

GEMEENTE OVERBETUWE

Beeldkwaliteitplan Molenzicht Valburg



1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Plangebied	3
1.3.	Doel van beeldkwaliteitplan.....	3
2.	STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN	4
2.1.	Inspiratiebron.....	4
2.2.	Molenbiotoop.....	5
2.3.	Programma.....	5
2.4.	Hoofdstructuur Valburg	5
3.	PLANBESCHRIJVING	9
3.1.	Hoofdopzet.....	9
3.1.	Bijzondere elementen.....	10
4.	ONTSLUITINGSLUS	11
4.1.	Structuur.....	11
4.2.	Bebouwing.....	11
4.3.	Openbare ruimte en tuinen	11
4.4.	Criteria.....	12
5.	INBREIDING	14
5.1.	Structuur.....	14
5.2.	Bebouwing.....	14
5.3.	Openbare ruimte en tuinen	15
5.4.	Criteria.....	15
6.	LANDELIJKE RAND	17
6.1.	Structuur.....	17
6.2.	Bebouwing.....	17
6.3.	Openbare ruimte en tuinen	18
6.4.	Criteria.....	18
7.	BIJZONDERE ELEMENTEN	20
7.1.	Structuur.....	20
7.2.	Bebouwing.....	20
7.3.	Openbare ruimte en tuinen	21
7.4.	Patio's en maatschappelijke bebouwing	21

8.	DAKVORMEN.....	22
9.	OPENBARE RUIMTE	23
9.1.	Wijkontsluitingsweg	23
9.2.	Watergangen.....	23
9.3.	Erfscheidingsen.....	24
9.4.	Opritten.....	24
9.5.	Verlichting.....	25
9.6.	Speelplekken.....	25
9.7.	Hondenuitlaatvoorzieningen.....	25

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In de gemeente Overbetuwe is ten zuiden van de kern Valburg een nieuw woongebied (Molenzicht) in ontwikkeling. Als onderdeel van het programma Woningbouw wil de gemeenteraad hier een “dorpse” wijk realiseren, waarmee Valburg met maximaal 164 woningen wordt uitgebreid.

1.2. Plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Valburg, grofweg tussen Tielsestraat en Reethsestraat. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt een kleine 8 hectare. Ten oosten vanaf het plangebied staat de standerdmolen ‘Nieuw Leven’. De wijknaam Molenzicht verwijst naar dit voor Valburg karakteristieke gebouw. Ook de straatnamen zullen betrekking hebben op de molen.



Luchtfoto Valburg met Molenzicht omcirkeld

1.3. Doel van beeldkwaliteitplan

Het is van belang dat de gedachten achter het stedenbouwkundig plan in de uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen concreet gestalte krijgen. Met dit doel is voorliggend beeldkwaliteitplan opgesteld als richtinggevend kader voor architecten en inrichters van het openbaar gebied. Dit beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld door de Raad en gaat deel uitmaken van de gemeentelijke Welstandsnota.

2. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

2.1. Inspiratiebron

Aan de basis van de ontwikkeling van de toekomstige woonwijk Molenzicht staat de differentiatie binnen het bestaande dorp Valburg. De ruimtelijke karakteristiek binnen het dorp verschilt per zone dusdanig, dat daarmee ook binnen de nieuwbouwwijk een gevarieerd beeld kan worden gerealiseerd.

Het gebied Molenzicht wordt gekenmerkt door bestaande elementen die karakteristiek zijn voor het dorp Valburg, zoals de molen, (voormalige) grote boerderijen en kleinschalige woonhuizen, boomgaarden, smalle weggetjes en paden, sloten en hoogteverschillen. Bij het ontwerpen van de stedenbouwkundige opzet van het woongebied is het noodzakelijk dat deze elementen zodanig worden ingepast dat hun karakteristieke waarde behouden blijft. Een belangrijk middel om dit te bereiken is het maken van doorzichten naar de bijzondere elementen, zoals de molen 'Nieuw Leven', de kerktoeren en het zicht op het open agrarische landschap.



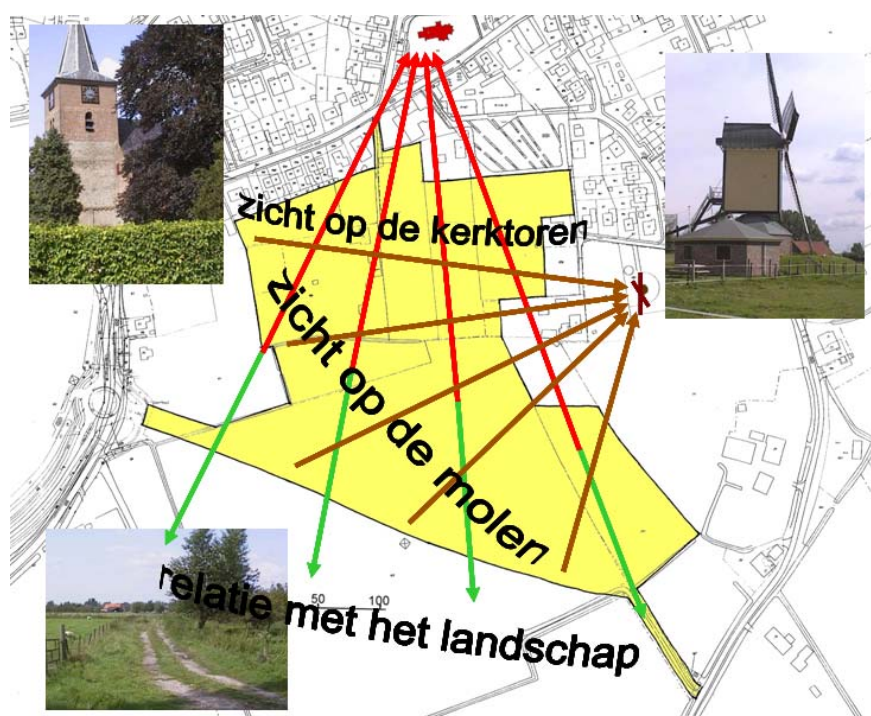
Standerdmolen Nieuw Leven



Kerk in het centrum van Valburg



Buitengebied ten zuiden van Valburg



Het dorpse karakter in Molenzicht wordt (net als in bestaand Valburg) gekenmerkt door *'diversiteit in samenhang'*. De diversiteit is vooral aanwezig op stedenbouwkundig niveau, de samenhang meer op architectonisch gebied. De bebouwing in het huidige Valburg bestaat veelal uit donkermetselwerk en donkere pannen. Gebiedseigen zijn ook de wit gepleisterde woningen of boerderijen en rietenkappen. Het houtwerk is meestal goed gedetailleerd en licht van kleur.

Bij de beschrijving van de differentiatie wordt aangesloten bij de methodiek, zoals gehanteerd in de gemeentelijke Welstandsnota.

2.2. Molenbiotoop

Aan de oostkant van de nieuwbouwlocatie Molenzicht staat de standermolen 'Nieuw Leven', die waardevol is voor de uitstraling van Valburg. Dit vanwege de cultuurhistorische en landschappelijke waarde. In de wijk moet de molen visueel beleefbaar blijven door middel van het openhouden van meerdere zichtlijnen.

Daarnaast is de windtoetreding van deze nog malende molen (een standermolen uit 1750) van belang. Daarom dient rondom dit rijksmonument een zogenaamde 'molenbeschermingszone' in acht te worden genomen.

2.3. Programma

Het woningbouwprogramma bestaat uit 164 woningen. In het Regionaal Plan is bepaald dat 50% van de nieuwbouwwoningen tot het segment sociale koop en huur dient te behoren.

Deze verdeling resulteert in een divers aanbod aan vrijstaande woningen, tweekappers, geschakelde woningen, patio's en appartementen. Voor de verschillende prijssegmenten worden de parkeernormen uit de ASVV 2004 gehanteerd. Hierbij gelden oprit en garage als 1 parkeerplaats. De oprit moet minimaal 6 meter diep zijn.

2.4. Hoofdstructuur Valburg

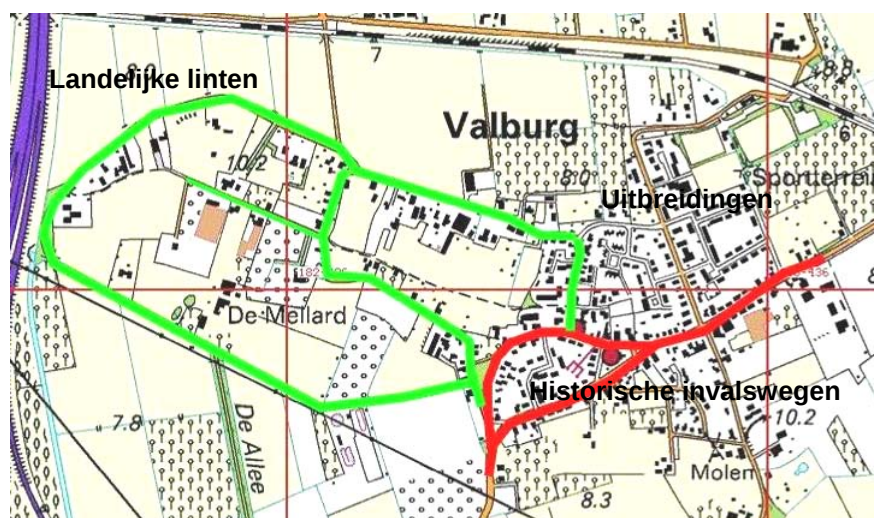
Hieronder worden de belangrijkste karakteristieken en hoofdstructuur van Valburg beschreven.



Standerdmolen Nieuw Leven



Kenmerkende beplanting



Stedenbouwkundige hoofdstructuur van Valburg

Landschappelijke hoofdstructuur

De landschapsstructuur in de gemeente Overbetuwe wordt gekenmerkt door een samenhangend systeem van stroomruggen en komgronden. De hoogteligging van het oevervaldorp Valburg is goed afleesbaar, zeker omdat een deel van het dorp op de hoger gelegen rivierduin ligt. Op de hogere stroomruggen liggen de verschillende dorpskernen van de gemeente. Het plangebied ligt ten zuiden van Valburg op de overgang van de stroomrug naar de komgronden.



Bebouwing historische invalweg



Eenvoudige architectonische uitwerking uitbreidingswijken

Stedenbouwkundige structuur Valburg

De vestigingsbasis van Valburg wordt gevormd door een gevorkt stelsel van invalswegen, waarlangs zich door de jaren heen een bebouwingslint heeft ontwikkeld. De wegen zijn licht gekromd en volgen de stroomruggen. De Tielsestraat, Kerkstraat, Stationsstraat en Reethsestraat zijn de historische invalswegen van Valburg. De kerken en de omgeving Tielsestraat / Kerkstraat vormen de historische kern van Valburg. De molen Nieuw Leven en de kerkgebouwen fungeren als herkenningspunt en markeren de eigenheid van het dorp Valburg.

Door de jaren heen zijn aan de zijwegen van de oude hoofdroutes uitbreidingen gerealiseerd (al dan niet planmatig). Kenmerkend voor de uitbreidingswijken is dat ze niet zijn opgehangen aan sterke lijnen die door de ondergrond worden gedictieerd, maar vaak op basis van verwerfbare percelen zijn gevormd. Afhankelijk van de ontstaansperiode vertonen ze een verschillende karakteristiek.

De landelijke linten, zoals Broekstraat en Julianastraat, liggen aan de westkant, net buiten de bebouwde kom, maar zijn wel degelijk bepalend voor het van oorsprong agrarische karakter van Valburg. Het ruimtelijk beeld van de linten heeft veel overeenkomst met de lintbebouwing langs de invalswegen, echter is de bebouwing aan de landelijke linten ruimer en eenduidiger van opzet. De kavels zijn breder en vooral ook dieper dan

die aan de invalswegen. Het eenduidiger bebouwingsbeeld wordt verkregen doordat de architectuur van de gebouwen verwijst naar de agrarische bedrijven.

Architectonische karakteristieken Valburg

Het eigen karakter van Valburg wordt niet alleen door de stedenbouwkundige structuur, maar ook door die van de architectonische uitwerking. Een voorbeeld hiervan is dat gevels in de regel zijn opgetrokken in een donkere baksteen, die hier en daar wit gestuukt of gekeimd zijn. Erkers, dakkapellen en uitbouwen komen veel voor. Openingen in de gevels zijn in maatvoering vaak bescheiden en geleed. Het schilderwerk is in de basis licht, met donkere accenten, als draaiende delen en luiken.



Landelijke lint



stedenbouwkundig plan Molenzicht

3. PLANBESCHRIJVING

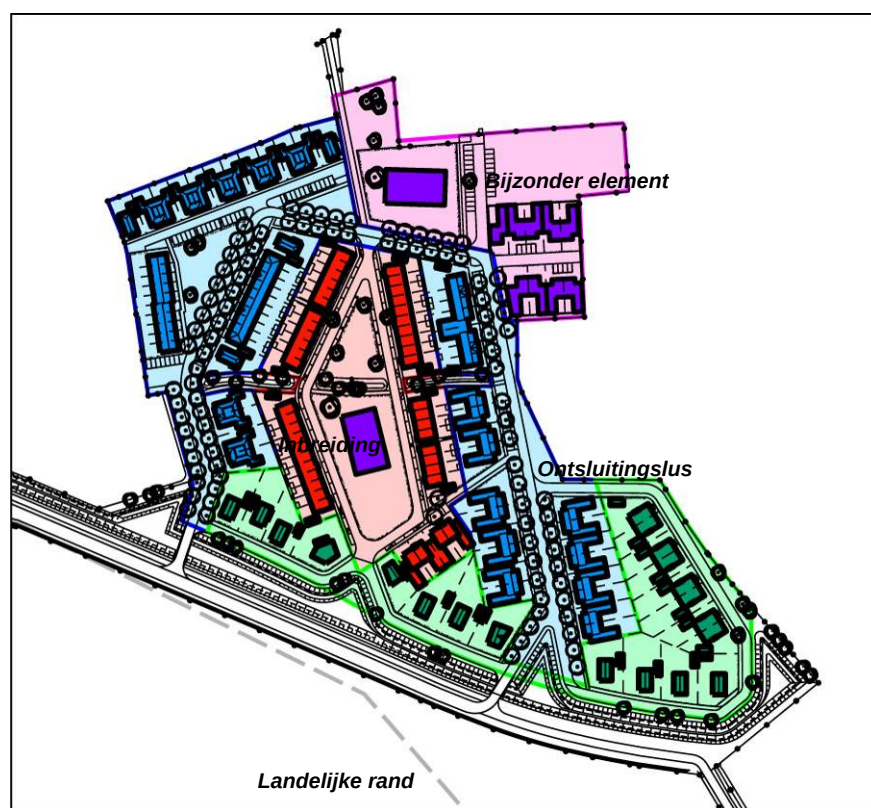
3.1. Hoofdopzet



Bebouwingsbeeld Landelijke rand



Rijker gedetailleerde boerderij



Deelgebieden

Het stedenbouwkundig plan is onder te verdelen in een aantal karakteristieke eenheden, die ieder hun eigen beeldkwaliteit kennen. De eenheden sluiten aan op de verschillende karakteristieken van Valburg, waarin diversiteit een sleutelbegrip is. De hoofdstructuur van de wijk Molenzicht bestaat uit een Ontsluitingslus waar het gedifferentieerde beeld van de invalswegen van Valburg wordt nagestreefd. Aan de randen van de wijk liggen Landelijke randen en centraal in het plan wordt gerefereerd aan de beeldkwaliteit van de uitbreidingswijken. De woonwijk wordt ontsloten via een wijkontsluitingsweg (De Vang) aan de zuidkant van Molenzicht.

Als er voor de architectonische uitwerking van de bouwwerken een stijltype wordt gekozen, dient deze ook consequent te worden uitgewerkt.



Locatie Bijzondere elementen

3.1. Bijzondere elementen

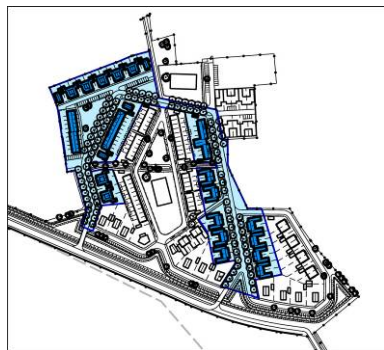
In het plan voor Molenzicht is een aantal Bijzondere elementen opgenomen, die zich losmaken van beschreven deelgebieden. Deze bijzondere plancomponenten verwijzen merendeels naar het agrarische karakter van Valburg en het omliggende landschap. Deze bebouwingsvormen zijn geïnspireerd door boerderijtypen en andere vormen van landelijke bouwkunst.

De elementen zijn gelegen langs de Ontsluitingslus van Molenzicht, zoals dat ook elders in Valburg langs de invalswegen voorkomt, en in het hart van de wijk.

In de noordoostkant van het plangebied is een aantal patio-woningen en bebouwing met een maatschappelijke functie opgenomen. Deze bijzondere locatie vormt een schakel tussen de nieuwe woonwijk Molenzicht, Molenhoekplein, molen Nieuw Leven en het omliggende weidse landschap. Op deze speciale plek in het plangebied dient de bebouwing van bijzondere architectuur te zijn en zich te voegen naar het omliggende landschap en molenbiotoop.

4. ONTSLUITINGSLUS

4.1. Structuur



Locatie Ontsluitingslus

De hoofdstructuur van het stedenbouwkundig plan wordt bepaald door de Ontsluitingslus. Waar de lus noord-zuid gericht is, loopt de weg haaks op de hoogtelijnen in het plangebied. Hierdoor wordt het natuurlijke hoogteverschil van het voormalige rivierenlandschap (oeverwallen en komgronden) merkbaar in de toekomstige woonwijk.

De continuïteit van de weg wordt versterkt door een laanbeplanting. In het bebouwingsbeeld langs de Ontsluitingslus wordt gestreefd naar het gedifferentieerde bebouwingsbeeld dat ook de historische invalswegen van Valburg kenmerkt. De bebouwing bestaat uit individuele elementen die alle zijn georiënteerd op de Ontsluitingslus.

Kenmerkend voor de Ontsluitingslus is, net als op andere plekken in het plan, het zicht op de kerk, de molen en het open landschap. Tevens ligt er een Bijzonder element langs deze ontsluitingslint.

4.2. Bebouwing



Referentie straatbeeld

Het bebouwingbeeld is gevarieerd en beslaat diverse woningtypes, elk met een eigen architectuur. Mede door het geknikte verloop van de weg ontstaat een gevarieerd straatbeeld. Dit beeld kan versterkt worden door te variëren in kapvormen en nokrichtingen. Alle in hoofdstuk 8 beschreven kapvormen zijn mogelijk, zolang de maximale bebouwingshoogte uit het bestemmingsplanvoorschrift over de Molenbeschermingszone maar in acht wordt genomen. Een lage goothoogte is hier veelal op zijn plaats.

Om het gedifferentieerd bebouwingsbeeld van de Ontsluitingslus te waarborgen zijn zowel stedenbouwkundige als architectonische middelen nodig. Ten aanzien van het stedenbouwkundige aspect zijn verspringende rooilijnen een goed middel om het beoogde beeld te realiseren. De verspringing moet goed in het straatbeeld waarneembaar zijn en komt maximaal na vijf woningen.

Ook het gebruik van topgevels en kleurgebruik zijn architectonische uitwerkingen die bijdragen aan het beoogde beeld van de Ontsluitingslus. De topgevels doorbreken de rooilijn naar voren. Topgevels kunnen op verschillende posities worden gesitueerd, echter in geen geval op de hoek van een blok, dit zou een te formeel beeld geven.

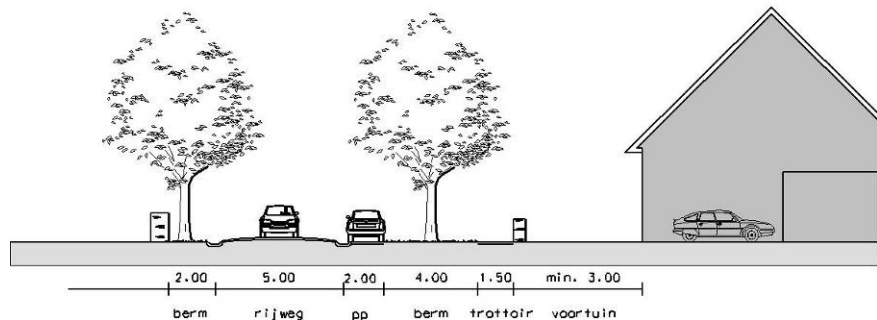
4.3. Openbare ruimte en tuinen

De inrichting van de Ontsluitingslus dient eenvoud en continuïteit uit te stralen. Het profiel wordt gedragen door een heldere groenstructuur bestaande uit continue laanbeplanting en brede grasbermen. De bomen dragen bij aan het groene karakter van de wijk. De bomen moeten de molenbiotoop wel respecteren, ook wanneer deze volgroeid zijn. De erfscheiding bestaat uit lage muren, hekwerken en hagen, of combinaties



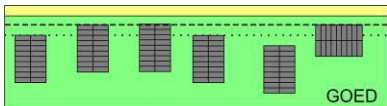
Boomgaard aan historische invalsweg

daarvan. De hagen moeten op 0,25 meter van de erfgrens worden geplant en mogen maximaal één meter hoog zijn.



4.4. Criteria

Voor de bebouwing aan de Ontsluitingslus gelden de volgende criteria:



Principe verspringende voorgevelrooilijn

Situering

1. De gebouwen dienen zoveel mogelijk naar de openbare ruimte gericht te zijn;
2. Bij hoekwoningen geldt een tweezijdige oriëntatie;
3. De voorgevelrooilijnen dienen te verspringen;
4. Voor rijwoningen geldt dat na vijf aaneengesloten woningen de rooilijn moet verspringen;
5. Bijgebouwen dienen te worden opgenomen in de hoofdvorm of zodanig te zijn gesitueerd dat ze ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

Vormgeving

1. De bebouwing dient in stijl onderling te variëren en afgestemd te worden op de bebouwingskarakteristieken, zoals beschreven in de eerste twee paragrafen van de Ontsluitingslus en hoofdstuk 2.4 "Hoofdstructuur Valburg";
2. Zie voor kapvormen hoofdstuk acht;
3. De kaprichting is vrij, variatie hierbij is gewenst;
4. De gevels hebben een open karakter en kunnen zowel horizontaal als verticaal geled zijn;
5. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en op de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd;
6. Aan-/uitbouw en bijgebouwen mogen niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw;
7. De bijgebouwen moet qua hoofd- en dakvorm goed aansluiten op het hoofdgebouw.
8. Zijgevels die gericht zijn op het openbare gebied moeten met speciale aandacht ontworpen worden. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten. Ramen, deuren en erkers moeten het beeld

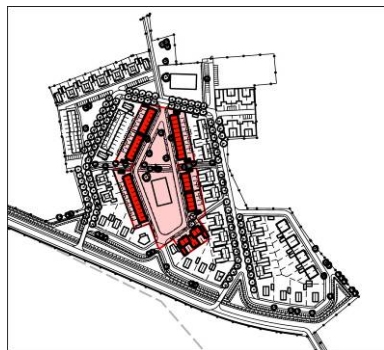
bepalen. Eventuele bijgebouwen dienen op en gelijke wijze mee ontworpen te worden.

Detaillering/kleuren/materialen

1. Het materiaalgebruik moet passen bij het karakter van Valburg;
2. Voorkeur voor traditioneel materiaalgebruik;
3. Gevels: hoofdzakelijk rode of donkere baksteen, incidenteel zijn een gele baksteen of wit pleisterwerk toegestaan;
4. Daken: hoofdzakelijk zwarte ongeglazuurde pannen of een vergelijkbaar type. Incidenteel zijn ook rode pannen toegestaan;
5. De overgang van gevel naar dakvlak dient bij voorkeur te worden voorzien van een afgetimmerde goot en dakoverstek. Belangrijk is een goed en rank gedetailleerde, heldere overgang van dak en gevel.
6. Kozijnen, draaiende delen en dakranden zijn van hout of hebben deze uitstraling. De basis is in lichte kleuren met donkere accenten;
7. Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen;
8. Bijzondere aandacht gevraagd voor detaillering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten indien toegepast;
9. De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

5. INBREIDING

5.1. Structuur



Locatie Inbreiding

In het midden van het plangebied ligt een grote ruimte, die wordt begrensd door gesloten straatwanden. Centraal in de ruimte staat een Bijzonder element, dat verwijst naar het agrarische karakter van het oude Valburg.

Er is in het ontwerp specifiek gezocht naar contrast tussen de “informele” situering van het Bijzondere element en de strakkere omkadering van de ruimte door middel van gesloten wanden. Zo ontstaat een vergelijkbare situatie met die waarbij een voormalige boerderij in het buitengebied, wordt opgenomen in een dorpsuitbreiding. Met behulp van architectuurverschillen tussen omkadering en het Bijzondere element (schaal, vorm en materiaal), kan het gebied een eigen sfeer en kwaliteit krijgen.

5.2. Bebouwing



Referentie rijwoning

Kenmerkend voor het centrale groen binnen de Inbreiding is de grote open ruimte, die wordt begrensd met gesloten straatwanden. De bebouwing dient helder van opzet te zijn om eventuele “beeldruis” te voorkomen. De overheersende bebouwings- en kapvorm bestaat uit één bouwlaag met een kap; in de regel evenwijdig aan de straat.



Mansardekap evenwijdig aan de weg

Het mansardetype of een afgeleide daarvan is één van de mogelijke om aan de strikte hoogte eisen van de molenbuitoep, dorpse beeldkwaliteit en woningbouwprogramma met elkaar te combineren. Mansardekappen zullen, mits goed vormgegeven het dorpse karakter kunnen versterken. In vooroorlogse wijken (tuindorpen) is het dan ook een veel voorkomend type, elders in Valburg staan enkele fraaie voorbeelden van kappen die evenwijdig aan de weg zijn gesitueerd.

Voor de geschakelde woningtypen geldt, dat een rij uit maximaal vijf woningen kan bestaan, tenzij een afwijkend type wordt ingezet als onderbreking; in dat geval is een grotere bloklengthe denkbaar. Een afwijkend type kan een topgevel zijn, die door de rooilijn naar voren breken. De topgevels bestaan uit een of twee aaneengesloten woningen en kunnen meerdere malen voorkomen in een blok. De nok van het dak van een topgevel is bij voorkeur niet gelijk met die van de woningen waarvan het dak evenwijdig aan de weg loopt.



Eenduidige bebouwingswand met accenten op de koppen

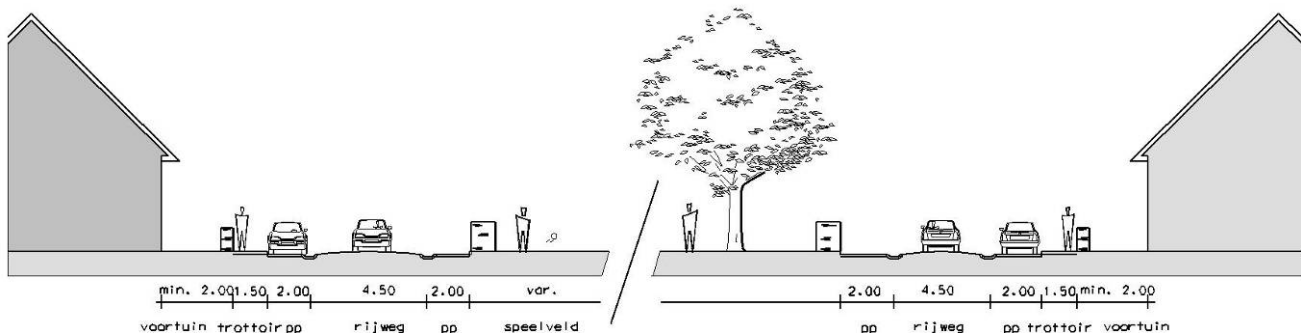
De gevelopbouw bestaat uit een open gevelbeeld in een rooilijn op enige afstand van de straat. Daarbij dient het gevelbeeld afgewisseld en verrijkt te worden met bijvoorbeeld nokverdraaiingen, erkers, poorten of onderbrekingen. De voorgevel van bouwblokken moeten ontworpen worden als één samenhangende compositie en niet als aaneenschakeling van identieke rijenwoningen.



Verskillende bestratingsverbanden

5.3. Openbare ruimte en tuinen

De Inbreiding is gesitueerd rond een open plek met een Bijzonder element (met een agrarisch karakter) centraal in de ruimte. Bij de inrichting wordt gestreefd naar het karakter van een boerenerf. Solitaire bomen, speeltuin en hagen spelen hierbij een grote rol. Parkeren zal in het profiel opgelost moeten worden en mag niet ten koste gaan van de centrale groene ruimte.



Erfscheidingsen bestaan uit hagen, die verwijzen naar de dorps uitbreidingen en die mede de groene sfeer van de ruimte bepalen. De hagen moeten op 0,25 meter van de erfgrans worden geplant en mogen maximaal één meter hoog zijn. Verder is hier de greppel met knotwilgen bepalend voor de beoogde landelijke sfeer.

5.4. Criteria

Voor de bebouwing in de Inbreiding gelden de volgende criteria:

Situering

1. De gebouwen dienen naar de openbare ruimte gericht te zijn;
2. Bij hoekwoningen geldt een tweezijdige oriëntatie;
3. De voorgevelrooilijn is eenduidig, een kleine sprong tussen de blokken aan de noord- en zuidkant van de landschappelijke greppel is mogelijk;
4. Voor rijwoningen geldt dat na vier aaneengesloten woningen architectonische middelen moeten zorgen voor geleiding;
5. De Inbreiding is een samenhangend ensemble met enkele architectuuraccenten bij belangrijke stedenbouwkundig plekken.

Vormgeving

1. De bebouwing dient een samenhangende bouwstijl te vertonen waarbij er variatie bereikt wordt middels de wisseling van elementen die bijdragen aan geleiding. De bebouwingsring dient ondersteuning te bieden aan het centraal gelegen bijzondere element.

2. De hoofdmassa bestaat uit één of twee bouwlagen met een kap;
3. Zie voor kapvormen hoofdstuk acht, waarbij opgemerkt wordt dat de gehele Inbreiding dezelfde dakvorm krijgt of per zijde één type;
4. De regel is kap met langsrichting, met topgevel als accenten;
5. Dakkapellen (indien van toepassing) dienen mee ontworpen te worden;
6. De gevels zijn eenvoudig opgebouwd en hebben een rustig beeld;
7. De gevels hebben een open karakter en dienen horizontaal geled te zijn;
8. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en op de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd;
9. Een aan-/ uitbouw en bijgebouwen mogen niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw;
10. Zijgevels die gericht zijn op het openbare gebied moeten met speciale aandacht ontworpen worden. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten. Ramen, deuren en erkers moeten het beeld bepalen. Eventuele bijgebouwen dienen op en gelijke wijze mee ontworpen te worden.

Detallering/kleuren/materialen

1. Het materiaalgebruik moet passen bij het karakter van Valburg;
2. Voorkeur voor traditioneel materiaalgebruik;
3. Gevels bestaan uit baksteen, waarbij accenten in een afwijkende kleur baksteen uitgevoerd kunnen worden;
4. Voor rijwoningen geldt dat na vijf aaneengesloten woningen architectonische middelen, zoals kleur, vormgeving, materiaalgebruik of topgevels moeten zorgen voor geleiding;
5. Daken bestaan uit niet glimmende pannen of een gelijkend type;
6. De overgang van gevel naar dakvlak dient bij voorkeur te worden voorzien van een afgetimmerde goot en dakoverstek. Belangrijk is een goed en rank gedetailleerde, heldere overgang van dak en gevel.;
7. Kozijnen, draaiende delen en dakranden zijn van hout of hebben deze uitstraling. De basis is in lichte kleuren met donkere accenten;
8. Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen;
9. Bijzondere aandacht gevraagd voor detaillering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten indien toegepast.
10. De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

6. LANDELIJKE RAND

6.1. Structuur



Locatie Landelijke rand

De Landelijke rand ligt aan de zuid- en oostkant van de nieuwe woonwijk. Deze zone vormt een ruim verkavelde strook vrijstaande bebouwing tussen de gesloten bebouwing van de woonwijk en de openheid van het agrarische landschap. De Landelijke rand vormt als het ware het nieuwe groene masker van de dorpskern Valburg.

De vrijstaande bebouwing staat op ruime afstand van de weg en ademt een landelijke sfeer uit, die refereert aan agrarische bebouwing.

Het beeldkenmerk van landelijke bebouwing is dat deze zich veelal met een kopgevel oriënteert op de weg, waarmee er impliciet voor wordt gekozen dat de nok meestal haaks op de weg staat. Op basis van een afwijkende kavelmaat moet, omwille van de beoogde variatie een uitzondering echter ook mogelijk zijn. Zeker wanneer er wordt verwezen naar de bestaande bebouwing aan de westkant van Valburg.

6.2. Bebouwing

Het beeld van de zuidelijke dorpsrand van Valburg wordt mede bepaald door de bebouwing aan de rand van het plangebied. Gestreefd wordt naar een informeel en groen karakter van de rand. De watergang met brede bermen en bomen in het talud versterkt de groene uitstraling van de rand. Daarbij ligt de bebouwing op ruime afstand van de weg. Er wordt geen eenduidige rooilijn gehanteerd. De hoofdmassa is volumineus en bestaat uit één bouwlaag met een niet flauwe enkelvoudige kap, al dan niet met wolfseinden. De daken zijn bedekt met zwarte pannen of met riet. De architectuur is sober, doelmatig en traditioneel van karakter. Het bebouwingsbeeld is gebaseerd op gebiedseigen agrarische bebouwing. De bebouwing is opgetrokken uit donkermetselwerk of vertoont wit gepleisterde gevels. De plint van de bebouwing bestaat respectievelijk uit donkerder gekleurd metselwerk of zwart gemaakt pleisterwerk.



Landelijke weg met asfalt rijbaan en groene bermen met bomen



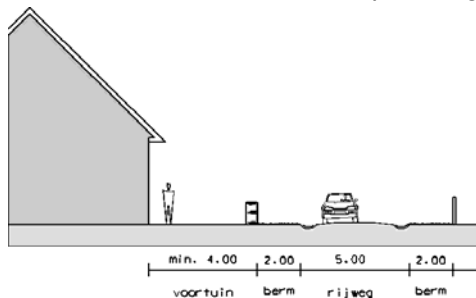
Referentie agrarische woning



Referentie vrijstaande woningen

6.3. Openbare ruimte en tuinen

Gestreefd moet worden naar een geleidelijke overgang van het landschap naar de bebouwde omgeving. Brede bermen en diepere voortuinen zijn bepalend voor het groene karakter van de Landelijke rand. Daarbij worden de erfscheidingen van brede hagen voorzien. De hagen moeten op 0,25 meter van de erfgrans worden geplant en mogen maximaal 1.20 meter hoog zijn. Het profiel van de wegen is eenvoudig van opzet, waarbij zo min mogelijk onderscheid voor de verschillende gebruikers moet worden gemaakt. De weg wordt uitgevoerd met aan weerszijden groene bermen. Parkeren gebeurt in hoofdzaak op eigen terrein, of af en toe informeel op de weg.

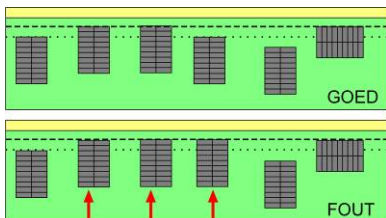


6.4. Criteria

Voor de bebouwing aan de Landelijke randen gelden de volgende criteria:

Situering

1. Hoofdgebouwen dienen naar de openbare ruimte of landschap gericht te zijn;
2. Bij hoekwoningen geldt een tweezijdige oriëntatie;
3. De gebouwen dienen versprongen van elkaar gesitueerd te zijn, indien aan één zijde de voorgevel gelijk is dan, moet de gevel aan de andere zijde minimaal een halve meter verspringen (zie diagram).



Principe verspringende voorgevelrooilijn

Vormgeving

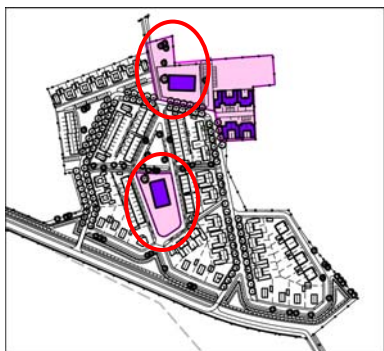
1. De bebouwing dient in stijl onderling te variëren en afgestemd te worden op de bebouwingskarakteristieken, zoals beschreven in de eerste twee paragrafen van de Landelijke rand en hoofdstuk 2.4 "Hoofdstructuur Valburg";
2. De hoofdmassa bestaat uit één bouwlaag met kap;
3. Zie voor kapvormen hoofdstuk acht;
4. De gevels kunnen zowel een horizontale als een verticale geleiding hebben;
5. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd;

6. Aanbouwen aan de hoofd- en nevenmassa zijn uitgesloten aan de voorzijde, behoudens erkers die passen binnen de typologie van het gebouw;
7. De bijgebouwen bij voorkeur qua hoofd- en dakvorm verwijzen naar agrarische schuren. Daken mogen plat of flauwhellend (max. 30 graden) zijn;
8. Zijgevels die gericht zijn op het openbare gebied moeten met speciale aandacht ontworpen worden. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten. Ramen, deuren en erkers moeten het beeld bepalen. Eventuele bijgebouwen dienen op en gelijke wijze mee ontworpen te worden.

Detailering/kleuren/materialen

1. Het materiaalgebruik moet passen bij het karakter van Valburg;
2. Voorkeur voor traditioneel materiaalgebruik;
3. De gevels zijn hoofdzakelijk van rode of donkere gekleurde baksteen, incidenteel is wit pleisterwerk toegestaan;
4. De daken zijn gedekt met zwart niet glimmende pannen en/of riet;
5. De overgang van gevel naar dakvlak dient bij voorkeur te worden voorzien van een afgetimmerde goot en dakoverstek. Belangrijk is een goed en rank gedetailleerde, heldere overgang van dak en gevel.;
6. Kozijnen, draaiende delen en dakranden zijn van hout of hebben deze uitstraling. De basis is in lichte kleuren met donkere accenten;
7. Behoudens wit pleisterwerk, mogen geen lichte of felle kleuren, of glimmende materialen worden toegepast;
8. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor detailering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten, indien toegepast;
9. De gekozen detailering, materialen en kleuren zijn sober en ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

7. BIJZONDERE ELEMENTEN



*Locatie Bijzondere elementen,
de agrarisch bebouwingsvormen zijn
omcirkeld*

Er worden in dit hoofdstuk geen criteria benoemd. Volstaan kan worden met de beschrijving. Reden hiervoor is de supervisie voor de uitwerking van de drie Bijzondere elementen.

7.1. Structuur

De Bijzondere elementen zijn de stedenbouwkundige accenten binnen de uitbreiding Molenzicht, die zich los moeten maken van de beschreven deelgebieden. De Bijzondere elementen zijn de grotere massa's in de fijne korrel van de woonvelden; een heel dorps uitgangspunt.

De Bijzondere elementen verwijzen naar het landelijke karkater van Valburg. Uitzondering hierop zijn de patio's aan de oostzijde van het plan die verwijzen naar de lage bebouwing in een hofje in bestaand Valburg.

7.2. Bebouwing

De Bijzondere elementen verwijzen naar, of zijn geïnspireerd op agrarische bebouwing, zonder dat deze daarbij letterlijk gekopieerd wordt. Het gaat vooral om de essentie van het type, met ruimte voor eigentijds programma en uitwerking. Tot deze essentie behoren aspecten als:

- Maat en schaal;
- Ensemblewerking;
- Eenduidige hoofdvorm;
- Goed afleesbare gelede bouwmassa;
- Monumentale expressie (stedenbouwkundig);
- Collectiviteit in wonen.

Voor de uitwerking van beide Bijzondere elementen is het agrarisch karakter van Valburg het leidend thema, dat op eigentijdse wijze en met nieuwe opvattingen moet kunnen worden vormgegeven. De beperking in bouwhoogte zal leiden tot een andere interpretatie van de (historische) agrarische bebouwing.



*Inspiratie moderne agrarische
woonbebouwing*



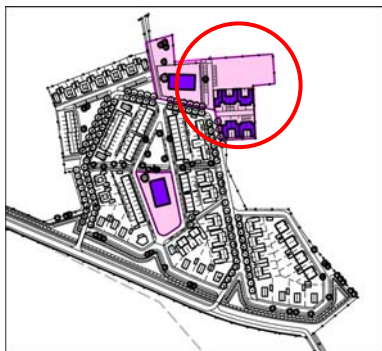
Ter inspiratie een voorbeeld van een mogelijke bebouwingsvorm



Boomgroep



Hallehuis met leilinden



*Locatie patio's en maatschappelijke
bebouwing*

7.3. Openbare ruimte en tuinen

De Bijzondere elementen staan in grotere openbare ruimtes en vormen zo speciale plekken langs de Ontsluitingslus en in het centrum van het plangebied. Het karakter van de ruimte wordt bepaald door het Bijzondere element.

De inrichting van de buitenruimten moet het agrarische karakter van deze bijzondere bebouwing onderstrepen, de verschillende elementen mogen onderling van elkaar verschillen. Een belangrijke bouwsteen voor de (semi)openbare ruimte is het gebruik van brede lage hagen van een type dat kenmerkend is voor de Betuwe en zich onderscheidt van de overige haagsoorten in Molenzicht. Het gebruik van leilinden voor de gevel is wenselijk, net als de plaatsing van een solitaire boom nabij de bebouwing.

De ruimtes hebben een belangrijke groenfunctie binnen de wijk en dienen dan ook als zodanig ingericht en (deels) toegankelijk te zijn. Indien delen verhard moeten worden wordt dit op een informele wijze gedaan, die refereert naar de inrichting van een boerenerf.

7.4. Patio's en maatschappelijke bebouwing

Aan de noordoostkant van het plangebied is een aantal patiowoningen en bebouwing met een maatschappelijke functie opgenomen. Het geheel ligt op circa honderd meter van de standerdmolen Nieuw Leven. De maximale bouwhoogte wordt hier bepaald door de onderzijde van de molenwieken, waardoor slechts één bouwlaag met een enkel accent mogelijk is.

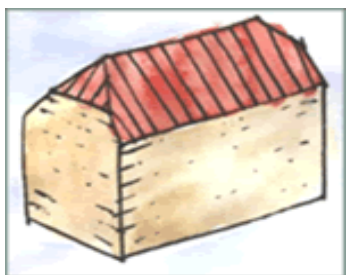
De noordzijde van de locatie is een tussen de nieuwe woonwijk Molenzicht, Molenhoekplein, molen Nieuw Leven en het omliggende weidse landschap. Aan de zijde van het Molenplein dient het gebouw een open karakter te hebben.

De locatie ligt aan de Ontsluitingslus en vormt een onderdeel van de zichtas op de standerdmolen. In de uitwerking van de architectuur moet hiermee rekening worden gehouden, zodat er symbiose ontstaat tussen de verschillende elementen. De patio's moeten als een ensemble aan de Ontsluitingslus gesitueerd zijn. Op deze wijze levert het geheel een bijdrage aan de differentiatie van de woonwijk. Daarbij dient de zorgvuldig gekozen detaillering het dorpse karakter te versterken.

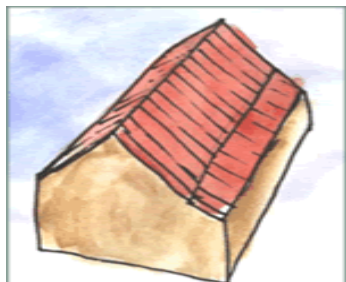
8. DAKVORMEN



Zadeldak



Wolfseind



Aangekapt dak



Tentdak



Mansardedak

Door de strikte hoogte eisen, die voortkomen uit de molenbiotoop van de standerdmolen Nieuw Leven ten oosten van het plangebied, zijn niet alle bouwvormen direct mogelijk. Ook de beeldkwaliteitseisen die in dit document worden gesteld vragen om specifieke oplossingen.

De verschillende dakvormen van de nieuwe woonwijk Molenzicht dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, die veelal een agrarisch karakter heeft. Dakvormen die dit gevarieerde beeld ondersteunen zijn mansardedaken, zadeldaken en alle varianten daarvan. Voor de Bijzondere elementen en in de noordoosthoek van het plangebied zijn uitzonderingen en bijzondere dakvormen mogelijk.

Alle overige dakvormen; lessenaars-, ton-, bol-, holdak en varianten daarvan zijn niet toegestaan, daar ze niet aansluiten bij het huidige beeld van Valburg.

Zadeldak en varianten

De basisvorm van een zadeldak bestaat uit twee hellende dakvlakken tegenover elkaar geplaatst. Hierop zijn diverse varianten mogelijk:

- Zadeldak met wolfseinden: Zadeldak waarvan de topgevels afgeknot zijn bedekt met een driehoekig dakvlak, het wolfseind.
- Schilddak: twee trapeziumvormige dakvlakken aan de lange zijde en twee driehoekige dagschilden aan de kopse kanten;
- Tentdak: Alle vier de dakvlakken komen samen uit op één punt:
- Aangekapt dak: Een lessenaarskap aangekapt aan een zadeldak.

Voor alle hierboven beschreven dakvormen geldt een minimale dekhelling van 25°.

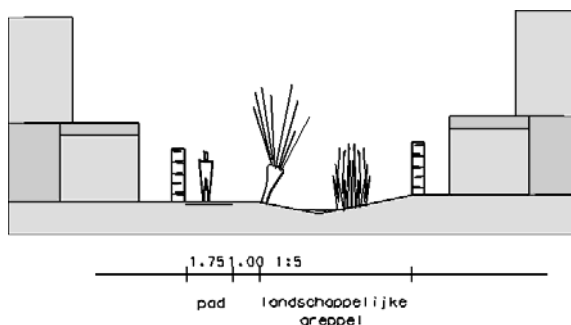
Mansardedak of gebroken dak

Een mansardedak is een zadel- of schilddak waarvan elk dakvlak geknikt is. De ondervlakken zijn steiler (maximaal 80°) dan de bovenvlakken. De bovenvlakken moeten een minimale dakhelling van 15° hebben.

Zeer beeldbepalend voor een kap zijn dakkapellen. Deze dienen dan ook in het begin stadium meeontworpen te worden, ook al worden ze niet direct gebouwd.

Verder dienen overgangen van muren en daken zorgvuldig te worden ontworpen. Aspecten als boeiborden en overstekken zullen het dorpse karakter versterken.

Landschappelijke greppel



Halfverhard pad langs greppel



Referentie haag

De bestaande landschappelijke greppel ligt als een scheidslijn tussen het hoge noordelijke deel (de donk) en het lagere zuidelijke deel (de kom) van het plangebied. Eén zijde van de greppel wordt natuurvriendelijk ingericht. Op enkele plaatsen staan in de taluds (bestaande) knotwilgen of kleine boomgroepen, die het landschappelijke karakter van de greppel ondersteunen. Aan de zuidzijde is een voet-/fietspad met landelijke uitstraling geprojecteerd.

9.3. Erfscheidingen

Het type erfscheiding is zeer bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van het gehele plan. Om het karakter van de drie verschillende deelmilieus te versterken wordt er per eenheid anders met de overgang van openbaar naar privé omgegaan. Om het individuele karakter van de Ontsluitingslus te versterken worden er drie type erfscheidingen toegepast: hagen, muurtjes en hekwerken.

Ter versterking van het groene karakter van de Inbreiding en de Landelijke rand dienen hagen als erfscheiding te worden toegepast. Bij de Inbreiding moet een strak geschoren haag, terwijl in het profiel van de Landelijke rand een meer robuuste landelijke haag op zijn plek is. Rond de drie Bijzondere elementen, met hun agrarische expressie, komt een brede haag.

Bij alle deelgebieden dient op hoeken, waar bijgebouwen op de erfgrans staan, de erfafscheiding met de gebouwen mee ontworpen te worden. Verschillende typen erfafscheiding aan de voor- en achterzijde zijn daarbij mogelijk, mits passend bij de karakteristieken zoals omschreven bij de planbeschrijving van de toepasselijke eenheid/het toepasselijke deelgebied.

9.4. Opritten

Alle vrijstaande woningen, tweekappers en enkele hoekwoningen hebben een garage met oprit. De ontsluiting van de oprit gaat via het trottoir, grasberm en/of parkeerstrook. De uitwerking moet een samenhangend beeld opleveren, met een minimum aan verharding.

9.5. Verlichting

De verlichting dient terughoudend te zijn van vormgeving en dient het dorpse karakter te onderstrepen. Langs de rijwegen komen masten van ca. vier meter hoogte en uitgevoerd in een donkere kleur. Het pad langs de landschappelijke greppel wordt verlicht door informele verlichting.

9.6. Speelplekken

In het plangebied liggen twee formele speelplekken voor kinderen van 0 tot en met 11 jaar, waarvan één ook geschikt is voor oudere kinderen. De speelplekken liggen in de nabijheid van de Bijzondere elementen met agrarische uitstraling. De speeltoestellen hebben een natuurlijk karakter of verwijzen naar de agrarische achtergrond van het gebied. Het gaat daarbij ook om het bieden van spelaanleidingen, naast het inrichten met letterlijke speeltoestellen.



Referentie speelplek

9.7. Hondenuitlaatvoorzieningen

De hondenuitlaatstrook ligt aan de zuidkant van het plangebied, langs de watergang. Het speelveld voor honden ligt bij de langzaamverkeersroute naar de Tielsetraat. Indien er een hek wordt geplaatst om plekken af te schermen is het wenselijk aan de buitenkant een haag te planten. Dit om het groene karakter van de openbare plekken zo min mogelijk aan te tasten.

Het speelveld voor honden ligt aan de noordzijde van Molenzicht, nabij de langzaamverkeersroute naar de Tielsestraat.