Veld, gelegen tussen de lintbebouwing van de Klapstraat en de Rijndijk, is nog altijd herkenbaar in het huidige stratenpatroon.

Oorspronkelijk bestond het complex uit een 5-tal geschakelde wonen: twee aan de Klapstraat en drie aan de Vredenburgstraat. Klapstraat 104, 106 en 108 zijn eerder verkocht. Hierdoor bestaat het complex nu nog uit de drie dubbele woningen aan de Vredenburgstraat én Klapstraat 110.

Het uit 1440 daterende "Huis Vredenburg" begrenst met het omliggend plantsoen de zuidoostzijde van het 'Rooie Darp'. Hierachter, ten zuiden, begint met de Goltackers de wijk Emmerik. Aan de westzijde begrenst de Vredenburgstraat de locatie.

analyse bestaande toestand

Situatie Het 'Rooie Darp'





Het 'Rooie Darp' op een ansichtkaart uit 1965
bron: westervoortpost.nl

De hoofdstructuur van het dorp, waarvan de Klapstraat deel uit maakt, werd bepaald door de oude handelsroutes tussen Utrecht en Keulen. De trace's van gedeelten van de Klapstraat en de Heilweg gaan nog steeds terug op deze 'Heerweg' Ook nu nog vormt de Klapstraat, met o.a. de busverbinding tussen Arnhem Centraal en station Zevenaar, één van de belangrijkere verkeersaders door het dorp.

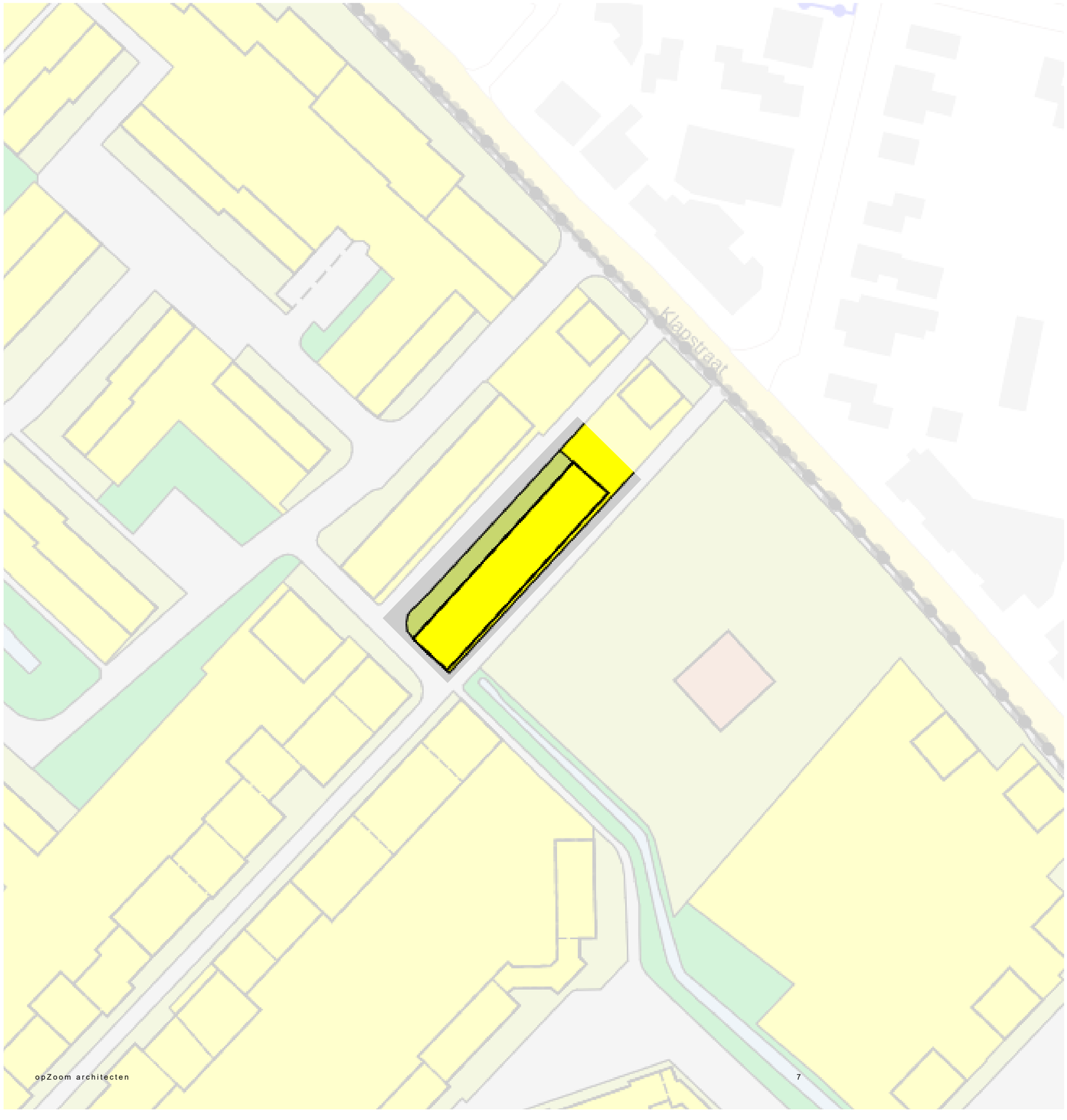
De drie dubbele woningen aan de Vredenburgstraat worden direct ontsloten vanaf de Klapstraat. Dit oorspronkelijke zandpad is als éénrichting verkeer uitgevoerd. Dit maakt de directe aansluiting vanuit de aan de noordoostzijde van de Klapstraat gelegen deel van de Vredenburgstraat en de (verlengde) Vredenburgstraat aan de zuidwestzijde van de planlocatie minder voor de hand liggend. De (verlengde) Vredenburgstraat wordt dan ook logischer wijze ontsloten via de (bredere) Van den Hoevenstraat.

Tussen het plantsoen rondom 'Huis Vredenburg' en de achterzijde van het 'Rooie Darp' ligt (ook) de Vredenburgstraat. Dit pad, nu alleen toegankelijk voor voetgangers, fietsers en bestemmingsverkeer, diende oorspronkelijk als binnenweg naar het achtergelegen weiland. Na de bouw van het 'Rooie Darp' werd dit pad het Rotte Pad genoemd.

analyse bestaande toestand

Ontsluiting

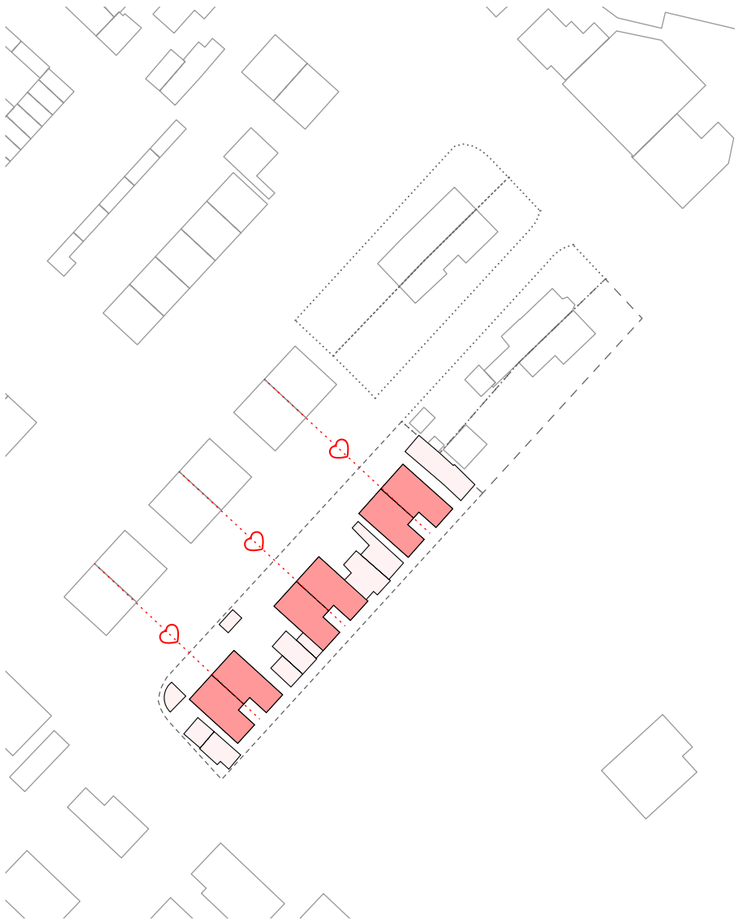
Het 'Rooie Darp', Westervoort



Op de locatie ligt een Enkelbestemming Wonen met de bouwaanduiding ‘twee-aaneen’. De maximaal toegestane maatvoering is voor de bouwhoogte 8m en de goothoogte 3m.

Binnen de bestemmingsplanregels geld daarnaast een minimale afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van 3m.

De bestemminsgplanregels geven daarnaast ruimte tot afwijking van de maximale goot en bouwhoogte tot respectievelijk 6m en 11m. Dit mits de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad en het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.









bouwvolumen

De 6 woningen zijn in tweetallen in drie bouwvolumen gerealiseerd met aan de zuid-oostzijde een vaste aanbouw. In de afgelopen 100 jaar zijn er diverse schuren tussen de woningen gebouwd wat een rommelig aanzicht geeft aan de zijde van ‘Huis Vredenburg’.

De later gerealiseerde woningen aan de noord-westzijde van de Vredenburgstraat, ook tweetallen in drie bouwvolumen, vormen samen met de woingen van het ‘Rooie Darp’ (inclusief de 4 woningenaan de Klapstraat) een stedenbouwkundige eenheid.

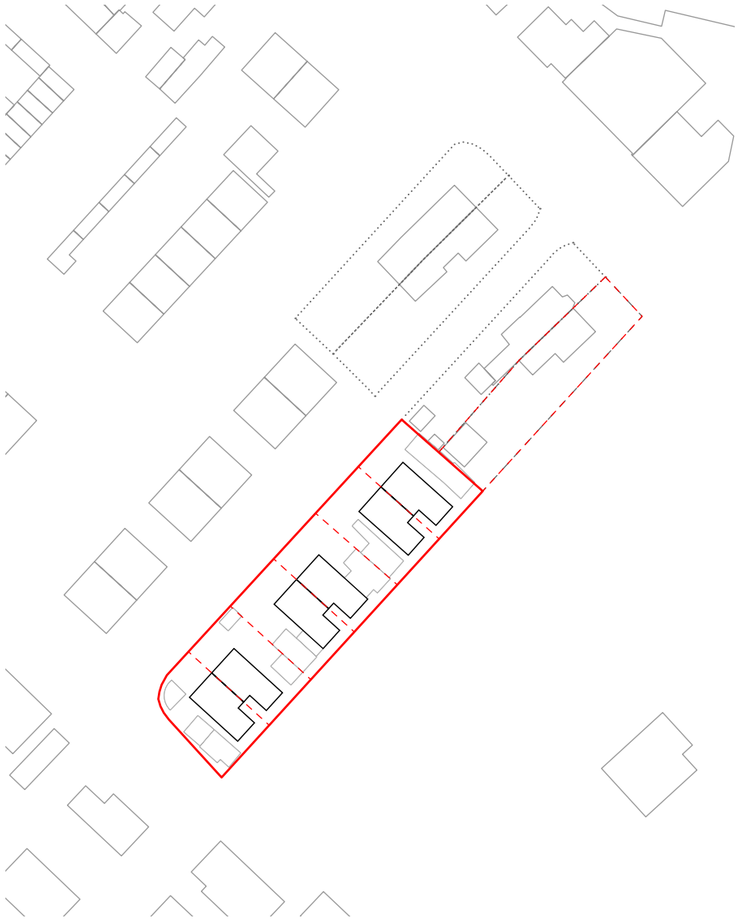






oriëntatie

Bij de 6 woningen is de oriëntatie gericht op de Vredenburgstraat en op het het zijerf. Hoewel de gevels gericht naar Huize Vredenburg per woning wél zijn voorzien van een grote gevelopening geven de relatief gesloten oorspronkelijke uitbouwen een gesloten karakter. De aanwezigheid van de vele (uitgebouwde) schuurtjes versterken het beeld van deze gesloten achterkant.



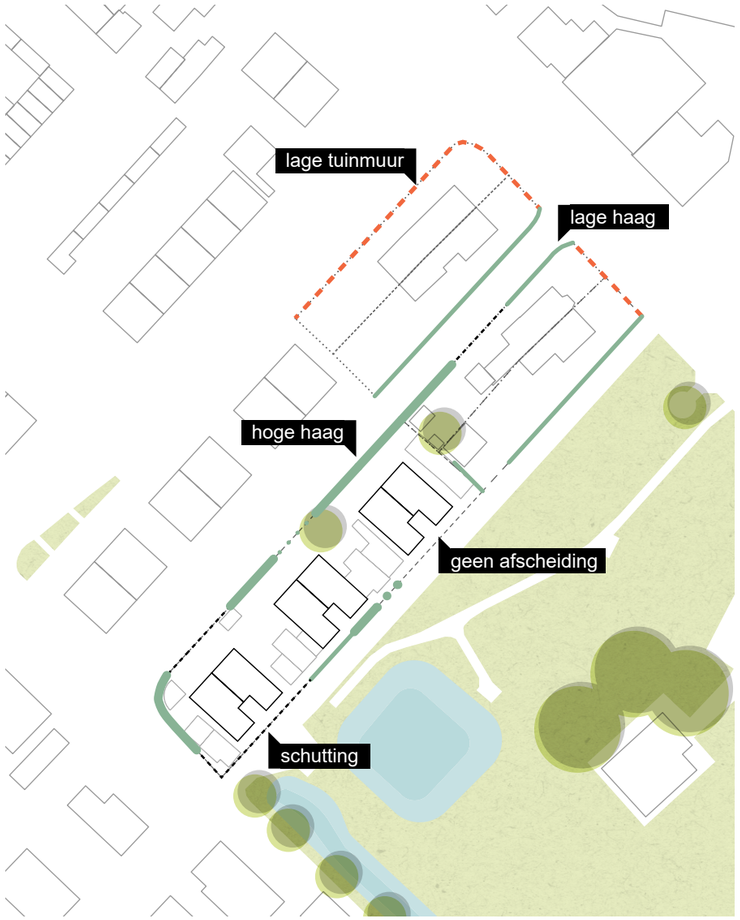




verkaveling

De 6 woningen staan op grond in eigendom van vivare welke samen met de grond rondom de oostelijke woning aan de Klapstraat één kavel vormen.

De individuele buitenruimte bij de woningen worden begrensd met hagen, hekwerken en/of schuttingen (zie ook hiernaast: erfafscheidingen & groenstructuur) en zijn in het midden van en tussen de woningen geplaatst.





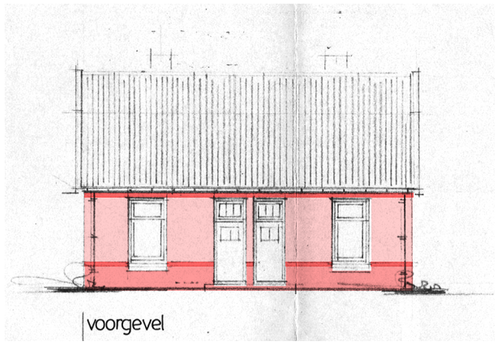


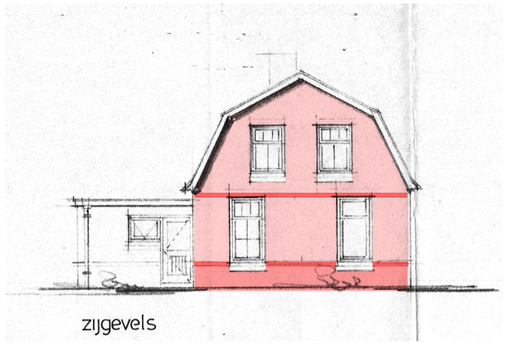


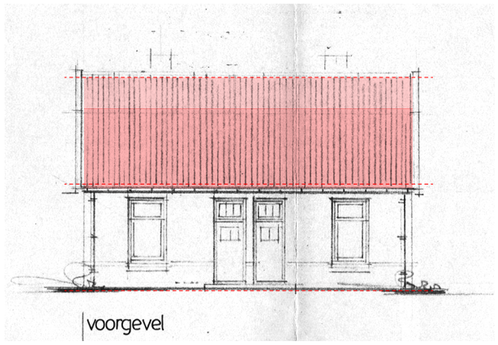
erfafscheidingen & groenstructuur

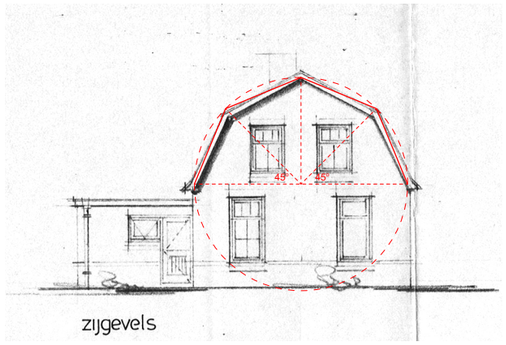
De verschillende uitvoeringen, materialen en kwaliteit in erafscheidingen geven het geheel een rommlige karakter en uitstraling. De overgang naar de openbare ruimte is hiermee niet consistent en vormt geen samenhangend geheel.

Op de aanwezigheid en kwaliteit van het aan de zuid-oostzijde gelegen veld en waterpartijen rondom ‘Huis Vredenburg’ wordt nagenoeg niet tot nauwelijks ingespeeld.











roodbruin gevelmetselwerk met rollaag



geschilderde gevels



rode muldenpannen dakbedekking



dakramen in het dakvlak

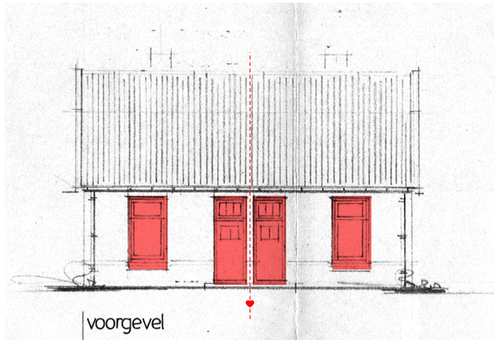
gevelvlakken

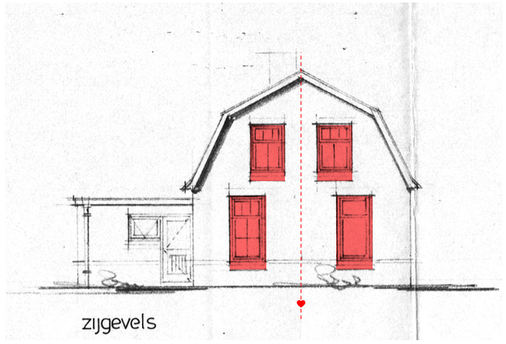
De gevels zijn opgetrokken in roodbruin metselwerk. Alleen bij één woning aan de Klapstraat is dit nog zichtbaar. De woningen aan de Vredenburgstraat zijn later wit geschilderd met een antraciet grijs trasraam.

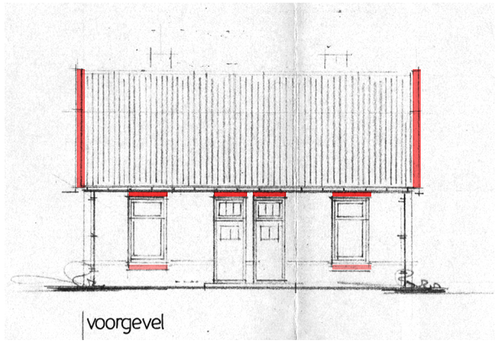
In de gevels is het oorspronkelijk trasraam nog te herkennen aan de doorlopende halfsteens rollaag ter beëindiging van het trasraam. Ter hoogte van de kapvoet is tevens een halfsteens rollaag aangebracht welke rondom loopt.

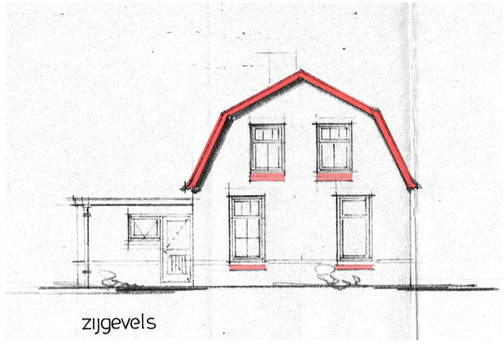
kappen

De kap van de woningen is uitgevoerd als mansardekap waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel. Het dak is bedekt met rode muldenpannen waaraan het ‘Rooie Darp’ zijn naam ontleent. In de kap zijn later per dakvlak twee dakramen opgenomen.











gegroepeerde gevelopeningen met voordeuren



lagere gevelopeningen op de zolder



platte muizentand boven rollaag gevelopeningen



bakstenen onderdorpels



windveer met zinken waterbord

gevelopeningen

De positie van de gevelopeningen in het gevelvlak is symmetrisch van opzet, met per gevelvlak de symmetrie-as in het midden van het totale gevelvlak. De gevelopeningen hebben een duidelijk verticale richting en zijn in breedte smaller dan de hoogte. Dit geeft het aanzicht een rijzig karakter.

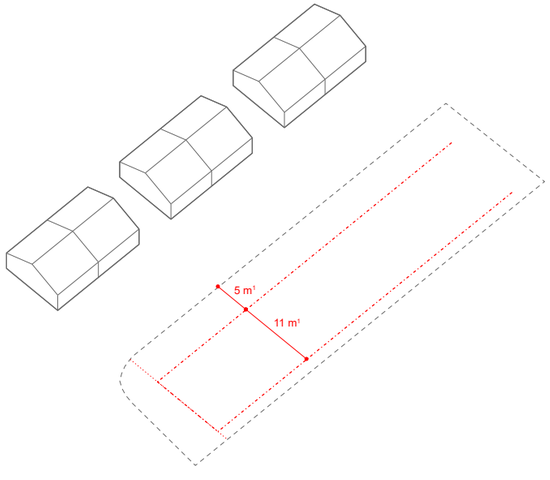
In de zijgevels is het klassieke onderscheid tussen de openingen op de begane grond en de zolderverdieping zichtbaar. Hierbij zijn de openingen op de begane grond hoger. De openingen met de voordeur zijn gegroepeerd in het hart van de gevel.

accenten & ornamentiek

De gevelopeningen hadden oorspronkelijk bakstenen onderdorpels. Deze zijn nog zichtbaar bij de woning aan de Klapstraat. De gevelopeningen zijn afgesloten met een rollaag met in de straat en achtergevels hierboven als accent een platte muizentand of bloktand aangebracht.

De mansardekap is met een overstek aan de kopsekanten beëindigd met een witte windveer welke aan bovenzijde is voorzien van een zinken waterbord.

randvoorwaarden stedenbouw & architectuur

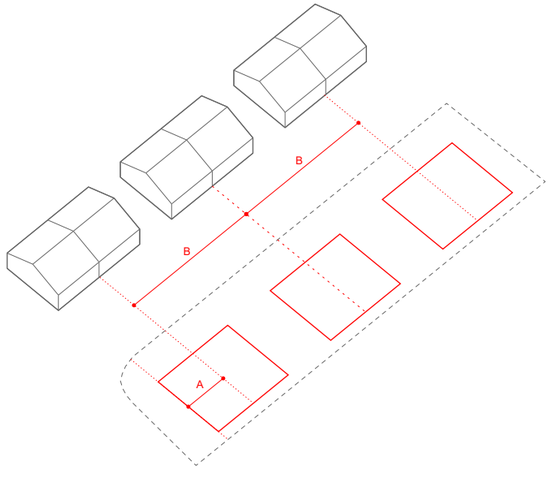


rooilijnen

rooilijnen

De nieuwe voorgevelrooilijn ligt in de oorspronklijke voorgevelrooilijn. De maximale diepte van het bouwvlak bedraagt 11 meter. Hiermee volgt de achtegevelrooilijn nagenoeg de huidige achtergevelrooilijn van de oorspronkelijk aangebouwde bergingen.

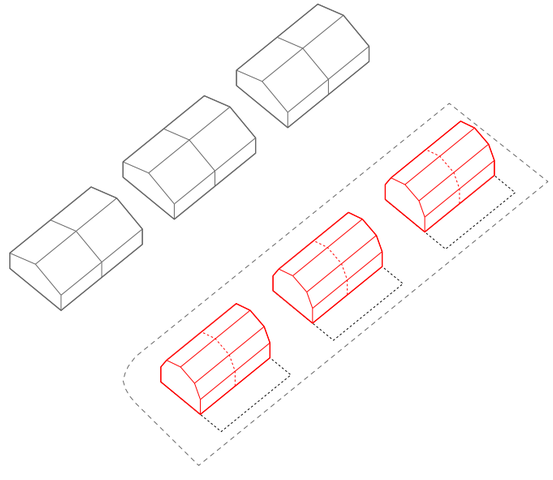
De aan de zuid-westzijde gelegen zijgevelrooilijn correspondeert met de zijgevelrooilijn van de aan deze zijde gelegen oorspronkelijke woning.



bouwvlak

bouwvlak

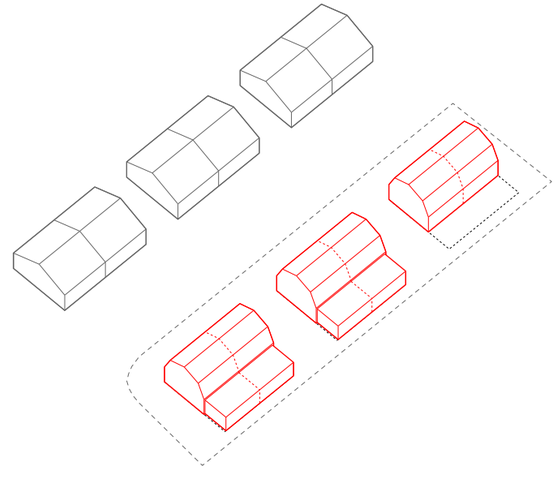
De 6 nieuwe woningen worden per twee in drie bouwvlakken gerealiseerd. De hartlijn van de aan de noord-westzijde van de Vredenburgstraat gelegen woningen vormt de hartlijn en tevens symmetrieas van de nieuw te realiseren woningtypen. Aan deze hartlijn zijn tevens de entrees van de woningen gegroepeerd.



bouwmassa & kapvorm

bouwmassa

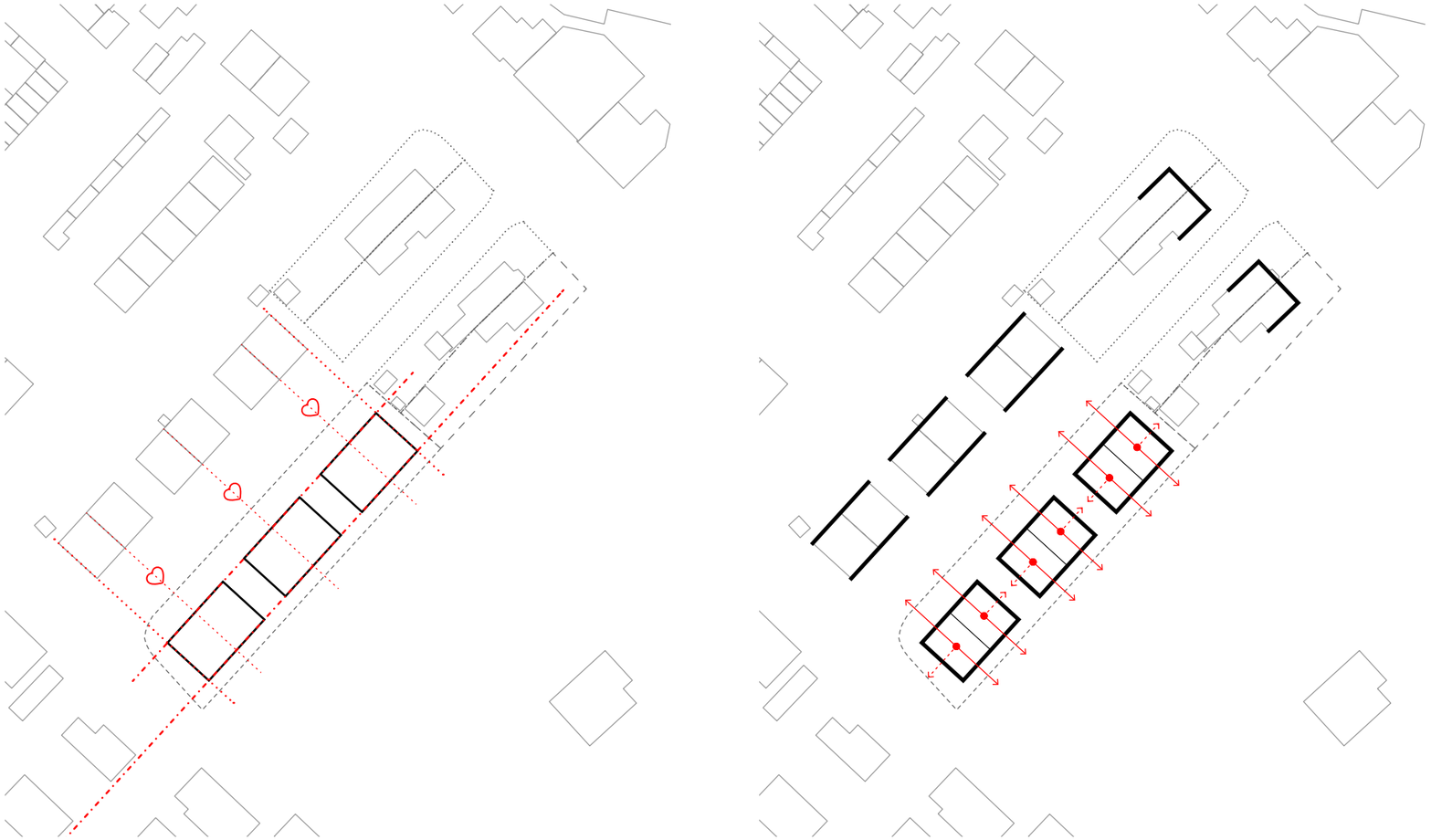
De drie bouwmassa's bestaan uit één laag en een kap. Hiermee volgen de nieuwe volume's de opzet van het oorspronkelijke woonhuis. Als toevoeging kan dit volume een aanbouw krijgen met plat dak overeenkomstig de oorspronkelijke berging/ dierenverblijf. Deze aanbouw kent in volume en uitwerking een ondergeschikt karakter ten opzichte van de hoofdmassa van de woning.



aanbouw

kapvorm

De kap, een mansardekap, ligt in de lengte richting van het volume, evenwijdig aan de straat. De voet van de kap ligt op minimaal de hoogte van de verdiepingsvloer met een maximum van 3300mm ten opzichte van peil begane grondvloer.





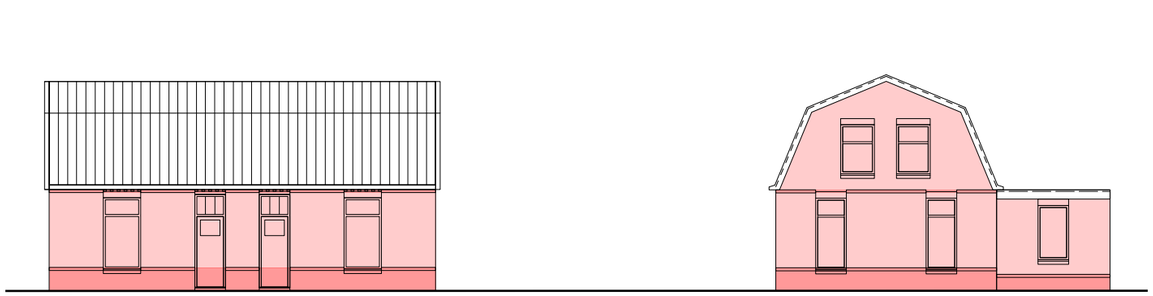


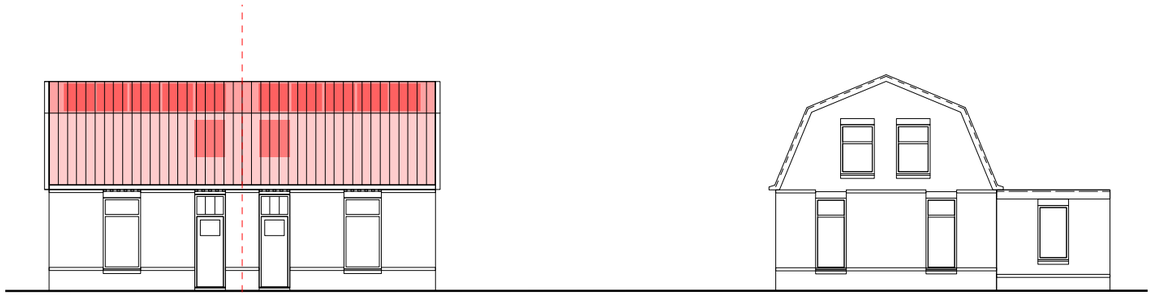


oriëntatie

De bouwvolumen dienen alzijdig ontworpen te worden ter voorkoming van gesloten en/of ondergeschikte gevels. Net als in de bestaande situatie zijn de zijgevels niet ondergeschikt aan de straat en tuingevel.

De woningen zullen zich wederom oriënteren op de Vredenburgstraat aan de noord-westzijde van de bouwvolumen. Met de nieuwe woningen kan echter ook de relatie met het aan de zuid-oostzijde gelegen veld en waterpartijen rondom ‘Huis Vredenburg’ worden versterkt. Deze oriëntatie vraagt dan ook expliciete aandacht en vraagt om een gevelinvulling gelijkwaardig aan de entreegevel.







doorgaande rollaag tussen trasraam en gevelvlak



overgang van rollaag naar gemetselde onderdorpel



beëindiging van kapvoet / begrenzing gevelopeningen



referentie voor de kleurstelling van gevel en kap



Een natuurrode vlakke muldenpan van Monier



pv-panelen in de bovenste dakvlakken

gevelvlakken

De gevelvlakken worden, net als in de huidige situatie, opgetrokken in metselwerk en sluit in (oorspronkelijke) kleur en uitvoering aan bij de woning aan de Klapstraat (nr. 110).

Er wordt géén verschil en/of onderscheid gemaakt tussen de kleur en/of uitvoering van het trasraam en het overig opgaand metselwerk. Wel wordt het trasraam begrensd middels een doorgaande halfsteens rollaag.

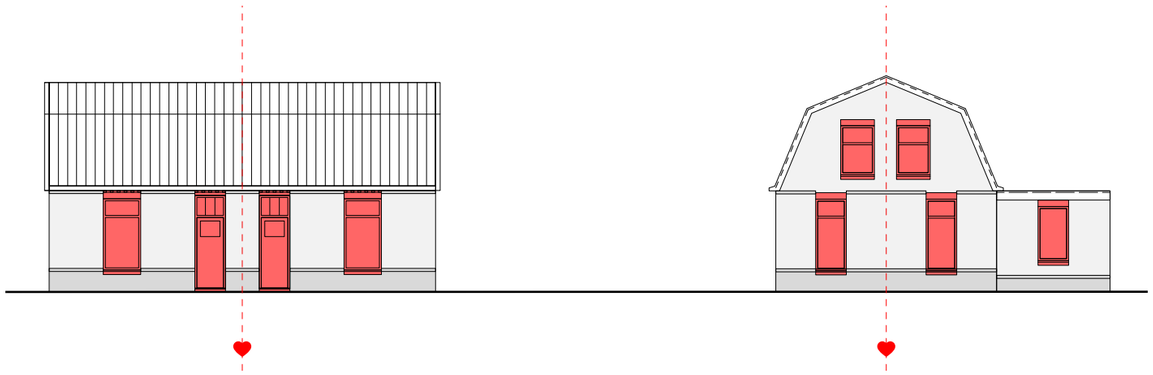
De kapvoet vraagt om een beëindiging van het gevelvlak welke rondom kan worden doorgezet en vormt samen met de beëindiging van het trasraam de begrenzing voor de gevelopeningen en hun accenten / ornamentiek.

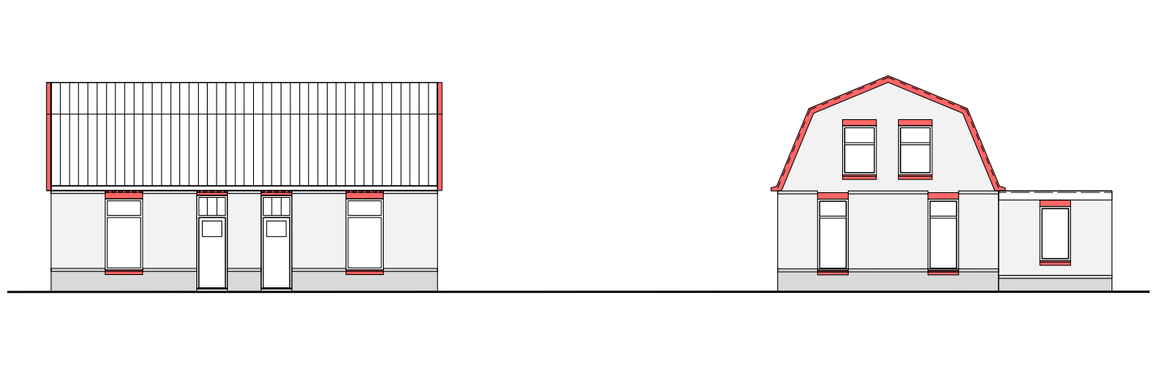
kap

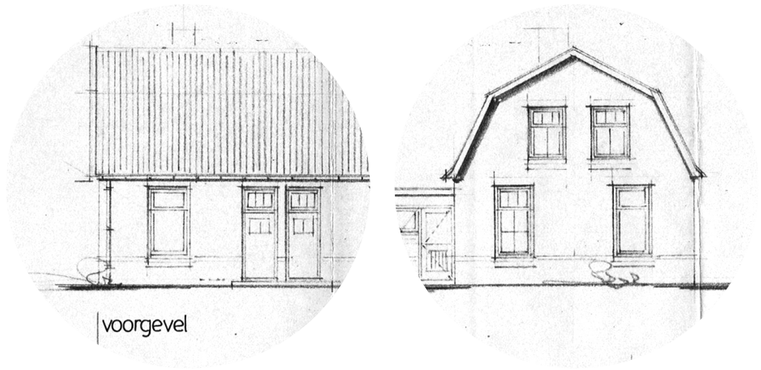
De kap wordt uitgevoerd als mansardekap en krijgt een rode dakpan, bij voorkeur een rode muldenpan.

Het is denkbaar dat in het onderste dakvlak dakramen worden opgenomen.

De bovenste dakvlakken lenen zich vanwege hun stand t.o.v. de zon bij uitstek voor het plaatsen van pv-panelen.







oorspronkelijk gevelbeeld van de voor- en zijgevel



gemetselde onderdorpel



rollaag boven gevelopening



windveer en waterbord

gevelopeningen

Om het oorspronkelijke gevelbeeld zo goed als moglijke binnen de nieuwe bouwmassa te ‘herstellen’ wordt de spiegelsymmetrie uit de oorspronkelijke gevels overgenomen. Deze zorgt voor een evenwichtige verdeling en positionering van de gevelopeningen.

Om het rijzige en verticale karakter van de gevelopeningen te verkrijgen zijn de gevelopeningen hoger dan ze breed zijn. De kozijnen op de verdieping onder de kap zijn minder hoog dan die op de begane grond.

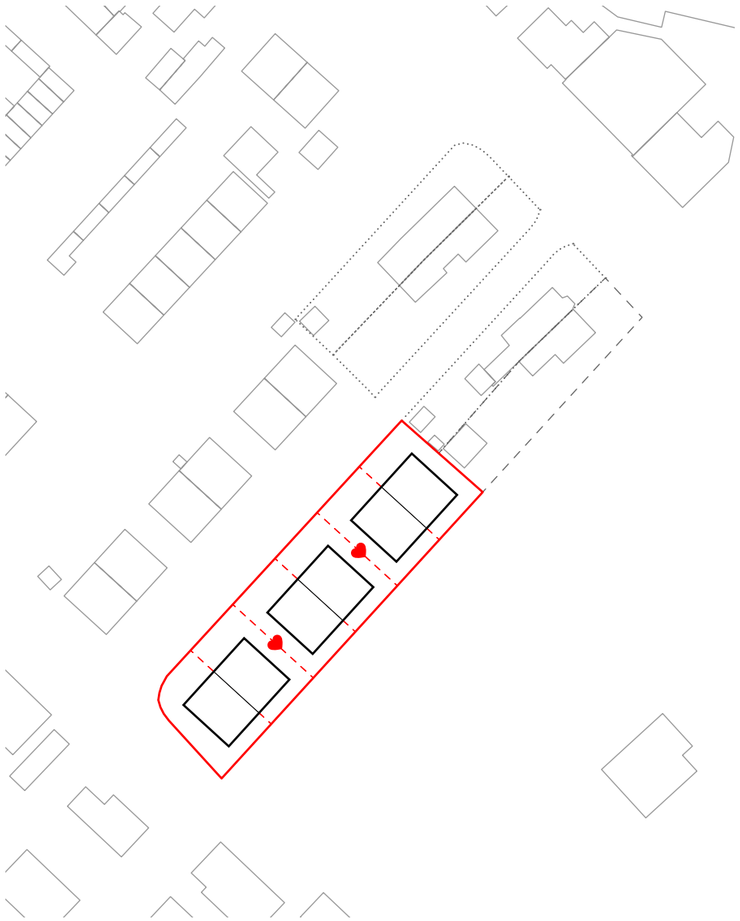
Bij de gevelopeningen voor de voordeurkozijnen dient rekening gehouden te worden met het groeperen rondom de symmetrie-as.

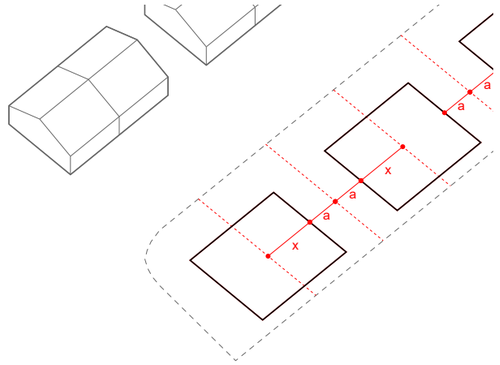
accenten & ornamentiek

De aanzet en beëindiging van de verschillende gevelopeningen verdienen bijzondere aandacht. Hier kunnen verschillende middelen voor worden ingezet. De gemetselde onderdorpels en rollagen boven de openingen, als ook het terugbrengen van de platte muizentand boven de gevelopeningen in de langsgevels heeft de bijzondere voorkeur. Deze onderdelen versterken het karakter en de link met de oorspronkelijke bebouwing.

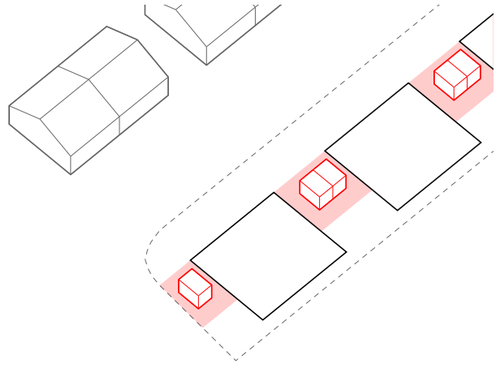
De beëindiging van het dakvlak met een overstek, windveer en waterbord geeft het profiel van de woningen zijn kenmerkende karakter.

inrichting (openbare) buitenruimte





positie kavelgrens tussen de bouwmassa's



positie buitenbergingen







verkaveling

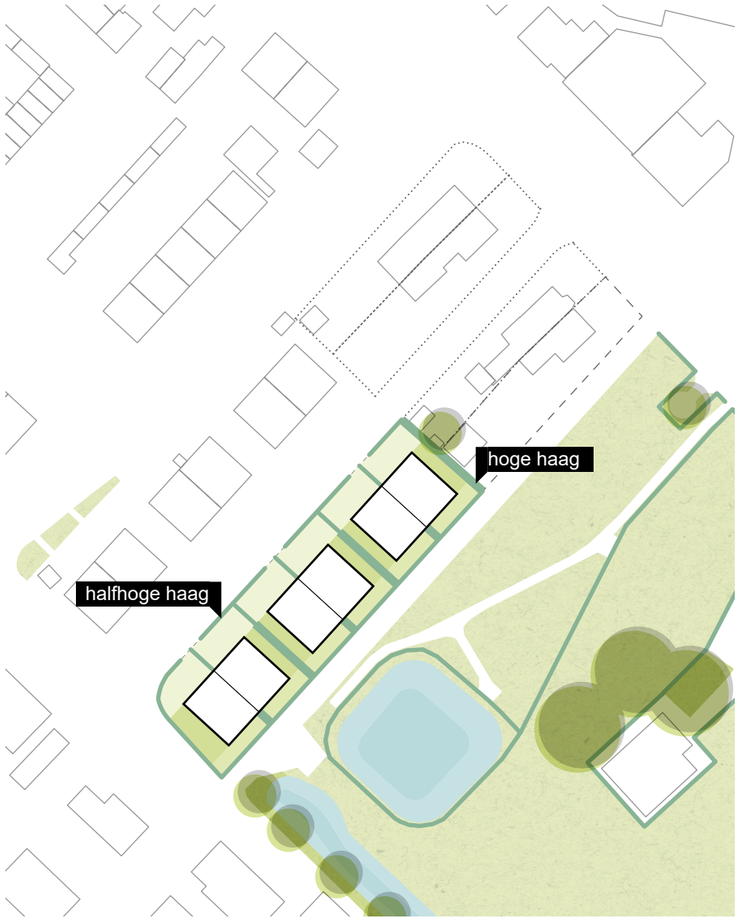
Net als de in de huidige situatie zullen de 6 nieuwe woningen op grond in eigendom van vivare staan.

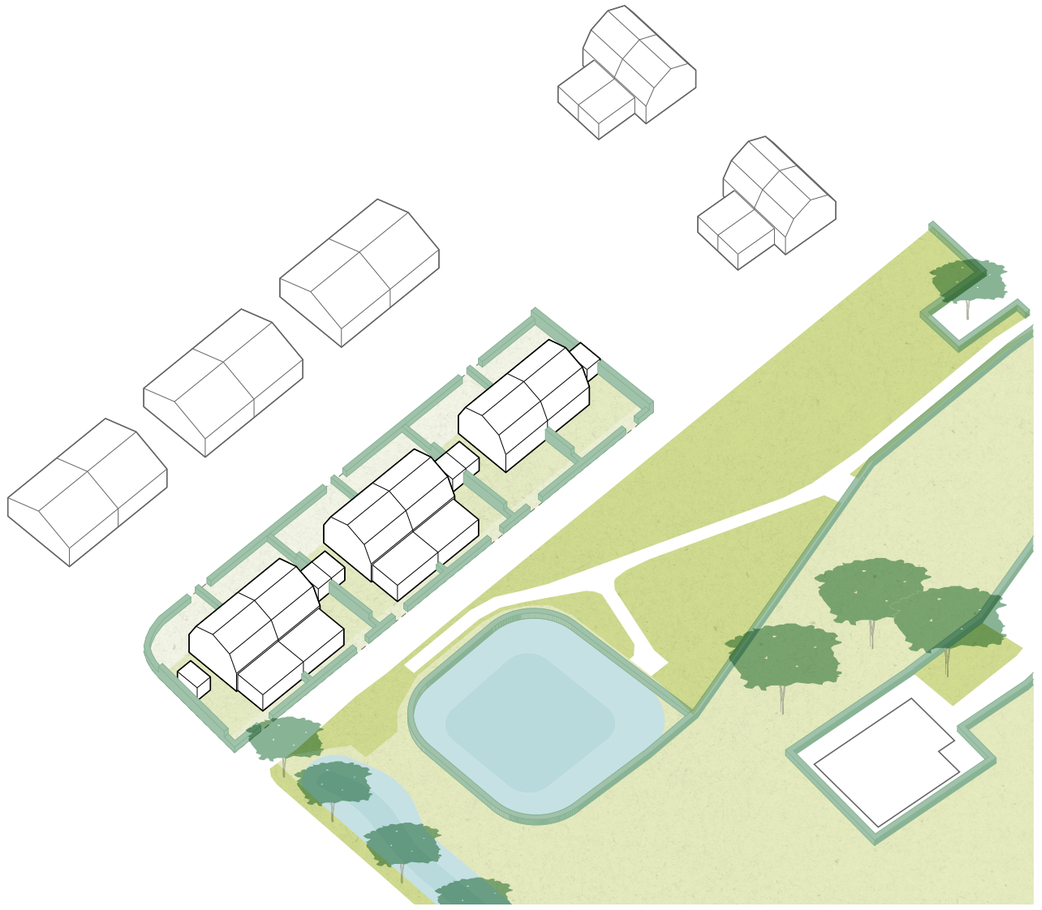
De individuele 'kavels' van de woningen worden begrensd in het hart van de individuele bouwmassa's, de woningscheidende wand, en evenredig verdeeld in het hart tussen de bouwmassa's.

bergingen

Om te voorkomen dat er aan de zijde van de achtergevel opnieuw een rommelige aanzicht ontstaat, wordt de buitenberging in het gebied van het zijerf in het verlengde van het hoofdvolume geplaatst. Hiermee blijft het zicht in het verlengde van de Vredenburgstraat groen, open en vrij van obstakels. Bovendien ontstaat zo aan de achtergevelzijde voldoende ruimte een terras aan te leggen.

De buitenberging is ondergeschikt aan het hoofdvolume. Aangezien het hoofdvolume met ondergechikte aanbouw uit metselwerk bestaat, krijgt de buitenberging een gevelaanzicht in natuurlijk vergrijsd of zwart/grijs gebeitst hout. Hiermee ontstaat met de op hiernavolgende pagina beschreven hagen een aanzicht in natuurlijke en zachte materialen.











groenstructuur

Bij enkele woningen worden de tuinen in de huidige situatie begrensd met hagen. Deze kwaliteit sluit goed aan bij het karakter van het aangrenzende ‘Huis Vredenburg’ en de aanwezige beukenhagen rondom het aanwezige veld.

Deze kwaliteit wordt opnieuw ingezet om de verschillende tuinen onderling te begrenzen en om de overgang naar de openbare ruimte, de straat, te realiseren. Middels hoge hagen tussen de bouwmassa’s en halfhoge hagen langs de buitengrenzen met de openbare ruimte worden de erfascheidingen vorm gegeven.

natuurinclusief bouwen

In het ontwerp van de woningen én de buitenruimte gaat bijzondere aandacht uit naar natuurinclusief ontwerpen. Gebouw en omgeving staan niet op zichzelf en vragen om een integrale benadering.

Verhardingen dienen zoveel mogelijk beperkt te worden en worden waterdoorlatend uitgevoerd. De hemelwaterafvoer is afgekoppeld en regenwater wordt lokaal opgevangen. Met goede infiltratie en de juiste beplanting wordt het water langer vastgehouden, wat helpt tegen droogte. Bij verdamping draagt dit bij aan verkoeling van gebouw en omgeving. Het nabij aanwezige oppervlaktewater draagt hier ook aan bij.

De woningen geven ruimte aan het versterken van de aanwezige biodiversiteit en dragen bij aan de aanwezige habitat door nestvoorzieningen mee te ontwerpen voor inheemse diersoorten.

verantwoording beeldmateriaal

Al het gebruikte beeldmateriaal is vervaardigd door opZoom architecten, behoudens het beeldmateriaal op de volgende pagina's:

- *BELFORT, locatiefoto's:* p7-10, p13
- *Gelders Archief:* p5
- *maps.google.com (o.a. streetview):* p3, p5, p7, p13, p18
- *onbekend:* p18
- *streekarchief de Liemers en Doesburg:* p9-10, p15
- *westervoortpost.nl:* voorblad en schutbladen, p6

geraadpleegde bronnen

- BELFORT; Het Rode Dorp in Westervoort, bouwhistorische verkenning met waardestellingtijdbeeld, concept waardering, dd. 05-12-2019
- BELFORT; Rode Dorp in Westervoort, Bouwhistorische verkenning met waardestelling, dd. 21-12-2019

ontwerp

opZoom architecten bv
Willemsplein 5
6811 KA Arnhem
T (026) 368 42 70
E bureau@opzoom.nl
I www.opzoom.nl

projectnummer 20-0332

status beeldkwaliteitsplan

datum november 2021

opdrachtgever

vivare
Meander 825
6825 MH Arnhem
T 088 054 11 99
E algemeen@vivare.nl
I www.vivare.nl