KUBIEK
Ruimtelijke Plannen



Beeldkwaliteit

Het Nevelveld 16-18 Bemmel

Gemeente Lingewaard

Beeldkwaliteit

Het Nevelveld 16-18 Bemmel

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Kwekerij Eeuwes B.V.

H.J. Eeuwes

Het Nevelveld 16

6681 KL Bemmel

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN: --
Projectnummer: **K19089**

Datum
30-11-2023

Versie
4

Projectleider: D. van Lienden

Inhoud

1 Inleiding 4

2 Landschap 5

2.1 Landschap: aansluiting bij gebiedstype 5
2.2 Historie 7
2.3 Bebouwing in omgeving 8

3 Plan 11

3.1 Kavel: positionering van bebouwing en beplanting 11
3.2 Bebouwing: vormen materiaalgebruik en kleurstelling 13
3.2.1 Nieuwe woningen 13
3.2.2 Referentiebeelden 14

1 Inleiding

Op de locatie Het Nevelveld 16-18 wordt de aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing en kassen gesloopt. Hiervoor in de plaats komen drie nieuwe woningen en wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Dit document geeft een korte toelichting hoe gekomen is tot het plan en wat de uitgangspunten zijn voor de uitwerking van de woningen van deze functieverandering.

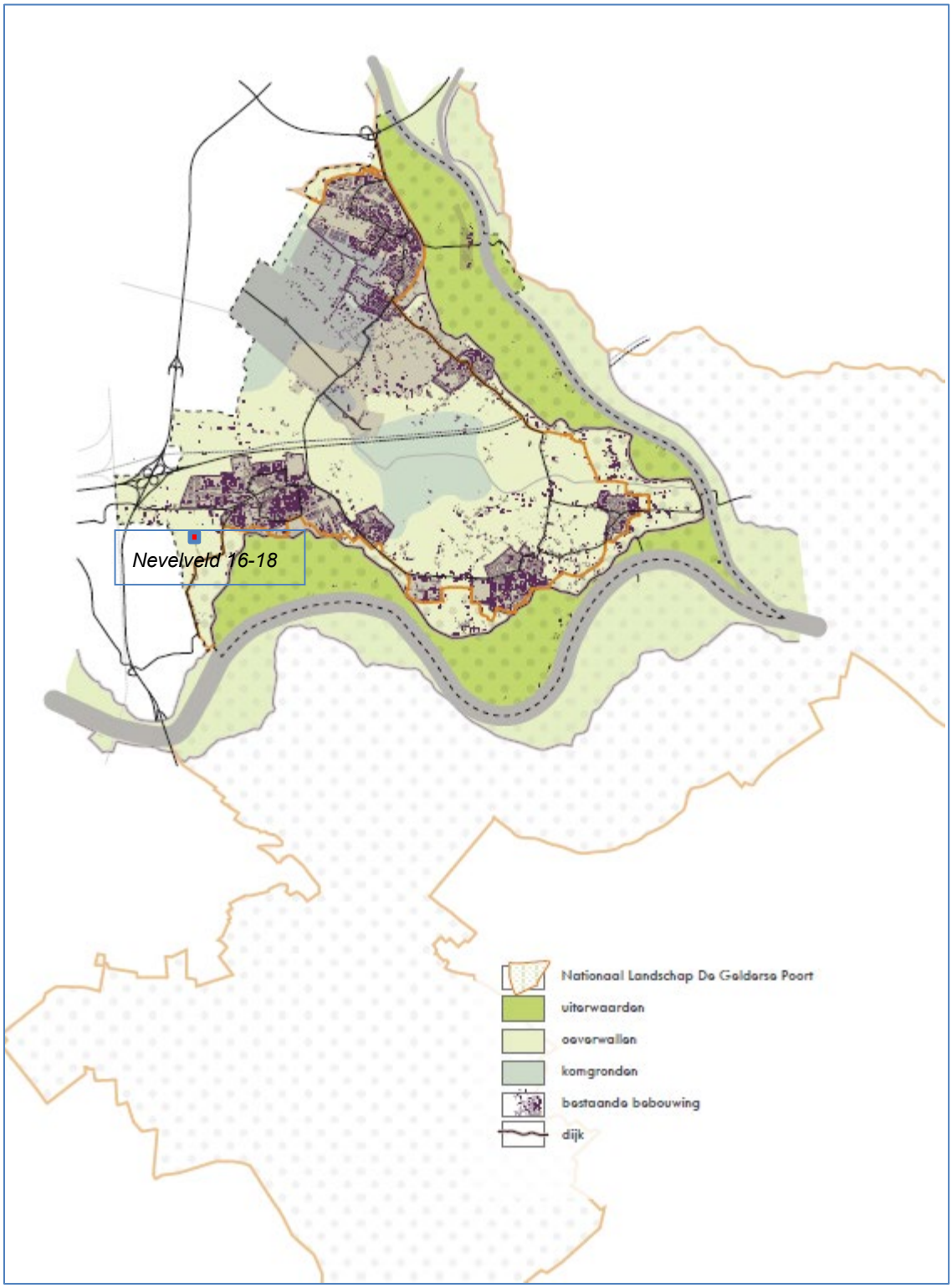
2 Landschap

2.1 Landschap: aansluiting bij gebiedstype

De locatie is gelegen op een oeverwal. Dit is te zien op onderstaand kaartbeeld uit de structuurvisie 2012-2010, waar de ligging van de diverse landschappen is verbeeld.

Oeverwallen zijn ontstaan tijdens het Holoceen (vanaf ongeveer 10.000 jaar geleden tot nu). Waar rivieren de ruimte krijgen, kunnen oeverwallen zich nog steeds vormen. Het vormt een natuurlijke dijk als waterkering. Vanaf de middeleeuwen zijn de oeverwallen stap bij stap vervangen door dijken en kades. Dit biedt meer bescherming, maar perkt de dynamiek van de rivier ook in.

Kenmerkend voor een oeverwal is de wat hogere ligging t.o.v. de kommen, het kleinschalige landschap met heggen, struweelhagen, laanbomen en akkers + boomgaarden.



Landschapstypen (bron structuurvisie 2012-2020)

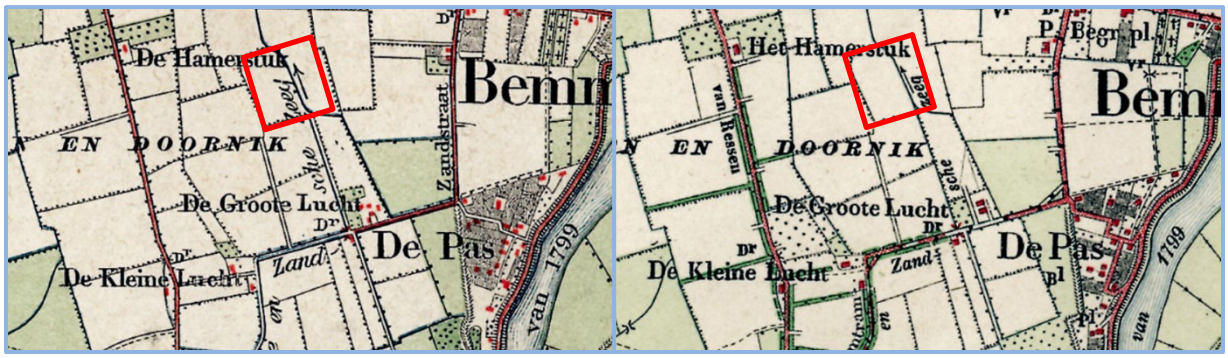
2.2 Historie

Op oude kaarten zijn de verschillende bebouwingslinten al goed herkenbaar. Het Nevelveld bestond nog niet. De planlocatie bestreek meerdere percelen in gebruik voor akkerbouw door de hogere ligging op de oeverwal. Vanaf de kaart uit 1900 is er een pad te zien, op de plek van de huidige straat Het Nevelveld. Dit betreft een dwarsstraatje op het historische bebouwingslint, de Zandsestraat.

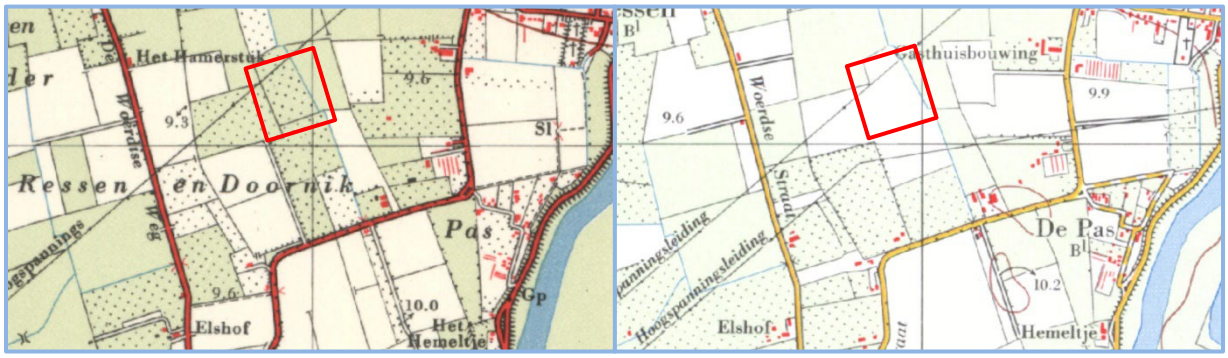
In de loop van de 20e eeuw werden er steeds meer boomgaarden aangeplant ten behoeve van de fruitteelt, zo ook op en rond het plangebied Rond 1990 was het pad niet meer aanwezig op de kaart. Dit veranderde enkele jaren later, zoals te zien op de kaartbeelden van 2000 en 2018. Hier is de agrarische straat Het Nevelveld aangelegd en zijn er woningen en kassen toegevoegd, veelal in plaats van de aanwezige boomgaarden. Ondertussen begint het gebied weer te verkleuren omdat kassen worden gesloopt en hiervoor via functieverandering woningen terugkomen. Dit is reeds gedaan bij het perceel ten zuiden van Het Nevelveld 16-18.



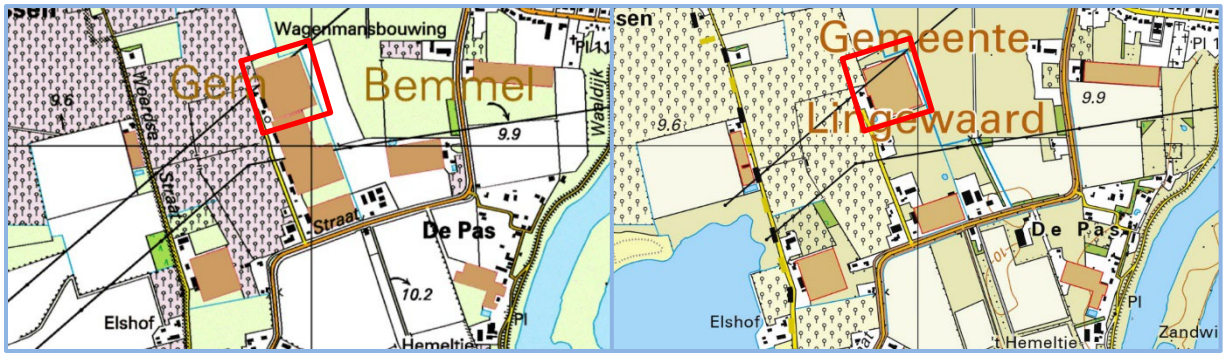
1850 *1880*



1900 *1930*

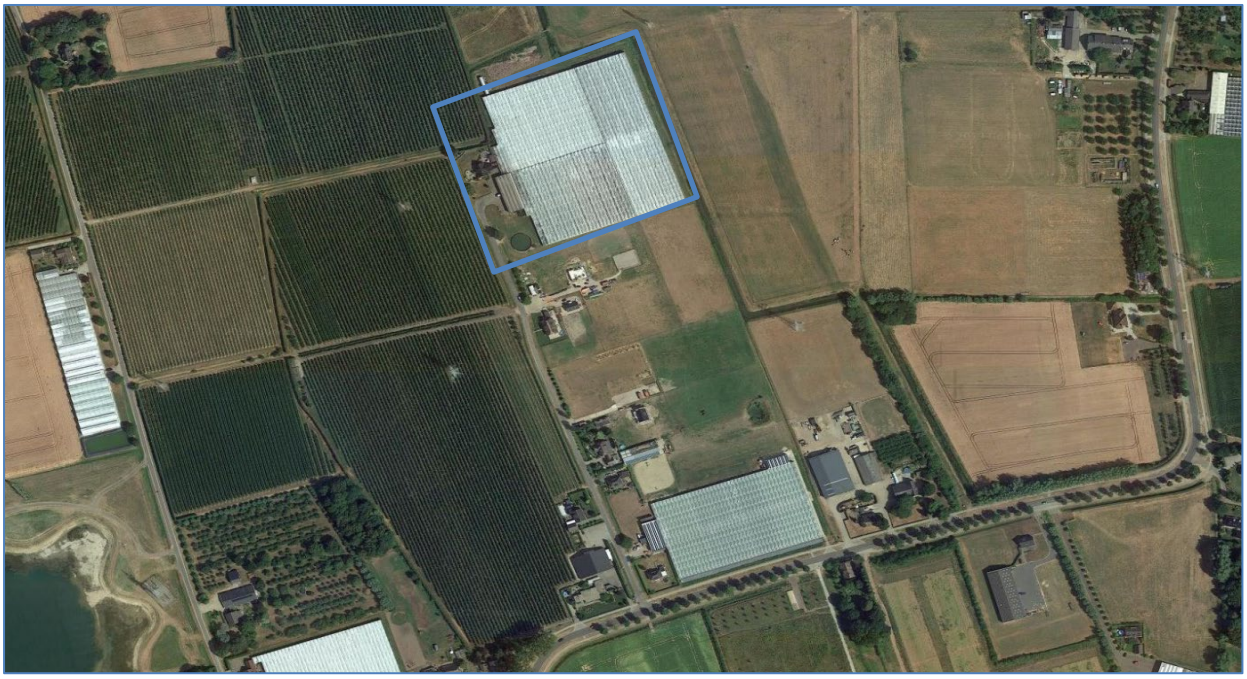


1960 *1990*



2000 *2018*

2.3 Bebouwing in omgeving



Ligging plangebied bij einde van het Nevelveld.

Aan Het Nevelveld staat reeds een aantal woningen en enkele kassen en agrarische bedrijfsbebouwing, waaronder op Het Nevelveld 16-18. Tussen de resterende kassen, is reeds een kas gesloopt middels functieverandering. De woningen aan de straat staan op wisselende afstand tot de weg en zowel evenwijdig als dwars op de straat gelegen. Het betreft allemaal vrijstaande woningen, bestaande uit 1 laag met kap. De kapvormen zijn divers met zadeldaken (meest voorkomend), wolfsdaken en samengestelde kappen.



Woningen aan Het Nevelveld. Rechtsboven de bedrijfswoning Het Nevelveld 16-18

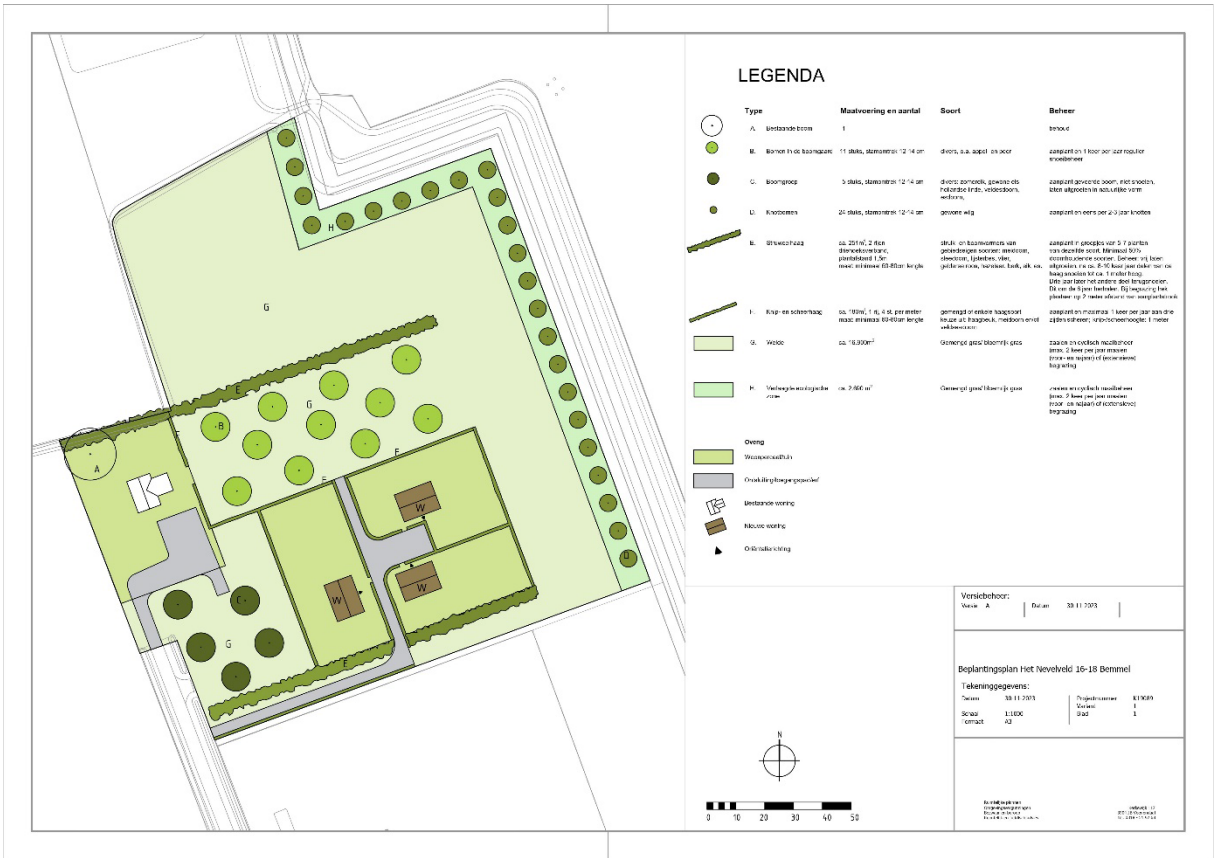






Nieuwe (in aanbouw zijnde) woningen aan Het Nevelveld.

3 Plan



Positionering nieuwe woonkavels in omgeving

3.1 Kavel: positionering van bebouwing en beplanting

De bestaande bedrijfswoning vormt de ruimtelijke beëindiging van de doodlopende weg, die diep in het landschap steekt, gezien vanaf de Zandsestraat. Door de sloop van de kassen wordt het landschap weer zichtbaar. Op de locatie van de gesloopte kassen, zijn drie woningen gepositioneerd om een erf. De drie nieuwe woningen vormen een compact, samenhangend bebouwingscluster ingepast in een landschap met een boomgaard en hagen. Een ruimtelijke verbetering t.o.v. de grootschalige kassen, die niet pasten in het landschap.

De drie nieuwe woningen hebben een onderling vergelijkbare schaal. Ruimtelijk vormen de drie woningen een eenheid door de landschappelijke dragers. Er is een landschappeljk inpassingsplan opgesteld.



Solitaire boom (bv. berk)



Hoogstamboomgaard



Alluunderkes



Brabantse Bellefleur



Cox Pomon

Er is geen gezamenlijke tuin of boomgaard, maar de grond wordt uitgegeven bij de verschillende woningen. Hierbij zijn de toekomstige eigenaren gezamenlijk verantwoordelijk voor de aanleg en instandhoudingsverplichtingen van de landschappelijke elementen. Het pad naar de woningen wordt gezamenlijk eigendom.

3.2 Bebouwing: vormen materiaalgebruik en kleurstelling

Vanwege de ligging binnen Park Lingezegen geldt voor dit perceel normaliter het Kwaliteitskader bebouwing Park Lingezegen. Geen enkele van de bestaande woningen aan Het Nevelveld - derhalve inclusief de bestaande woning- stamt uit de wederopbouwperiode.

Daarom is gekozen te toetsen aan de ontwerprichtlijnen van Gids Ruimtelijke Kwaliteit.

In het plan worden de drie nieuwe woningen geclusterd rondom een erf. De woningen zijn familie van elkaar. Elke woning is met de voorzijde gericht naar het gemeenschappelijke erf.

3.2.1 Nieuwe woningen

OPGAVE

De nieuwe bebouwing in dit plan wordt getoetst aan de ontwerprichtlijnen van Gids Ruimtelijke Kwaliteit van gemeente Lingewaard.

ONTWERPPRINCIPES

Met de toevoeging van diverse landschapselementen zoals een boomgaard, boomgroep, struweelhagen en knip- en scheerheggen, past het goed in het omliggend landschap.

Aangezien er al een bestaande woning is, gaat het ontwerp uit van drie individueel ontworpen schuurwoningen, die familie van elkaar zijn. De woningen zijn georiënteerd op het gemeenschappelijk erf.

Een nieuwe woning op een erf heeft een heldere enkelvoudige hoofdvorm, een rechthoekig grondvlak en een eenduidige zadelkap met een lage goot. Materialisering en kleurgebruik dragen bij aan een bescheiden uitstraling.

Ga voor de gevelopzet uit van een informele uitstraling passend bij een landelijke omgeving. De maximale goothoogte is 3,5 meter, de maximale bouwhoogte is 9 meter.

GEVEL, MATERIAAL, DETAILLERING EN KLEUR

De bebouwing heeft een samenhangende gevelindeling en kleurgebruik. De gevelopzet is informeel, passend in het landelijk gebied. Een gevel wordt gekenmerkt door een zekere verscheidenheid in raamopeningen die als gaten in de gevel zijn geplaatst. De kwaliteit van de materialisering is zodanig dat deze ook op de lange termijn behouden blijft.

De detaillering is relatief sober, sluit aan bij de schuurarchitectuur en versterkt deze. Statige elementen worden vermeden. Ook kleurgebruik draagt bij aan een bescheiden uitstraling.

NIEUW BIJGEBOUW BIJ WONING

Nieuwe bijgebouwen zijn vanzelfsprekend ondergeschikt aan de woningen en bij voorkeur geclusterd in één gebouw. Het bijgebouw kent een eenvoudige hoofdvorm met kap met lage gootlijn. Vanwege de ondergeschiktheid wordt een sobere detaillering gevraagd.

3.2.2 Referentiebeelden



Schuurarchitectuur, doorlopend dakvlak, donkere en gedekte kleuren



Ondergeschikt en meeontworpen bijgebouw.



Lage gootlijn, enkele grote dakuitsnede aan erfzijde is mogelijk







Lage *gootlijn, asymmetrische gevelindeling. Doorlopend dakvlak; toepassing van hout.* *Eenvoudige detaillering*



Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu