buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING



HOGE WOERD - EWIJK

BEELDKWALITEITPLAN

Colofon

Opdrachtgever:

GEMEENTE BEUNINGEN

Opgesteld door:

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

In samenwerking met:

LOS stadomland

Kenmerk: W-20044
februari 2022

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

2 Richtlijnen beeldkwaliteit 8
- 2.1 Erf + hoofdwoning 9
- 2.2 Lintbebouwing 15
- 2.3 Specials 21
- 2.4 Erfafscheidingen 28

3 Openbare ruimte 30
- 3.1 Groen-Blauw raamwerk 31
- 3.2 Infrastructuur 37
- 3.3 Recreëren en spelen 44



1 Inleiding

AANLEIDING

Om in de (toekomstige) woonbehoefte in Ewijk en Beuningen te voorzien wordt het (voormalig) agrarisch gebied aan de zuidzijde van Ewijk – tussen de Koningstraat en zonnepark Lage Woerd - ontwikkeld tot een nieuw woongebied: 'Hoge Woerd'.

Voor de ontwikkeling van Hoge Woerd is een stedenbouwkundig plan opgesteld (zie pagina 6), wat de basis vormt voor dit beeldkwaliteitplan. In dit beeldkwaliteitplan zijn de belangrijkste spelregels voor de architectuur van de bebouwing, de erfafscheidingen en de inrichting van de openbare ruimte vastgelegd.

HET DOEL VAN HET BEELDKWALITEITPLAN

Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten weer voor de te realiseren bebouwing en de openbare ruimte van Hoge Woerd. Het is in die zin een verfijning van het stedenbouwkundige plan, dat juridisch-planologisch verankerd wordt in een bestemmingsplanregeling. 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 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 ontwerpers om tot creatieve oplossingen te komen.

In dit beeldkwaliteitplan wordt niet alleen getracht een inspirerend kader te schetsen, maar zijn tevens beeldkwaliteitcriteria benoemd. Het gaat daarbij om concrete toetsingscriteria, die als zodanig kunnen worden toegepast bij de beoordeling van de (toekomstige) bouwplannen door de welstandscommissie. Door het beeldkwaliteitplan, gelijktijdig bij vaststelling van het bestemmingsplan, ook als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen, kunnen de beeldkwaliteitrichtlijnen ook daadwerkelijk als toetsingscriteria worden gehanteerd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

HARDHEIDSCLAUSULE

Als een bouwplan uitzonderlijke architectonische kwaliteiten bezit, maar niet voldoet aan de beeldkwaliteitcriteria in dit beeldkwaliteitplan, is de welstandscommissie bevoegd om gemotiveerd afwijkend te adviseren. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een bijzonder vormgegeven woning of naar aanleiding van een omstandigheid die tijdens het opstellen van het voorliggende beeldkwaliteitplan niet voorzien was.

◀ *Ligging en globale exploitatiegrens*



EEN NIEUW LINT VOOR EWIJK

Ruimtelijke context
Het gebied waar Ewijk nu ligt wordt al circa 4000 jaar bewoond. Tot ongeveer 1900 was Ewijk - net als Beuningen en Winssen - een boerendorp dat vaak door overstromingen getroffen werd. De kern Ewijk is op de stroomrug van de Waal gegroeid, langs noord-zuid wegen, tussen de Koningstraat en de van Heemstraweg, op kruisingen van oude wegen: de Vordingstraat, de Klaphekstraat en de Julianastraat - Hoogstraat. Dit bestaande wegenpatroon is de basis geworden voor een verdere groei van het dorp, en fungeert dan ook als structuurdrager.

Begin 20e eeuw werd begonnen met de aanleg van de stoomtram van Nijmegen naar Druten (1902 - 1934). De stoomtram volgde het tracé van de Van Heemstraweg. Door de komst van deze weg werd Ewijk verbonden met Nijmegen, de Waaldorpen en Zaltbommel. De dorpskern van Ewijk heeft ondanks de uitgroei van het dorp en de ligging direct aan de Van Heemstraweg een redelijk gaaf karakter behouden.

Een nieuw Ewijks lint
Ten zuiden van de kern van Ewijk liggen de historische linten. Een aantrekkelijke, overwegend agrarische zone van lintbebouwing en erven, afgewisseld met zichten op het landschap. Hier wordt nu met de Hoge Woerd een nieuw lint met erven aan toegevoegd.

Voor de ontwikkeling van dit gebied is in 2021 een stedenbouwkundig plan opgesteld door LOS stadomland. Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige structuur zijn de archeologische vindplaatsen in dit gebied. Deze blijven onbebouwd of worden opgegraven, en worden in het landschap herkenbaar gemaakt. Langs deze plaatsen vormt zich een nieuw lint met erven, vanaf de Steeg tot de Goudwerf. Langs of aan dit nieuwe lint worden ca. 149 woningen gerealiseerd, in verschillende erven en clusters. Bestaande watergangen krijgen meer ruimte. Vista's en doorzichten op het landschap bevorderen het landelijke karakter van Hoge Woerd.

◀ *Stedenbouwkundig plan (LOS stadomland, 2022)*

Voor dit beeldkwaliteitplan heeft de meest recente stedenbouwkundige onderlegger als uitgangspunt gediend (zie vorige pagina). Niet uitgesloten is dat deze op (ondergeschikte) onderdelen nog zal wijzigen. Dit doet echter geen afbreuk aan de ontwerpprincipes zoals gepresenteerd in dit document.



Oud kaartbeeld planlocatie (1880) ▲



▲ *Archeologische vindplaatsen (LOS 2021)*

2 Richtlijnen beeldkwaliteit

Het nieuwe woongebied Hoge Woerd wordt langs een nieuw lint opgebouwd uit verschillende erven met een hoofdwoning (aan het lint) en achtererf, eerste-, tweede- en derdelijns lintbebouwing en twee specials. Deze kenmerken zich door de gevarieerde bebouwing, groene randen en vista's naar het aangrenzend landelijk gebied.

De erven, lintbebouwing en specials kennen elk hun eigen beeldkwaliteitvoorschriften. Het zijn opzichzelfstaande eenheden met een sterke interne samenhang in architectuur, rooilijnen, kleur- en materiaalgebruik en waar de variatie in de details tot uiting komt. De diversiteit tussen de eenheden onderling zorgt voor een gevarieerd beeld aan het lint. De specials zijn zelfstandige entiteiten, die in maat en schaal afwijken van de erven en lintbebouwing. De specials zijn niet direct aan het lint gepositioneerd en hebben een eigen stedenbouwkundige typologie.

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit voor Hoge Woerd. Aan de hand van diverse thema's wordt de beoogde beeldkwaliteit in woord en beeld beschreven.



▲ *Weergave deelgebieden*

2.1 ERVEN

Algemeen

Het boerenerf is het uitgangspunt voor dit deelgebied. Het erf is bebouwd met een hoofdwoning aan het lint in landelijke stijl en een gezamenlijk achtererf met woningen die refereren aan de archetypische boerenschuur. Het achtererf kenmerkt zich door eenvoud en functionaliteit. De hoofdwoning heeft een ruimtelijke- en architectonische relatie met het achtererf, maar is duidelijk onderscheidend. Ieder erf heeft een eigen architectuurthema en vertoont een sterke interne samenhang.

Hoofdwoning

- De hoofdwoning bestaat uit één woning;
- Elk erf heeft een onderscheidend architectuurthema. De hoofdwoning onderscheidt zich van het achtererf qua vormentaal, materialisering en/of in goot-, nokhoogte;
- Hoofdwoningen zijn in de basis compacter en hoger dan de achtergelegen erfbebouwing.

Achtererf

- De architectuur is agrarisch en refereert in het bijzonder aan de schuur;
- Elk erf heeft een eigen, onderscheidend architectuurthema, zodat er zelfstandige erven ontstaan. Per erf wordt een keuze gemaakt voor:
  - De kapvorm;
  - Eenduidige materialisatie, zoals de gevelbehandeling en dakbehandeling;
  - Eenduidig kleurgebruik, bijvoorbeeld zwarte/houten gevels en rode daken;
  - Een specifiek stijlelement dat terugkomt, zoals: luiken, schuurdeur, smeerplint, etc.

Referentiebeelden architectuur ▶

hoofdwoning



achtererf





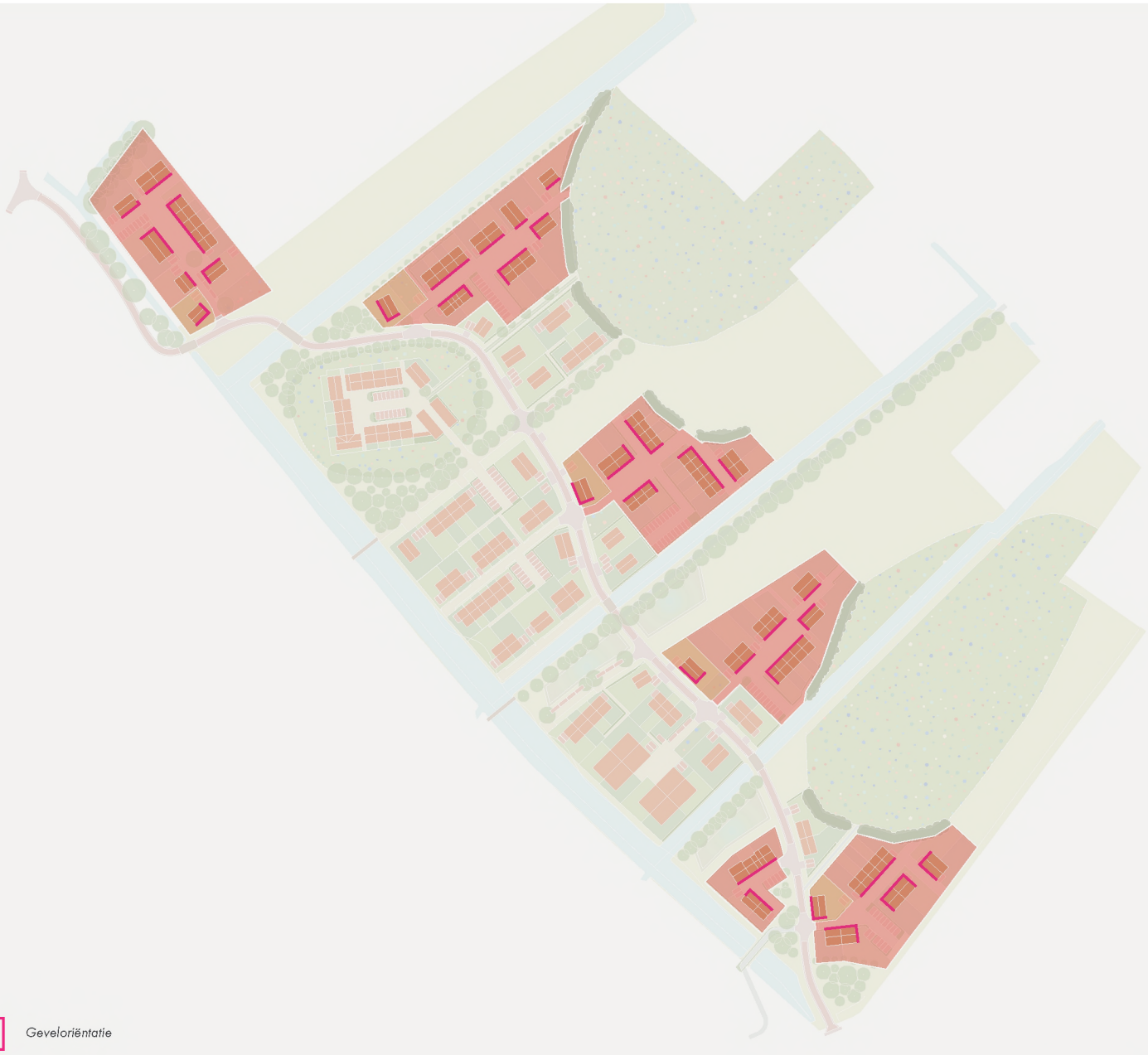
ORIËNTATIE

Hoofdwoning

- De hoofdwoning onderscheidt zich qua oriëntatie van de erfwoningen en staat met de meest representatieve gevel richting het lint, maar mag óf via het lint óf via de erftoegangsweg ontsloten worden;
- De hoofdwoning mag afwijken van de orthogonale ordening op het achtererf. Positionering bij voorkeur decentraal op het perceel.

Achtererf

- De erfwoningen die achter een hoofdwoning liggen, staan met de voorgevel aan het centrale erf;
- Het centrale erf biedt vanaf de entree zicht op het agrarische achterland. Dit is een belangrijke zichtlijn, kenmerkend voor de boerenerven in de directe omgeving;
- De erfbebouwing heeft overwegend een onderling orthogonale ordening, parallel aan of haaks op het centrale erfvlak;
- Er is een contrast tussen een meer gesloten gevel aan de erfzijde en een meer open gevel aan de landschapszijde.



Geveloriëntatie

Oriëntatie meest representatieve gevels ▲



Rooilijnen ▲

ROOILIJNEN

Hoofdwoning

- De hoofdwoning verschilt in rooilijn van de (indien aanwezig) naastgelegen lintwoning. Dit is een belangrijk kenmerk van de Historische Linten van Ewijk. De rooilijn verspringt, indien mogelijk, ten minste 1 meter, maar bij voorkeur meer;
- De hoofdwoning ligt altijd minimaal 3 meter los van de erfgrens. Dit geldt niet voor de zijde die aan het lint grenst;
- Woningen mogen direct op de voorste kavelgrens gebouwd worden;
- Aan de randen zijn zones opgenomen van 2, 3 of 5 meter die volledig vrij van bebouwing dienen te zijn, dus ook van bijgebouwen;
- Een aanbouw bevindt zich altijd tenminste 1 meter achter de rooilijn.

Achtererf

- De achtererfbebouwing ligt altijd direct aan het centrale erf, tevens hebben de woningen de entree aan het erf;
- Het centrale erf loopt in principe door tot aan de gevel en er liggen geen voortuinen aan het centrale erf. Een verharde privé stoep, geveltuin en/of druppelzone bij het ontbreken van een dakgoot zijn wel mogelijk om privéruimte aan de erfzijde te realiseren en/of te markeren, maximaal 1m;
- Aan de randen zijn zones opgenomen van 3 of 5 meter die volledig vrij van bebouwing dienen te zijn, dus ook van bijgebouwen;
- De afmetingen van het centrale erf zijn zodanig dat er geen smal ‘straatje’ ontstaat;
- Een aanbouw bevindt zich altijd tenminste 1 meter achter de rooilijn.

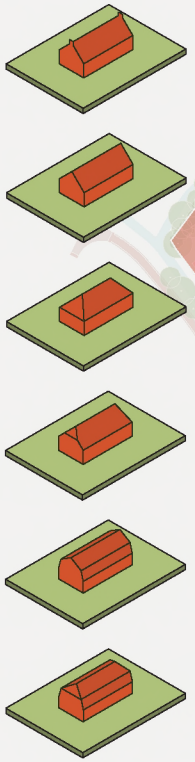
KAPVORM, -RICHTING EN VOLUME

Hoofdwoning

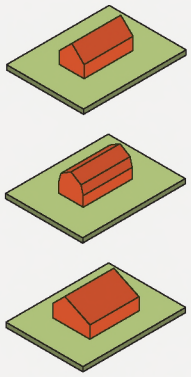
- De bouwmassa is rechthoekig, functioneel en refereert aan de boerderijwoning;
- De hoofdwoning mag zich onderscheiden in goothoogte en nokhoogte ten opzichte van de erfwoningen;
- Minimale dakhelling van 35 graden en maximaal 50 graden;
- Het bouwvolume is maximaal 11 meter hoog, de bebouwing kapt aan op maximaal 5 meter;
- De nokrichting is vrij.

Achtererf

- De achtererfbebouwing bestaat uit één of meerdere geschakelde woningen onder 1 dak;
- De bouwmassa's zijn eenvoudig en langgerekt/rechthoekig van vorm, met een kap en nok in de lengterichting;
- De erfbebouwing heeft een overtuigend dakvlak, waarbij het aanzicht van het dakvlak groter of gelijk is aan het aanzicht van het gevelvlak;
- Langgerekte volumes worden verkregen door ondiepe bouwvolumes of het schakelen van meerdere woningen in een rij;
- Het bouwvolume is maximaal 10 meter hoog, de bebouwing kapt aan op maximaal 3 meter, maar bij voorkeur lager;
- Insnedes in het dakvlak zijn mogelijk, hierbij is de gootlijn over een lengte van maximaal 30% teruggelegd. Wanneer de kopgevel intact blijft, mag dit oplopen tot 70%;
- Minimale dakhelling van 15 graden en maximaal 45 graden;
- 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;
- Aangemoedigd wordt om het parkeren, bijgebouwen en bergingen onderdeel uit te laten maken van de bouwmassa, bijvoorbeeld in de vorm van een doorgetrokken kap.



Mogelijke kapvormen hoofdwoning



Mogelijke kapvormen erf



Nokrichting

MATERIALISATIE EN KLEURGEBRUIK

Algemeen

algemeen

- Zonnepanelen/-collectoren worden vlak of verdiept in het dakvlak gedetailleerd. Dit wil zeggen verzonken in het dakvlak, mee-ontworpen in de architectuur;
- Het gebruik van kunststof kozijnen en gevelbekleding zijn uitgesloten;
- In algehele zin geldt dat er aandacht voor detail gewenst is;
- In de schil van elke woning worden voorzieningen voor gebouwbewonende vogelsoorten en vleermuizen aangebracht.

Hoofdwoning

hoofdwoning

- De dakbedekking bestaat uit een ongeglazuurde, gemêleerde rood/bruine/zwarte pan en/of riet.
- Het basismateriaal van de gevel is baksteen, hierbij gebruikmakend van oranje/rood/paars/bruine tinten in een gemêleerde steen of wit gekeimd. Grijze en zwarte bakstenen zijn uitgesloten;
- De woning is rijker gedetailleerd dan de erfwoningen. De materiaalkeuze is hierbij van groot belang;
- Er worden maximaal drie materialen in de gevel en twee materialen in het dak toegepast;
- Subtiele baksteenarchitectuur is het thema dat past bij de hoofdwoningen. Dit thema biedt tal van uitwerkingsmogelijkheden waardoor de sfeer en uitstraling van de hoofdwoningen zeer divers kan en zal zijn, dat sluit aan bij het gewenste gevarieerde beeld langs het lint.



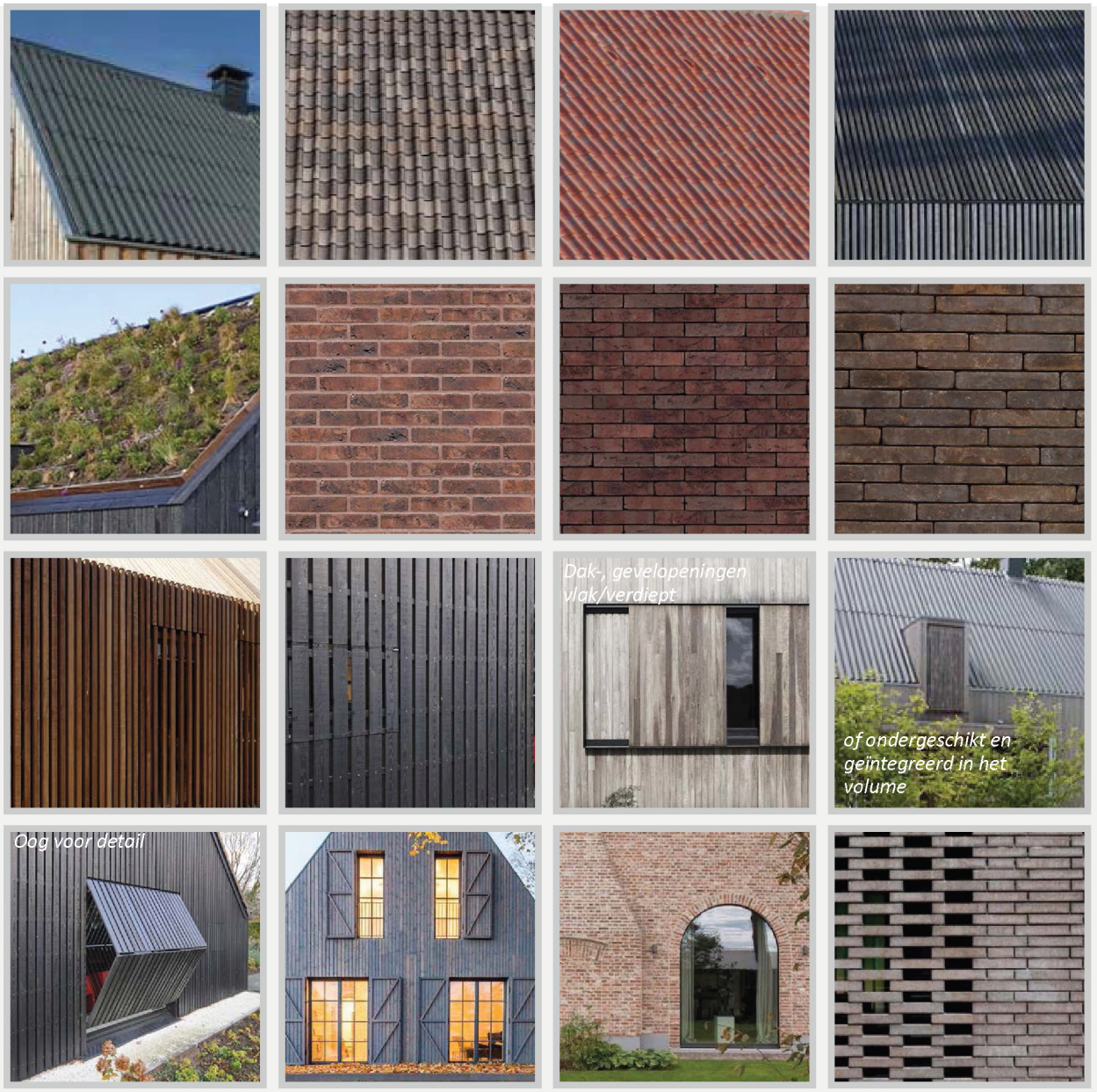
▲ *Impressie kleur- en materiaalgebruik*

MATERIALISATIE EN KLEURGEBRUIK

Achtererf

- De dakbedekking bestaat uit hout, een ongeglazuurde, oranje/rood/bruine/zwarte (vlakke) pan of stalen golfplaat(mat). Een groendak is ook mogelijk, mits zorgvuldig gedetailleerd. Per erf wordt een keuze gemaakt voor de dakbedekking;
- Het basismateriaal van de gevel is baksteen, hout of een ander duurzaam materiaal. Hierin wordt ook per erf een keuze gemaakt;
- Dak- en gevelopeningen worden bij voorkeur vlak of verdiept gedetailleerd. Eventuele dakkapellen zijn ondergeschikt en geïntegreerd in het volume. Het overtuigende dakvlak blijft zoveel als mogelijk overeind;
- Bij de toepassing van baksteen als gevelmateriaal wordt gezocht naar bruine, rode of grijze/zwarte tinten. Witte en gele bakstenen zijn uitgesloten;
- Het erf kenmerkt zich door eenvoud en functionaliteit.

achtererf



▲ *Impressie kleur- en materiaalgebruik*

2.2 LINTBEBOUWING

Algemeen

Binnen het type lintbebouwing onderscheiden we de direct aan het lint gelegen eerstelijns bebouwing en de daar achter gelegen tweede- en derdelijns bebouwing. Dit refereert aan de Historische Linten van Ewijk. De bebouwing ligt niet enkel direct aan het lint, maar gaat ook de diepte in. Hierbij ontstaan meerdere bebouwingslijnen achter elkaar. De ontsluiting van de achtergelegen kavels loopt langs de woningen via een dwarsweg op het lint. Tezamen vormen de woningen aan het lint en die erachter een cluster. De gebouwen die tot één cluster behoren vertonen samenhang op onderdelen, maar zijn in grote lijnen divers. De thema's hiervan worden vooraf vastgelegd.

De lintbebouwing is vormgegeven in landelijk/ agrarische stijl. Dit komt in de vormentaal, materialisatie en detaillering tot uiting. De eerstelijns bebouwing is hierin onderschijdend van de tweede-, en derdelijnsbebouwing. De woningen in de tweede- en derdelijns bebouwing zijn ondergeschikt aan de eerstelijn.

Eerstelijn








Tweede-, derdelijn





Referentiebeelden architectuur ▶

ORIËNTATIE

Eerstelijns

- De eerstelijns lintbebouwing is altijd op het lint georiënteerd en ontsluit ook altijd via het lint;
- Wanneer een twee-onder-een-kapwoning dwars op het lint staat wordt het ‘achterhuis’ ontsloten via de dwarsweg.

Tweede-, derdelijns

- De tweede- en derdelijns lintbebouwing wordt ontsloten via een dwarsweg, die via het lint te bereiken is;
- De woningen zijn georiënteerd op de aanliggende dwarsweg;



Geveloriëntatie

Oriëntatie meest representatieve gevels ▲



Rooilijnen ▲

ROOILIJNEN

Eerstelijns

- Verspringing in rooilijnen aan het lint wordt aangemoedigd. Dit is een belangrijk kenmerk van de Historische Linten in Ewijk;
- Geen van de naast elkaar gelegen gebouwen heeft dezelfde rooilijn. De rooilijn verspringt altijd ten minste 1 meter, maar bij voorkeur meer;
- Positionering bij voorkeur decentraal op het perceel;
- Woningen mogen direct op de voorste kavelgrens gebouwd worden;
- De lintwoning ligt altijd minimaal 3 meter los van de erfgrens. Dit geldt niet voor de zijde die aan het lint grenst of wanneer een twee-onder-een kapwoning dwars op het lint staat;
- Aan de randen zijn zones opgenomen van 2 en 5 meter die volledig vrij zijn van bebouwing, dus ook van bijgebouwen;
- Een aanbouw bevindt zich altijd tenminste 1 meter achter de rooilijn.

Tweede-, derdelijns

- Rooilijn op minimaal 2,0 meter van de erfgrens;
- Een aanbouw bevindt zich altijd tenminste 1 meter achter de rooilijn;
- Aan de randen zijn zones opgenomen van 2, 3 of 5 meter die volledig vrij van bebouwing dienen te zijn, dus ook van bijgebouwen;
- De afstand van de hoofdwoning tot de zijdelingse perceelgrens is minimaal 3 meter.

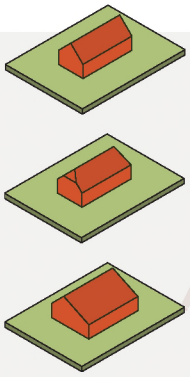
KAPVORM, -RICHTING EN VOLUME

Eerstelijns

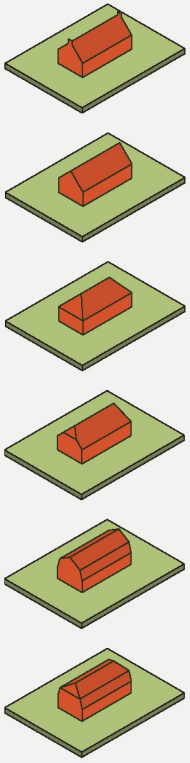
- Eerstelijns bebouwing - monoliet, krachtige hoofdvorm zonder uitstekende delen - moderne en eigentijdse vertaling van de agrarische architectuur;
- De eerstelijns lintbebouwing bestaat voornamelijk uit één of twee woningen onder 1 dak. Uitzonderingen zijn mogelijk, tot maximaal drie geschakelde woningen onder dezelfde kap;
- Volumes zijn maximaal 11 meter hoog, de bebouwing kapt aan op maximaal 4,5 meter;
- De nokrichting is vrij;
- Dakhelling minimaal 35, maximaal 50 graden.

Tweede-, derdelijns

- De nok is dwars op en/of parallel aan de dwarsweg en sluit aan bij de orthogonale ordening binnen een cluster.
- De bouwmassa van de tweede- en derdelijnsbebouwing is eenvoudig en functioneel. Materiaalkeuze en detaillering is van groot belang;
- De tweede- en derdelijns lintbebouwing bestaat uit een mix van één of meerdere woningen onder één kap;
- Bouwvolumes zijn maximaal 10 meter hoog, de bebouwing kapt aan op maximaal 4 meter;
- Minimale dakhelling 35 graden, maximaal 50 graden;
- 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 bevindt zich altijd tenminste 1 meter achter de rooilijn.



Mogelijke kapvormen eerstelijns



Mogelijke kapvormen tweede-, derdelijns



Nokrichting ▲

MATERIALISATIE EN KLEURGEBRUIK

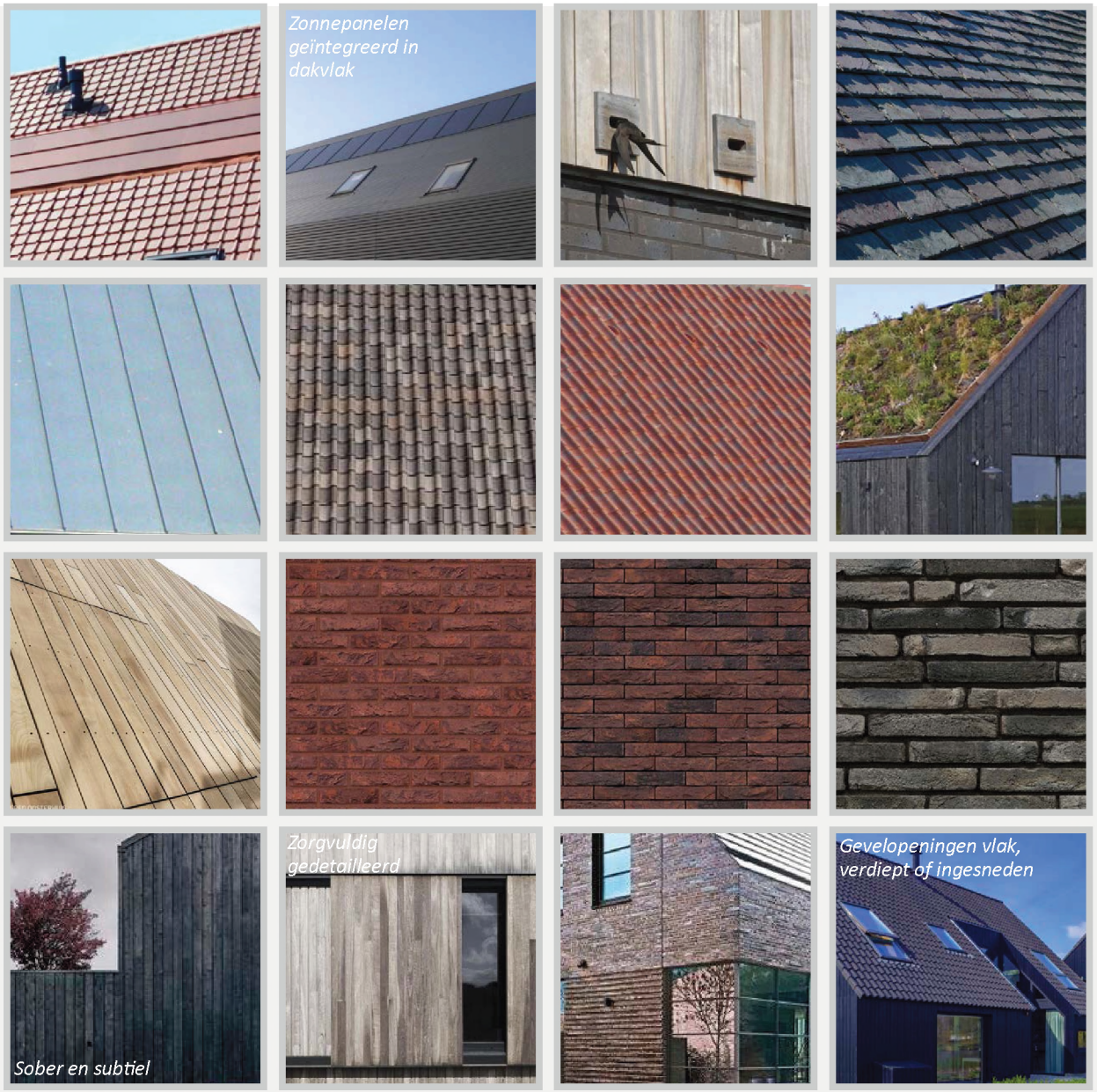
Algemeen

- Zonnepanelen/collectoren worden vlak of verdiept in het dakvlak gedetailleerd. Dit wil zeggen verzonken in het dakvlak. Meeontworpen in de architectuur;
- In algehele zin geldt dat er aandacht voor detail gewenst is;
- Het gebruik van kunststof kozijnen en gevelbekleding zijn uitgesloten;
- In de schil van elke woning worden voorzieningen voor gebouwbewonende vogelsoorten en vleermuizen aangebracht.

algemeen

Eerstelijns

- Monolitisch volume;
- Er is één materiaal dominant, ter versterking van het monoliet, en er worden in totaal maximaal twee materialen toegepast. Indien het gevelmateriaal niet door kan lopen over de kap is er sprake van afstemming en samenhang in kleur;
- Naast elkaar gelegen eerstelijns woningen variëren onderling in gevelbekleding (tenzij onderdeel uitmakend van hetzelfde volume), de keuze voor dakbedekking hangt hiermee samen;
- De dakbedekking bestaat uit hout, een oranje/rood/bruine/zwarte (lei)pan of een roeven-/felsdak. Een groendak is ook mogelijk, mits zorgvuldig gedetailleerd. Geglazuurde pannen zijn uitgesloten;
- Bij de toepassing van baksteen als materiaal wordt gezocht naar bruine, rode of grijze/zwarte tinten. Witte en gele bakstenen zijn uitgesloten;
- Dak- en gevelopeningen worden vlak, verdiept of ingesneden gedetailleerd om het monoliet in tact te houden. Het toepassen van dakoverstekken is uitgesloten. De detaillering is sober en subtiel.



▲ *Impressie kleur- en materiaalgebruik*

MATERIALISATIE EN KLEURGEBRUIK

Tweede-, derdelijns

- Maximaal drie materialen toegepast in de gevel en twee in het dak. Geglazuurde pannen zijn uitgesloten;
- De basismaterialisering van de gevel is baksteen, hout of een ander duurzaam materiaal;
- Eventuele dakkapellen zijn ondergeschikt. Het overtuigende dakvlak blijft zoveel als mogelijk overeind;
- Bij de toepassing van baksteen als materiaal wordt gezocht naar bruine, rode of grijze/ zwarte tinten. Witte bakstenen zijn uitgesloten;
- De tweede-, derdelijns bebouwing vertoont enige samenhang met de eerstelijns bebouwing, bijvoorbeeld door het repeteren van het type gevelbekleding, de dakbedekking of in de detaillering.

Tweede-, derdelijn



▲ *Impressie mogelijk kleur- en materiaalgebruik*

2.3 SPECIALS

Algemeen

De zogenoemde ‘specials’ krijgen een bijzondere uitwerking, waardoor ze als oriëntatie- en herkenningspunt in de buurt fungeren. Doordat ze zich onderscheiden in vormentaal en bouwmassa vallen ze op en zijn ze duidelijk zichtbaar en herkenbaar. Ze voegen zich echter wel in het landelijk agrarische beeld, dat voor Hoge Woerd als geheel is voorgeschreven.

Het Hof

Een van de specials is ‘Het Hof’. Dit betreft een woonblok gelegen in het groen, tussen het lint aan de noordoostzijde en de brede watergang en het aangrenzende zonneveld aan de zuidwestzijde. Het Hof onderscheidt zich duidelijk ten opzichte van de bebouwing elders in Hoge Woerd. Het besloten karakter, wat typerend is voor een hof, biedt aanleiding voor collectiviteit en verhoogt daarmee de sociale cohesie.

De Schuren

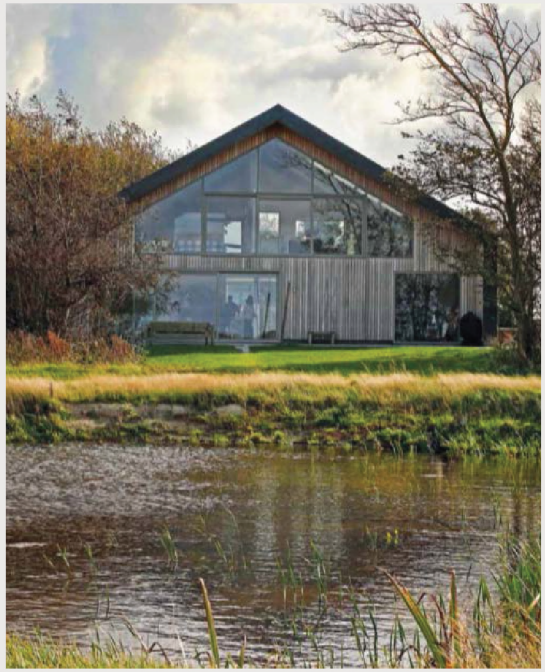
‘De Grote Schuren’ vormen de tweede special in Hoge Woerd. Ze zijn gelegen achter de lintbebouwing en grenzen aan de watergang aan de zuidzijde. Dit type onderscheidt zich duidelijk ten opzichte van de overige bebouwing elders aan het lint, en dan met name op het vlak van bouwmassa en volume.





Hof





Schuur



Referentiebeelden architectuur ▶

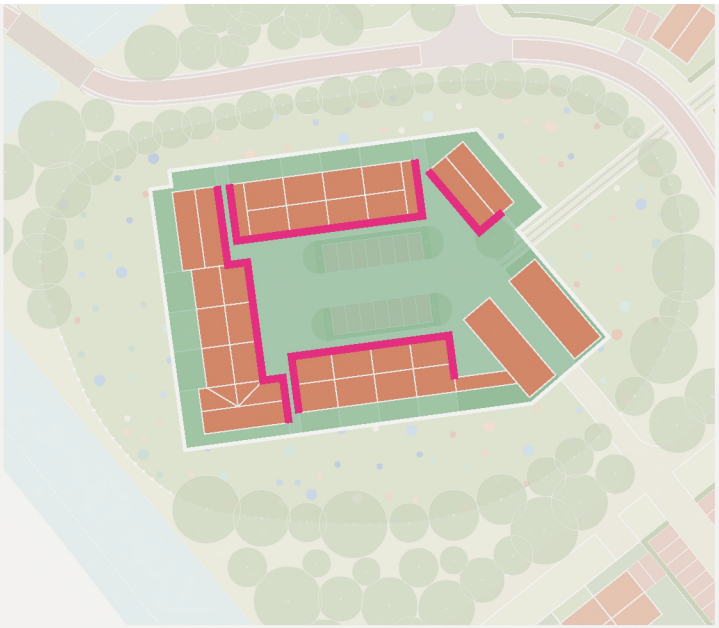
HET HOF

Oriëntatie

- Het woonblok heeft een voornamelijk naar binnen gekeerde oriëntatie, en is daarmee vooral gericht op de binnenplaats;
- De hoofdentree van Het Hof bevindt zich aan de dwarsweg, aan de zuidoostzijde;
- Vanaf de toegangsweg weg wordt de inpandige parkeervoorziening ontsloten;
- De binnenplaats van het hof is openbaar toegankelijk;
- De centrale ruimte in het hof dient als collectieve buitenruimte;
- Alle voordeuren zijn aan de binnenplaats gelegen.

Rooilijnen

- De rooilijn ligt altijd direct aan de binnenplaats. De binnenplaats loopt door tot aan de gevel en er liggen geen voortuinen aan de binnenplaats. Stoepjes en/ of geveltuintjes zijn wel mogelijk om privéruimte aan de binnenplaats te realiseren en/of markeren, maximaal 1m;
- Een aanbouw is alleen aan de tuinzijde mogelijk.



Oriëntatie meest representatieve gevels

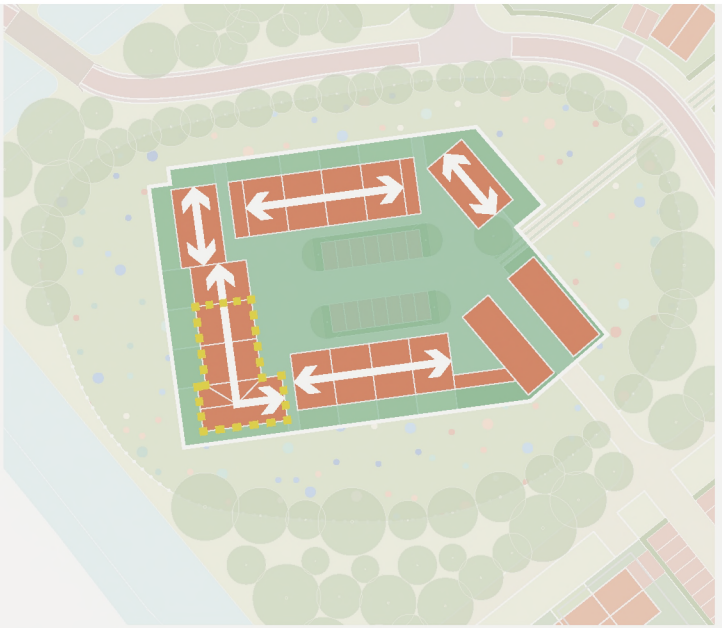


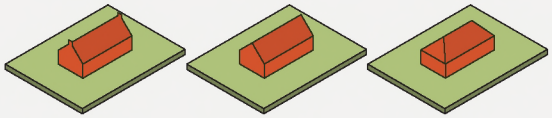
Rooilijnen

HET HOF

Kapvorm, -richting en volume

- De vormentaal van Het Hof refereert aan de agrarische architectuur van de hofboerderij /vierkantshoeve, waarbij de bebouwing rondom een binnenplaats is gepositioneerd;
- De nok van het Hof ligt in de basis in de lengterichting, maar accenten zijn noodzakelijk. Dit kan door differentiatie aan te brengen, bijvoorbeeld:
  - Gevelvlak, plaatselijk terugleggen en/of onderbreken van een gevel;
  - Nokrichting, spelen met het draaien van de kaprichting;
  - Spelen met sprongen in de goothoogte.
- Het hof is een samenspel van volumes;
- Het Hof wordt als een duidelijk ensemble en samenhangend geheel ontworpen door één architect. Samenhang kan verkregen worden in de vorm van:
  - Vormentaal (allemaal zadeldaken);
  - Eenduidige materialisatie, zoals gevelbekleding en/of dakbehandeling;
- Het basisvolume van Het Hof heeft een hoogte van maximaal 10 meter en kapt aan de noordzijde aan op maximaal 3 meter, maar bij voorkeur lager. Insnedes zijn aangrenzend aan de binnenplaats mogelijk, waarbij de gootlijn maximaal over een lengte van 30% van de gevel in het dakvlak terug wordt gelegd;
- Een hoogteaccent is mogelijk in de zuidwesthoek, waar het woonblok een hoogte van maximaal 12 meter heeft en een goothoogte van maximaal 6 meter. Woningen kunnen horizontaal of verticaal gesplitst worden. Dit is tevens een interessante plek om een accent te leggen, door middel van het draaien van de kap of door middel van een sterke kopgevel;
- Dakhelling minimaal 30 graden, maximaal 45 graden;
- 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;
- De inpandige parkeervoorzieningen worden als kapschuur vormgegeven en heeft een maximale bouwhoogte van 4 meter en goothoogte van 3 meter.

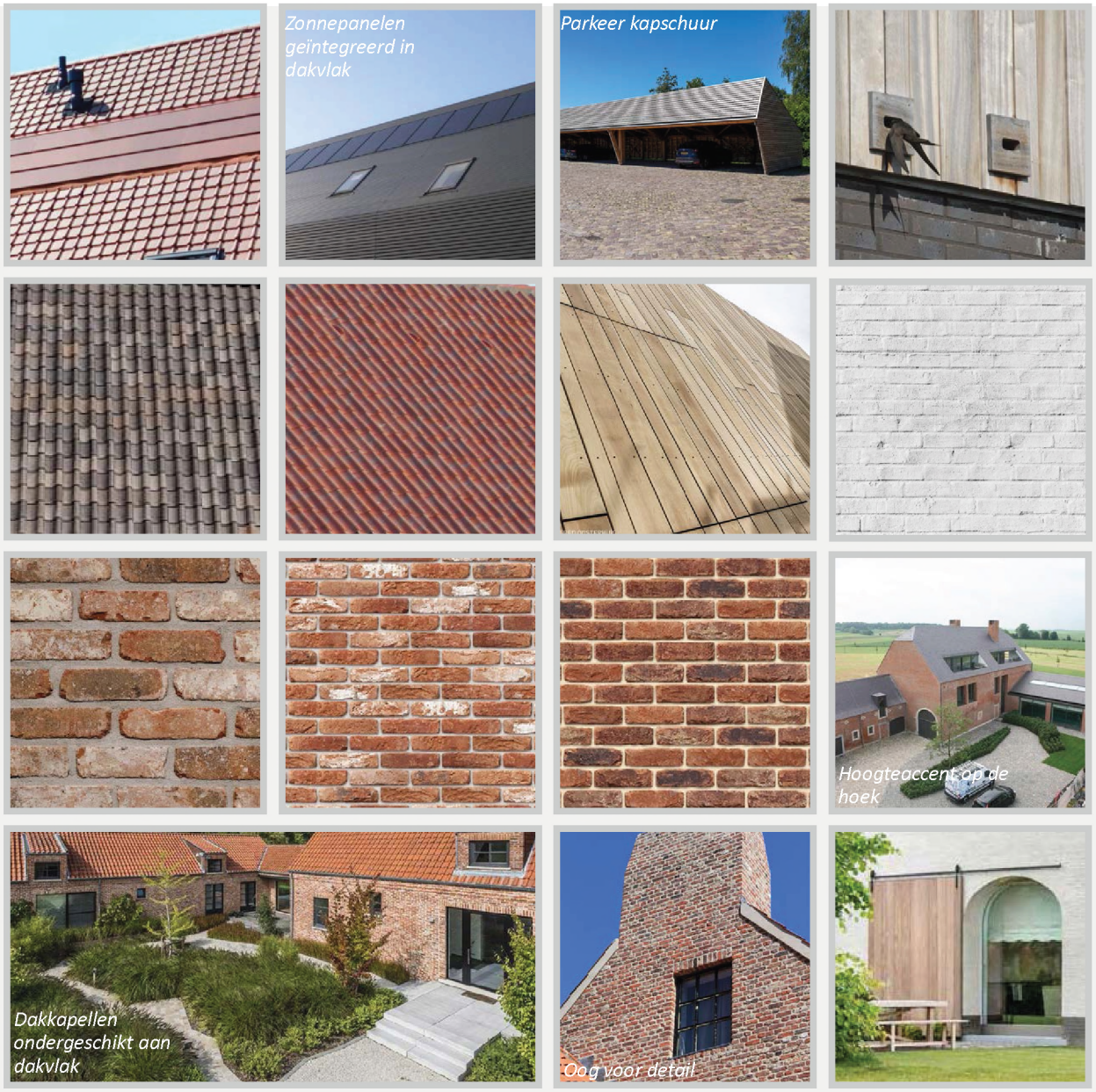




Mogelijke kapvormen het hof

MATERIALISATIE EN KLEURGEBRUIK

- Zonnepanelen/collectoren worden vlak of verdiept in het dakvlak gedetailleerd. Dit wil zeggen verzonken in het dakvlak. Mee-ontworpen in de architectuur;
- Het gebruik van kunststof kozijnen en gevelbekleding is uitgesloten;
- De dakbedekking bestaat uit een gemêleerde rood/bruine/zwarte pan, hout of riet. Voor het gehele hof wordt één keuze gemaakt. Geglazuurde pannen zijn uitgesloten;
- Basismaterialisatie van de gevel is baksteen, hout of een ander duurzaam materiaal;
- Bij de toepassing van baksteen als gevelmateriaal wordt gezocht naar oranje/ rood/bruine tinten in een gemêleerde steen of wit gekeimd. Grijze, zwarte en gele bakstenen zijn uitgesloten;
- Eventuele dakkapellen zijn ondergeschikt. Het overtuigende dakvlak blijft zoveel als mogelijk overeind;
- In algehele zin geldt dat er aandacht voor detail gewenst is;
- In de schil van elke woning worden voorzieningen voor gebouwbewonende vogelsoorten en vleermuizen aangebracht.



▲ *Impressie kleur- en materiaalgebruik*

DE SCHUREN

Oriëntatie

- De Schuren liggen achter de lintbebouwing en worden via een eigen toegangsweg verbonden met het lint. Ze gaan een zichtrelatie aan met het lint, maar oriënteren zich ook sterk op de watergang aan de zuidkant;
- De Schuren liggen aan een centraal erf, van waaruit de ontsluiting plaatsvindt;
- Het centrale erf is geïnspireerd op een boerenerf, dat zich kenmerkt door eenvoud en functionaliteit;
- Het centrale erf biedt vanaf de entree zicht op het achtergelegen gebied. Dit is een belangrijke zichtlijn en kenmerkend voor erven in de directe omgeving;
- De Schuren hebben onderling een orthogonale ordening en staan parallel aan het centrale erfvlak;
- De afmetingen van het centrale erf zijn zodanig dat er geen smal 'straatje' ontstaat.

Rooilijnen

- De rooilijn aan de lintzijde verspringt onderling minimaal 4 meter. Ook aan de zijde van de watergang blijft een verspringing waarneembaar, minimaal 2 meter;
- Vanwege het volume wordt er een minimale afstand van 5 meter vrij gehouden tot de belendende percelen en watergang (zuidoostgrens). Hier bevinden zich de tuinen van de Schuren;
- Aan de randen zijn zones opgenomen van 3 of 5 meter die volledig vrij van bebouwing dienen te zijn, dus ook van bijgebouwen;
- Een aanbouw bevindt zich nooit aan de voorzijde, maar altijd tenminste 1 meter achter de rooilijn.



Oriëntatie meest representatieve gevels ▲



Rooilijnen ▲

DE SCHUREN

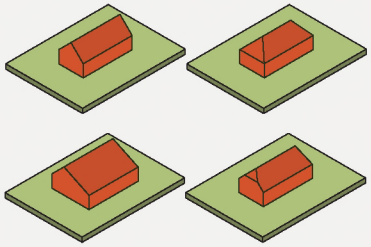
Kapvorm, -richting en volume

- Dit type refereert aan de agrarische architectuur en de schuur in het bijzonder;
- De Schuren zijn kloek, met een stevig en sterk silhouet;
- De Schuren hebben een duidelijk thema, dit wordt vertaald in een overtuigend en herkenbaar beeld. Denk bijvoorbeeld aan spanten, stoer metselwerk, een stevige schijf, etc.;
- Elke schuur bevat binnen de bouwmassa drie wooneenheden, bijvoorbeeld in de vorm van rug-aan-rugwoningen en een collectieve invulling, zoals: bergingen en parkeren onder de kap;
- De bouwmassa's zijn langgerekt / rechthoekig, met een kap en nok in de lengterichting;
- De bouwmassa is eenvoudig, dus geen overstekken;
- De schuren hebben een overtuigend dakvlak, waarbij het aanzicht van het dakvlak groter of gelijk is aan het aanzicht van het gevelvlak;
- De bouwvolumes zijn maximaal 12 meter hoog. Ze kappen aan op maximaal 3 meter, maar bij voorkeur lager. Insnedes zijn mogelijk, waarbij de gootlijn over een lengte van maximaal 30% in het dakvlak wordt teruggelegd;
- Minimale dakhelling 35 graden, maximaal 45 graden;
- 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.



⇔ *Nokrichting ligt vast*

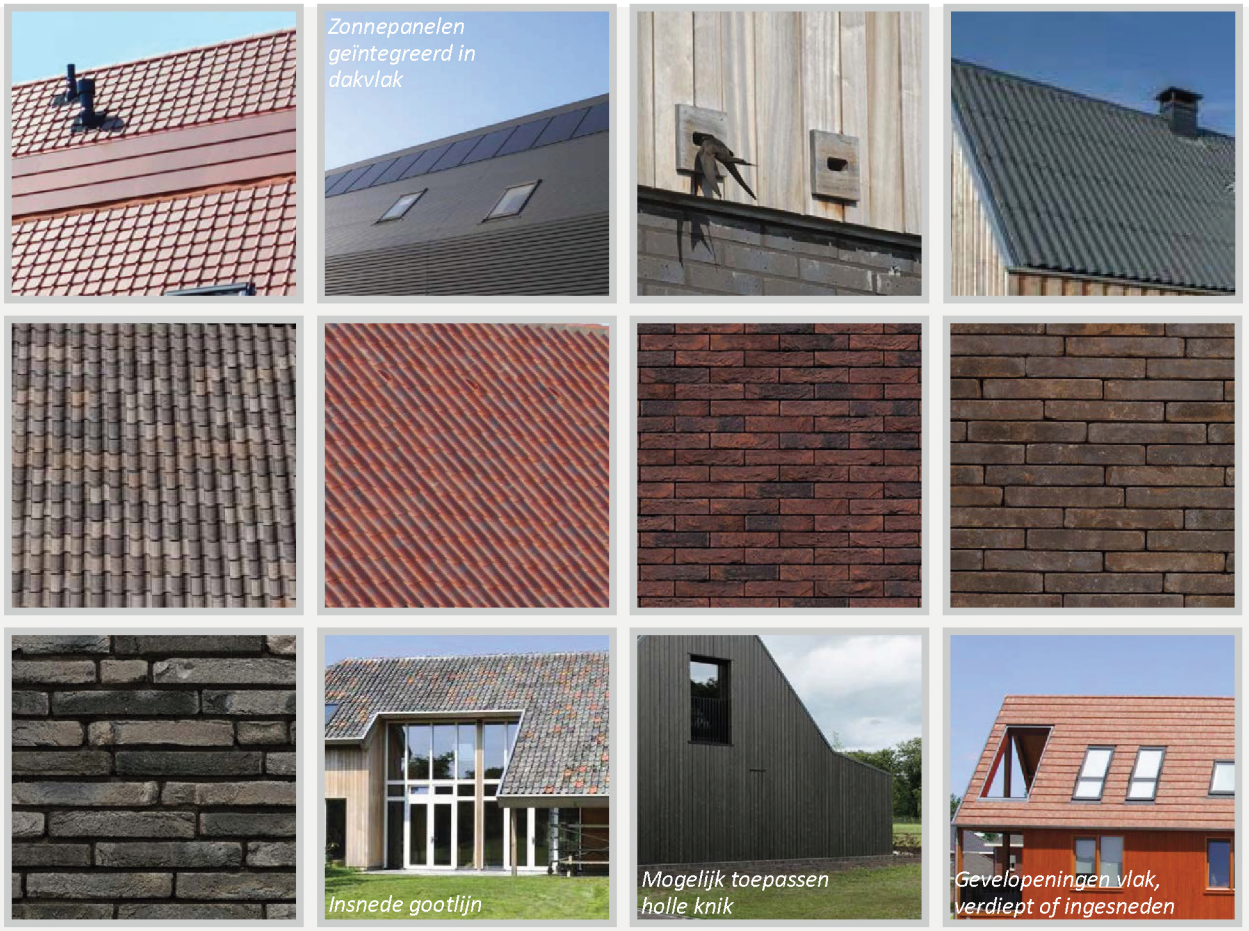
Nokrichting ▲



Mogelijke kapvormen schuren

MATERIALISATIE EN KLEURGEBRUIK

- Het gebruik van kunststof kozijnen en gevelbekleding is uitgesloten;
- De dakbedekking bestaat uit hout, een rood/bruine/zwarte (vlakke) pan of stalen golfplaat(mat). Geglazuurde pannen zijn uitgesloten. Beide schuren krijgen dezelfde dakbedekking;
- Het basismateriaal van de gevel is baksteen, hout of een ander duurzaam materiaal;
- Bij de toepassing van baksteen als gevelmateriaal wordt gezocht naar bruine/ rode of grijze/zwarte tinten. Witte en gele bakstenen zijn uitgesloten;
- Eventuele dakkapellen zijn ondergeschikt. Het overtuigende dakvlak blijft zoveel als mogelijk overeind;
- Dakopeningen en zonnepanelen/-collectoren worden vlak of verdiept in het dakvlak gedetailleerd. Dit wil zeggen verzonken in het dakvlak. Mee-ontworpen in de architectuur;
- In algehele zin geldt dat er aandacht voor detail gewenst is;
- In de schil van elke schuur worden voorzieningen voor gebouwbewonende vogelsoorten en vleermuizen aangebracht.



▲ *Impressie kleur- en materiaalgebruik*

2.4 ERFAFSCHEIDINGEN

De overgang van de openbare ruimte naar de privéruimten is van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Om het groene en landelijke karakter van Hoge Woerd te waarborgen bestaan erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied in principe uit een doorgaande groene haag of een schapenhek. Gesloten, stenen muren of houten schuttingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van het hof. Alle erfafscheidingen staan op private grond. De erfafscheiding wordt meegenomen in de beoordeling door de welstandscommissie en voorafgaand aan de oplevering van de woningen aangebracht door de ontwikkelaar/aannemer.

Algemeen geldt dat er gebruik gemaakt wordt van inheemse en/of gebiedseigen beplantingssoorten. Om het landelijke karakter en de biodiversiteit ter plaatse te versterken is variatie in soorten van belang. In het geval van de hagen wordt onder andere gedacht aan: Ligustrum vulgare, Carpinus betulus, Fagus sylvatica ('Atropunicea') en/of Acer campestre. Al dan niet in gemengde vorm.

Erf + hoofdwoning

- De hoofdwoning heeft aan het lint en de erfentree een haag van 0.6 tot 1.0 m hoogte. Rondom een bijbehorend groen kamertje staat een haag van 0.6 tot 1.0 m of een schapenhek;
- Langs de buitenranden een haag tussen de 0.6 – 1.8 m hoog of een schapenhek;
- Waar het perceel grenst aan bosplantsoen, een haag van 0.6 tot 1.0m, of een schapenhek. Op deze manier hoort het bosplantsoen visueel bij het erf;
- Waar een erfwoning het lint raakt, een haag van 0.6 tot 1.0 m, of een schapenhek;
- Aan het centrale erf een haag van 0.6 tot 1.0m of een schapenhek. Aan de voorzijde van de woningen geen fysieke erfscheiding. De woningen sluiten naadloos aan op het erf. Een variatie in verband in de verharding is wel mogelijk, om de overgang openbaar-privé kenbaar te maken.

Lintbebouwing

- De lintwoningen hebben aan de voorzijde een haag van 0.6 tot 1.0 m hoog. Deze loopt de hoek om, minimaal tot de rooilijn. Rondom een bijbehorend groen kamertje staat een haag van 0.6 tot 1.0 m of een schapenhek;
- Aan de zij- en achterzijde een haag van 0.6 – 1.8 m hoogte of een schapenhek;
- Waar een lintwoning een erf raakt, een haag van 0.6 – 1.8 m of een schapenhek;
- Waar het perceel grenst aan bosplantsoen, een haag van 0.6 tot 1.0m, of een schapenhek. Op deze manier hoort het bosplantsoen visueel bij het erf.

Specials

- Rondom het Hof komt een muur van 1.2m, om het contrast met het landschap en de beslotenheid van het hof te versterken. De erfgrenzen haaks op de muur, worden voorzien van een haag van 0.6 tot 1.0 m hoog. Aan de voorzijde van de woningen geen fysieke erfscheiding. De woningen sluiten naadloos aan op het binnenterrein;
- Rondom de schuren komt een haag van 0.6 tot 1.0 m of een schapenhek, om de relatie met het landschap te versterken. Waar de schuren het centrale erf raken, geen fysieke erfafscheiding.



Erfafscheidingen ▲



Lage haag, 0.6 - 1.0 m

Schapenhek of lage haag, 0.6 - 1.0 m

Haag, 0.6 - 1.8 m of schapenhek

Geen fysieke erfafscheiding

Muur, 1.2 m

3 Openbare ruimte



Groen-Blauw raamwerk ▲

3.1 GROEN-BLAUW RAAMWERK

Algemeen

Samen met de toevoeging van een nieuw lint en de erven, is het groen-blauwe raamwerk vormend voor de contouren van Hoge Woerd. Het raamwerk creëert ruimte voor 'rode' ontwikkelingen, door duidelijke kaders te stellen. Het raamwerk bestaat primair uit:

- **Archeologische vindplaatsen**
- **Watergangen**
- **Vista's**
- **Groene begrenzingen**

Archeologische vindplaatsen

De gemeente Beuningen herbergt diverse belangrijke archeologische vindplaatsen. Enkele daarvan bevinden zich op onderhavige ontwikkellocatie. Twee vindplaatsen in het plangebied zijn aangewezen als dermate waardevol dat ze volledig intact gehouden worden. Dit betekent dat ze vrij gehouden worden van bebouwing en bodemverstorende beplanting. Deze vindplaatsen worden ingericht als ecologisch beheerd bloem- en kruidenrijk grasland in combinatie met uitgemaaide struinpaden van minimaal twee meter breed.

Vindplaats 5

Vindplaats 5 ligt tussen het nieuwe lint en de Koningstraat. Deze vindplaats bevat vondsten van bewoning en een grafveld uit de romeinse tijd (1e tot 3e eeuw). Deze vindplaats wordt langs het gras-/akkerland gemarkeerd door een bijzondere begrenzing. Centraal op deze vindplaats staan enkele toekomstbomen, grote solitairen welke hier tot wasdom kunnen komen. Ter plaatse wordt de grond 60cm opgehoogd, ter voorkoming van wortelschade aan het archeologisch monument.

Vindplaats 6

Vindplaats 6 bevat vondsten van een grafveld uit de Merovingische periode (vroege middeleeuwen). Deze vindplaats is via een karrenspoor toegankelijk vanaf het lint en vanaf het aangelegen erf. De archeologische vindplaats wordt langs het gras-/akkerland gemarkeerd door een bijzondere begrenzing.

Vindplaats 8

Vindplaats 8, ten zuiden van het lint, bevat vondsten van bewoning uit de vroege en volle middeleeuwen. Vindplaats 8 zal volledig worden opgegraven, waardoor op deze locatie woningbouw mogelijk wordt. De plek wordt omzoomd door inheemse bomen en hoogstamgaarden van oude rassen. Een karrenspoor vormt de verbinding met de archeologische vindplaats aan de noordzijde van het lint, vindplaats 6.

Vista's

We spreken in dit beeldkwaliteitplan over zogenaamde vista's. Dit zijn doorkijkjes en aangename uitzichten vanaf het lint naar het achterland. De afwisseling van vista's, bebouwing en open plekken aan het lint draagt bij aan een interessant en afwisselend beeld, wat past bij het karakter van een traditioneel/ historisch gegroeid lint, zoals we dat ten noorden van het plangebied aantreffen.


Bijzondere markering archeologische vindplaatsen


Bloem- en kruidenrijk grasland


Uitgemaaide struinpaden


Bijzondere markering archealogische vindplaatsen


Vista vanaf de Koningstraat

Referentiebeelden vindplaatsen en vista ▶

Blauw

Naast de archeologische vindplaatsen zijn ook de bestaande watergangen een leidend uitgangspunt geweest voor het stedenbouwkundig plan Hoge Woerd. De bestaande watergangen binnen het plangebied worden verbreed, zodat er ruimte ontstaat voor natuurvriendelijke oevers en ze tevens kunnen worden ingezet als extra waterberging.

Eigen aan dit gebied zijn de vele knotwilgen, voornamelijk langs watergangen. Dit beeld streven we hier ook na, rekening houdend met de door het waterschap gestelde randvoorwaarden. Een hek dient als erfafscheiding van de obstakelvrije onderhoudsstroken langs A-watergangen. Het aantal duikers blijft tot een minimum beperkt, voor een zo landschappelijk mogelijk beeld.

Waterbuffering

Met de ontwikkeling van woningbouw en de toename van verhard oppervlak, neemt ook de behoefte aan waterbergingscapaciteit toe. Het verbreden van bestaande watergangen vormt de basis voor de aanvullende waterbergingsvraag. Naast het verbreden van de watergangen zijn er op twee plekken wadi's voorzien, voor extra waterbufferingscapaciteit. Ze dragen bij aan de klimaatbestendigheid van Hoge Woerd. De wadi's zijn een verlaging in het landschap van minimaal 50 cm en natuurlijk vormgegeven. De wadi's vormen tevens een interessante, natuurlijke speelaanleiding.



Natuurvriendelijke oevers



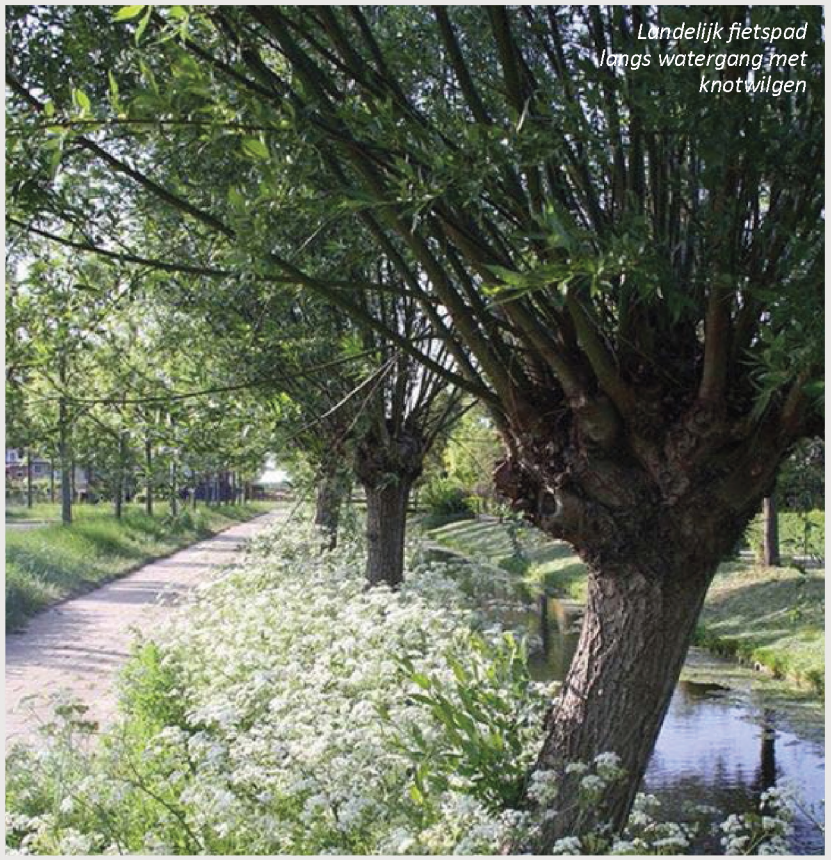
Landelijk hekwerk als afscheiding onderhoudsstroken



Natuurlijk vormgegeven wadi



Natuurlijke speelaanleidingen in en/of bij de wadi



Landelijk fietspad langs watergang met knotwilgen

Afwatering

Hemelwater wordt waar mogelijk bovengronds afgevoerd. Het Lint en de zijwegen liggen op één oor en wateren af op een naastgelegen ‘droge sloot’. Deze watert bovengronds af naar een omliggende zaksloot, wadi en/of watergang. Afwatering van erven gebeurt via open molgoten.

Bovengronds afwateren







Groen

Typerend voor de erven langs de historische linten van Ewijk is dat ze worden omzoomd door erfbeplanting, in de vorm van bomen, struiken en hagen. Deze groene randen versterken de vista’s. Ze zorgen ervoor dat bebouwing (deels) aan het zicht onttrokken wordt, het verzacht de randen en voorkomt een rommelig beeld van achterkanten. Nieuwe aanplant is inheems en/of gebiedseigen.
Het is van beeldbepalend belang verstening, cultuurlijk groen en het toepassen van hekwerken en muren te voorkomen.

Bosplantsoen





Bosplantsoen

Daar waar een erf grenst aan een archeologische vindplaats wordt deze begrenzing nog eens extra gemarkeerd door bosplantsoen. De bosplantsoenbosjes zijn een verwijzing naar de vroegere geriefhoutbosjes. Van oorsprong stonden dit soort bosjes temidden van de weilanden en hadden ze de functie te voorzien in hakhout voor gebruik rondom de boerderij. De bosplantsoenbosjes in Hoge Woerd zijn minimaal 5 meter breed en grenzen altijd aan particuliere percelen, maar blijven in eigendom van de gemeente. De bosjes bevatten een mix aan inheemse soorten,

Hakhoutbeheer



pas afgezet



1 jaar na afzetten



2 jaar na afzetten



3-4 jaar na afzetten

zoals zwarte els, gewone es, zomereik, hazelaar, berk en diverse soorten wilgen. De bosjes vertegenwoordigen een grote ecologische waarde. De bomen van verschillende leeftijden fungeren als habitat voor een variatie aan insecten, vogels en kleine zoogdieren. Een bosje wordt als hakhout beheerd door middel van periodiek en gefaseerd (niet alles in één keer kaal) afzetten.

Groene kamertjes

Een afwisseling van bebouwing en openheid, in de vorm van groene kamertjes, draagt bij aan een afwisselend, speels beeld langs het lint. Dit geeft lucht op plekken waar het lint relatief smal is. De groene kamertjes zijn onderdeel van een (particulier) erf en komen tot stand door een goede landschappelijke inpassing van het erf. Denk voor de invulling van zo'n kamertje aan een weitje, boomgaard of moestuin. De historische linten van Ewijk laten tal van goede voorbeelden zien.

Groen op de erven

De erven binnen Hoge Woerd zijn geïnspireerd op het traditionele boerenerf en bestaan uit een hoofdwoning met achterliggende gebouwen, refererend aan agrarische schuren, geclusterd rondom een collectief erf. Het erf is functioneel en praktisch ingericht. Met het oog op klimaatadaptatie, hittestress en de beleving van een erf is er ruimte voor openbaar groen, bijvoorbeeld in de vorm van een of een aantal grote bomen in open boomvakken, hagen, bloemrijk grasland en groene verharding.

Groene kamertjes langs de historische linten









Referentie nieuw erf, De Heerd Veghels Buiten



Combinatie groen met parkeren

Boomstructuren

Naast het groen op en rond de erven, zijn er in het plangebied diverse boomstructuren terug te vinden. Deze zijn dwars op het lint gepositioneerd, veelal als begeleiding van een van de watergangen. Deze lijnen in het landschap begeleiden bijvoorbeeld het fietspad tussen het nieuwe lint en de Koningstraat. Ook verzachten de bomenlijnen de overgang van woningen aan een dwarsstraat naar het landschap of ze flankeren een struinpad. Door de boomstructuren dwars op het lint te plaatsen worden de watergangen en oorspronkelijke verkavelingslijnen geaccentueerd en de beleving van het lint versterkt. Om de biodiversiteit te vergroten is een mix van inheemse soorten gewenst. Voor een duurzame instandhouding is voldoende groeiruimte van belang.

Boomgaardjes

Rondom het hof en de zuidelijke entree van Hoge Woerd, worden hoogstamboomgaarden gerealiseerd, bestaande uit oude (fruit)rassen. Gezamenlijk onderhoud en de jaarlijkse oogst kunnen als sociaal smeermiddel fungeren in de buurt en aanleiding geven voor buurtfestiviteiten, zoals bijvoorbeeld een oogstfeest. Een speelaanleiding in de boomgaard kan de functie van ontmoetingsplek versterken.





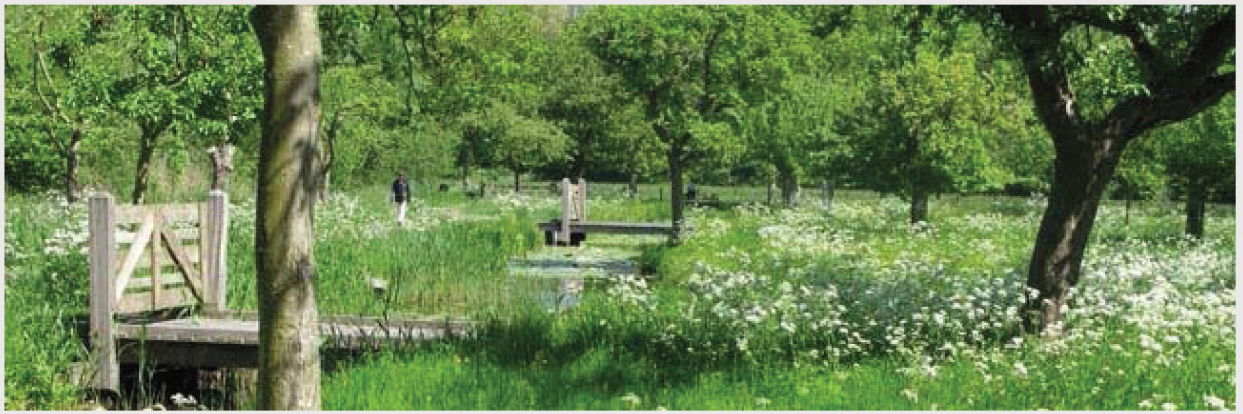


Boomstructuren langs dwarsverbindingen





Spelen, ontmoeten en recreëren in de boomgaard





Groendgebruik Hoge Woerd ▶

Grondgebruik

Eerder kwam al divers grondgebruik aan bod, hieronder wordt het grondgebruik samengevat en omschreven. Algemeen geldt dat we voor het land tussen het nieuwe lint en de Koningstraat streven naar een robuust en open karakter.

- Archeologische vindplaatsen: ecologisch beheerd bloemrijk- en kruidenrijk grasland. Hier is wellicht begrazingsbeheer mogelijk. Struinpaden van minimaal twee meter worden uitgemaaid;
- Akkerbouw: de grotere percelen blijven geschikt voor akkerbouw. Hier kan bijvoorbeeld gedacht worden aan biologische teelt, permacultuur, lokale voedselproductie en andere, relatief kleinschalige, voedsel gerelateerde initiatieven. Ter hoogte van de vista's dient wel de zichtrelatie van het lint met het achterland behouden te blijven;
- Reststukjes zijn te gebruiken als grasland, al dan niet beheert door middel van begrazing. Deze stukjes land kunnen ook worden gebruikt als buurtmoestuin of andere collectieve buurtinitiatieven.

3.2 INFRASTRUCTUUR

Het Lint

Het nieuwe Lint loopt op organische wijze langs de erven en lintbebouwing van Hoge Woerd en takt vervolgens aan de noordzijde aan op de Steeg, middels een plateau. Aan de zuidzijde sluit het lint aan op de Goudwerf, middels een inritconstructie. Vanuit de zuidzijde geldt een inrijbeperking voor vrachtverkeer. Aangezien de vuilniswagen wel het gebied in moet kunnen, geldt er vanaf de noordzijde een uitzondering voor ontheffingshouders. Op het lint geldt een maximum snelheid van 30 km/u.

Het lint wordt uitgevoerd in gebakken klinkers. Gebakken materiaal is duurzaam en gaat (veel) langer mee dan bijvoorbeeld betonstraatstenen. De rijloper heeft een breedte van 5,0 meter, binnen de banden. Hiervan wordt aan beide zijden 0,75 meter van de rijbaan uitgevoerd in een afwijkende kleurtint. Materialisatie en kleur komen overeen met de hoogwaardige bestrating zoals die in de historische linten is toegepast. Het Lint krijgt een landelijke uitstraling, er wordt daarom geen rijwegmarkering aangebracht en opsluitbanden worden verlaagd uitgevoerd. Om passerend verkeer de ruimte te geven wordt aan weerszijden van het lint een strook van 0,5 meter uitgevoerd in grasbetonstenen. Het lint ligt op één oor, afwatering vindt plaats naar de zaksloten aan de noordzijde van het Lint. In verband met wegverkanting kan deze zaksloot plaatselijk naar de zuidzijde gebracht worden. De berm van het lint is aan weerszijden circa 3,0 meter breed.



Daar waar het lint een watergang kruist, worden gemetselde muurtjes van maximaal 80 cm hoogte toegepast. De muurtjes creëren een lichte versmalling van de rijloper en hebben derhalve een snelheidsremmende werking. De muurtjes worden uitgevoerd zoals reeds bestaand langs de Koningstraat.

Kruispunten

Aangezien het lint als 30 km/h-gebied wordt aangemerkt, worden alle kruispunten en aansluitingen gelijkwaardig en zonder voorrangsregeling vormgegeven. De aansluitingen van de dwarswegen en de erven op het lint worden uitgevoerd in een plateau. Kleur en materialisatie van de plateaus komen overeen met die van de hoofdkleur van het lint. Dit geldt niet voor de 'pianomarkering' op de taluds van een plateau, deze hebben een afwijkende/contrasterende kleur. Passend bij het landelijke karakter worden de plateaus zo vlak mogelijk uitgevoerd.

Referentiebeelden van de historische linten



Het Lint



Versmalling door middel van muurtjes





Passeerstrook in grasbetonstenen

Referentiebeelden Lint en kruispunten ▶

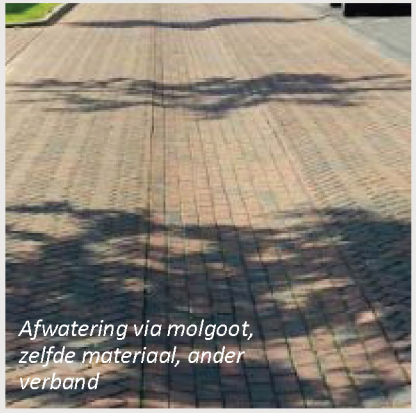
De erven

De erven worden ingericht als woonerf, de auto is hier te gast. Het basisprofiel van de erfontsluiting bestaat uit een rijloper van 5 meter breed, die haaks op het lint aansluit via een plateau. De erven zijn doodlopend en bestaan, net als de erftoegangsweg, uit een hoogwaardig, gebakken klinkerverharding. De klinkerverharding moet uit een ander mengsel bestaan dan het lint en de dwarswegen.
De erfwoningen staan rondom een collectieve ruimte, het erf. Het is een eenduidig en multifunctioneel vlak en bestaat uit één materiaal met één dominant bestratingspatroon. Er is geen sprake van rijwegmarkeringen of een onderscheid in rijbaan en voetgangersgebied. Om toch differentiatie aan te brengen op het erf, kunnen privé voorruimtes, molgoten, etc. worden uitgevoerd in een afwijkend bestratingspatroon.

De meeste woningen zijn direct aan het erf gelegen, waarbij de voordeur aan het erf ligt of een smalle, verharde voorruimte de voorgevel van het erf scheidt. Deze voorruimte ligt op gelijk niveau als het erf. Het benutten van zo'n ruimte wordt aangemoedigd, bijvoorbeeld voor een bankje, geveltuin, bloembakken en potten, mits de toegankelijkheid niet belemmerd wordt. Op die manier fungeert de strook als een informele overgangszone tussen woning en erf.


één type bestrating per erf


Erftoegangsweg sluit aan op plateau


Afwatering via molgoot, zelfde materiaal, ander verband


Verharding binnen pallet bruin-oranje-rood-paars


Openbaar-privé loopt naadloos in elkaar over



Referentiebeelden erfverharding ▶

Dwarswegen

De dwarswegen die de tweede- en derdelijns lintbebouwing en specials ontsluiten, bestaan uit hoogwaardige, gebakken klinkerverharding. De dwarswegen hebben een rijloper van 4,8 meter binnen de banden. De klinkerverharding moet uit een ander mengsel bestaan dan het lint en heeft geen bies. Ook hier is geen rijwegmarkering aanwezig en zijn de opsluitbanden verlaagd. Afwatering vindt bovengronds plaats, op de berm.

Afvalinzameling

Voor de afvalinzameling van gft, papier en pmd wordt gebruikgemaakt van kliko's. Langs de zuidzijde van het Lint zijn enkele opstelstroken voorzien, waar de kliko's op ophaaldagen gestald kunnen worden. De grasbetonstrook is ter plaatse hiervoor verbreed. Per erf wordt eveneens in een opstelstrook voorzien, uitgevoerd in gelijke verharding als het erf. Hierbij wordt een rijrichting van noord naar zuid aangehouden, waarbij de kliko's dus aan de zuidzijde van het lint, in de berm, opgesteld dienen te worden. Het restafval wordt verzameld in ondergrondse containers welke niet direct aan het lint waarneembaar zijn.



Smalle rijloper met groene randen



Verharding binnen pallet oker-bruin





Opstelstroken voorzien van grasbetontegels



Verbinding vindplaats 8 en 6 via karrespoor

Parkeren

Woningen aan het Lint zijn voorzien van twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Er wordt niet direct op- of aan het Lint geparkeerd, evenals bij de historische linten het geval is. Algemeen geldt dat het parkeren voor bezoekers wordt opgelost in parkeerkoffers op de erven of langs de dwarsstraatjes op het lint. De parkeerplaatsen langs de dwarsstraten worden zo informeel mogelijk vormgegeven, bijvoorbeeld door middel van groene verharding. Parkeren in bermen langs dwarsstraten wordt ontmoedigd door het plaatsen van (houten) paaltjes. Ieder erf krijgt een parkeerkoffer, omrand door groen.

In het geval van de specials wordt het parkeren deels inpandig en/of in een parkeerschuur opgelost. Bij het hof wordt een gebouwde voorziening. Bij de schuren is inpandig plek voor minimaal één auto per woning.
Algemeen wordt aangemoedigd om de parkeeroplossing binnen de bouwmassa te zoeken. De parkeeroplossing binnen de bouwmassa kan worden gerealiseerd door bijvoorbeeld de kap door te trekken, waardoor het hoofdvolume intact blijft. Er geldt een instandhoudingsplicht van een dergelijke parkeeroplossing.

De parkeerkoffers op de erven worden uitgevoerd in groene verharding en worden omzoomt door een haag of bloemrijk gras. Hiermee wordt het landelijke beeld van Hoge Woerd versterkt.


Dubbele parkeerkapschuur


Houten paaltjes voorkomen parkeren in groene berm


Grasbetontegels langs dwarsstraatjes


Groene parkeerkoffers


Parkeeroplossing binnen bouwmassa

Fietspaden

Om de ontwikkeling Hoge Woerd aan te sluiten op de omgeving en bestaande (recreatieve) fietsverbindingen wordt een fietspad van minimaal 3 meter gerealiseerd die het nieuwe Lint en de Koningstraat met elkaar verbindt. Dit fietspad krijgt een gelijke materialisering als het vrijliggende fietspad langs de Goudwerf.

Om de recreatieve fietsroutes nog beter op elkaar aan te laten sluiten wordt een koppeling gemaakt met de fietsroute ten zuiden van het zonnepark. Uitgevoerd in asfalt, zoals het fietspad langs de Goudwerf, waar het op aansluit.

Toegangsweg zonneveld Lage Woerd

De aansluiting op het bestaande fietsnetwerk aan de zuidzijde wordt gecombineerd met een toegangsweg naar het zonnepark. Het fietspad heeft een breedte van 3,0 meter. Door het toevoegen van een strook grasbetontegels van 0,75 meter aan weerszijden wordt het zonnepark toegankelijk gemaakt voor beheer vanaf het Lint.



Asfalt richting Goudwerf, zoals aansluitend fietspad

Referentiebeeld fietspaden ▲

Wandelpaden en struinpaden

Voorbeelden van plekken waar de uitgemaaide struinpaden worden geïntroduceerd zijn de openbaar toegankelijke onderhoudsstroken langs watergangen, de archeologische vindplaatsen en diverse verbindingen hiernaartoe. Op deze manier ontstaan verschillende ommetjes door het gebied. De uitgemaaide paden dienen minimaal twee meter breed te zijn.
Aangezien ook de groene zone aan de overzijde van de brede watergang, langs het zonnepark, toegankelijk wordt voor wandelaars middels een gemaaid struinpad over de onderhoudsstrook, worden op twee plekken eenvoudige voetgangersbruggetjes voorzien.

Verlichting

De openbare verlichting past bij het karakter van het bestaande buitengebied. Het Lint wordt daarom verlicht met dezelfde armaturen als de bestaande langs de Koningstraat. De straatlantaarns zijn vleermuisvriendelijk en daarmee neerwaarts gericht, met geconvergeerde lichtbundels. Alle masten en armaturen hebben dezelfde kleur.


uitgemaaide struinpaden


eenvoudige bruggetjes richting Lage Woerd






gelijke mast en armatuur als langs de Koningstraat

3.3 RECREËREN EN SPELEN

Het plan Hoge Woerd biedt een veelheid aan mogelijkheden om te recreëren en spelen door de diversiteit aan plekken. We benoemen hieronder een aantal specifieke plekken.

Speelplekken

Er worden een aantal speelplekken gerealiseerd. Deze maken integraal onderdeel uit van de inrichting van de openbare ruimte. Denk bijvoorbeeld aan een wadi die een dubbelfunctie krijgt door die te combineren met een speelvoorziening. Er wordt hierbij zoveel als mogelijk gebruikgemaakt van natuurlijke materialen. De speelaanvoorzieningen dagen kinderen uit om hun eigen fantasie te gebruiken en zijn passend in de omgeving. Het ontwerp van deze speelaanlvoorzieningen kan tevens gecombineerd worden met een culturele verwijzing naar de archeologische waarde van dit gebied.

speelse verwijzing naar historie van de plek





Hondenuitlaatweides

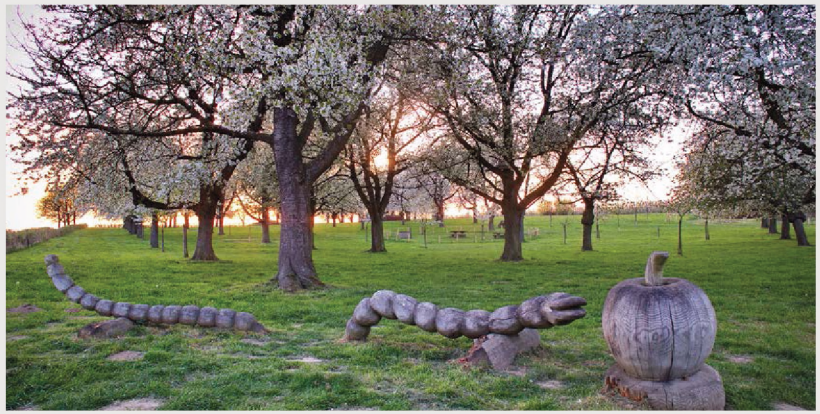
Op twee plaatsen wordt een eenvoudige, landelijk vormgegeven hondenuitlaatweide gerealiseerd. Beide vinden hun plek aan de noordzijde van het lint. De plekken zijn onderdeel van de ommetjes en niet op zichzelfstaand.

hondenweides landelijk vormgegeven





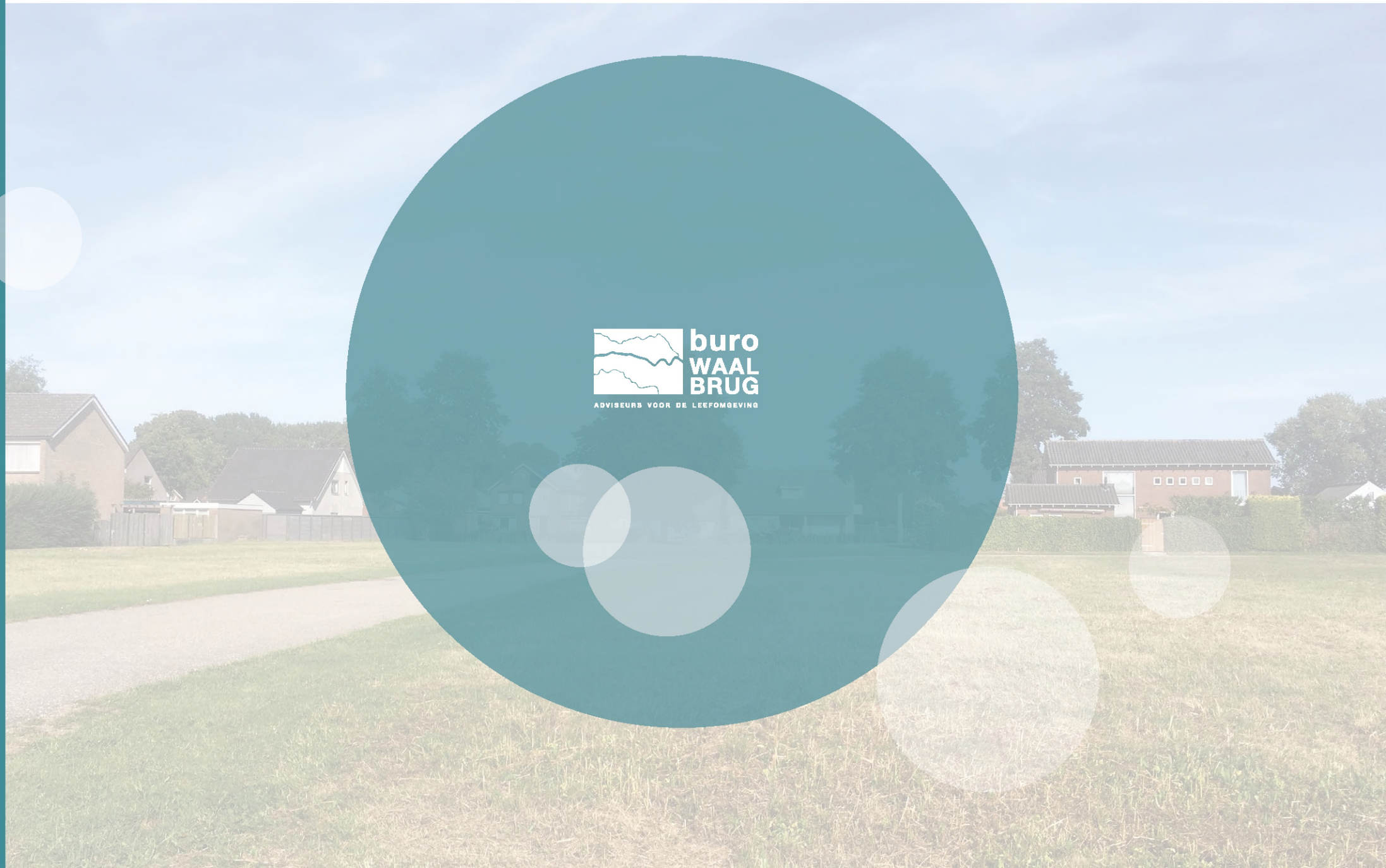
spelen in/bij de gaard en wadi







Hondenweides en locaties speelaanleidingen ▲



buro WAAL BRUG

ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING