

Beeldkwaliteitplan Dijk 1, Ewijk

Transformatie agrarisch bedrijf naar een toekomstbestendig woonerf

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Inhoud

Inleiding 3

Concept 4

Inrichtingsplan 5

Richtlijnen beeldkwaliteit 6

- *Bebouwing*
- *Erfruimte*
- *Landschappelijke inpassing*
- *Natuurinclusief bouwen*

Colofon

Kenmerk: W-21119
Datum: 31/08/2023
In opdracht van: fam. Piels-Van-Heumen

buro Waalbrug
Schoenaker 10, Beuningen
Telefoonnummer: 024-6752356
Emailadres: info@burowaalbrug.nl

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING







Inleiding

Opgave

Op de kavel van de familie Piels-Van-Heumen staat op dit moment een zeer oude boerderij en bijbehorende schuren/stallen. De boerderij is helaas in zeer slechte staat en niet meer bewoonbaar. Om deze weer nieuw leven in te blazen, is urgent nieuwbouw nodig. Dit ook in verband met meerdere inbraken in korte periode.

Om dit mogelijk te maken, wil de familie Piels-Van-Heumen naast de herbouw van de boerderij ook, conform het functieveranderingsbeleid, een nieuw woongebouw plaatsen ter vervanging van de grote schuur op het erf. Daarmee zal de agrarische bestemming verdwijnen en ruimte ontstaan voor een nieuw woonerf met verschillende type woningen.

Voor de beoogde woningbouwontwikkeling is een inpassingplan opgesteld, welke de basis vormt voor het beeldkwaliteitplan. In het beeldkwaliteitplan zijn de belangrijkste spelregels voor de architectuur van de bebouwing en de erfinrichting vastgelegd.

Het doel van het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de bebouwing en de erfinrichting. Het is in die zin een verfijning van het inrichtingsplan, dat juridisch-planologisch verankerd wordt in een bestemmingsplanregeling. Het beeldkwaliteitplan en de daarin gegeven richtlijnen moeten worden gezien als aansporing

en inspiratie voor de verschillende betrokken partijen bij de planontwikkeling. Het schept een kader voor de ontwikkeling van het gebied, garandeert samenhang in het uiteindelijke beeld en vormt een aanzet tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning. Het beeldkwaliteitplan is vooral een communicatiemiddel, dat met behulp van beelden en tekst aangeeft wat de ‘doelstellingen’ zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang en waar ruimte ligt voor eigen invullingen. Binnen dit kader is het de uitdaging voor de architect om tot creatieve oplossingen te komen. Het beeldkwaliteitplan mag voor de betrokken partijen geen creatieve beperkingen oproepen, moet flexibel van opzet zijn en op maatschappelijke en economische veranderingen in kunnen spelen.

Hardheidsclausule

Als een bouwplan uitzonderlijke architectonische kwaliteiten bezit, maar niet voldoet aan de beeldkwaliteitscriteria in dit beeldkwaliteitplan is de welstandscommisie bevoegd om gemotiveerd af te wijken. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een bijzonder vormgegeven woning of naar aanleiding van een omstandigheid die tijdens het opstellen van de voorliggende beeldkwaliteitplan niet voorzien was. In dergelijke uitzonderlijke gevallen kan gemotiveerd worden afgeweken van het beeldkwaliteitplan. Dit dient in een collegebesluit en/of een ruimtelijk besluit (omgevingsvergunning) vastgelegd te worden.

Concept

Het plangebied is een mooie woonlocatie ten noorden van Beuningen en Ewijk. Uitgangspunt is het ontwikkelen van een compact woonerf, waarbij deels de huidige voetafdruk van de bestaande bebouwing wordt hergebruikt.
Bij het ontwikkelen van het plan gelden de volgende uitgangspunten:

- De oude boerderij wordt gesloopt en herbouwd.
- De voormalige agrarische bebouwing op het erf wordt gesloopt.
- Ter plaatse van de grote schuur komt een nieuw woongebouw.
- Er komt een nieuw bijgebouw die door alle bewoners gebruikt kan worden als berging/ontmoetingspunt/ activiteitenruimte.
- De nieuwe bebouwing is gesitueerd rond een compacte erfruimte waar een gezamelijke moestuin komt.

En verder...

- Alle erfafscheidingen en randen van het perceel worden groen ingericht met hagen, struweel en bomen.
- Alle waardevolle, bestaande erfbeplantingdient zo veel mogelijk behouden te blijven.
- Aan de noord- en westzijde van het erf bevindt zich een bestaande fruitboomgaard.
- Parkeren volgens 'Parapluplan parkeren'.



Concept plangebied

Inrichtingsschets

Dijk 1, Ewijk

Inrichtingsplan

Schaal: 1:500 (A3)



- Bestaande fruitboomgaard
- Bestaande boerderij buiten de bouwgrens uit de legger waterschap herbouwen
- Nieuwe markante, solitaire boom, soort: bijv. eik, beuk, walnoot, kastanje of linde
- Parkeerplaatsen
- Nieuw gezamenlijk bijgebouw met fietsbergingen
- Gezamenlijke moestuin
- Wonen aan een gezamenlijk erf
- Bestaande greppel behouden t.b.v. waterberging
- Bestaande noten- en mispelbomen behouden
- Nieuw woongebouw met 4 wooneenheden
- Lage beplanting toevoegen
- Parkeerplaaten
- Haag toevoegen, soort: bijv. mix van haagbeuk, sleedoorn, Gelderse roos en/of veldesdoorn
- Haag toevoegen, soort: bijv. haagbeuk, liguster en/of veldesdoorn
- Bomen toevoegen, soort: bijv. krentenboompje, lijsterbes, esdoorn en/of gele kornoelje

0 5 10 15 20 25 m

N

buro WAAL BRUG

ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Richtlijnen beeldkwaliteit

Bebouwing

Herbouw boerderij

- De historische boerderij wordt herbouwd op ongeveer dezelfde voetprint met ongeveer hetzelfde volume;
- Het is de bedoeling dat karakteristieke elementen van de originele boerderij terugkomen, zoals de grote darsdeuren aan het erf;
- Er wordt in basis gebruik gemaakt van baksteen in traditionele, rood-bruine kleuren. Gekozen wordt voor een ingetogen kleur- en materiaalgebruik: een eenvoudige basis met eventuele accenten op onderdelen;
- De nieuwe bebouwing bestaat uit één à anderhalve bouwlaag met een ruime kap, waarbij in de kap ook gewoond/geslapen kan worden;
- De dakvorm is daarbij een bepalend onderdeel van de uitstraling van de woning, deze bestaat uit een wolfsdak;
- De dakbedekking bestaat uit riet of een bruine/ antraciete pan, waarbij glimmende pannen zijn uitgesloten.









Nieuw woongebouw

- Het nieuwe woongebouw wordt gebouwd in de vorm van een schuurwoning, die ondergeschikt is aan het historische hoofdgebouw;
- Voor de nieuwe bebouwing kan gedacht worden aan traditionele, historiserende architectuur, maar ook moderne interpretaties zijn goed denkbaar. Dit kan bijv. betekenen dat er gebruik gemaakt wordt van andere materialen zoals glas en hout of eigentijdse details (bijv. gevelopeningen) worden toegepast;
- Er wordt in basis gebruik gemaakt van natuurlijke materialen in traditionele kleuren. Gekozen wordt voor een ingetogen kleur- en materiaalgebruik: een eenvoudige basis met eventuele accenten op onderdelen;
- De nieuwe bebouwing bestaat in basis uit één à anderhalve bouwlaag met een ruime kap, waarbij in de kap ook gewoond kan worden. Echter kan bij een asymmetrische bouwvorm aan één zijde van het gebouw twee bouwlagen met kap worden toegepast. De hogere goot is gelegen aan de erfzijde;
- De dakvorm is daarbij een bepalend onderdeel van de uitstraling van de woning, deze bestaat uit een (asymmetrisch) zadeldak of wolfsdak;
- De dakbedekking bestaat uit een bruine/antraciete pan, waarbij glimmende pannen zijn uitgesloten;
- Dakkapellen zijn ondergeschikt en geïntegreerd in het volume. Het overtuigende dakvlak blijft zoveel als mogelijk overeind.

Nieuw bijgebouw

- Het nieuwe bijgebouw wordt gebouwd in de vorm van een kapschuur of schuur met zadeldak of wolfsdak;
- Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen, bij voorkeur hout.











Erfruimte

- Het principe van een boerenerf vormt uitgangspunt voor de beeldkwaliteit;
- De bebouwing wordt geclusterd waardoor een onderlinge relatie ontstaat tussen hoofd- en bijgebouwen rond een erfruimte (één ensemble);
- De historische boerderij heeft de hoofdrol op het woonerf, omliggende bebouwing is ondergeschikt in plaatsing en schaal;
- Dit hoofdgebouw onderscheidt zich in volume en historische karakteristieken;
- Op het erf bevindt zich een gezamenlijke groene ruimte, waar de mogelijkheid bestaat om een moestuin aan te leggen;
- Op het erf staat een gezamenlijk bijgebouw met fietsenbergingen;
- Het erf wordt verhard met zo veel als mogelijk hergebruik van de bestaande klinkerverharding of een vergelijkbare soort klinker;
- Er wordt openbaar geparkeerd op het erf, waarbij de verharding van de parkeervakken bestaat uit grasbetontegels of een andere vorm van halfverharding;
- Afscheidingen op het erf zullen bestaan uit hagen. Dit zorgt voor een landelijk karakter;
- Het gebruik van harde materialen zoals verharding, verlichting en hekwerken blijft beperkt, waarbij zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van natuurlijke materialen en neutrale kleuren.



















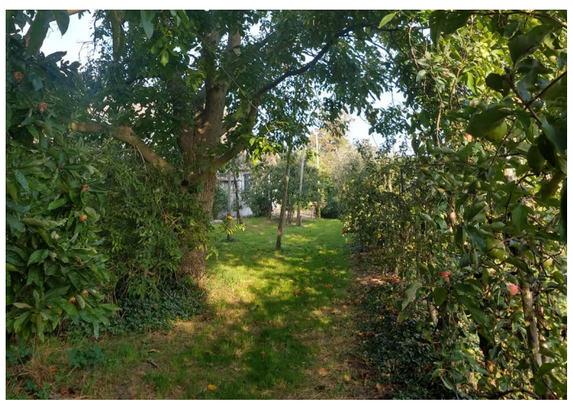
Landschappelijke inpassing

- Erfafscheidingen zullen bestaan uit hagen van gebiedseigen soorten, bijv. een mix van haagbeuk, liguster, sleedoorn, Gelderse roos en/of veldesdoorn.
- Indien er gebruik gemaakt wordt van hekwerk en/of toegangspoorten, gebeurt dat van hout of ijzer met een natuurlijke, landelijke uitstraling en in een gedekte kleur;
- In de gezamenlijke groenruimte op het erf is ruimte voor een gezamenlijke moestuin. Deze dient als ontmoetingruimte voor de bewoners. Er worden inheemse bomen geplant en de onderbeplanting bestaat uit bloem- en kruidenrijk grasland;
- De tuin van de historische boerderij zal worden voorzien van een solitaire boom, soort: beuk, kastanje, eik, walnoot of linde;
- De bestaande noten- en mispelbomen aan de noordzijde van het erf blijven behouden;
- Aan de noord- en westzijde van het erf bevindt zich een bestaande fruitboomgaard;
- De bestaande watergangen ten noorden en oosten van het erf blijven behouden en kunnen zorgen voor waterberging.





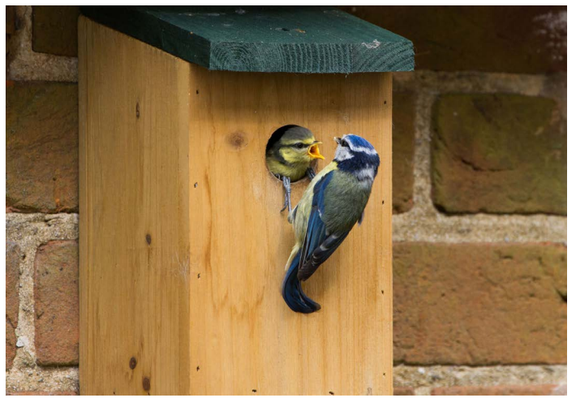






Natuurinclusief bouwen

- Natuurinclusieve maatregelen en duurzame bouwmaterialen worden meegenomen in de architectuur;
- Indien sprake is van platte daken worden deze voorzien van een groendak;
- Zonnepanelen/-collectoren worden als vlak of in lijn aangebracht, evenwijdig aan de nok;
- De hoeveelheid verharding wordt zo beperkt mogelijk gehouden en waar mogelijk wordt halfverharding toegepast;
- Er wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van gerecyclede materialen van de originele bebouwing en inrichting;
- Per woning wordt een nestgelegenheid t.b.v. een bepaalde vogelsoort (bijv. boerenzwaluw of huismus) aangebracht.





















Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen
Telefoonnummer: 024 - 675 23 56 **Emailadres:** info@burowaalbrug.nl **Website:** www.burowaalbrug.nl
Rekeningnr.: IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer:** 58365524 **BTW Nummer:** NL8530.06.453.B01