los · stad om land



Historische Linten Ewijk | **Toetsingskader**

Uitgangspunten en ontwerprichtlijnen voor ontwikkelingen langs de Historische Linten van Ewijk

Historische linten Ewijk | Toetsingskader
1 april 2019

Status: definitief

LOS stadomland B.V.

Marloes Everts
Foke de Jong

Postbus 142
5201 AC 's Hertogenbosch
Reutsedijk 9
5264 PC te Vught

Tel: 073 - 71 13 770
info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

Gemeente Beuningen

Projectleider: Willian van Hal

Postbus 14
6640 AA Beuningen
Van Heemstraweg 46
6641 AE Beuningen

Tel: 024 - 67 80 800
gemeente@beuningen.nl
www.beuningen

Inhoudsopgave

1 Inleiding **5**

Doel 5
Begrenzing historische linten 5
Leeswijzer 5

2 Stedenbouwkundige ordening en bebouwing **7**

2.1. Visie 7
2.2. Ruimtelijke ontwikkelprincipes 9
2.2.1 Groen raamwerk 9
2.2.2. De Contramal in Rood 13
2.3. Verkavelingsvormen 13
2.4. Ordeningsprincipes 15
2.5. Duurzaamheid 16
2.6. Beeldkwaliteit van de bebouwing 17
2.7. Infrastructuur 21
2.8. Milieu kabels en leidingen 21
2.9. Archeologie en cultuurhistorie 21
2.10. Proefverkavelingen 23

3 Huidige situatie: analyse **27**

3.1 Stedenbouwkundige karakteristiek 27
3.2 Bestaande infrastructuur en openbare ruimte 29
3.3 Kenmerken bestaande bebouwing 33



4

Plangrenzen projectgebied 'Historische Linten Ewijk'

1 Inleiding

Ten zuiden van Ewijk, als onderdeel van de randzone van Ewijk, ligt een aantrekkelijk en waardevol gebied met historische linten. In het Masterplan zijn deze oude linten aangewezen als belangrijke dragers die zowel nieuw als oud Ewijk dragen. Kenmerkend aan de oude linten is een doorgaande lijn met gevarieerde bebouwing waar nog heel wat gaten in zitten, doorzichten op het landschap en achterland. Binnen de gemeente Beuningen speelt de vraag omtrent verdichting van de oude linten met woningbouw, waarbij het karakter van de linten bewaard en versterkt dient te worden. Voor de uitwerking is behoefte aan een toetsingskader dat de initiatieven stroomlijnt, maar zeker ook inspireert.

Doel

Van nature hebben linten de eigenschap om te verdichten. In het geval van de historische linten van Ewijk willen we het huidige kwalitatieve beeld als het ware “bevriezen”. Dit doen we door vast te stellen welke doorzichten, zogenaamde vista’s, vrij moeten blijven. Dit toetsingskader stelt de kaders waarbinnen ontwikkeld mag worden en geeft kwaliteitsdoelen voor ruimtelijke en architectonische ontwikkeling langs de linten.

Door enerzijds duidelijke kaders te stellen geven we anderzijds juist ruimte aan nieuwe ontwikkelingen. Het doel is om het historische karakter en de kwaliteit van de linten zoveel mogelijk te bewaren en waarborgen door de bestaande bebouwing te handhaven en verspreid aan het lint mogelijkheden te bieden voor nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen worden verspreid, waardoor de natuurlijke groei wordt doorgezet. Het toetsingskader biedt een overzicht aan spelregels die dienen als leidraad voor bouwinitiatieven. Hiermee willen we de duidelijk aanwezige kwaliteiten bewust conserveren en potentiele bouwers inspireren. Het gaat hier echt om een inspiratiedocument dat laat zien hoe de linten ontwikkelt zouden kunnen worden. Het vastleggen als blauwdruk gaat voorbij aan het organische karakter en de spontaniteit en toevalligheid van de linten.

Het ontwikkelen van bebouwing aan de linten staat ten dienste aan de kwaliteit van de linten en het centraal gelegen Groene Hart als geheel. Het Groene Hart is een belangrijke drager van de identiteit, een van de doelen is het toegankelijker maken ervan, waardoor verschillende delen van het dorp met elkaar verbonden kunnen worden. Kavels die direct aan het Groene Hart grenzen zouden een bijdrage moeten leveren aan het toegankelijk maken van het hart.

Begrenzing historische linten

Het plangebied waarvoor dit toetsingskader van toepassing is betreft de volgende linten; het centraal gelegen dubbele lint met de Dam en de Koningstraat, het grootste deel van de Koningstraat (alles tussen de nummers 1 en 37), de zuidzijde van de Vordingstraat grenzend aan het Groene Hart, het noordelijke deel van de Steeg (globaal tot aan de Goudwerf), het zuidelijke deel van de Hoogstraat, vanaf Den Elt en tot slot ook het zuidelijke deel van de Klaphekstraat (het deel buiten de bebouwde kom).

Leeswijzer

Het toetsingskader gaat in het volgende hoofdstuk direct in op de visie, stedenbouwkundige ordening en bebouwing (2). In dit hoofdstuk zijn ter inspiratie ook enkele proefverkavelingen opgenomen. Om tot een goed plan te kunnen komen ligt er uiteraard ook een analyse aan dit toetsingskader ten grondslag. Deze analyse van de bestaande situatie dient ter inspiratie en vind u achterin dit toetsingskader onder hoofdstuk 3.



6

Plangebied met ruimtelijke strategie van de historische linten van Ewijk

2 Stedenbouwkundige ordening en bebouwing

2.1. Visie

Over het besef van kwaliteit van de oude linten van Ewijk is geen discussie. Met het "bevriezen" van deze fase van de linten willen we de huidige kwaliteiten behouden; namelijk het spel tussen gevarieerde bebouwing en "lucht", de doorzichten op het landschap. Hierbij zijn de huidige kenmerken uitgangspunt voor verdere ontwikkeling van het gebied. Er is ruimte voor enige verdichting, maar beperkt.

Om de kwaliteiten te kunnen behouden en tegelijkertijd ontwikkeling mogelijk te maken leggen we de belangrijkste doorzichten op het achterland vast, de zogenaamde vista's. Deze vista's verankeren de linten met zijn omgeving door op een aantal plaatsen zicht te geven op het bestaande Ewijk, nieuw te ontwikkelen gebieden van Ewijk en het agrarische "lege" achterland.

Als contramal van de vista's zien we in de oude linten daarnaast ook een bepaalde "dikte" van de verkaveling met bouwpercelen en boerenerven. Achter deze verkaveling met de oorspronkelijke boerenerven en tal van bijbehorende gebouwen liggen de open velden. Deze dikte en de daarachterliggende openheid maken het karakter van het landelijke lint.

Tussen de vista's en binnen de gestelde dikte is ruimte voor bebouwing die een bijzondere compositie kent. Deze compositie ontleent zijn karakter direct aan de gebiedseigen ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristieken. In de huidige situatie is er vrij compact rondom bestaande boerderijen en erven gebouwd. Het effect hiervan is dat delen van het lint onbebouwd zijn gebleven, wat resulteert in de vista's. De lintenstructuur van Ewijk is kwetsbaar, daarom moet er zorgvuldig worden omgegaan met de toevoeging van extra woningen. Het handhaven van de belangrijkste vista's betekent dat er slechts een beperkt aantal woningen kan worden toegevoegd langs de linten. Door kritisch naar de dikte van de linten te kijken ontstaan er her en der mogelijkheden om bijvoorbeeld achter een bestaande woning (die al aan het lint staat) te bouwen, en soms ernaast.

Met behulp van een Groen Raamwerk stellen we duidelijke kaders aan de open ruimtes, waardoor we ruimte aan 'rode' ontwikkeling geven. Deze contramal brengt de maximale bebouwingsdikte van het lint in kaart.

Ruimtelijke strategie en bouwprogramma

Het gebied leent zich vanuit cultuurhistorisch perspectief voor kleinschalige ontwikkelingen met ruimte voor zowel particuliere als gemeentelijke initiatieven. Om te zorgen dat verdere ontwikkeling van de historische linten past bij de organische groei en het hieruit voortkomende speelse karakter, is het bouwtempo langs de linten beperkt. Ook moet worden voorkomen dat er naast de bestaande bebouwing erfjes met meerdere woningen in één ontwikkeling worden georganiseerd. Dit past niet bij de organische groei en kwaliteit van de historische linten.

Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen mogelijk indien passend binnen de ruimtelijke regels. Aan welke spelregels toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen leest u verderop in dit hoofdstuk.



Kaart van het Groene Raamwerk

2.2. Ruimtelijke ontwikkelprincipes

Als uitwerking van de visie trekken we de ruimtelijke ontwikkelprincipes uiteen in twee delen, namelijk het Groene Raamwerk, wat de basis van het plan vormt, en vervolgens de Contramal in Rood die daarop volgt. Aan deze twee delen hangen de bijbehorende spelregels die de basis vormen van nieuwe ontwikkelingen.

2.2.1 Groen raamwerk

Het groene raamwerk geeft ruimte voor "rode" ontwikkeling door duidelijke kaders te stellen. De hiernaast afgebeelde kaart bestaat uit de volgende vier lagen:

- Vista's – deze vormen de basis van het plan
- Groene begrenzingen
- Groene kamertjes
- Bufferzones

Vista's

We spreken binnen deze visie over zogenaamde vista's. Dit zijn bijzonder doorkijkjes, aangename uitzichten vanaf het lint naar het "lege" achterland. In de meeste gevallen wordt de maat van een vista bepaald door met een gewone snelheid (30 km/u) met de auto even "weg" te kunnen kijken. Hiervoor is een minimale breedte van ca. 50 meter gewenst. Ter afwisseling op deze vista's zijn er her en der ook smallere vista's te vinden die een grotere belevingswaarde hebben voor langzaam verkeer zoals een fietser of wandelaar. Deze afwisseling van verschillende vista's zorgt voor een interessant en speels beeld dat past bij het karakter van de historische linten.

Vista; een bijzonder doorkijkje, aangenaam uitzicht vanaf het lint naar het "lege" achterland.

Bepaalde vista's zijn sterker of belangrijker om in de huidige staat overeind te houden dan anderen. In de kaart met ontwikkelmogelijkheden onder de Contramal in Rood wordt dit zichtbaar.

Om een beeld te geven van de vista's hebben we op de volgende pagina enkele beelden opgenomen van bestaande vista's.

Groene begrenzingen

Veel van de huidige erven zijn omzoomd door erfbeplanting in de vorm van bomen, struiken en hagen. Deze groene randen dragen bij aan de versterking van de vista's. Ze zorgen ervoor dat de bebouwing (deels) aan het zicht onttrokken wordt, het verzacht de randen, waardoor de nadruk op de vista's zelf ligt en de relatie met het landschap wordt versterkt. Een groene begrenzing hoeft niet altijd dicht te zijn, maar wel altijd groen en gebiedseigen. Het is van belang om verstening, cultuurlijk groen en hekken en muren te voorkomen. Voor inspiratie, zie de landschapsbrochure.

Het principe van een sterke begrenzing van de vista's door middel van een groene rand is een uitgangspunt dat voor nieuwe ontwikkelingen geldt, maar ook zeker aan de orde kan zijn voor bestaand erven. Deze groene begrenzingen zijn altijd onderdeel van het aangrenzende erf en daardoor aan de particuliere grondeigenaar om te ontwikkelen. De uitwerking van deze groene begrenzingen is voor ieder erf maatwerk. Dit is aan de orde op alle plekken waar de een groene begrenzing van een vista staat ingetekend op de kaart van het Groene Raamwerk. Uitzonderingen hierop zijn een aantal erven waar een ensemble van schuren heel geleidelijk overgaat in het omringende landschap. Deze vorm vinden we terug bij de vista vanaf de Steeg richting het westen en de vista vanaf de Koningstraat ter plaatse van het dubbele lint richting het zuiden. Een strakke begrenzing zou hier juist afbreuk doen aan de bestaande kwaliteiten.

Groene kamertjes

Met name in het dubbele lint van de Koningstraat en Dam valt de unieke kwaliteit op die is bereikt door de spontane groei van een paar eeuwen. Het deel van de linten rondom de Dam zien wij daarom als extra bijzonder gebied met een unieke kwaliteit die als "maatlat" gezien kan worden voor de verdere ontwikkeling van de linten. Het meest opvallende van dit gebied is de afwisseling in bebouwing en "lucht" in de vorm van groene kamertjes. Dit zijn afwisselend een weitje, boomgaard of moestuin. Dit draagt bij aan een interessant, speels beeld van verspringende rooilijnen en geeft ook ruimte op plekken waar het lint vrij smal is. Elders binnen het plangebied liggen deze groene kamertjes ook verspreid aan het lint. Op plekken waar weinig vista's liggen zien we juist meer groene kamertjes terugkomen. In het groene raamwerk zijn zowel bestaande als nieuwe groene kamertjes opgenomen om de afwisseling in rooilijnen en "lucht" ook in de toekomst te waarborgen. De groene kamertjes zijn altijd onderdeel van een (particulier) erf en komen tot stand door een goede landschappelijke inpassing van een erf. Hierbij wordt altijd gekeken naar de typische kenmerken en kwaliteiten van het landschap. Op pagina 14 vindt u enkele beelden van de groene kamertjes ter inspiratie.

Bufferzones

Tot slot zijn er de zogenaamde bufferzones, een zone die volledig "leeg" blijft en als overgang dient. In het groene raamwerk hebben we twee bufferzones aangewezen; één als overgang tussen Ewijk en Beuningen en één als overgang naar de bedrijvigheid aan de Goudwerf. De bufferzones worden begeleidt door een stevige groene mantel.



De Steeg _ Geleidelijke overgang van ensemble van bebouwing naar landschap



De Koningstraat _groen omzoomd erf in de verte begrenst de vista



De Steeg _ zicht op het "lege" achterland



De Koningstraat _ breed zicht op het Groene Hart



De Steeg _ bomen begeleiden het zicht



De Koningstraat _knotwilgen langs het lint
Coulissenwerking



De Koningstraat | de Dam _ zicht op het Groene Hart
Mogelijkheid voor langzaamverkeersroute



De Koningstraat _ begeleid door een
watergang en begrensd door een houtwal



De Koningstraat _ geleidelijke overgang
naar het landschap



De Dam _ zicht op het Groene Hart
Knotwilgen langs het lint


Huidige basisdikte van het lint
Nieuw toegevoegde dikte van het lint
[+ ruimte voor ontsluiting]
Grenzen gemeentelijke grond
(rood)
Afwijkend erf
Niet direct aan het lint gelegen
De Contramal in Rood

2.2.2. De Contramal in Rood

De kaart die hiernaast staat afgebeeld geeft de ontwikkelvlekken weer en de maximale breedte en dikte waar het lint langzaam naartoe mag groeien. De kaart is een contramal van het Groene Raamwerk en de daarin vastgestelde kaders met betrekking tot het landschap en vista's, en laat de "rode" ontwikkelingen zien. Binnen de gestelde spelregels die volgen is hier in de toekomst eventueel nieuwe bebouwing mogelijk.

De kaart laat de bestaande bebouwing zien met bijbehorende erven en tuinen, maar ook potentiële ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. De delen waar extra dikte aan het lint is toegevoegd zijn aangegeven met een oranje arcering. Op enkele plaatsen is tevens extra dikte toegevoegd grenzend aan een vista, deze extra dikte zal soms ingezet worden voor de ontsluiting van een dieper gelegen kavel en soms biedt het mogelijkheid voor het realiseren van een extra woning naast een bestaand erf.

Niet overal in de Contramal in Rood is extra dikte aan het lint toegevoegd. Dit betekent niet dat daar dan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Mits nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de ruimtelijke regels die in paragraaf 2.3 en verder aan bod komen, is het soms ook mogelijk om binnen de bestaande dikte van het lint iets nieuws te realiseren. Hieronder valt bijvoorbeeld het oprichten van een woning en opstallen, buitenruimte, erfontsluiting en erfbeplanting. Om de kwaliteit en organische groei van het lint te waarborgen is er maximaal 1 woning per particulier, erf en initiatief per aanvraag mogelijk. Van oorsprong zien we vrij grote woningen in dit gebied terug. Om hierbij aan te sluiten kan het soms interessant zijn om twee woningen in één volume onder te brengen. Of dit passend en gewenst is wordt per aanvraag getoetst. Om wildgroei van opstallen te voorkomen zal ook hiervoor per initiatief getoetst worden of het ruimtelijk gewenst is.

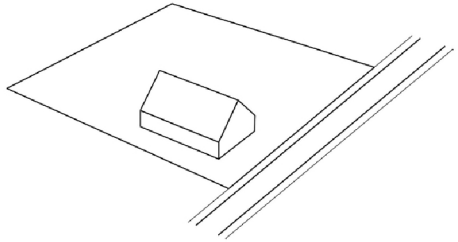
Met behulp van proefverkavelingen laten we diverse voorbeelden zien van hoe zo'n ontwikkeling eruit zou kunnen zien. Deze vindt u onder paragraaf 2.10.

2.3. Verkavelingsvormen

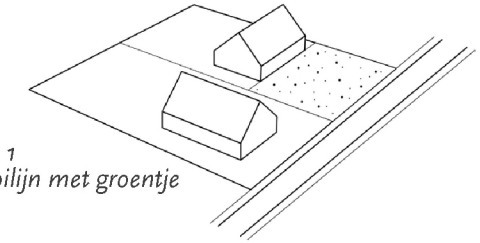
Binnen het projectgebied zien we globaal twee verdichtende verkavelingsvormen terugkomen. In de basis staat een woning op een ruime kavel, op zo'n ruim kavel zien we dat er veelal ook een schuur naast de woning staat. Een kavel kan zich vervolgens op twee manieren ontwikkelen:

1. Het basiserf is voldoende breed, waardoor er een woning naast geplaatst kan worden. Deze nieuwe woning heeft een duidelijk verspringende rooilijn, waardoor hij óf dicht op het lint staat óf juist afstand neemt van het lint en een groen kamertje voor de woning wordt gecreëerd.

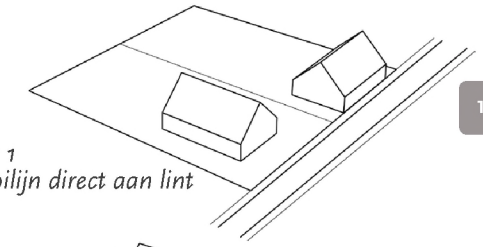
2. Kenmerkend voor dit gebied is dat de bebouwing ook de diepte in gaat. We zien meerdere lijnen van bebouwing achter elkaar verschijnen. Een kavel wordt dan in de diepte opgedeeld in meerdere kleiner kavels, waarbij de ontsluiting veelal via de zijkant plaatsvindt.



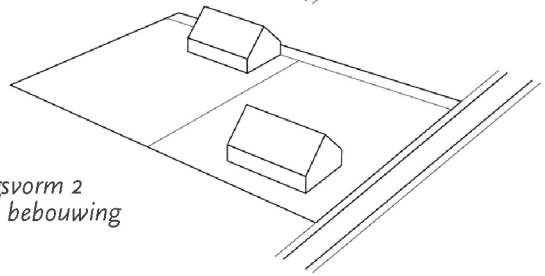
Basiserf



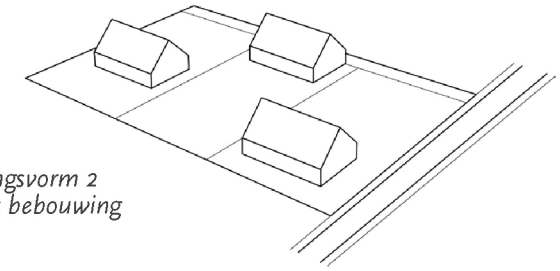
Verkavelingsvorm 1
Verspringende rooilijn met groentje



Verkavelingsvorm 1
Verspringende rooilijn direct aan lint



Verkavelingsvorm 2
Tweedelijns bebouwing



Verkavelingsvorm 2
Derdelijns bebouwing



Groene begrenzing - leilindes naast de woning, gecombineerd met een haag en enkele solitaire bomen



Groene begrenzing - door middel van een haag en enkele solitaire bomen



Voorbeeld van een erf waar de groene begrenzing nog ontbreekt - bebouwing staat erg in het zicht



Informele oprit in halfverharding - gelegen langs een erf



Groene begrenzing - door de inzet van en rij knotwilgen of enkele flinke solitaire (noten)bomen



Groene begrenzing - Houtsingel grenzend aan een watergang



Groen kamertje - voortuin met lage begroeiing voor de woning en een boomgaardje met halfstam / hoogstam fruitbomen ernaast



Groen kamertje - voorbeeld van een erf waarbij de moestuin voor de woning ligt



Groen kamertje - waarbij de ruimte voor of naast de woning wordt ingericht als weitje (met koeien)

2.4. Ordeningsprincipes

In de kaart met bebouwingsmogelijkheden, de Contramal in Rood, zijn de ontwikkelvlekken aangegeven waarop nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan. Iedere ontwikkelvlek bestaat altijd uit een verhard en een onverhard deel, waarbij het verharde deel onder andere bestaat uit een erfontsluiting (oprit) en een verhard erf. Een oprit en erf kunnen zowel privaat als mandelig zijn, maar zijn bij nieuwe ontwikkelingen altijd in (gedeeld) particulier bezit.

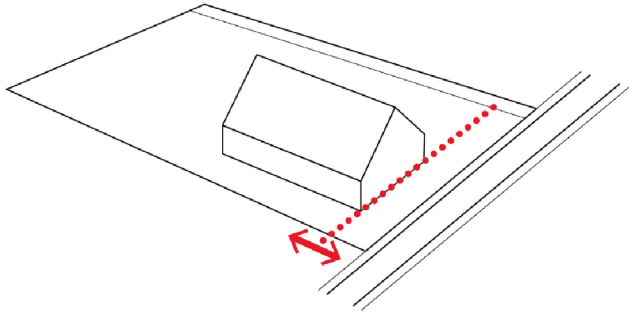
Zoals uit de analyse blijkt liggen de meeste rooilijnen in het gebied in dezelfde richting, het lint loopt hier licht krommend tussendoor. Een woning staat dus niet per definitie parallel aan het lint, de richting zal eerder bepaald worden door de omringende bebouwing. Soms bepaalt de ligging van een groen kamertje automatisch de diepte van de rooilijn van een nieuwe ontwikkeling.

Per ontwikkelplek wordt bepaald waar de rooilijn moet komen te liggen. Omdat de rooilijn niet altijd parallel aan het lint ligt hoeft ook de hoek tussen het verharde erf en de toegangsweg niet haaks te zijn. Bij meerlijnse bebouwing (verkavelingstype 2), zoals beschreven onder 'verkavelingsvormen' ligt de erfontsluiting vaak aan de rand van een erf.

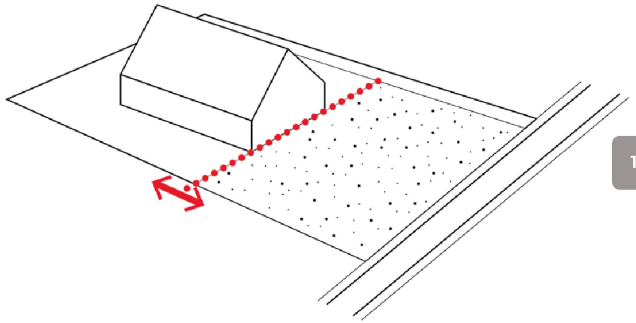
Wanneer een ontwikkeling of bestaand erf grenst aan een vista, zal deze begrenst moeten worden door erfbeplanting in de vorm van gebiedseigen bomen, struiken en hagen. Landschappelijke inpassing van het erf en de ontsluitingsweg is hierbij van groot belang. De groene begrenzingen zoals aangegeven in het Groene Raamwerk passen binnen het karakter van de Historische Linten van Ewijk. Gebiedseigen vormen van deze groene begrenzingen zijn onder andere een houtsingel, bomenrij (bijvoorbeeld in de vorm van knotwilgen), of een flinke haag, al dan niet gecombineerd met enkele bomen om het geheel wat meer massa te geven.

Het kan voorkomen dat een erf grenst aan een bestaande watergang terwijl hier een groene begrenzing gerealiseerd moet worden. Bestaande watergangen dienen behouden te worden en beheer ervan moet mogelijk blijven. Groene begrenzingen zijn dan ook altijd maatwerk.

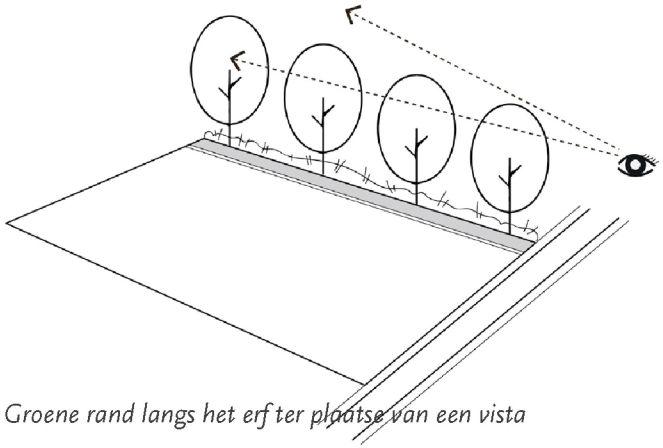
De Contramal in Rood laat met de oranje arcering her en der plekken zien waar naast een bestaand erf een smalle zone van de naastgelegen vista wordt 'afgesnoept'. Deze ruimte biedt mogelijkheden om achtergelegen gronden te kunnen ontsluiten. Zo'n oprit neemt maximaal 10 meter in beslag, inclusief aanplanting. Groene begrenzingen kunnen zowel aan de binnenzijde (erfzijde) of buitenzijde (vistazijde) van de oprit komen te liggen, dit is maatwerk. Wel is het van belang dat er een groene rand komt en dat deze in één lijn ligt en dus niet verspringt.



Rooilijn wordt per ontwikkellocatie bepaald



Groene kamertjes tevens per ontwikkellocatie aangegeven



Groene rand langs het erf ter plaatse van een vista

Entrees, orientatie en positie op het erf
In de bestaande situatie is de woning soms direct vanaf het lint toegankelijk, soms vanaf het erf. Voordeuren liggen aan de voorkant of zijkant van de woning. Oorspronkelijk is de clustering van de gebouwen op een erf functioneel en praktisch. Door de onderlinge positie van woningen en schuren ontstaat een erf, een ontmoetingsruimte. In de analyse worden de volgende vier gebiedseigen clusteringsprincipes verder uitgelegd ter inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen:

1. Woonhuis staat haaks op de schuur;
2. Woonhuis en schuur verspringen ten opzichte van elkaar;
3. Woonhuis en schuren staan naast elkaar opgesteld;
4. Woonhuis, schuren en stallen staan dicht op elkaar en achter elkaar;

Door bebouwing compact bijeen te zetten hou je zoveel mogelijk lucht en groen in het plan. Hiermee zorg je automatisch ook voor zicht op het landschap vanaf de erven en voldoende "lucht" en ruimte.

Rooilijnen
Kenmerkend voor de Historische Linten van Ewijk is de grote mate van verspringende rooilijnen. Zoals we bij de ordeningsprincipes al aangeven liggen woningen soms direct aan het lint maar kan het ook voorkomen dat er een groen kamertje voor ligt. De positie van de rooilijn wordt per ontwikkelvlek bepaald. Geen van de naast elkaar gelegen gebouwen heeft dezelfde rooilijn. De rooilijn verspringt ten minste 3,5 meter, maar bij voorkeur meer, of wordt door een groen kamertje vastgelegd. Ook hier geldt dat het vaststellen van de rooilijn maatwerk is voor iedere nieuwe ontwikkeling.

De keuze om een rooilijn terug te leggen ten opzichte van de naastgelegen woning kan bijvoorbeeld voortkomen uit het feit dat er een duidelijke 'hoofdwoning' aanwezig is en nieuwbouw ondergeschikt hieraan moet zijn. Andersom kan het ook zo zijn dat een woning juist dicht op het lint moet staan als tegenhanger van een tegenovergelegen open ruimte of vista. Deze grote mate van afwisseling is zo typerend voor de Historische Linten van Ewijk.

2.5. Duurzaamheid

De ambitie om duurzamer te worden wordt zowel nationaal als internationaal steeds groter. Ook voor de Historische Linten van Ewijk streven we hiernaar, zowel op het vlak van de inrichting van openbare ruimte als voor de bebouwing. We houden de gangbare Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) norm aan maar juichen het ten zeerste toe als bewoners extra stappen willen zetten naar duurzaam wonen. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meer op het gasnet aangesloten.

Met betrekking tot de beeldkwaliteit geldt dat we voor alle bebouwing, maar ook voor de inrichting van de buitenruimte streven naar de toepassing van duurzame materialen. Duurzame materialen zijn natuurlijke materialen die weinig of geen milieuproblemen opleveren, niet in het productieproces en niet in de afvalfase. Het zijn materialen waarvan de kwaliteit blijft behouden of wordt versterkt, ook wanneer ze ouder worden. Naast een duurzaam karakter hebben de toegepaste materialen een natuurlijke uitstraling, passend bij de van oorsprong kenmerkende bebouwing in het gebied. We denken hierbij aan de toepassing van baksteen, hout, zink, riet, natuursteen, etc.

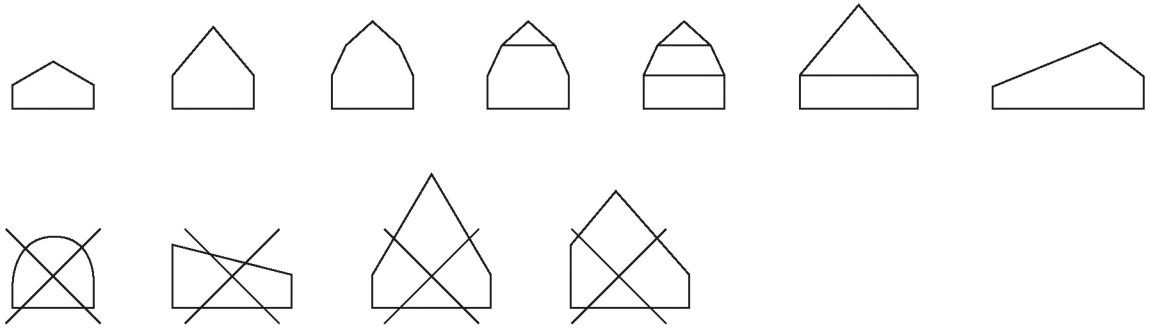
Naast het duurzame karakter wat betreft materialisatie, moeten de woningen ook levensloopbestendig zijn. Dit houdt in dat de woning geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner. U kunt hierbij denken aan de mogelijkheid tot het realiseren van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. De boerderijtypes die we in het plangebied veel tegenkomen lenen zich hier zeer goed voor.

Bij duurzaamheid denken we ook aan het architectonisch en bouwkundig oplossen van problemen als zonnewarmte in de woning en afkoeling ervan te reguleren. Hierbij kan gedacht worden aan het toepassen van dakoverstekken of luiken aan de gevels, mits passend bij de gebiedseigen kenmerken.

De afwatering van gebouwen gebeurt in principe altijd op eigen terrein, in de volgende volgorde; vasthouden, bergen en ten slotte afvoeren (op oppervlakte water).

Met het oog op duurzaamheid kunnen bijvoorbeeld ook begroeide gevels en daken en/of gevels met nestelmogelijkheden voor bijvoorbeeld vogels, vleesmuizen, etc. worden ingepast. Dit draagt bij aan de versterking van de bestaande biodiversiteit, verbeterde wateropvang en -afvoer en meervoudig ruimtegebruik, wat goed past binnen de groene omgeving.

Voor het opwekken van duurzame energie kan gedacht worden aan het plaatsen van zonnepanelen. Eisen die hiervoor gelden aangaande beeldkwaliteit zjin onder paragraag 2.6 Beeldkwaliteit van de bebouwing ondergebracht.



2.6. Beeldkwaliteit van de bebouwing

Bouwmassa en dakvorm
Het boerenerf wordt gekenmerkt door eenvoud en functionaliteit. Het hoofdvolume van de woningen heeft in principe een rechthoekige vorm met een kap met nok in de langsrichting. De volgende dakvormen zijn mogelijk:

- Zadeldaken, met of zonder wolfseind
- Schilddaken
- Mansarde daken
- Asymmetrische daken [voor de toepassing bij schuren en opstallen]

Het hoofdvolume van een woning is ten minste 15 meter lang, zodat de rechthoekige vorm die we veel in dit gebied tegenkomen gewaarborgd wordt. Langgerekte volumes kunnen ook verkregen worden door bijvoorbeeld twee woningen te schakelen. De woningen liggen dan onder een gemeenschappelijke kap. Door middel van het toepassen van plastiek in de gevel kunnen de woningen onderbroken worden, mits de kap het volume bijeenhoudt. Aan de Historische Linten van Ewijk vinden we van oorsprong woningen met een volume dat groter is dan een gemiddeld woonhuis. Het is interessant als de mogelijkheid voor het combineren van bijvoorbeeld twee wooneenheden onder één kap wordt onderzocht, om zodoende een woning te realiseren waarvan de korrel, de afmetingen, goed past bij het karakter van de linten.

De nok kan zowel dwars als parallel aan het lint liggen. Bouwvolumes hebben een maximale hoogte van 11 meter. De woningen kappen laag aan en hebben een goothoogte van maximaal 3 meter, maar bij voorkeur lager. Uitzondering hierop is het type van de T-boerderij. Bij voorkeur onderscheiden naastgelegen woningen (en opstallen) zich van elkaar door middel van goothoogte, nokhoogte en kapvorm.

De minimale dakhelling van een woning is 35 graden. Bij symmetrische daken is de kap niet steiler dan 50 graden. In principe worden dakoverstekken beperkt, tenzij er wordt gekozen voor een gootloze kap (bijvoorbeeld bij een rieten kap) met infiltratiestrook van grind op maaiveld. Ook dan wordt het dakoverstek tot een minimum beperkt. Dakoverstekken die ontstaan door het plaatselijk terugleggen van een gevel, binnen het hoofdvolume, zijn wel mogelijk.

Goten zijn eenvoudig, bijvoorbeeld met een zinken mast- of bakgoot en niet voorzien van een boeiboord. Kopgevels zijn ondergeschikt aan het dakvlak, een boeiboord op de kop past wel binnen de gebiedseigen kenmerken. Ter versiering van de topgevel zien we regelmatig houten details terugkomen in de vorm van een gevelteken in de nok.

Aanbouwen worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het hoofdvolume. Het maken van een holle knik in het dakvlak is mogelijk, waarbij de kap slepend vanuit het hoofddakvlak ontstaat. Een aanbouw bevind zich nooit aan de voorzijde, maar altijd ten minste 1 meter achter de rooilijn.

Bijgebouwen
Bijgebouwen en opstallen zijn altijd voorzien van een kap. Ook deze gebouwen kappen net als de woningen laag aan, waarbij de goothoogte maximaal 3 meter hoog is, maar bij voorkeur lager. Een bijgebouw is in de regel ondergeschikt aan de hoofdwoning en wordt bij voorkeur nabij de woning geplaatst, aan de erfverharding. Voorbeelden van diverse gebiedseigen clusteringen van gebouwen vind u onder paragraaf 4.3 Kenmerken bestaande bebouwing. Deze principes dienen als uitgangspunt gehanteerd te worden voor de inrichting van een erf.


De woningen hebben een langgerekt volume (min. 15 m)


Hoofdgebouw en bijgebouwen vormen een ensemble


Plastiek in de gevel door luiken en gecementeerde vlakken


Kenmerkend is de toepassing van luiken - het dak watert af op een infiltratiegoot van grind op maaiveld


Dakkapellen zijn ondergeschikt aan en slepend vanuit het dakvlak


Overheersend dakramen zorgen voor de benodigde daglichttoetreding


Laagdakkapellende woningen, waarbij de gootlijn verspringd t.p.v. een entree


Zonnepanelen worden in het dakvlak geïntegreerd


Plastiek in de gevel door metselwerk details


Getoogde schuurdeuren bepalen het gevelbeeld


Boeiboorden met gevelteken zijn kenmerkende details in dit gebied


De gevellijn verspringt ter plaatse van een poort of doorgang


Kleurenpalet voor de (baksteen)gevels
En diverse voorbeelden voor de materialisatie van gevels en daken

Meer referentiebeelden vind u onder hoofdstuk 4 Huidige Situatie: Analyse

Dakramen, zonnepanelen en dakkapellen.
Dakopeningen en zonnepanelen worden vlak of verdiept in het dakvlak geïntegreerd. Dit betekend dat ze verzonken liggen in het dakvlak. De plaatsing en detaillering wordt al vroeg in het ontwerpproces meegenomen om verrommeling van de dakvlakken te voorkomen. Lichtstraten die van nok tot gootlijn of maaiveld lopen zijn in principe ook toegestaan, mits het dakvlak intact blijft.

Verbijzondering van de kap en het verbeteren van de bruikbaarheid onder de kap kan door middel van de toepassing van dakkapellen. Deze zijn integraal onderdeel van het dak, passend bij de bouwstijl, maar altijd onderschikt aan het dakvlak. Kijkt u vooral goed naar referenties in de directe omgeving. Hier zien we dat er vooral gebruikt gemaakt wordt van dakramen in plaats van dakkapellen, met als resultaat een rustig dakvlak. Wanneer wordt gekozen voor de toepassing van kleinere dakhuizen of grotere dakkapellen, is de compositie van belang. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak en slepend vanuit de nok of het dakvlak.

Bij boerderijen zien we dat de gootlijn soms plaatselijk is verhoogd om de doorgang voor bijvoorbeeld landbouwvoertuigen mogelijk te maken of gewoon ter plaatse van een voordeur van een woning als de goot echt laag ligt. Indien een gootlijn verspringt ligt deze maximaal 5 meter boven maaiveld.

Materialisering van de daken
Daken zijn voorzien van een dak van dakpannen (geen geglazuurde pannen), riet of een ander duurzaam materiaal, zoals bijvoorbeeld hout of leisteen. Kunststoffen zijn uitgesloten. Mits straks gedetailleerd zijn grasdaken ook toegestaan. Een combinatie van twee materialen behoort ook tot de mogelijkheden.

Gevels en gevelopeningen
Gevels en daken van boerderijen zijn over het algemeen vrij gesloten. Een boerderij heeft vaak kleine ramen en op enkele plaatsen bevindt zich een deur. In de kopgevels zien we vaak grote getoogde schuurdeuren, ooit bedoeld voor werktuigen. Uiteraard ligt de verhouding in gevelopeningen bij voor woning bestemde bebouwing anders. De compositie en grootte van de gevelopeningen blijft echter een belangrijk architectuurthema. Gezien de grote contrasten tussen beslotenheid aan de erfzijde en straatzijde en het vrije uitzicht over het landschap is er aanleiding om deze afweging mee te nemen in de keuze voor de gevelopeningen. Het ligt bijvoorbeeld voor de hand dat de gevelopeningen kleiner zijn aan de besloten zijden van het erf en juist groter waar vrij uitzicht mogelijk is. Het open maken van bijvoorbeeld een oude getoogde schuurdeur biedt interessante kansen voor daglichttoetreding en gevelcompositie.

Een bijkomend architectuurthema dat we veel terug zien komen in de bestaande bebouwing langs de linten zijn luiken en deuren. Met horizontale of verticale luiken kan het glasoppervlak, de warmtelast en het uitzicht gereguleerd worden. Ook bieden luiken en deuren kansen om karakteristieke kenmerken van oude boerderijen op een eigentijdse manier toe te passen.

Materialisering van de gevels
De keuze voor de materialisatie van de gevels gaat uit naar baksteen als basismateriaal, eventueel gecombineerd met gecementeerde plintvlakken. Aangezien de hoofdvorm van het bouwvolume eenvoudig en functioneel is, is de materiaalkeuze van groot belang. De baksteen is warm van kleur, een nuance van rood tot bruin zoals bij de oude boerderijtypes in het plangebied, zo mogelijk rijk aan enige textuur. De keuze voor het formaat staat vrij. Naast de keuze voor een mooie steen speelt ook de detaillering een belangrijke rol, denk hierbij aan details (siermetselwerk) als een rollaag, boerenvlecht en muizentand. Hout en andere duurzame materialen (uitgezonderd kunststof) behoren ook tot de mogelijkheden mits de materiaalkeuze overtuigend wordt gecombineerd met baksteen.



Kaart van het plangebied met daarin de mogelijke langzaamverkeersverbindingen

2.7. Infrastructuur

Er wordt in principe niets veranderd aan de infrastructuur van de historische linten. Gezien het beperkte bouwprogramma kan de bestaande infrastructuur intact gelaten worden. Bij hoge uitzondering wordt nieuwe infrastructuur voor auto of fiets / voetgangers toegevoegd. Een uitzondering is bijvoorbeeld de nieuwe ontwikkellocatie die wat terug ligt, ten zuiden van de Koningstraat en ten oosten van de Steeg. Bij het ontwerpen van nieuwe wegen en paden zijn bestaande materialen en profielen de inspiratiebron.

Routes in het Groene Hart
Zoals al even kort in de inleiding werd aangehaald willen we het Groene Hart toegankelijk maken voor langzaam verkeer. Echter zijn de meeste gronden in het Groene Hart in particulier eigendom. Hoewel we weten dat de aanleg van nieuwe fiets- en wandelpaden niet zo eenvoudig zal zijn blijven we ernaar streven om het Groene Hart toegankelijker te maken. Dit vraagt om extra medewerking van particulieren. Voor alle ontwikkelingen die binnen het Groene Hart worden aangevraagd, en die grenzen aan een mogelijke route (zoals op de kaart hiernaast is aangegeven), geldt dat er samen met de gemeente gekeken zal worden wat de mogelijkheden zijn om een nieuwe route te integreren in het plan.

Parkeren
We streven ernaar de linten zoveel mogelijk vrij te houden van geparkeerde auto's, hier zijn de wegen simpelweg te smal voor. Voor de huidige erven geldt al dat er op het eigen erf wordt geparkeerd. Dit uitganspunt wordt ook aangehouden voor nieuwe ontwikkelingen.

2.8. Milieu kabels en leidingen

In het gebied gelden plaatselijke beperkingen ten aanzien van de bestemming wonen. Het gaat hier om vrij permanente beperkingen zoals de bebouwingsvrije ruimte rondom kabels en leidingen, mogelijke belemmeringen ten gevolge van bedrijfsactiviteiten en geurhindercontouren.

2.9. Archeologie en cultuurhistorie

In het najaar van 2018 is er in opdracht van de gemeente uitgebreid onderzoek gedaan naar de archeologische verwachtingen in het gebied. Samen met de archeologische waarden- en verwachtingenkaart en archeologische beleidsadvieskaart geeft dit goed inzicht in de archeologische resten die te verwachten zijn binnen het plangebied. Voor sommige plekken langs de historische linten is er een hoge archeologische verwachting, waardoor nieuwe ontwikkelingen lastig worden. Ga altijd na wat de verwachtingen zijn voor uw locatie. Vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd door een gecertificeerd bureau en de initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de kosten van de uitvoering van archeologisch onderzoek e.d. Deze onderzoeken worden door de gemeente getoetst.



Overzicht van de gemeentelijke en particuliere gronden waar mogelijk in de toekomst ontwikkeld kan worden langs de linten

2.10. Proefverkavelingen

De kaart hiernaast toont of de ontwikkelvlekken in particulier of gemeentelijk eigendom zijn. Daarbij laat de kaart ook zien hoeveel woningen er maximaal per locatie ontwikkeld mogen worden. Het betreft een eindbeeld; om de organische groei te waarborgen zal een locatie waarop bijvoorbeeld '+2' staat, in twee fasen ontwikkeld dienen te worden, dus als twee losse aanvragen. Op deze en volgende pagina's laten we ter inspiratie diverse proefverkavelingen zien. Hoe kan een ontwikkeling eruit zien als de eerder besproken regels worden gehanteerd? De proefverkavelingen zeggen iets over het aantal woningen dat ruimtelijk gezien nog wenselijk is, hoe de kavels ontsloten kunnen worden en over verspringingen van de rooilijnen.

Alle proefverkavelingen laten slechts een voorbeeld zien van hoe je kunt verkavelen. Binnen de gestelde regels zit een zekere vorm van flexibiliteit en speelruimte. Elke ontwikkeling wordt individueel beoordeeld en is maatwerk.



Proefverkaveling particuliere grond
Omgeving Koningstraat 27 en 31

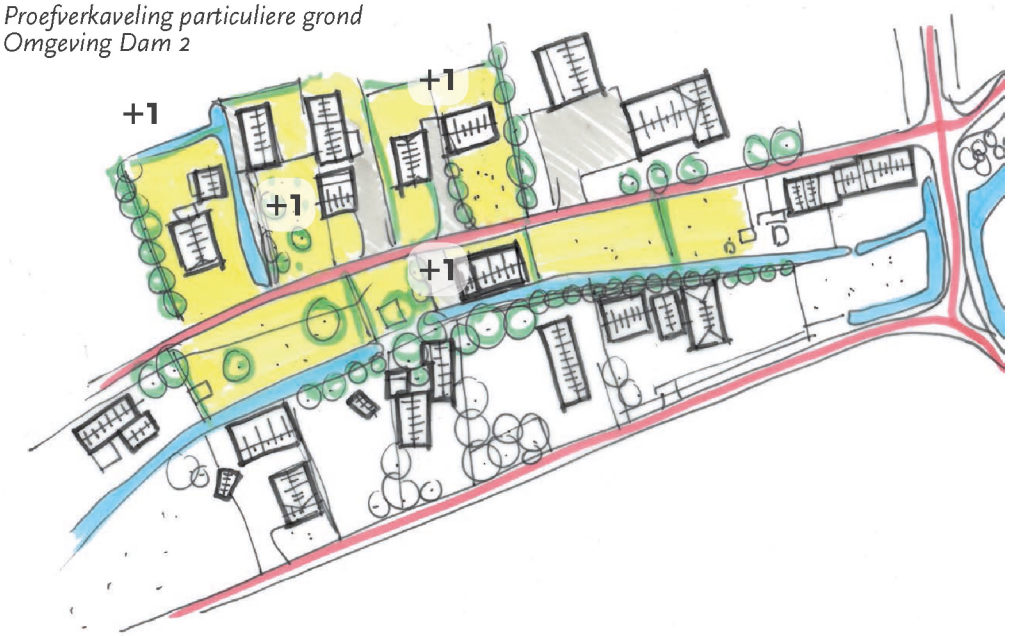
Proefverkaveling particuliere grond
Vordingstraat 39 en 43



Proefverkaveling particuliere grond
Omgeving Koningstraat 16 en 21

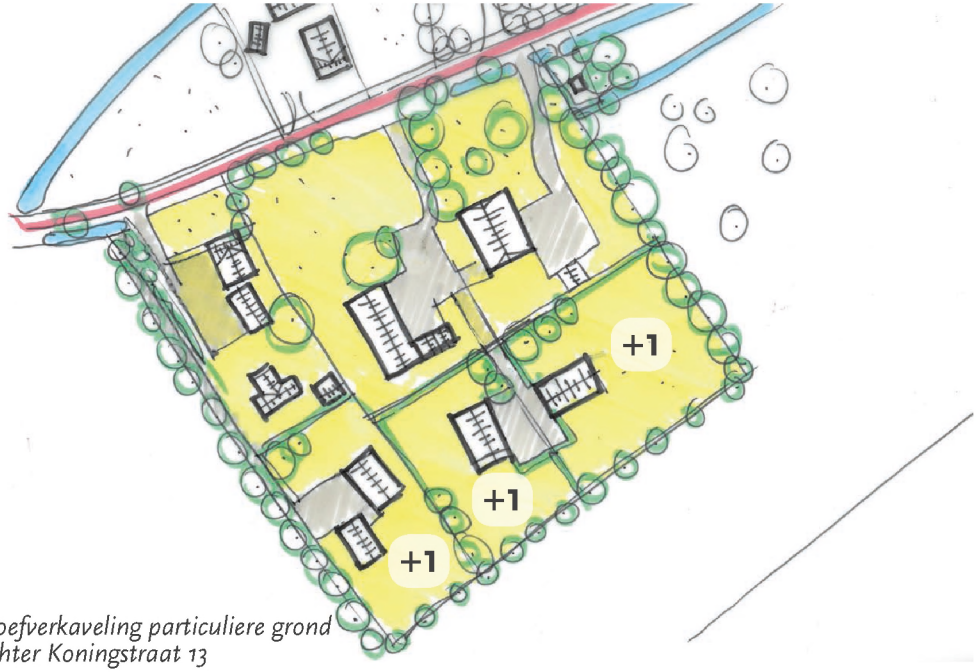


Proefverkaveling particuliere grond
Omgeving Dam 2





Proefverkaveling particuliere grond
Omgeving Klaphekstraat 27



Proefverkaveling particuliere grond
Achter Koningstraat 13



Proefverkaveling gemeentelijke grond
Omgeving Koningstraat 31 (Beuningen)



Proefverkaveling gemeentelijke en particuliere grond
De Steeg



Proefverkaveling gemeentelijke en particuliere grond
Omgeving Koningstraat 1, 2 en 3



Rooilijnen langs de linten



Doorzichten, 'Vista's', vanaf de linten

3 Huidige situatie: analyse

3.1 Stedenbouwkundige karakteristiek

De oude linten van Ewijk zijn veelal licht krommende wegen en hebben een organisch en informeel karakter. De linten zijn nog duidelijk herkenbaar als oude verbindingswegen. De organische groei en bijbehorende speelsheid is duidelijk zichtbaar.

Aan de linten liggen voornamelijk woningen, her en der afgewisseld met een agrarisch bedrijf of andere bedrijven. Kavels liggen naast maar ook achter elkaar, soms tot wel 3 lijnen diep. Nagenoeg alle woningen kennen een oriëntatie op het lint. Soms ligt de entree direct aan het lint, soms aan het erf.

De diversiteit van de typologie van de bebouwing langs de linten is groot, evenals de steeds verspringende rooilijnen. De rooilijn ligt in veel gevallen evenwijdig aan de weg, waarbij de afstand variabel is. Daar waar het lint een bocht maakt zie je dat de rooilijnen vaak nog aansluiten op de bebouwing ernaast, waardoor er dus een verdraaiing optreedt met het lint. Soms liggen woningen direct aan het lint, maar regelmatig zien we ook een 'groen kamertje' in de vorm van een ruime voortuin, boomgaard, weitje of moestuint dat voor extra ruimte tussen de woning het lint zorgt.

De erven met voornamelijk vrijstaande bebouwing worden afgewisseld met onbebouwde ruimtes, in gebruik als weide of boomgaard of als doorzicht naar het achterliggende landschap, de zogenaamde vista's.



Woning direct aan het lint gelegen



Moestuin aan de voorzijde van de woning



Grote sprongen in de rooilijnen



Kaart van het plangebied met de bestaande infrastructuur
Het Groene Hart ligt centraal

3.2 Bestaande infrastructuur en openbare ruimte

Het plangebied kenmerkt zich door een aantal karakteristieke oude linten. Alle linten zijn verharde wegen, passend bij het karakter van het gebied. Een deel van de linten is uitgevoerd met een hoogwaardige materialisering van gebakken klinkers. De overige linten zijn uitgevoerd in asfalt. Alle kruispunten zijn gelijkwaardig en er is geen rijrichtingscheiding aanwezig. Hoewel de wegen vrij smal zijn voelen ze ontspannen. Dit komt enerzijds doordat de bermen op veel plaatsen vrij ruim en groen zijn en de aanwezigheid van groene overhoekjes ter plaatse van de kruispunten. Wanneer het lint meer geknepen wordt als er een woning direct langs staat, zorgt een groen kamertje aan de overkant vaak voor de nodige ruimte. Het oostelijke deel van de Koningstraat is ingericht als fietsstraat, uitgevoerd in rood asfalt.

Langs de linten vinden we (ruige) grasbermen met een wisselende breedte, waarin overwegend (knot)wilgen of populieren zijn aangeplant. Her en der wordt dit afgewisseld met fruitbomen of een eikenboom. Op de erven zelf zien we regelmatig een flinke (wal)notenboom staan.

De fietstoegangen tot het landschap zijn op dit moment nog zeer beperkt, maar de gemeente streeft ernaar de verbinding met en de toegankelijkheid van het buitengebied en met name van het Groene Hart te versterken. De uitwerking hiervan vind u in hoofdstuk 2.



Kruising Hoogstraat met de Koningstraat



De Koningstraat met klinkerverharding, Populieren aan een zijde en halfverharde berm aan de andere zijde





De Koningstraat richting Beuningen gaat over in een fietsstraat



Asfaltverharding op de Klaphekstraat



Doodlopend zijstraatje van de Koningstraat (Alst)



Halfverharde oprit naar Koningstraat 1



Gelijkwaardige kruising Koningstraat - Steeg



Boomgaardje langs de Koningstraat



Populieren langs de Steeg



Wilgenbomen langs de Hoogstraat



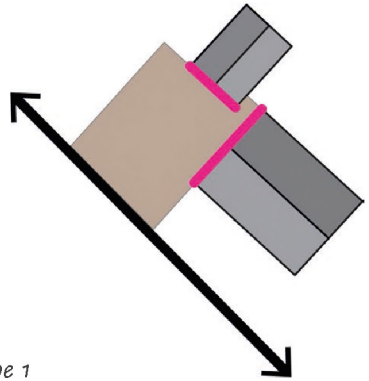
Knotwilgen langs de linten



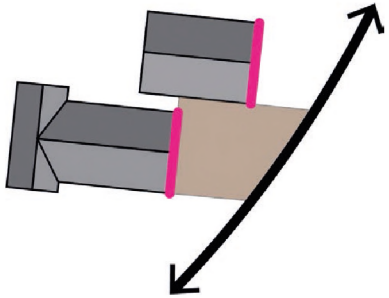
Flinke walnotenbomen op de erven, langs de linten



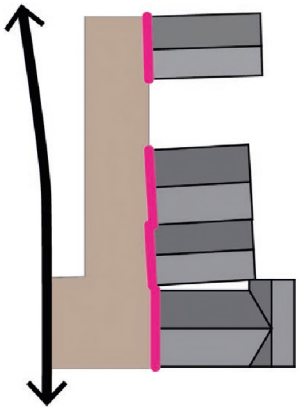
Perenbomen langs de steeg



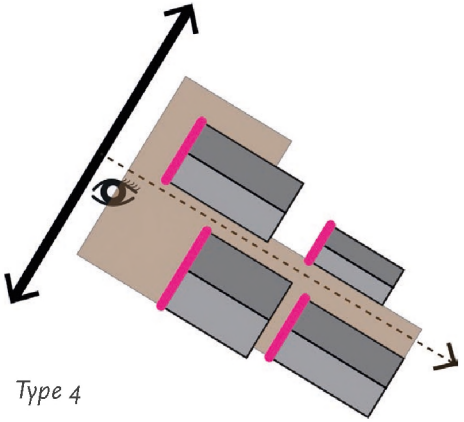
Type 1



Type 2



Type 3



Type 4



Woonhuis en schuur staan haaks op elkaar



Woonhuis en schuur verspringen



Meerdere schuren naast elkaar opgesteld langs het lint



Erf waarbij de woningen dicht op elkaar en achter elkaar staan opgesteld



Woonhuis en schuur staan haaks op elkaar



Typische T-boerderij



Woning met mansardekap



Symmetrisch opgestelde woningen dwars op het lint

3.3 Kenmerken bestaande bebouwing

De architectuur van de bebouwing langs de linten kenmerkt zich door diversiteit. Toch zien we een aantal typologieën regelmatig terugkeren. Binnen deze typologieën zijn overigens nog tal van varianten te vinden. De kenmerkende bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen met bijbehorende woonhuizen en schuren. In deze paragraaf wordt aan de hand van een aantal kenmerken de bestaande (beeld)kwaliteit van het gebied in kaart gebracht, te weten: bouwvolumes, clustering van gebouwen, daken en gevels.

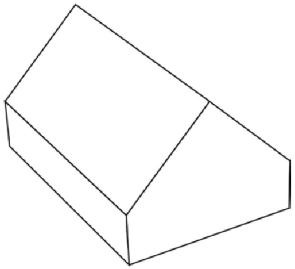
Bouwvolumes
De hoofdvorm van de meeste bouwvolumes aan de historische linten is eenvoudig, veelal langgerekt met een zadeldak, waarbij de nok afwisselend in de dwars- en langsrichting ligt. Voor de meeste bouwvolumes geldt verder dat ze laag aankappen, de goot ligt hier lager dan 3 meter. Mede door dit lage aankappen zijn de daken vaak prominent aanwezig. Een uitzondering op deze regel is de zogenaamde T-boerderij die we aan de historische linten terugvinden, waarbij het woonhuis dwars op de schuur is geplaatst, een typisch in het rivierengebied voorkomende boerderij. De T-boerderij wordt ook wel Betuwse boerderij of rivierdwarshuis genoemd. Het woonhuis valt bij dit type op door haar afwijkende hoogte. De goot ligt vaak hoger doordat de slaapvertrekken zich op de verdieping bevinden.

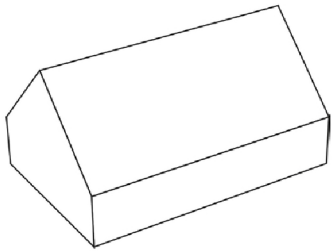
De schuren op de erven zijn meestal lager dan de boerderijen. Hoewel de nokken dus wat lager liggen zien we dat de schuren regelmatig in dezelfde stijl zijn gebouwd als het woonhuis. Vanuit functioneel oogpunt hebben sommige schuren ook wel eens een asymmetrische kap.

Clustering van de gebouwen
De clustering van de gebouwen op een erf is functioneel en praktisch. De schuren zijn van oorsprong eenvoudig te bereiken vanaf de openbare weg. Vaak is er een aparte entree naar de woning / woongedeelte van een boerderij die representatiever is. Dit kan direct vanaf het lint zijn of via het erf.

Aan de historische linten zijn globaal vier varianten van clustering op een erf te herkennen.
1. Het woonhuis staat haaks op de schuur, waarbij het erf op de weg is georiënteerd.
2. Het woonhuis en de schuur verspringen ten opzichte van elkaar, ook hier ligt het erf dicht aan de weg.
3. Het woonhuis en bijbehorende schuren zijn naast elkaar opgesteld, dwars op de openbare weg. Er is hier sprake van éénlijnsbebouwing.
4. Woonhuis, schuren en stallen staan dicht op elkaar en achter elkaar en kaderen zo het zicht naar het achterliggende land in. In deze situatie liggen de nokken van alle schuren in dezelfde richting, dwars op de weg.

In de loop van de tijd zijn er natuurlijk steeds meer 'gewone' woonhuizen aan de historische linten gebouwd. We zouden kunnen zeggen dat er sprake is van een vijfde variant van clustering. De woningen worden achter elkaar geplaatst en zijn vaak via een gezamenlijke oprit ontsloten. Er is hier sprake van meerdere lijnen aan bebouwing.







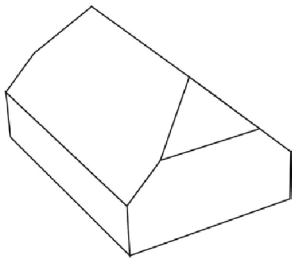
Zadeldak

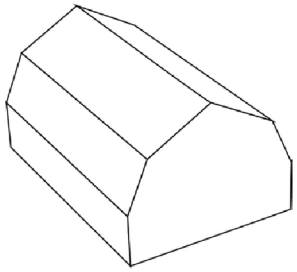


Verhoogde goot t.p.v. entree
Toepassing van riet



Zadeldak parallel aan het lint







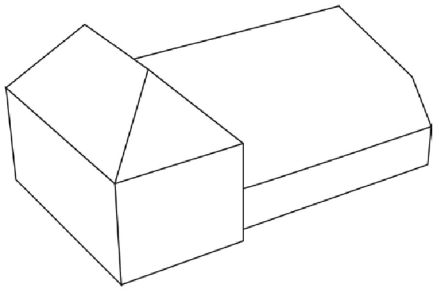
Toepassing van rode dakpannen

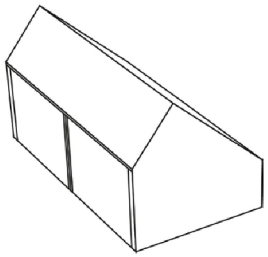


Combinatie van pannen en riet



Woning met mansardedak
Aanbouw met slepend dak







Type T-boerderij
Woongedeelte met Schilddak



Schuur met asymmetrische kap
Houten constructie en gevel



Schuur met asymmetrische kap

Daken
De nokrichting van alle bouwvolumes ligt in de langsrichting. Naast het zadeldak zien we ook veel daken met een wolfseind, schilddak en mansardedak. In bijna alle gevallen is de hoofdvorm eenvoudig, dus geen samengestelde kappen. Een uitzondering hierop is de eerdergenoemde T-boerderij.
De meeste daken zijn bedekt met pannen, een combinatie van dakpannen en riet of alleen riet. Sommige schuren zijn voorzien van een (golf)platen dakbedekking.

Om licht toe te laten op de verdieping zijn vaak dakramen toegepast. Wanneer oude boerderijen als woning worden gebruikt worden her en der kleine dakhuizen toegepast. Vaker zie je grotere dakkapellen, slepend vanuit de nok of het dakvlak. In alle gevallen blijft het dakvlak overheersen.

Omdat de gootlijn bij de boerderijen laag ligt wordt soms de gootlijn onderbroken ter plaatse van een poort die uit functioneel oogpunt hoger moet zijn dan de gootlijn. Om dit mogelijk te maken ligt het gevelvlak hier wat terug of de gootlijn maakt een sprong.

Gevels
De gevels bestaan hoofdzakelijk uit baksteen, vaak voorzien van een plint. De plint kan gecementeerd zijn, maar ook in een andere kleur baksteen of voegwerk met een rollaag ter afscheiding. Schuren en stallen worden vaak ook in metselwerk uitgevoerd maar ook met hout als gevelafwerking.

In de gevels van de boerderijtypen is meestal goed zichtbaar waar het woon- en waar het stalgedeelte gelegen was. De gevels kenmerken zich door een afwisseling van verschillende typen ramen, deuren en poorten.

Qua kleur zien we in de gevels hoofdzakelijk aardetinten baksteen tegenkomen. Dit wordt afgewisseld met her en der een woning met een wit gekeimde gevel.


Toepassing van luiken


Gecementeerde plint


Verspringing van de goot


Detaillering van de gevel


Grote poorten in de kopgevels


Wit gekeimde gevels

los · stad om land

LOS stadomland B.V.

Postbus 142
5201 AC 's Hertogenbosch

Reutsedijk 9
5264 PC Vught

Tel: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

Historische Linten Ewijk | **Toetsingskader**

Uitgangspunten en ontwerprichtlijnen voor ontwikkelingen langs de Historische Linten van Ewijk