



Beeldkwaliteitsplan Flexwoningen | Haalderen

oktober 2023



Beeldkwaliteitsplan | Locatie Sallandstraat Haalderen

Opgesteld door:

Arjan van der Laan | Buro Dwarsstraat
in opdracht van de gemeente Lingewaard
12 oktober 2023



1 | Inleiding

Op de locatie “Sallandstraat” in Haalderen worden 100 tot 150 woningen gerealiseerd. De realisatie vindt plaats in twee of drie fases, waarvan ongeveer 50 woningen in de eerste fase.

De woningen zullen (wellicht deels) flexwoningen zijn die voor maximaal 30 jaar geplaatst zullen worden. Het gaat om grondgebonden woningen en appartementen. Onderzocht wordt of een deel van de woningen in fase twee of drie koopwoningen kunnen worden, die niet flexibel zijn.

De woningen komen in een natuurlijke, groene omgeving te staan en worden voor zover als mogelijk natuurinclusief, klimaatadaptief en circulair. En de woningen mogen dan (deels) tijdelijk zijn, het natuurlijke landschap is definitief. Hierdoor krijgt de nieuwe woonbuurt ook meerwaarde voor de huidige inwoners van Haalderen

Om deze nieuwe woonwijk mogelijk te maken, en met een kwaliteit die minstens 30 jaar overeind blijft, zijn in het voorliggende beeldkwaliteitsplan een aantal spelregels opgesteld voor de bebouwing (hoofdstuk 3) en de openbare ruimte (hoofdstuk 4). De stedenbouwkundige proefverkaveling is indicatief, maar er liggen wel een aantal bindende spelregels aan ten grondslag. De proefverkaveling en de spelregels worden in hoofdstuk 2 beschreven.

Dit beeldkwaliteitsplan is geen blauwdruk. Het is denkbaar dat een ontwerp van een woning of berging, of een stedenbouwkundige situering, afwijkt van de regels die zijn opgenomen in dit beeldkwaliteitsplan, bijvoorbeeld vanwege eisen ten aanzien van technische constructies of duurzaamheid.

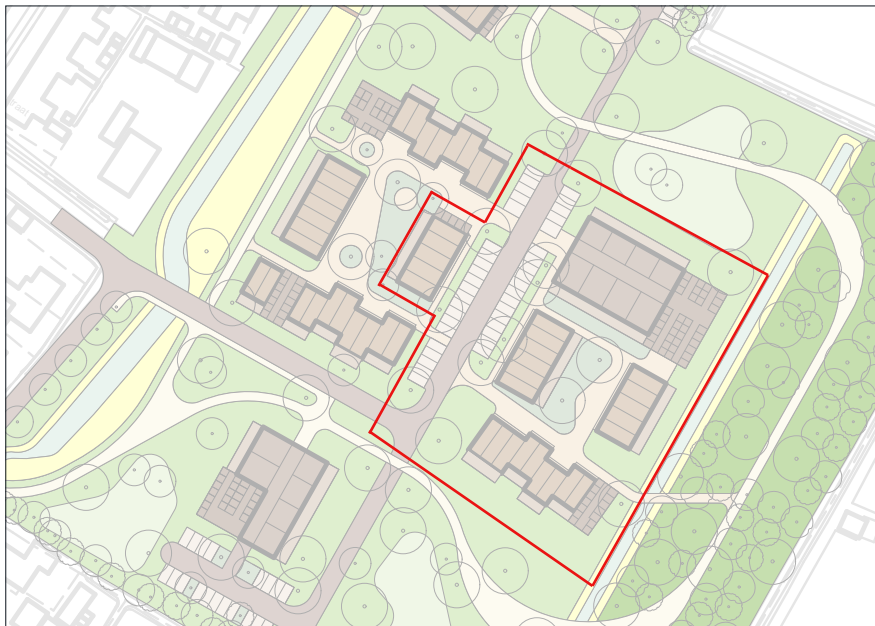
Afwijkingen zijn alleen toegestaan indien de gemeente in overleg met de stedenbouwkundige/supervisor en de welstandsgedelegeerde hierover positief besluit. De aangegeven kwaliteit die is omschreven in dit beeldkwaliteitsplan is daarbij de leidraad.

De spelregels in dit beeldkwaliteitsplan hebben betrekking op de stedenbouwkundige proefverkaveling, de architectuur en de buitenruimte.



Stedenbouwkundige proefverkeveling (indicatief)

Fase 1



2 | Proefverkaveling

Uitgangspunt voor de (indicatieve) proefverkaveling is dat er een natuurlijke, groene omgeving wordt gerealiseerd, een nieuwe dorpsrand. Vanuit de straten in het dorp komen doorzichten naar het groen. In het gebied komen wandelroutes en ontmoetingsplekken, speelaanleidingen, wellicht een voedselbos, moestuinen en een uitzichtpunt. In deze groene omgeving komen 100 tot 150 woningen te staan.

Het gebied wordt ontsloten voor autoverkeer via een zuidelijke route. Aan de noordzijde komt ook een ontsluiting, maar alleen voor fietsers en voetgangers. De ontsluitingsroute vormt een landschappelijke lijn die past bij de karakteristieken van het oorspronkelijke oeverwallenlandschap. Parkeerplaatsen liggen aan of in de nabijheid van die route. De bouwvelden komen tussen de groene “vizieren” te liggen, zodat openheid vanuit het dorp wordt gewaarborgd.

Er komen verschillende clusters van bebouwing rondom de centrale openbare ruimtes, de hofjes. De gezamenlijke buitenruimte draagt bij aan ontmoeten en sociale cohesie. Aan de achterzijde komt veelal een privé-terras, aangrenzend aan het landschappelijke park.

De bebouwingsclusters zijn gevarieerd qua aantallen woningen, maar ook qua woningprogramma.

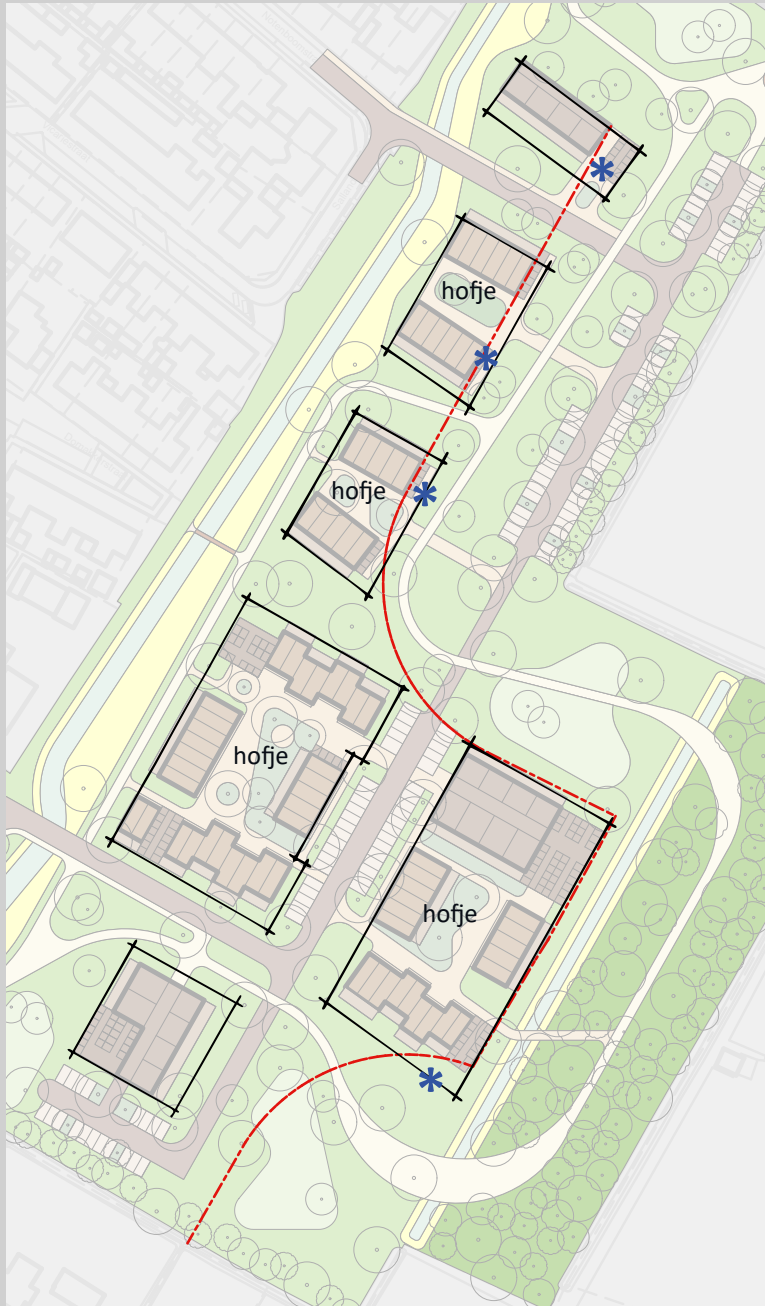
De grondgebonden woningen hebben verschillende bouwhoogtes en staan soms informeel gesitueerd. De wisselende (schuine en rechte) rooilijnen van de bestaande bebouwing van Haalderen komen subtiel terug in het gebied. De woningen krijgen een gezamenlijke buitenruimte aan de voorzijde en een kleine privé buitenruimte aan

de achterzijde. Bergingen worden geclusterd of tussen de bebouwing op genomen. De appartementen worden maximaal drie lagen. De appartementen op de begane grond krijgen kleine privé ruimtes.

De eerste fase bestaat uit maximaal 50 woningen. De contouren van fase 1 zijn aangegeven op de tekening op bladzijde 4. Het betreft het meest oostelijke bouwvlak met verschillende woningtypes inclusief appartementen. Ook wordt één bouwblok toegevoegd van het westelijke bouwvlak.



Stedenbouwkundige spelregels (bindend)



LEGENDA

-  bouwvlak voor woningen en bergingen
-  minimale maat (in meters)
-  contour spuitzone
-  verplichte afwijkende situering bouwblok
-  om de twee of drie woningen een sprong in de rooilijn van minimaal 2 meter
-  levendige gevel
-  maximale bouwblok hoogte in lagen (excl. kap)
-  bouwvlak binnen spuitzone: alleen bergingen toegestaan



Er gelden stedenbouwkundige spelregels ten aanzien van de bebouwing. Deze zijn bindend. Ze zijn weergegeven op de afbeeldingen op deze pagina's (bladzijde 6 en 7) en hieronder toegelicht.

Binnen de bouwvlakken dient de bebouwing te worden gerealiseerd. Het gaat hierbij om zowel de woningen als de bergingen.

De genoemde maten op de tekening op deze bladzijde zijn de minimale maten die moeten worden gehanteerd.

Woningen en terrassen mogen niet binnen de spuitzone worden gerealiseerd. Bergingen mogen daar wel staan.

In verschillende bouwblokken komt een enkele sprong in de gevel voor. Op specifiek aangegeven bouwblokken springen gevels om de twee of drie woningen met minimaal twee meter.

Sommige bouwblokken hebben een verplichte en afwijkende schuine situering. Deze schuine lijn komt voort uit de situering van bestaande woningen aan de rand van Haalderen, zodat subtiel een link wordt gelegd tussen oud en nieuw. Bovendien ontstaat hierdoor een vizier naar het groen.

Op twee belangrijke plekken moet extra aandacht aan koppen van bebouwing worden gegeven, door een levendige zijgevel te realiseren (door bijvoorbeeld raamopeningen).

Eén bouwblok krijgt een verplichte maximale bouwhoogte van één laag (met kap), zodat de naastgelegen appartementen voldoende zicht en lichttoetreding krijgen.

Referenties rijtjeswoningen aan woonhofje, individueel herkenbaar, bergingen mee-ontworpen



3 | Spelregels woningen

Uitgangspunt van dit beeldkwaliteitsplan is om een samenhangende nieuwe buurt te realiseren, met kleinschalige, eigentijdse bebouwing in een mooie, groene en natuurlijke omgeving, passend bij de landelijke sfeer van Haalderen.

Om dit mogelijk te maken, en met een kwaliteit die minstens 30 jaar overeind blijft, zijn spelregels opgesteld voor de bebouwing en de openbare ruimte. In dit hoofdstuk worden de spelregels voor de bebouwing gegeven. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de grondgebonden rijtjeswoningen en de appartementen.

Massa en situering

- de rijtjeswoningen staan deels in een wisselende rooilijn, gevels verspringen regelmatig ten opzichte van elkaar. Bij specifieke bouwblokken komen niet meer dan twee of drie woningen naast elkaar zonder verspringing (zie hoofdstuk 2);
- woningen staan in een parkgebied, hebben geen tuin, maar wel een klein privéterras van ca. drie meter diep;
- bergingen worden geclusterd in aparte gebouwtjes (tegen de kopgevels), opgenomen in een bouwblok of gesitueerd als losstaande paviljoentjes;
- grondgebonden woningen bestaan uit één of twee lagen, appartementen uit drie lagen;
- appartementen krijgen een ontsluiting aan de binnenzijde, met beeldende gevels rondom. Het meest noordelijke appartementenblok krijgt een galerij ontsluiting aan de noordzijde, met een extra brede galerij die ook als zitplek/ buitenruimte gebruikt kan worden.

Architectuur

- stoere, natuurlijke, eigentijdse en landelijke architectuur, passend bij de dorpse uitstraling van Haalderen, zorgvuldig vormgegeven;
- eenzijdige uitstraling met beeldende gevels rondom, specifieke kopwoningen krijgen een of meerdere openingen aan de kopse zijde (zie ook hoofdstuk 2);
- variatie in uitstraling van de woningen, maar ze zijn wel familie van elkaar (variatie op een thema);
- grondgebonden woningen hebben in meerderheid (minimaal 60%) een dakoplossing die bijdraagt aan de variatie in een bouwblok en passend is bij de landelijke uitstraling (kap, sheddak of vergelijkbaar);
- woningen zijn afzonderlijk te herkennen;
- bergingen worden mee ontworpen en zijn qua uitstraling, kleuren en materialen passend bij de hoofdgebouwen. Ook hun kapvorm is passend bij het hoofdgebouw;
- mogelijke duurzame voorzieningen, zoals warmtepompen, regentonnen, zonnepanelen, nestkastjes en verblijfplekken voor vleermuizen worden geïntegreerd in het architectonische ontwerp.

Kleuren en materialen

- hoofdmateriaal is hout. Een combinatie met een ander duurzaam materiaal is mogelijk, mits dat materiaal ondergeschikt is;
- materialen moeten duurzaam zijn en op een mooie en eenduidige manier verouderen. Aandacht voor circulariteit;
- afstemming van kleuren en materialen tussen de gebouwen.

Tuinen

- terrassen bij de woningen worden gelijk mee ontworpen en aangelegd, eventuele erfscheidingen tussen de woningen worden mee ontworpen.

Referentie rijtjeswoningen met buitenruimtes aan het groen, woningen individueel herkenbaar door kappen en verspringende gevels



Referentie rijtjeswoningen met kap, individueel herkenbaar



Referentie rijtjeswoningen met buitenruimtes aan het groen, mee-ontworpen erfscheidingen, woningen individueel herkenbaar door kappen en verspringende gevels



Referentie woonhofje met landelijke uitstraling en een gezamenlijke openbare ruimte



Referenties appartementen



Referenties balkons of galerijen



Referenties appartementen





4 | Spelregels openbare ruimte

De natuurlijk ingerichte, informele en enigszins ruige openbare ruimte is de drager van het plan. De randen zijn groen en bestaan deels uit bomen. Aan de zijde van het dorp krijgt de huidige watergang aan de oostzijde een natuurvriendelijke oever.

Het oostelijk deel van het plangebied ligt in de spuitzone van omliggende agrarische bedrijven. Daar komt een groen uitloopegebied, met mogelijk moestuinen, een voedselbos of iets vergelijkbaars. Er wordt gekozen voor inheemse beplanting, passend bij dit gebied. En er komt een natuurlijke waterberging en een grote biodiversiteit.

Infrastructuur

- onderverdeling in wegen: buurtontsluitingswegen, fietspaden en voetpaden;
- gebruikte materialen in de openbare ruimte zijn bij voorkeur duurzaam en natuur inclusief;
- de overige openbare ruimte bestaat veelal uit inheems groen met een natuurlijke uitstraling;
- afval ondergronds verzamelen;
- extra fietsenstallingen in openbare ruimte voor bezoekers;
- parkeren landschappelijk inpassen.

Groen

- aandacht voor klimaatadaptie en hittestress: bomen die bijdragen aan schaduwrijke plekken en groene verblijfsplekken;
- aandacht voor biodiversiteit, daarom veel variatie in groen, deels kruidenrijk. Toepassen van verschillende lagen (bomen, heesters, vaste planten en kruiden) en diversiteit aan soorten;
- streekeigen soorten uit rivierenlandschap gebruiken (wilg, es, eik, populier, meidoorn, gelderse roos, sleedoorn etc) en mogelijk

fruitbomen of een notenboom;

- de overgang tussen privé en openbaar wordt landschappelijk ingepast.

Ontmoeten, bewegen en spelen

- informele speelaanleidingen in wadi's of natuur (gebruik boomstammen, stapstenen e.d.);
- ontmoetingsplekken in de openbare ruimte (houten picknicktafels e.d.), en in de hofjes;
- mogelijkheid uitkijkmogelijkheid aan de noordzijde.



Verharding



Water en verblijven



Spelen



Ontmoeten



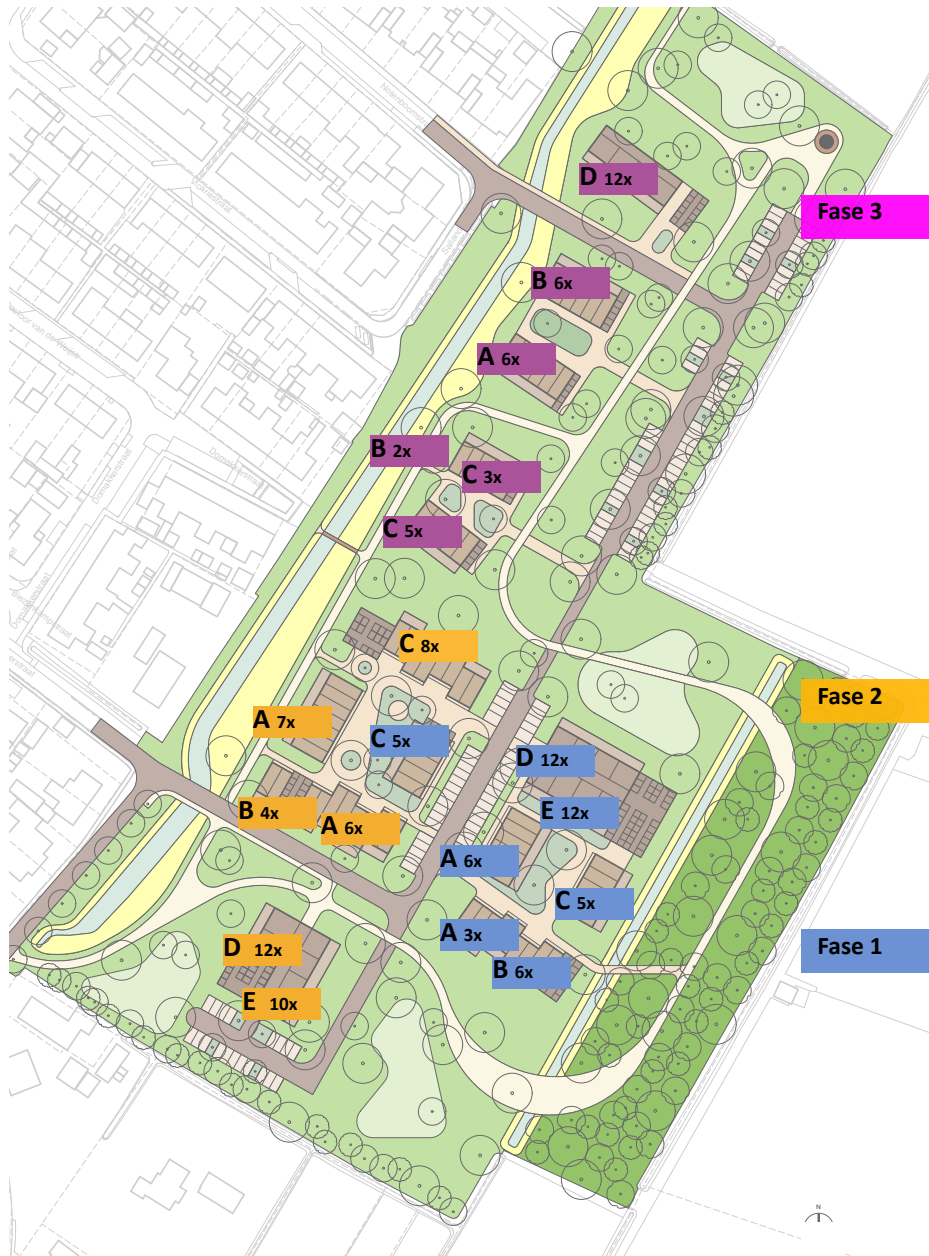
Beplanting



Mogelijkheid moestuin, ontmoeten in het groen en landschappelijke inpassing terrassen



Bijlage 1: indicatieve indeling woningen



Indicatie aantal woningen fase 1+2+3

Type		Gewenst	In proefverkaveling
woning A:	11 x 3.6 meter PMC 12 (grond)	39	28
woning B:	10 x 3.6 (x6) meter	21	18
woning C:	10 x 4 (x6) meter PMC 14 (grond)	30	26
appartement D:	7.2 x 6.5 meter PMC 12 (app)	36	36
appartement E:	7.2 x 9 meter PMC 13 (app)	24	22
Totaal schets			130

Fase 3

Type		Aantal in schets	Totaal
woning A:	11 x 3.6 meter PMC 12 (grond)	6	
woning B:	10 x 3.6 (x6) meter	8	
woning C:	10 x 4 (x6) meter PMC 14 (grond)	8	
appartement D:	7.2 x 6.5 meter PMC 12 (app)	12	
appartement E:	7.2 x 9 meter PMC 13 (app)	0	
			34

Fase 2

Type		Aantal in schets	Totaal
woning A:	11 x 3.6 meter PMC 12 (grond)	13	
woning B:	10 x 3.6 (x6) meter	4	
woning C:	10 x 4 (x6) meter PMC 14 (grond)	8	
appartement D:	7.2 x 6.5 meter PMC 12 (app)	12	
appartement E:	7.2 x 9 meter PMC 13 (app)	10	
			47

Fase 1

Type		Aantal in schets	Totaal
woning A:	11 x 3.6 meter PMC 12 (grond)	9	
woning B:	10 x 3.6 (x6) meter	6	
woning C:	10 x 4 (x6) meter PMC 14 (grond)	10	
appartement D:	7.2 x 6.5 meter PMC 12 (app)	12	
appartement E:	7.2 x 9 meter PMC 13 (app)	12	
			49

Let op: Alle hierboven genoemde aantallen, maten en hoogtes zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

