

Beeldkwaliteitplan Roode Camer in Hank

Gemeente Werkendam



Titel: Beeldkwaliteitplan Roode Camer, Hank

Status: Concept

Rapportnummer: 209x00711-BKP Hank - Roode Camer-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



kavel nader in te vullen

Toekomstige uitbreiding voor woningbouw

Indicatieve verkaveling (aan verandering onderhevig)

PLANBESCHRIJVING, LEESWIJZER EN STATUS

Stedenbouwkundig plan

Aan de noordzijde van de kern Hank wordt de woningbouwlocatie De Roode Camer ontwikkeld. In de eerste fase (tot 2020) worden circa 75 woningen gebouwd. Het merendeel wordt projectmatig ontworpen, aan de noordzijde worden een aantal kavels uitgegeven voor particuliere bouw. Om de gewenste uitstraling van de woonwijk te waarborgen is dit beeldkwaliteitplan opgesteld.

Relatie met de omgeving

De uitbreiding van de kern Hank vindt plaats aan de noordzijde van de kern. Het gebied ligt tussen de bestaande dorpsrand die is afgeschermd met een ruime houtsingel, de Buitendijk en het agrarisch lint langs de Kamersteeg. Hoewel Hank temidden van een grillig patroon van open kleipolders en (voormalige) kreeklopen ligt, wordt beleving van dit landschap grotendeel aan het zicht onttrokken. De drie zijden met de aanwezige bebouwing, beplanting en het dijklichaam zorgen voor een behoorlijk besloten ligging van de uitbreidingslocatie.

Visie op hoofdlijnen

Het agrarische, landelijke karakter wordt gezien als kernkwaliteit van de locatie, maar wordt ook gezien als kenmerk van Hank. Daarom wordt als basis voor deze uitbreiding gekozen voor het benadrukken van enkele van deze karakteristieken. In het plan worden een driehoek aan de dijk en de stroken afzonderlijk benadrukt.

Het benadrukken van de oorspronkelijke agrarische kavels wordt gedaan door elk kavel (afhankelijk van de breedte) op eigen wijze te bebouwen. Op de grens van de kavels wordt ruimte gemaakt voor een slootprofiel met begeleidende knotwilgen. Deze groenblauwe hoofdstructuur krijgt samen met de infrastructuur een ruime maat en vormt het centrum van de openbare ruimte. Vrijwel elke woning komt te liggen aan een dergelijke groenstrook, waardoor de historie van het gebied voelbaar blijft in de woonomgeving, in aansluiting op het groenstructuurplan.

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 de maatvoeringen.

Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitsplan speelt een belangrijke rol bij de welstandstoetsing. In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag 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 Roode Camer.

In het tweede deel wordt ingegaan op specifieke stedenbouwkundige aandachtspunten voor de Roode Camer.

In het derde deel zijn voor deelgebied 'Kamersteeg' (twee meest noordelijk gelegen woningen) 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 Roode Camer

Voor de Roode Camer geldt daarnaast dat voor het geheel, danwel een deeluitwerking 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

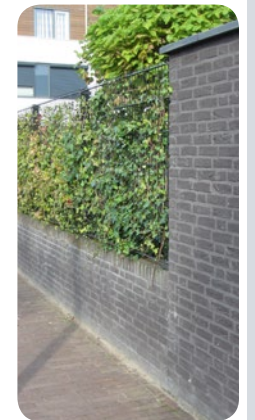
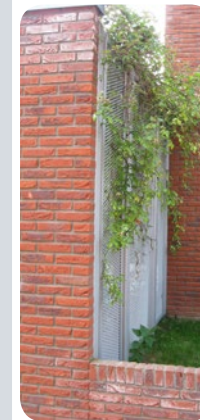
Excessen

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 Roode Camer gelden de volgende specifieke stedenbouwkundige aandachtspunten:

- Op de hoeken van bouwstroken (grenzend aan openbaar gebied) zijn verbijzonderingen aangewezen. Deze bijvoorbeeld uitvoeren als hogere bebouwing of hoekverdraaiing van de kap.
- Er is een eerste aanzet gegeven voor een centrale as door het gebied. Dit is een route voor langzaam verkeer die in de toekomst aansluit op mogelijk volgende ontwikkelingen. De woningen (aan weerszijden van de bouwstrook) die aan deze centrale as liggen hebben bij voorkeur de voordeur aan de centrale as.
- 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.
- Erfafscheidingen grenzend aan het landelijk gebied en aan openbaar groen bij voorkeur in de vorm van hagen.
- 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.



- Verbijzondering
- Geen blinde gevel
- Erfafscheiding mee-ontwerpen
- - - Mogelijkheid tot praktijkwoning
- Centrale as: langzaam verkeer



voorbeeld van iets verhoogde bouwlaag



erfafscheiding in de vorm van een haag

Sfeerbeschrijving

De Kamersteeg is een agrarisch lint met daaraan verspreid staande boerderijen en stallen. Deze agrarische omgeving en het groene karakter zijn kenmerkend voor de Kamersteeg. Aan de zuidzijde van de Kamersteeg zijn woningen gepland die aansluiten op het bestaande karakter. In de eerste fase worden twee boerderijachtige woningen gerealiseerd. Deze woningen hebben een lage goot en een hoge kap. Parkeren geschiedt bij voorkeur zoveel mogelijk op eigen terrein.

De woningen staan aan de Kamersteeg en sluiten qua richting niet aan op de Buitendijk. Tussen de Kamersteeg en de woonwijk wordt een verbindend voet-fietspad gerealiseerd.

Erfafscheidingen grenzend aan het landelijk gebied en aan openbaar groen bij voorkeur hagen.



twee kavels aan de Kamersteeg

- Verbijzondering
- Geen blinde gevel
- Erfafscheiding mee-ontwerpen
- Mogelijkheid tot praktijkwoning
- Centrale as: langzaam verkeer

Massa, positionering en gevelindeling

- Traditionele bouwvorm, landelijk, boerderijtype
- Vrijstaande bebouwing
- Hoofdbebouwing is georiënteerd op de Kamersteeg
- Rooilijn is vrij, maar is duidelijk afwijkend aan de richting van de dijk
- Kap in de vorm van een zadeldak, eventueel met wolfseind
- Gevelindeling is vrij
- Bouwhoogte één laag met kap (optioneel iets verhoogde bouwlaag)
- Geen blinde gevel aan de 'buitenzijden'

Materialen

- Gevel: hoofdmateriaal bestaat uit baksteen, andere materialen zijn toegestaan, maar ondergeschikt
- Dak: pannen of riet

Kleuren

- Gevel: bakstenen in het roodbruine spectrum
- Dak: rood of grijs / antraciet
- Kozijnen: vrij (uitgezonderd uitbundig kleurgebruik)

Inrichting

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

