Beeldkwaliteitsplan en Landschappelijk inpassingsplan
3 woningbouwkavels entreeweg Buurtschap ’t Burgje (november 2020)

Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied
Bron: maps.google.nl

1 Inleiding

Aan de centrale entreeweg naar de buurtschappen van Odijk, een in ontwikkeling zijnde woonwijk met 150 woningen aan de westzijde van Odijk (gemeente Bunnik), is de ontwikkeling van een drietal woningen voorzien (zie afbeelding 1). De kavels voor deze drie woningen liggen aan de zuidwestzijde van de ontsluitingsweg van het buurtschap, die aansluit op de Burgweg.

In 2018 is een principeverzoek ingediend. Onderdeel van het principeverzoek is tevens een landschappelijk inpassingsvoorstel. Het College van B&W heeft op 22 oktober 2019 ingestemd met het principeverzoek en heeft de gemeenteraad verzocht de kaders vast te stellen voor de ontwikkeling. Deze kaders zijn op 23 januari 2020 in de gemeenteraad besproken en op 13 februari 2020 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het College van B&W heeft ingestemd met deze ontwikkeling omdat het realiseren van woningen langs de entreeweg meer betekenis geeft aan de weg als entree naar het Buurtschap ’t Burgje: de begeleidende bebouwing langs de entreeweg zorgt voor extra ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit.

Het aantal woningen is beperkt (3) en het karakter van deze woningen dient aan te sluiten op het landelijke karakter van de reeds aanwezige percelen met woningen langs de Weteringsdijk. De 3 kavels vormen een schakel tussen de bebouwing langs de Weteringsdijk en de nieuwe woonbebouwing van de buurtschappen en dragen zo bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het dorpse karakter. Door de braakliggende gronden langs de entreeweg te bebouwen wordt het bebouwingscluster Weteringdijk afgerond.

Met dit beeldkwaliteitsplan wordt invulling gegeven aan de opdracht van de raad om een beeldkwaliteitsplan op te stellen voor de te ontwikkelen woningbouwkavels en heeft als doel de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van de drie nieuw te bouwen woningen langs de entreeweg naar buurtschap ‘t Burgje vast te leggen. Het onderhavige beeldkwaliteitsplan beoogt de gewenste aansluiting op de bestaande bebouwing aan de zuidwestzijde van deze locatie en de woningen in de Buurtschappen van Odijk te borgen. Tevens dient het als inspiratiebron voor de verdere uitwerking van de woningbouwplannen voor de individuele kavels. Daarnaast dient dit beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor bijvoorbeeld Welstand.

Allereerst wordt kort ingegaan op het door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelingskader en het Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Odijk ’t Burgje. Vervolgens wordt vanuit de algemene principes verder ingezoomd op de beoogde beeldkwaliteit op de percelen.

2 Ontwikkelkader 3 woningbouwkavels entreeweg ‘t Burgje

Op 13 februari 2020 zijn door de gemeenteraad van Bunnik op basis van het Principeverzoek de kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van 3 woningbouwkavels ten zuidwesten van de entreeweg naar ’t Burgje (verder te noemen: **het Ontwikkelkader**). Uit het raadsvoorstel blijkt dat het realiseren van woningen langs de entreeweg wordt gezien als een ontwikkeling die leidt tot extra ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit doordat de entreeweg met deze begeleidende bebouwing meer betekenis krijgt.

In het raadsvoorstel (kenmerk 20-004 / 785035) staat tevens dat het op te stellen beeldkwaliteitsplan moet zorgen voor de aansluiting op de bestaande bebouwing aan de zuidwestzijde van deze locatie en de woningen in de buurtschappen van Odijk. In het ontwikkelkader worden met betrekking tot stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit de volgende uitgangspunten meegegeven:

Stedenbouwkundig

- Er mogen op deze locatie 3 vrijstaande vrijesectorwoningen gerealiseerd, georiënteerd op de entreeweg naar Het Burgje. Het realiseren van woningen langs van de entreeweg levert hiermee begeleidende bebouwing op wat zorgt voor extra ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit en geeft daarmee meer betekenis aan de entreeweg.
- De rooilijn van de woningen ligt evenwijdig aan de entreeweg van de Buurtschappen van Odijk.
- Vanwege de ligging aan de entreeweg van de Buurtschappen van Odijk, wordt m.b.t. bebouwing qua goot- en bouwhoogte dezelfde maatvoering aangehouden als die van de Buurtschappen van Odijk. Dit betekent dat een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter wordt gehanteerd.
- De drie woningen krijgen ieder een ruime eigen kavel van circa 800m² met eigen ontsluiting.
- De bebouwing mag bestaan uit twee bouwlagen met een kap.
- De kaprichting van de 3 woningen staat haaks op de entreeweg.
- De voorgevels liggen minimaal 3,5 meter achter de kadastrale grens van de percelen aan de voorzijde (de zijde van entreeweg).
- Het hoofdvolume van de vrijstaande woningen ligt aan beide zijden minimaal 3,5 meter af van de zijerfgrenzen.
- Indien er een garage op de percelen worden gerealiseerd dienen deze een minimale afstand van 2,6 meter te hebben t.o.v. de zijerfgrens.

Ruimtelijke kwaliteit / beeldkwaliteit

- Er wordt belang gehecht aan de ruimtelijke kwaliteit en architectonische verschijningsvorm van de nieuw te bouwen woningen. De landelijke ligging van deze kavels in aansluiting op de bebouwing van het bebouwingscluster Weteringsdijk is hiervoor leidend.
- Door een beeldkwaliteitsplan op te stellen wordt de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing geborgd. Dit beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is daarmee toetsingskader voor de Welstand bij de behandeling van omgevingsvergunningsaanvragen voor deze 3 woningbouwkavels.

- In dit beeldkwaliteitsplan wordt o.a. opgenomen dat er sprake moet zijn van een kwalitatief hoogwaardige architectuur. Daarnaast wordt vastgelegd in dit plan dat erfafscheidingen niet door middel van schuttingen mogen worden gerealiseerd maar door middel van beplanting. Dit wordt als verplichting opgenomen in de te sluiten Anterieure Overeenkomst met de initiatiefnemer die de verplichting heeft dit op te nemen in de leveringsakte met de kavelkopers.
- Eis is dat Welstand positief adviseert over het beeldkwaliteitsplan en de uitwerking van de bouwplannen en de omgevingsvergunningen.

Landschappelijke inpassing

- De woningbouwkavels dienen op een goede wijze landschappelijk te worden ingepast in de directe omgeving. Hiervoor levert de initiatiefnemer een landschappelijk inpassingsplan aan ter goedkeuring van de gemeente.
- Aan de zuidwestzijde van deze kavels wordt door middel van beplanting gezorgd voor een afscherming van de woningen langs de Weteringsdijk in aansluiting op de afwateringssloot (van 1,5 m breed);
- Aan de noordzijde wordt begeleidende laanbeplanting gerealiseerd langs de entreeweg naar de Buurtschappen van Odijk om de functie van de entreeweg te benadrukken;
- Aan de zuidoostzijde van het plangebied wordt door middel van beplanting gezorgd voor een afscherming van de woningen gezien vanaf de Burgweg;
- Aan de noordwestzijde van het plangebied blijft de bestaande houtwal gehandhaafd ter afscherming van de woningen van Buurtschappen van Odijk.

Daarnaast zijn kaders mee gegeven, die eisen bevatten ten aanzien van de inrichting van het openbare gebied, het voorkomen van wateroverlast, duurzaamheid, archeologie en luchtkwaliteit. Deze punten zijn meegenomen in de uitwerking van het bestemmingsplan.

3 Welstandsnota

Het algemene welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota (2004) van de gemeente Bunnik. De Welstandsnota dient als toetsingskader voor de beoordeling van Bouwplannen. Een belangrijk uitgangspunt van de Welstandsnota is de 'gebiedsgerichte benaderingswijze'. Met de gebiedsgerichte benaderingswijze zijn de karakteristieken van wijken en samenhangende gebieden in heel de gemeente Bunnik vastgelegd en gewaardeerd.

Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvisering.

Onderhavig plangebied ligt in het buitengebied waar een regulier niveau van welstand geldt. Voor het buitengebied gelden de volgende gebiedsgerichte welstandscriteria:

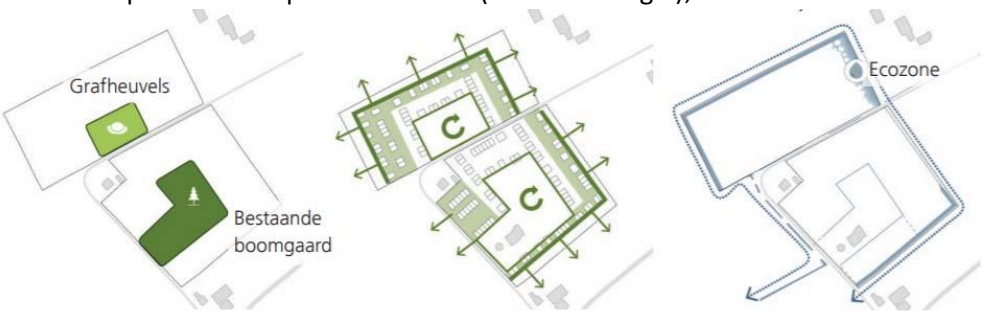
- Voor de situering van bouwwerken dient het rechtlijnige karakter van het lint te worden gehandhaafd door toepassing van rechte rooilijnen, waarbij de bijgebouwen achter de hoofdbouwmassa staan;
- De hoofdvorm van het bouwwerk heeft een langwerpige (liggende of staande) en blokvormige massa;
- Een bouwwerk bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met een kap en is afgestemd op de bebouwingshoogte van de omgeving;
- De dakvorm bestaat uit een zadeldak of mansardekap, waarbij de kap vorm van de bijgebouwen is afgestemd op de kap vorm van de hoofdbebouwing. De kaprichting staat haaks op het lint;
- Erkers, dakkapellen en overige aanbouwen en toevoegingen in de gevelwand of aan het dakvlak in maatvoering, architectuur en detaillering worden afgestemd op de hoofdbebouwing;
- Voor de materiaalkeuze geldt dat deuren en kozijnen wordt uitgevoerd in hout of goedgelijkende materialen, de dakbedekking bestaat uit gebakken pannen of riet en de gevel uit bakstenen of ijsselsteentjes.

4 Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Odijk ‘t Burgje

Voor de Buurtschappen van Odijk is in 2017 een zelfstandige Beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als bijlage deel uitmaakt van de toelichting op het bestemmingsplan Buurtschappen van Odijk. Dit Beeldkwaliteitsplan vormt naast de Welstandsnota een zelfstandig toetsingskader voor ontwikkelingen in het gebied van de Buurtschappen.

Hierin zijn de volgende (deels afwijkende) uitgangspunten met betrekking tot beeldkwaliteit geformuleerd:

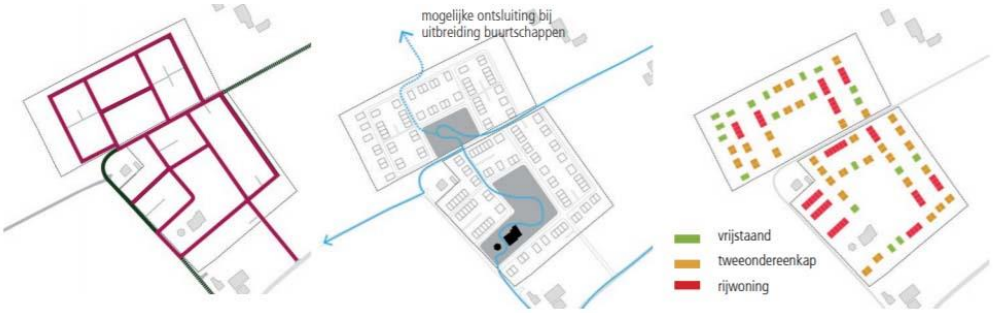
- niet te lange rechtstanden in straatlijnen;
- subtiele verspringingen in de rooilijnen;
- afwisseling van nokken evenwijdig aan en haaks op de straat;
- afwisseling van woningtypen;
- het openbare- en privé groen bepaalt voor een belangrijk deel het beeld;
- de inrichting van de openbare ruimte en de wegen is gebaseerd op het principe van ‘shared space’ waarbij de wegen een profielbreedte hebben van 4,80m, trottoirs en fietsstroken ontbreken. Het gehele gebied wordt ingericht op een rijsnelheid van maximaal 30km/u;
- het materiaalgebruik in de openbare ruimte is zo natuurlijk mogelijk en bestaat uit: hout, gebakken materiaal en smeedijzer;
- de randen van het buurtschap hebben een sterke (zicht) relatie met het omringende landschap of met de openbare ruimte (zie afbeelding 2);



Afbeelding 2: inrichtingsprincipes buurtschap ’t Burgje
Bron: BKP Buurtschap Odijk ’t Burgje, p. 23

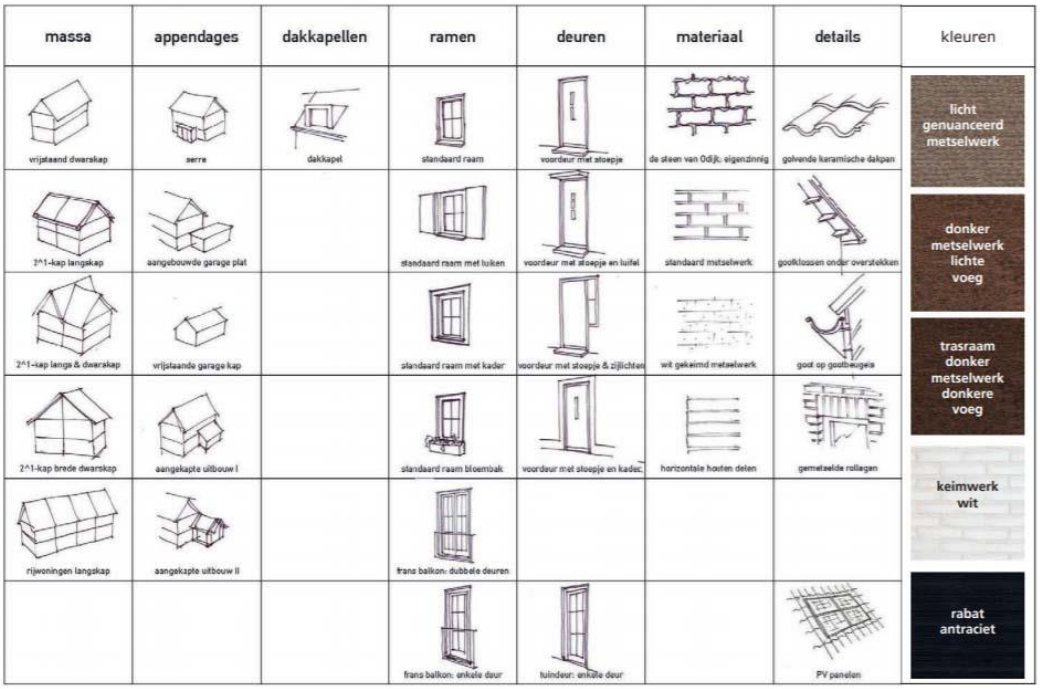
- de (representatieve) voorzijdes van de woningen zijn gesitueerd aan deze randen;
- het buurtschap kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan typologieën (vrijstaand, twee-onder-één kap en rijwoningen) en architectuur met een lage dichtheid op ruime kavels;
- er zijn verschillende beukmaten en kapvormen. vrijstaande woningen hebben een beukmaat van 6,6m. appendages (zoals een erker, serre of aangekapte uitbouwen maar ook een garage) zorgen voor extra woonruimte en variatie in het straatbeeld. dakkapellen vervolmaken de massa van de woning;
- bouwvolumes kennen een grote differentiatie ten opzichte van elkaar: er is afwisseling in bouwhoogte, goot- en nokhoogte, bebouwingspercentages, footprint, vrijstaand, los en geschakeld. Ook in elkaars nabijheid zijn behoorlijke schaalsprongen mogelijk, mits in harmonie (zie afbeelding 3);

- wanneer woningen dichter bij elkaar staan, is er een grotere behoefte aan enige afstemming en samenhang. In ieder geval moet sprake zijn van een overkoepelende verwantschap, waarbij binnen de onderlinge samenhang ruimte is voor uitzonderingen;
- woningen en bijgebouwen hebben bij voorkeur een kap. De kapvorm is vrij, waarbij langs- en dwarskappen elkaar afwisselen. Ook een wolfseind of mansarde past in het beeld, evenals schild- en tentdaken;



Afbeelding 3: ontsluitingsprincipes en woningtypologieën in buurtschap 't Burgje
Bron: BKP Buurtschap Odijk 't Burgje, p. 24

- per woning is er verschil in raamtypes (luiken, kader of bloembak) en er is een drietal standaard voordeuren. Deze kunnen worden aangevuld met zijlichten, een luifel of een kader rond de deur;
- de gevelcompositie is bescheiden en legt de nadruk op details. Overwegend kleinschalige raamoppervlakken in de gevel, waarbij de ramen eventueel zijn opgedeeld door spijlen. Iedere gevel is uniek;
- alle woningen worden voor een klein deel opgetrokken uit de 'steen van Odijk', in elk geval de plint en incidenteel als accent rond een voordeur of een raam;
- het standaard metselwerk is een roodbruine steen met een nuancering in herfsttinten. Bij sommige woningen wordt (een deel van) de woning uitgevoerd in wit keimwerk of hout (zie afbeelding 4);
- de keramische pan van de woning is antraciet of middengrijs en sterk golvend (overigens tonen veel referentiebeelden in het beeldkwaliteitsplan rieten kappen);
- alle woningen worden voorzien van details waarin de ambachtelijkheid van Odijk tot uiting komt: rollagen in het metselwerk, dakoverstekken met gootklossen, goten op muursteunen;
- zonnepanelen worden op een respectvolle wijze gegroepeerd op het dakvlak.



Afbeelding 4: toe te passen materialen
BKP Buurtschap Odijk 't Burgje, p. 32

Met betrekking tot de overgang tussen privé en openbaar gebied wordt het volgende opgemerkt: elke woning krijgt aan de representatieve zijde een kwalitatieve (groene) afscheiding in de vorm van een haagbeuk. Ter plaatse van de achterpaden worden schuttingen geplaatst (trellis met begroeiing) met een hoogte van 1,8m. Op de kopse kanten van het bouwblok zijn in verband met de privacy hoge hagen voorzien (1,8m hoog). Bij de entree van de wijk en wanneer een ontsluitingsroute langs de zijkant van een woning loopt, is extra aandacht gegeven aan de erfafscheiding door middel van een lage bakstenen tuinmuur met haag (zie afbeelding 5).

Afbeelding 5: groenstructuren en overgang openbaar - privé
BKP Buurtschap Odijk 't Burgje, p. 34

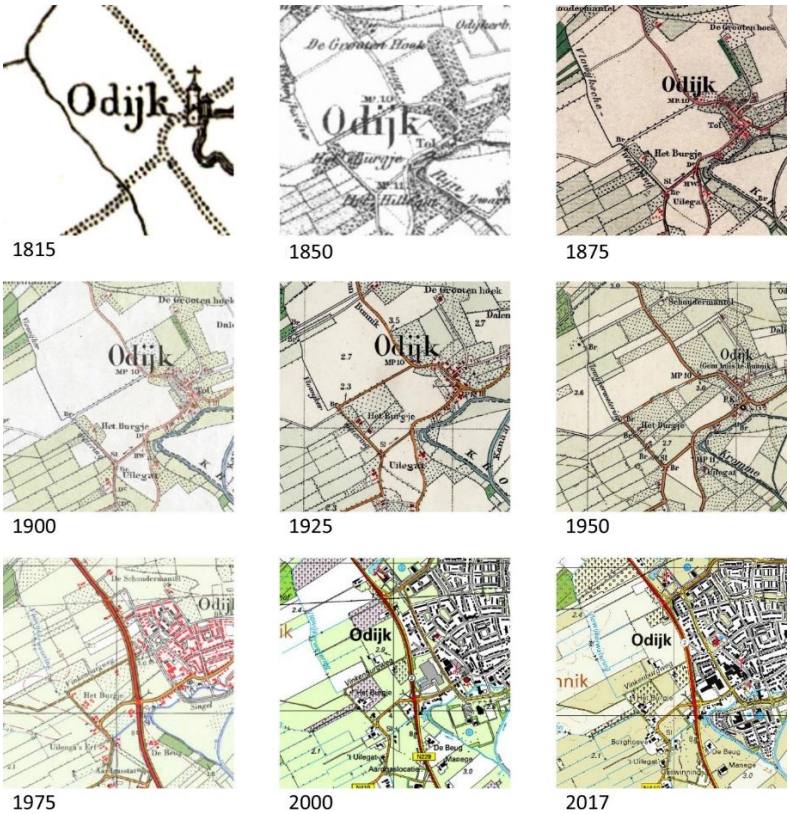
5 Beeldkwaliteit 3 woonkavels entreegebied

5.1 Landschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Kromme Rijngebied, waarbij de meanderende Kromme Rijn en verbindingswegen het gebied zijn lineaire karakter geven. Steden en dorpen worden afgewisseld door een mozaïek van boomgaarden, akkers en weilanden in blokverkaveling en meer open weilanden in strokenverkaveling. Ook in de huidige tijd bestaat het landschap ten westen van Odijk uit een combinatie van open en meer gesloten gebieden. Het plangebied was tot voor kort in gebruik als maïsland.

Het plangebied ligt in een gebied met oude stroomruggen en oeverwallen uit de periode van voor de dam bij Dorestad die in de 9^{e} eeuw werd aangelegd. Voor die tijd vlocht de Rijn zich in dit gebied door het landschap. Deze relatief hoog gelegen gronden waren droog en vormden om die reden zowel toen als nu een aantrekkelijke vestigingsplaats. De monumentale boerderij ’t Burgje en de bijbehorende hoogstam kersenboomgaard ligt op de westrand van de stroomrug aan de Vlowijkse wetering. De boerderij kijkt uit over het aangrenzende open komgebied dat een opstrekkende verkaveling in slagen kent. De Weteringsdijk en de Burgweg vormen van oudsher al een verbinding tussen de boerderij, de rivier en het dorp dat met de kerk op de hoge oeverwal in een bocht van de Kromme Rijn ligt.

De omgeving van het plangebied heeft lange tijd zijn agrarische functie behouden. Ook de karakteristieke slagenverkaveling is door de jaren heen zichtbaar gebleven. Langs de Burgweg en de Vinkenburgweg is in de loop der tijd het aantal boerderijen uitgebreid; daarvan zijn boerderij ’t Burgje en boerderij Het Uilegat al vanaf 1850 zichtbaar op de kaart (zie afbeelding 6).



Afbeelding 6: Topografische kaarten tussen 1815 en 2017
Bron: www.topotijdreis.nl

5.2 Buurtschappen van Odijk

Hoewel Odijk in de loop van de jaren steeds verder is uitgebreid, hebben de N229 en de Kromme Rijn lange tijd de buitengrenzen bepaald. Het uitbreidingsplan 'Buurtschappen van Odijk' doorbreekt deze grenzen. Om dit gebied te ontsluiten is vanaf de Burgweg een nieuwe toegangsweg aangelegd die de wijk ontsluit.

Het plan voor de Buurtschappen van Odijk bestaat uit een cluster van twee buurtschappen met totaal 150 woningen. De stedenbouwkundige opzet speelt in op het principe van de historische boerenerven op de oeverwallen in dit verder tamelijk open buitengebied (zie afbeelding 7). Door nieuwe houtwallen, hakhoutbosjes in combinatie met het behoud van de bestaande boomgaard, watergangen en oude boerderijen wordt de schaal van het gebied echter verdicht.

Afbeelding 7: inrichtingsplan 't Burgje, de drie woonkavels bevinden zich aan de zuidoostzijde van het plangebied ter hoogte van aanduiding '9'
Bron: BKP Buurtschap Odijk 't Burgje, p. 26

Dit landschapsbeeld van de komgronden met een opstrekkende verkaveling die doorkijkjes biedt naar de omgeving vormt een goede basis voor de inpassing van kleinschalige bebouwing in de vorm van de buurtschappen. De ontsluiting van de Buurtschappen geschiedt via twee wegen: de Vinkenburgweg aan de noordzijde en de Weteringsdijk aan de westzijde.

Doordat zowel in de Vinkenburgweg als in de Weteringsdijk een 'knip' zal worden gemaakt, vormen deze wegen geen directe verbinding met Odijk en evenmin met de N229. Aan de zuidoostzijde van de Buurtschappen is daarom een nieuwe ontsluiting gerealiseerd die aansluit op de Burgweg (N410), de N229 en de kern van Odijk (zie afbeelding 3).

Vanaf de Burgweg is er in noordelijke richting zicht op een nog open landschap met een strook met struiken en heesters. De bebouwing van de Buurtschappen is daarachter voorzien en is daardoor vanaf de Burgweg nauwelijks zichtbaar. Het plangebied waar de woningen waar onderhavig Beeldkwaliteitsplan op ziet, ligt aan deze centrale toegangsweg.

5.3 Bebouwingscluster Weteringsdijk

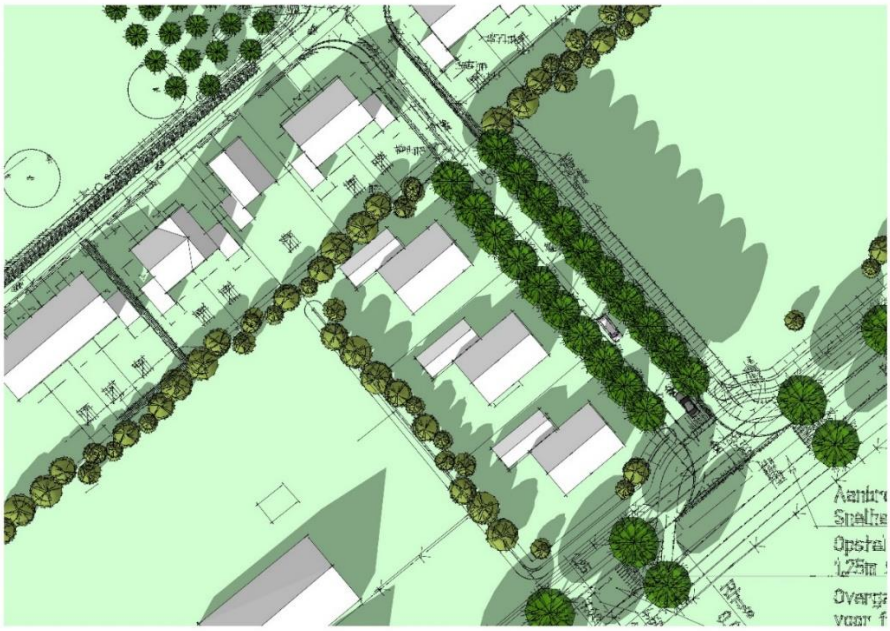
De gemeenteraad heeft in de kaders aangegeven dat de landelijke ligging van de kavels in aansluiting op de bebouwing van het bebouwingscluster Weteringsdijk leidend is voor de ruimtelijke kwaliteit en architectonische verschijningsvorm van de nieuw te bouwen woningen.

Aan de Weteringsdijk, ten zuidwesten van het plangebied, ligt een bebouwingscluster met een overwegend agrarisch karakter. In 2018 is voor dit bebouwingscluster een bestemmingsplan vastgesteld, dat de realisatie van woningen in en rondom de aldaar gelegen voormalige boerderij mogelijk maakt. Daarbij is de boerderij gesplitst in 2 wooneenheden. Een voormalige hooischuur is verbouwd tot woonhuis. Ten slotte is in het voormalige voorerfgebied (richting de ontsluitingsweg Ter Borch) een nieuwe woning gebouwd, deze heeft een modern en landelijk karakter. Vrijwel alle woonhuizen langs de Weteringsdijk zijn voorzien van riet gedekte kappen, veel (donker) houtwerk en/of wit stucwerk.

5.4 Entreegebied

Om duidelijk te maken dat hier een woongebied ligt, dat onderdeel uitmaakt van Odijk, is het wenselijk om de nieuwe ontsluitingsweg een duidelijke herkenbaarheid te geven als entree naar de Buurtschappen zodat een ruimtelijke verbinding wordt gelegd tussen de kern van Odijk en de bebouwing van de Buurtschappen. De bebouwing langs deze toegangsweg heeft hierin, samen met de begeleidende laanbeplanting, een belangrijke rol (zie afbeelding 8).

Afbeelding 8: beoogde uitstraling dorpse buurtontsluitingsweg met begeleidende bebouwing én beplanting. Om de laan meer allure te geven staat de bebouwing niet direct aan de weg maar juist op enige afstand zodat het laanbeeld wordt versterkt



Afbeelding 9: landschappelijk inpassingsvoorstel te ontwikkelen woningbouwkavel entreeweg 't Burgje als onderdeel van het Principeverzoek
Bron: Adviesbureau Haver Droeze

5.5 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een landschappelijk inpassingsplan uitgewerkt (zie afbeelding 9 en bijlage) dat voorziet in beplanting langs de buitenranden van de kavels. Hierdoor wordt enerzijds de bebouwing ingepast in de landschappelijke opzet binnen het groene cluster van de buurtschappen. Anderzijds vormt deze beplanting een nieuwe eenheid met de bestaande groenstructuur van Odijk, zodat ook deze relatie wordt versterkt.

Afbeelding 10: van linksboven naar rechtsonder een haag van Hulst, beukenhaag (Fagus), Portugese Laurier, gemengde haag met meidoorn en Gelderse Roos en een meidoornhaag

Door deze haagstructuur langs de kavels voort te zetten, wordt de nieuwe bebouwing als het ware omarmd en daardoor opgenomen in de bestaande landschappelijke structuur. Voor de haagplanting wordt gekozen voor inlandse soorten, zoals Beukenhaag (fagus), Liguster (half wintergroen), Portugese Laurier en/of Hulst. Eventueel afgewisseld met soorten als Meidoorn, Sleedoorn, Boeren jasmijn, Vlier en/of Hulst (afbeelding 10).

5.6 Erfafscheidingen

Tussen de woningen verdienen groene erfscheidingen eveneens de voorkeur (trellis met begroeiing) met een hoogte van maximaal 2m. Ook bij de entree van de wijk is extra aandacht gegeven aan de erfafscheiding. In verband met de aanwezige geluidbelasting vanwege het wegverkeer dienen, ter plaatse van de woning op de hoek van de entreeweg en de Burgweg, langs de zuidoostgrens van dit perceel maatregelen te worden. Het bestemmingsplan laat open welke maatregelen dat zijn. Wanneer een geluidwerende voorziening wordt geplaatst, dan dient deze een groene uitstraling te hebben (afbeelding 11).

Afbeelding 11: Referenties groene schermafscheiding ten behoeve van geluidwering en het beoogde groene beeld met hagen langs de entreeweg (Ter Borch)

Langs de toegangsweg zullen, zoals beschreven in paragraaf 5.4, aanvullend laanbomen worden ingeplant. Met deze landschappelijke, gebiedseigen beplanting en de kwalitatief hoogwaardige architectuur van de woningen geeft het nieuwe buurtschap al bij de entree haar visitekaartje af. Bovendien krijgt het gebied hiermee een duidelijke herkenbare entree met een eigen identiteit die bijdraagt aan de herkenbaarheid van de eigen woonplek binnen Odijk.

5.7 Bebouwing

Als gezegd vormt de locatie van de drie kavels tussen de bebouwing langs de Weteringsdijk en de Buurtschappen van Odijk een ruimtelijke schakel tussen deze twee gebieden. Deze verbinding dient tot uitdrukking te komen in de architectuur en het materiaalgebruik van de woningen. Hoewel wordt gestreefd naar een afwisselend beeld, dient de bebouwing duidelijk familie van elkaar te zijn zodat er een eenduidig en rustig beeld ontstaat langs de entreeweg. Er dient verscheidenheid te zijn in vorm en eenheid in materiaalgebruik en kleurstelling.

Verder is in het door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelkader bepaald dat de drie woningen elk een kavel met een oppervlakte van circa 800m² krijgen. Nadere uitwerking geeft aan dat de kavels 715, 732 en 913 m^2 groot zijn. Elk kavel krijgt een eigen ontsluiting en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. De woningen zelf staan op enige afstand tot de weg. Qua architectuur vormen de woningen één familie in vormentaal en materiaalgebruik. De drie woningen zijn georiënteerd op de ontsluitingsweg.

Vanwege de ligging aan de entreeweg van de Buurtschappen van Odijk, is voor de goot- en bouwhoogte dezelfde maatvoering aangehouden als die van de Buurtschappen van Odijk. Dit betekent dat een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter wordt gehanteerd. De rooilijn van de woningen mag maximaal één meter verspringen. Herhaalplannen, ook die met beperkte variatie, worden uitgesloten. Deze uitgangspunten zijn uitgewerkt in referentiebeelden, zie afbeelding 12.

Afbeelding 12: referentiebeelden gewenste beeld. Boven de bestaande bebouwing van 't Burgje met op de voorgrond de nieuwe woning op het erf Weteringsdijk. Onder het groene beeld met agrarische bebouwing langs de Weteringsdijk. In de twee middelste rijen zijn referentiebeelden opgenomen voor de nieuwe bebouwing. De bebouwing kent een onderlinge verscheidenheid maar vormt tegelijkertijd een eenheid door een eenduidige bouw- en kapvorm (max 2 bouwlagen met kap), oriëntatie nokrichting haaks op de weg en voorgevel richting de weg. Ook het materiaalgebruik is eenduidig (riet, wit keim/stucwerk, donker hout, glas).

6 Toetsingscriteria

Algemeen

- *Bij de woningen is sprake van een eenduidige hoofdvorm met 2 bouwlagen en een kap;*
- *Er is sprake één architectuurstijl met onderlinge variaties; de bebouwing is duidelijk familie van elkaar.*

Situering van bouwwerken

- *de woningen dienen vrijstaand op het kavel te worden gesitueerd;*
- *de kavelgrootte bedraagt minimaal 700m²;*
- *de voorgevel van de woningen is georiënteerd op de entreeweg (Ter Borch) naar Buurtschap 't Burgje;*
- *de kaprichting is (overwegend) haaks op de weg georiënteerd;*
- *de rooilijn van de woningen mag maximaal één meter verspringen;*
- *bijgebouwen dienen achter de hoofdbebouwing te zijn gesitueerd.*

Hoofdvorm van het bouwwerk

- *per kavel is 1 hoofdbouwmassa toegestaan;*
- *de hoofdbouwmassa bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met een kap;*
- *de goothoogte bedraagt maximaal 7m en de bouwhoogte maximaal 11m;*
- *gebouwen zijn voorzien van een kap, waarbij de kaprichting (overwegend) haaks is ten opzichte van de entreeweg. Zowel een wolfseind of mansarde kap past in het beeld, evenals een schild- of tentdak;*
- *de bouwvolumes kennen een differentiatie ten opzichte van elkaar. Afwisseling in bouwhoogte, goot- en nokhoogte, bebouwingspercentages, footprint is toegestaan. De woningen vormen echter één familie in vormentaal en materiaalgebruik.*

Gevelaanzichten

- *de gevel kent een verticale geleding met staande ramen en kozijnen, waarbij verschillende raamtypes zijn toegestaan: voorzien van luiken, van een kader of bloembakken;*
- *de gevelgeleding van bijbehorende bouwwerken past bij de architectuurstijl van het hoofdgebouw;*
- *balkons en uitbouwen mogen niet breder zijn dan de hoofdbouw en dienen ten minste 1m terug te liggen ten opzichte van de voorgevel. Erkers mogen zowel in de voor- als zijgevel worden toegepast, mits passend binnen de architectuur.*

Materiaalkeuze

- *kozijnen bestaan uit hout of goedgelijkende andere materialen;*
- *de dakbedekking bestaat uit antraciet grijze pannen of riet, bijgebouwen mogen eventueel met een (middelgrijze) dakpan worden afgedekt;*
- *de plint van woningen wordt opgetrokken uit de Steen van Odijk. Deze steen kan ook worden toegepast als accent rondom een voordeur of een raam;*
- *metselwerk bestaat in beginsel uit een roodbruine baksteen met een nuancering in herfsttinten;*
- *de gevel kan worden uitgevoerd in een combinatie van donker houtwerk en wit keim- of stucwerk.*

Detaillering

- *alle woningen worden voorzien van details waarin de ambachtelijkheid van Odijk tot uitdrukking komt: rollagen in het metselwerk, dakoverstekken met gootklossen, goten op muursteunen;*
- *het toepassen van windveren en gootlijsten is toegestaan, net als het toepassen van ankers in de gevel;*
- *zonnepanelen dienen zorgvuldig en op respectvolle wijze op het dakvlak te worden geplaatst.*

Erfafscheidingen en geluidschermen

- *elke woning krijgt langs de entreewegzijde een erfafscheiding in de vorm van een haagbeuk;*
- *tussen de woningen komt een groene erfscheiding (van 2 m) bij voorkeur in de vorm van een haag;*
- *geluidwerende voorzieningen worden opgenomen in afschermende beplanting.*

Bijlage

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN
3 WONINGBOUW KAVELS LANGS
ENTREEWEG BUURTSCHAP 7 BURGJE
1:200
Eiken heining periodiek terug te zetten met spaartelgen als kavelbeplanting langs de ontwateringsgreppel.
Alternatief: een gesloten beukenhaag (bladhoudend)
losse beerenheining met bescheidenen soorten (vogels), als Gelderse roos, Hondsroos, appelroos, meidoorn, tevens een enkele wilde/doorn en groenblijvende hulst.
gemeentelijke watergang te schonen vanaf de weg 3 m. breed.
HAVER DROEZE
schaal 1:200 bij A2 - www.haverdroeze.nl - 20 februari 2020
KOOLANGSWEG NAAR HET BURGJE - ODIJK WEST
Kavelinrichting