



**Beeldkwaliteitsplan**  
**Dorpsstraat Dussen**  
20 november 2023



Dorpsstraat

Autobedrijf

Provinciale weg

## INLEIDING

### BEELDKWALITEITSPLAN

Binnen de flexibele opzet van het bestemmingsplan is het van belang vast te kunnen houden aan kwaliteitsaspecten ten aanzien van de uitwerking van gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte. Daarom wordt naast het bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin de belangrijkste richtlijnen voor de ontwikkeling van de bebouwing en van de openbare ruimte worden vastgelegd.

Dit beeldkwaliteitplan gaat als bijlage dienen bij het bestemmingsplan en als toetsingskader bij de beoordeling van bouwplannen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

### RELATIE MET HET BESTEMMINGSPLAN

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

### ALGEMENE EISEN VAN WELSTAND

De gemeente Altena heeft de regels rondom welstand vernieuwd. De regels worden zoveel mogelijk losgelaten. Alleen voor het beschermd stadsgezicht Vesting Woudrichem en voor monumenten blijven welstandsregels gelden. Hierdoor ontstaat veel vrijheid (en dus verantwoordelijkheid) bij het ontwerp van de woningen.

Voor inbreidingslocaties en dorpsuitbreidingen zoals hier aan de Dorpsstraat aan de orde wordt een beeldkwaliteitsplan vereist. Op deze manier kan bij de nieuwe ontwikkeling worden gestuurd op de gewenste toekomstige kwaliteit van bebouwing, openbare ruimte en groen.

### PROCES VAN BEOORDELING - CRK

Er is bij de planuitwerking ruimte voor individuele (woon)wensen. Tegelijkertijd is het van belang dat er een samenhangend plan ontstaat dat specifiek ontworpen is voor deze plek.

Plannen moeten worden voorgelegd aan de CRK. De commissie beoordeelt de plannen aan de hand van dit beeldkwaliteitplan. Daarbij is het verstandig bouwplannen als schetsontwerp voor vooroverleg in te dienen bij de CRK, alvorens het compleet uit te werken voor de aanvraag omgevingsvergunning.

### AFWIJKINGEN OP DIT BEELDKWALITEITSPLAN

Afwijkingen op dit beeldkwaliteitsplan zijn mogelijk als de architectuur daarom vraagt en als het voor meerwaarde zorgt in het bouwplan. Afwijkingen dienen altijd ter beoordeling te worden voorgelegd aan de CRK.

## DE LOCATIE

De locatie Dorpsstraat 49a te Dussen is gelegen aan de zuidwestelijke rand van de kern Dussen, aan de achterzijde van lintbebouwing aan de Dorpsstraat en ten noorden van de Provinciale weg. De locatie is direct toegankelijk vanaf de Dorpsstraat.

De locatie is in gebruik door een autobedrijf en nagenoeg geheel bebouwd en verhard. De agrarische gronden ten westen en ten zuiden van het autobedrijf maken ook onderdeel uit van de planlocatie. Zij vormen samen een ruimtelijke eenheid.

Belangrijke ruimtelijke kenmerken van de locatie zijn:

- Het dijkprofiel met de verhoogde ligging ten opzichte van de planlocatie en het omringende landschap
- De kleine dorpse korrel van de lintbebouwing langs de dijk
- Het gevarieerde kappenlandschap met overwegend kaprichtingen evenwijdig aan de dijk en soms haaks daarop
- Het lager gelegen landschap met haar open karakter en slotenstructuur
- De populierenlaan ten oosten van de planlocatie als begrenzing van de particuliere tuinen van de bestaande dijkwoningen. Deze bomenrij volgt een historisch dijktracé
- De wilgenrijen die de locatie aan de westzijde begrenzen.



## DE PLANONTWIKKELING

Het ruimtelijk plan gaat uit van de ontwikkeling van twee woonclusters in het lager gelegen landschap. De woonclusters worden vorm gegeven als een gemeenschappelijk erf waaraan een ensemble van gebouwen staan. Ieder ensemble bestaat uit een hoofdgebouw (de 'herenboerderij') en bijgebouwen (de 'schuren').

Door het introduceren van nieuwe bomenrijen (wilgen) langs de centrale waterloop en langs de oostgrens van het plangebied ontstaat er een kamerstructuur. Binnen deze kamers zijn de twee erven gelegen. Langs de bestaande west-oost waterloop en het gebied ten zuiden hiervan is ruimte voor de ontwikkeling van natuur.

De ontsluiting voor autoverkeer zal plaatsvinden via een centraal in het plan gelegen verbinding met de Dorpsstraat (de dijk). Ter hoogte van deze ontsluiting wordt het dijkprofiel hersteld. De toegang naar het plan zal worden gemarkeerd met een nieuwe dijkwoning. Parkeren vindt plaats in collectieve parkeercoffers.

Het gebied wordt via twee toegangen richting de Dorpsstraat ontsloten voor langzaam verkeer. Door de wandelroutes in het plan aan te sluiten op de historische route met laanbeplanting die parallel loopt aan de Dorpsstraat ontstaat er mogelijk een ommetje langs de rand van het dorp, door het nieuw ontwikkelde landschap.



*Stedenbouwkundig plan  
Schaalloos*

## ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

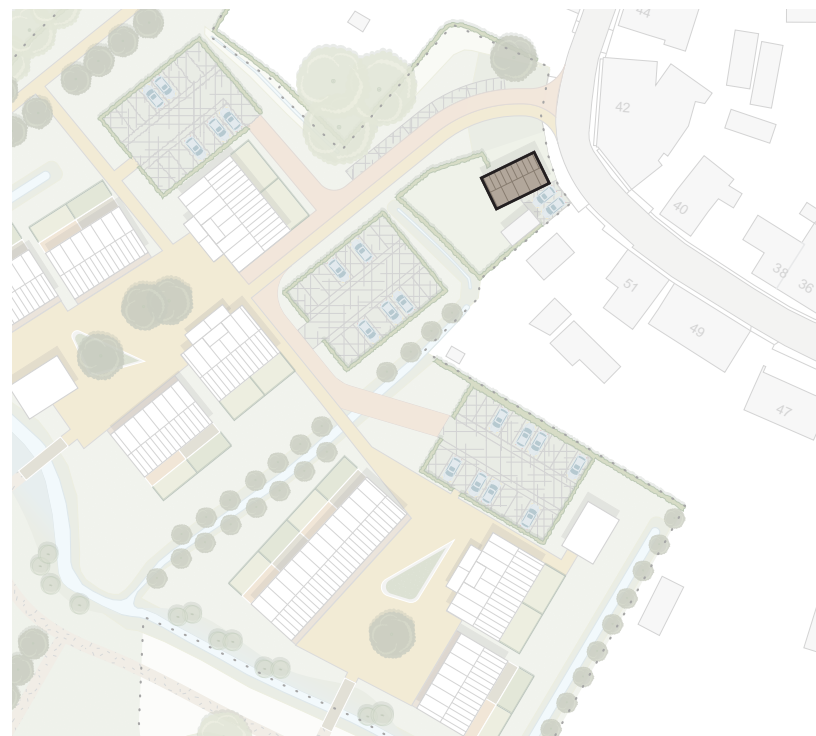
In algemene zin is het van belang dat, mede vanwege de ligging tegen het historische deel van Dussen aan, algemene regels ten aanzien van beeldkwaliteit in acht worden genomen:

- creativiteit en zorgvuldigheid
- ingetogenheid en respect
- samenspel met het landschap
- kleinschaligheid
- interactie met landschap
- zorgvuldige overgangen
- verbijzonderingen (op hoeken of bij entrees)

## DEELGEBIEDEN

In het plan is een aantal deelgebieden te benoemen met een eigen sfeer en karakter:

- Dijkwoning
- Hoofdgebouwen
- Erfwoningen
- Openbare ruimte / landschap
- Overgangen openbaar - prive



DIJKWONING

## UITGANGSPUNTEN DIJKWONING

### Toepassing kap

- Uitgangspunt voor de dijkwoning is dat zij wordt uitgevoerd met een kap
- De kap wordt uitgevoerd in de vorm van een zadeldak of een franse kap (mansarde)
- De kaprichting is evenwichtig aan de dijk of haaks op de dijk

### Bouwhoogten

- 1 laag met kap aan zijde dijk
- 2 lagen met kap aan zijde landschap

### Interactie met de openbare ruimte:

- De dijkwoning staat met de voorgevel direct aan de dijk
- Een voortuin ontbreekt, wel kan er sprake zijn van een smalle stoep

### Materialisatie

- De dijkwoning worden in metselwerk uitgevoerd en eventueel gekeimd
- De kap wordt voorzien van keramische dakpannen

### Gevel

- De dijkwoning bevindt zich op een hoek bij de toegang naar het plan
- De dijkwoning kent daarom 2 voorgevels met voldoende interactie met de openbare ruimte



Referenties architectuur dijkwoningen

## UITGANGSPUNTEN HOOFDGEBOUWEN

### Ensemble

- De hoofdgebouwen (herenboerderijen) vormen samen met de erfwoningen (schuren) een ensemble
- De twee ensembles (erven) kennen ieder hun eigen uitdrukkingsvorm en sfeer
- De architectuur van beide erven is verwant aan elkaar maar niet overeenkomstig

### Algemene uitgangspunten

- De hoofdgebouwen vormen een bescheiden accent aan het erf, met als basis de boerderij-typologie
- De hoofdgebouwen geven vorm aan de entree tot het erf met een wat statiger architectuur (herenboerderij-typologie)
- De statigheid kan uitgedrukt worden in een meer rijke detaillering van het gebouw door toepassing van elementen als erkers, schoorstenen, luifels, luiken
- De architectuur kan meer traditioneel worden uitgewerkt, maar ook vertaald worden naar een meer eigentijdse vorm van het traditionele boerderij-type
- De bijbehorende erfwoningen zijn ruimtelijk ondergeschikt aan de hoofdgebouwen

### Bouwhoogten

- De hoofdgebouwen in het westelijk erf kennen een bouwhoogte van maximaal 2 lagen met kap en 1,5 laag met kap.

Samen vormen zij een ruimtelijke eenheid

- Het hoofdgebouw aan het oostelijk heeft een bouwhoogte van maximaal 1,5 laag met kap

### Interactie met de openbare ruimte

- Voor alle woningen geldt dat zij een interessante interactie aangaan met het erf én het omliggende landschap
- Daarom hebben zowel de voorgevels als de achtergevels een wervende, open uitstraling met voldoende gevelopeningen
- Dit zorgt voor het zo belangrijke contact tussen woningen, erf en landschap
- Buitenruimtes voor de gestapelde woningen in de vorm van een loggia of half uitkragend balkon

### Bijgebouwen

- De particuliere bergingen van de woningen worden opgenomen in het hoofdvolume
- Per erf is er ruimte om een compact collectief bijgebouw te realiseren voor materieel t.b.v. onderhoud van het landschap en ruimte voor ontmoeting

### Materialisatie

- De hoofdgebouwen worden uitgevoerd in overwegend baksteen
- De baksteenkleur is in tinten beige-grijs (niet rood of wit zoals op de referentiebeelden weergegeven)

### Dak

- Voor de dakbedekking van de kap wordt gekozen voor een vlakke keramische dakpan, antraciet (niet glanzend)
- Ook is er de mogelijkheid te kiezen voor antracietkleurige leien of zinken/staal plaatmateriaal met felsen of groeven
- Toepassing van groene daken is mogelijk

### Gevel

- Voor de gevels wordt uitgegaan van de toepassing van baksteen
- Als de architectuur daarom vraagt kunnen ondergeschikt bijzondere elementen in afwijkend materiaal of lichte kleurstelling worden ingevoegd (bijvoorbeeld zinken dakkapel, luifel boven voordeur etc.)
- Elementen als luiken, een schoorsteen of verticale dakkapellen passen bij de gewenste ietwat statige architectuur



### Kozijnen

- Toepassing van natuurlijke materialen in passend kleurenpalet
- In beginsel zijn dat houten kozijnen in naturel of donkere kleurstelling
- Afwijkende materialen (aluminium, staal) zijn mogelijk als de architectuur daarom vraagt
- Toepassing van kunststof kozijnen is niet mogelijk





## HOOFDGEBOUWEN

-  *Herenboerderij 2 lagen met 1 kap*
-  *Boerderij 1 laag met kap*



*Referenties zijn voorbeelden van architectuur voor de hoofdgebouwen  
 Materialisering in lichte baksteen (geen wit of rood)*

## UITGANGSPUNTEN ERFWONINGEN

### Ensemble

- De erfwoningen vormen samen met de hoofdgebouwen (herenboerderijen) een ensemble
- De erfwoningen zijn ondergeschikt aan de hoofdgebouwen, zowel in hoogte als in architectuur (minder rijk gedetailleerd)

### Eenvoudige hoofdvormen

- De erfwoningen kennen eenvoudige hoofdvormen in de vorm van houten schuren
- De bouwhoogte is 1 laag met kap, waarbij de kap dominant aanwezig is

### Toepassing kap

- Uitgangspunt voor alle woningen is dat er gebouwd wordt met een kap in de vorm van een zadeldak
- Minimale hellingshoek van het dak is 25 graden

### Bouwhoogten

- Voor een dorps beeld en een goede aansluiting van woningen onderling wordt voor de erfwoningen uitgegaan van woningen van één bouwlaag met kap

### Interactie met de openbare ruimte

- Voor alle woningen geldt dat zij een interessante interactie aangaan met het erf én het omliggende landschap

- Zowel de voor- als achtergevels hebben een wervende uitstraling, met voldoende openheid
- In de architectuur wordt aandacht besteed aan een geleidelijke overgang van openbaar naar prive door de toepassing van overstekken, terrassen of veranda's
- Dit zorgt voor het zo belangrijke contact tussen woningen - erf - landschap

### Bijgebouwen

- De grondgebonden woningen hebben een inpandige berging van ca. 3,5 m2
- De appartementen van het westelijk erf hebben een collectieve inpandige berging van ca 35 m2. De appartementen van het oostelijk erf hebben een collectieve buitenberging.
- Per erf is er ruimte om een compact collectief bijgebouw te realiseren voor het stallen van fietsen, materieel t.b.v. onderhoud landschap en ruimte voor ontmoeting

### Materialisatie

- De erfwoningen worden overwegend uitgevoerd in hout en glas
- Het hout heeft een natuurlijke uitstraling (niet gebeitst of gezwart)

### Gevel

- Voor de gevels wordt uitgegaan van de

- toepassing van houten delen met een natuurlijke uitstraling
- Als de architectuur daarom vraagt kunnen ondergeschikt bijzondere elementen in afwijkend materiaal of lichte kleurstelling worden ingevoegd (bijvoorbeeld zinken dakkapel, luifel boven voordeur etc.)

### Dak

- Voor de dakbedekking van de kap wordt gekozen voor een vlakke keramische dakpan, antraciet (niet glanzend)
- Ook is er de mogelijkheid te kiezen voor antracietkleurige leien of zinken/staal plaatmateriaal met felsen of groeven
- Toepassing van groene daken is mogelijk

### Kozijnen

- Toepassing van natuurlijke materialen in passend kleurenpalet
- In beginsel zijn dat houten kozijnen in naturel of donkere kleurstelling
- Afwijkende materialen (aluminium, staal) zijn mogelijk als de architectuur daarom vraagt
- Toepassing van kunststof kozijnen is niet mogelijk



Referenties architectuur erfwoningen  
Materialisering in hout (natuurlijke uitstraling, geen zwart)



ERFWONINGEN  
Schuur- typologie in hout



## UITGANGSPUNTEN ERF-INRICHTING OPENBAAR - PRIVE

- Het aandeel verharding beperken
- Toepassing van zo veel mogelijk waterdoorlatende verharding
- Aandachtspunt daarbij is een goede toegankelijkheid, mede vanwege de doelgroep ouderen
- Ruimte voor ontmoeting en verblijf
- Omvangrijke collectieve buitenruimte (en compacte particuliere buitenruime)

## UITGANGSPUNTEN OVERGANGEN OPENBAAR - PRIVE

- Mee-ontworpen met de woningen
- Geen voortuinen maar veranda's of een delftse stoep
- Een overdekt terras en een kleine achtertuin omzoomd met een lage haag vormen aan de achterzijde van de woning de overgang naar het landschap (compacte privé-buitenruimte)
- Open contact met het erf en het omliggende landschap



## UITGANGSPUNTEN LANDSCHAP

Voor het plan aan de Dorpsstraat in Dussen wordt een landschapsinrichtingsplan opgesteld. Belangrijke elementen daaruit zijn:

- Wilgensingels
- Kruidenrijk grasland
- Waterberging
- Natuurlijke oevers
- Fruitboomgaardje
- Moestuin
- Natuurlijk spelen
- Ontmoeting



## DUURZAAMHEID

In het kader van de klimaatadaptatie en het gasloos bouwen dienen nieuwbouwprojecten te zoeken naar oplossingen voor enerzijds het opwekken van duurzame energie en anderzijds het verminderen van het gebruik van energie. Dit heeft gevolgen voor de traditionele manier van bouwen.

Duurzaamheid kan op meerdere manieren gevonden worden. In materiaalgebruik houdt dit in dat de nieuwe bewoners bewust te kiezen voor materialen die minimaal milieubelastend zijn. Daarnaast zal er, gezien de ontwikkeling van de energieprijzen, gekozen moeten worden voor een duurzame energiehuishouding voor de woning.

Door de woning adequaat te ontwerpen en te bouwen, goed te letten op de juiste detailleringen, isolatiewaarden en afdichtingen, kan er een goede balans ontstaan in energiegebruik en comfort.

Door het toepassen van slimme, moderne, verwarmingstechnieken zoals water-water-warmtepompen, of lucht-water-warmtepompen aangevuld met een warmte-terugwin-installatie, kan een zeer laag energieverbruik van de woning worden gerealiseerd. Dit kan zelfs leiden tot "nul op de meter". Het toevoegen van zonnepanelen en/of zonneboilers hebben een groot positief effect op het energieverbruik.

### Esthetische gevolgen

Door het gebruik van onder andere eerder genoemde technische installaties aan de woningen, zal dit leiden tot een duidelijk zichtbare impact in het ontwerp.

Door deze zaken vooraf mee te nemen in de planvorming kunnen ze op een mooie manier geïntegreerd in het ontwerp van de woningen. In het maken van plannen is het dan ook zaak vooruit te lopen op mogelijk toekomstige aanvullingen.

Zo wordt er geacht, op voorhand, na te denken over de gevolgen voor het ontwerp bij het eventueel later toevoegen van zonnepanelen. De voorkeur heeft deze te integreren in het dak.

Daarnaast dienen alle installatievoorzieningen geïntegreerd te worden in het ontwerp, mogen deze niet leiden tot overlast voor de omgeving en dienen ze niet zichtbaar aanwezig te zijn in het plan.

### Biodiversiteit en natuurinclusief bouwen

Bij het ontwerp van de woningen staat natuurinclusief bouwen centraal. Door in en aan gebouwen en hun omgeving eenvoudig toepasbare voorzieningen te treffen, vergroent de leefomgeving van mensen en krijgen vogels en vleermuizen plekken om te nestelen, zich te voeden en te schuilen bij onraad.

Technische voorzieningen zoals inbouwkasten voor broedende vogels of voor vleermuizen worden in het ontwerp ingepast. Voor gierzwaluwen zijn speciale dakpannen op de markt. Muurplanten zijn gebaat bij het gebruik van kalkhoudende mortel.

Groene daken en groene muren zorgen voor een betere leefomgeving voor dier en mens. Groene daken kunnen bijdragen aan een duurzaam beeld van het plan en aan klimaatadaptatie (beperken van verhard oppervlak).

Door slim om te gaan met verlichting kunnen veel negatieve effecten op dieren worden voorkomen.

