

Beeldkwaliteitplan Nieuwe Banne in Sleenwijk

Gemeente Werkendam



Titel: Beeldkwaliteitplan Nieuwe Banne, Sleeuwijk

Status: Concept

Rapportnummer: 209x00711-BKP Sleeuwijk - Nieuwe Banne-20160519

Datum: 19 mei 2016

Opdrachtgever: Gemeente Werkendam

Contactpersoon opdrachtgever: Jos Bleijlevens

Contactpersoon BRO: Rutger Wijngaarden

Bron foto kافت: BRO

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

BRO
Ruimte | om *in* te leven



SPORTCOMPLEX

Indicatieve verkaveling (aan verandering onderhevig)

PLANBESCHRIJVING, LEESWIJZER EN STATUS

Stedenbouwkundig plan

Aan de zuidzijde van de kern Sleeuwijk wordt de woningbouwlocatie Nieuwe Banne ontwikkeld. In de eerste fase (tot ca. 2020) worden circa 180 woningen gebouwd volgens het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Het merendeel van de woningen wordt door een aantal architecten projectmatig ontworpen. Ook worden kavels uitgegeven voor particuliere bouw. Om de gewenste uitstraling van de woonwijk te waarborgen is dit beeldkwaliteitplan opgesteld.

Relatie met de omgeving

De toekomstige uitbreiding van Sleeuwijk, Nieuwe Banne genaamd, ligt aan de zuidoostkant van de kern nabij sportcomplex De Roef. De omgeving van het plangebied wordt bepaald door sterk wisselende randen en functies. De noordwestrand van het plangebied ligt achter de historische Rijksstraatweg en het erlangs liggende bebouwingslint. Dit historische lint bestaat uit gevarieerde vrijstaande bebouwing met voor het plangebied de opvallende aanwezigheid van een (tot woonhuis omgebouwde) voormalige boerderij met weide en erfbepanting. De noordostrand van het gebied grenst aan bedrijventerrein de Hoogjens. Deze rand wordt bepaald door enkele grote bedrijfsgebouwen, twee bedrijfswoningen en een dunne beplantingsrand. Het landschap ten zuidoosten van het plangebied is open en in agrarisch gebruik. Binnen het plangebied zelf ligt een plas met bosschages, dat onderdeel is van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

Visie op hoofdlijnen

Het sterk wisselende karakter van de randen en omgeving van het plangebied zijn bepalend voor het verkavelingsconcept. De randen worden gevormd door een bedrijventerrein, een sportcomplex en open polderlandschap. De kwaliteit van het omringende landschap evenals de kwaliteit van de Rijksstraatweg en de voormalige boerderij aan de Rijksstraatweg met het groene erf bepalen twee sferen die binnen het plangebied een belangrijke rol gaan spelen.

De belangrijkste sfeer wordt bepaald door het rechte, orthogonale verkavelingspatroon van de polder en de tussenliggende sloten. Deze structuur is in het plan vertaald naar een rechthoekig patroon van woongebieden temidden van brede watergangen. Door de watergangen is er volop ruimte voor waterberging en watergebonden natuur. De watergangen zorgen er ook voor dat zichtlijnen op het omringende landschap behouden blijven.

Relatie met het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden onder meer de woningtypen en de positie en maatvoering van de bebouwing (en erfafscheidingen) vastgelegd. Daarom worden in dit beeldkwaliteitplan geen uitspraken gedaan over maatvoeringen.

Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitsplan speelt een belangrijke rol bij de welstandstoetsing. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag dient ieder bouwplan namelijk te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Hierin wordt benoemd aan welke architectonische eisen de welstandsc commissie de bouwplannen dient te toetsen. Dit beeldkwaliteitplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de kwantitatieve toets uit het bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan een kwalitatieve toets aan de hand van dit beeldkwaliteitplan.

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit drie delen. Het eerste deel is gebaseerd op algemene kaders voor beeldkwaliteit. Hierin wordt omschreven aan welke algemene richtlijnen nieuwe bebouwing wordt getoetst. Deze richtlijnen zijn overgenomen uit de welstandsnota van de gemeente Werkendam en aangevuld voor de Nieuwe Banne.

In het tweede deel wordt ingegaan op specifieke stedenbouwkundige aandachtspunten voor de Nieuwe Banne.

In het derde deel zijn voor de randzone aan de westzijde specifieke criteria opgenomen. Deze woningen liggen aan de 'buitenkant' van het plangebied en grenzen aan een open gebied waarop aangesloten moet worden.

Status

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet omgevingsvergunningplichtig zijn (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig), fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota.



Algemeen eisen van welstand

In de welstandsnota zijn algemene welstandscriteria omschreven, deze richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze gelden tevens als belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de bouwplannen binnen de Roode Camer. Er is namelijk voor gekozen om weinig vast te leggen en veel vrijheid (en dus verantwoordelijkheid) te bieden bij het ontwerp van de woningen. Daarbij wordt meegegeven dat de Gemeente Werkendam met Roode Camer een woonwijk voor ogen heeft waarin een basisniveau van ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd is. Daarom wordt in dit beeldkwaliteitsplan nadrukkelijk, door een samenvatting van de algemene welstandscriteria, stilgestaan bij de redelijke eisen van welstand. Daarbij mag verwacht mag worden van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand dat:

- de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.
- het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.
- verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.
- er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren is gegaan.
- het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Samenhang binnen Nieuwe Banne

Voor de Nieuwe Banne geldt daarnaast dat voor het geheel, danwel een deeltuitwerking gezocht wordt naar onderlinge relaties. Dit houdt in dat groepen woningen een eenheid vormen. Wanneer een bouwplan een individuele woning betreft zal die samenhang gezocht moeten worden bij de reeds gerealiseerde bebouwing uit de omgeving van de beoogde locatie. Dit beeldkwaliteitsplan laat de verantwoordelijkheid voor de wijze waarop die samenhang gecreëerd wordt nadrukkelijk bij de ontwerper liggen. Deze kan, al dan niet in overleg met de welstandscommissie, daar invulling aan geven. Daarbij wordt ook de mogelijkheid geboden om diversiteit als thema in te zetten, maar sluit duidelijk afwijkende bebouwing in individuele situaties uit.

Massa, positionering en gevelindeling

- Traditionele of moderne bouwvorm
- Hoofdbebouwing heeft een duidelijke oriëntatie op de openbare weg
- Kapvorm en gevelindeling passend in de omgeving en naastgelegen bebouwing
- Geen blinde gevel bij bebouwing grenzend aan openbaar gebied

Materialen en kleuren

- Voor alle materialen en kleuren geldt dat het doel is om een eenheid te creëren. Dat kan zijn voor de gehele wijk of een deel daarvan
- Gevel: vrij, uitbundig kleurgebruik uitgesloten
- Dak: vrij, uitbundig kleurgebruik uitgesloten
- Kozijnen: vrij, uitbundig kleurgebruik uitgesloten

Inrichting

- Erfafscheiding bij overgang naar openbaar gebied mee ontworpen met de architectuur van de woning

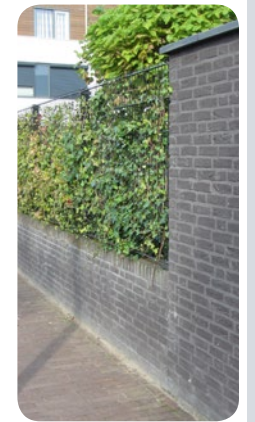
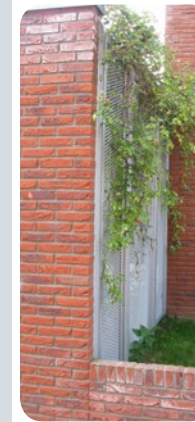
Excessen

Op basis van onderstaande criteria (afkomstig uit excessenregeling) kan de commissie in ieder geval negatief beoordelen als het gaat om:

- Visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving
- Armoedig materiaalgebruik
- Toepassen van felle of contrasterende kleuren
- Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is

STEDENBOUWKUNDIGE AANDACHTSPUNTEN

Referentiebeelden



Specifieke aandachtspunten

Voor de Nieuwe Banne gelden de volgende specifieke stedenbouwkundige aandachtspunten:

- Het stedenbouwkundig plan is ruim opgezet met ruime straatprofielen en brede waterpartijen. Sommige bebouwing ligt min of meer in die open ruimte. In die gevallen wordt er extra aandacht gevraagd voor de oriëntatie waarbij de doelstelling is dat de woningen in die gevallen geheel rondom georiënteerd zijn.
- Op hoekpercelen grenzend aan openbaar gebied wordt aandacht gevraagd voor de uitwerking van de hoekoplossing van de woningen. Hier mogen in ieder geval geen blinde gevels toegepast worden.
- Erfafscheidingen die grenzen aan openbaar gebied mee ontwerpen met de architectuur van de woning. Bijvoorbeeld door toepassen van metselwerk, eventueel met penanten, gecombineerd met (al dan niet begroeide) semi-transparante hekwerken. Materiaalgebruik bij voorkeur baksteen, hout, staal en glas. Steenkleur passend bij de woning.
- Er wordt speciale aandacht gevraagd voor duurzaamheid bij het ontwerp van de woningen. Hierbij kan gedacht worden aan sedumdaken, zonnepanelen (als onderdeel van de architectuur, bijvoorbeeld indak panelen) en het zichtbaar afkoppelen van hemelwaterafvoeren.



- Oriëntatie rondom
- Geen blinde gevel
- Erfafscheiding mee-ontwerpen



Sfeerbeschrijving

De randzone vormt de overgang naar het aangrenzende open polderlandschap ten zuidwesten van het plangebied. Als uitgangspunt voor deze zone is een groene uitstraling genomen waarbinnen woningen staan met een duidelijke signatuur of silhouet. De hoofdvorm / het aanzicht is duidelijk herkenbaar als één massa. Wanneer woningen aan elkaar zijn gebouwd (bijvoorbeeld twee-onder-een-kap of patio-woningen) vormen ze samen één duidelijke massa. Tussen de woningen is ruimte voor groene invulling door tuinen en erfafscheidingen in de vorm van hagen. De detaillering en materialisering is terughoudend, waarbij natuurlijke materialen en kleuren aansluiten bij het beoogde groene karakter. Dit wordt aangevuld met wit keim- of stucwerk als mogelijk contrast.



ligging van de randzone

Massa, positionering en gevelindeling

- Woningen hebben een duidelijke signatuur / silhouet, in het geval van twee-onder-een-kap- of patio-woningen zijn de woningen opgebouwd uit één gezamenlijke hoofdbouwmassa.
- Detaillering is ingetogen van karakter.
- Strakke overgang tussen gevel en dakvlakken, zeer terughoudend omgaan met overstekken.

Materialen

- Gevel: beperkt aantal materialen door elkaar gebruiken. Uitgangspunt zijn natuurlijke materialen zoals baksteen en hout. Overige (kwalitatief hoogwaardige) materialen zijn in overleg met de welstandscommissie toe te passen.
- Dak: pannen, leien, zonnepanelen (bij voorkeur als onderdeel van de architectuur), sedum. Overige (kwalitatief hoogwaardige) materialen zijn in overleg met de welstandscommissie toe te passen.

Kleuren

- Gevel: bakstenen in roodbruine of antraciete kleurstelling, wit gekeimde bakstenen of wit stucwerk is het uitgangspunt. Overige kleuren zijn in overleg met de welstandscommissie toe te passen. Uitbundig kleurgebruik is uitgesloten.
- Dak: rood, grijs, oranje is het uitgangspunt overige kleuren zijn in overleg met de welstandscommissie toe te passen. Uitbundig kleurgebruik is uitgesloten.
- Kozijnen: vrij (uitgezonderd uitbundig kleurgebruik)

Inrichting

- Erfafscheiding in de vorm van een haag bij overgangen met openbaar gebied

