

Ruimtelijke Visie Vordingstraat ong Ewijk Gemeente Beuningen



Gemeente Beuningen

Ruimtelijke visie Vordingstraat ong Ewijk



Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen **Postadres** Postbus 165, 6640 AD Beuningen

Telefoonnummer 024 - 675 23 56 **Emailadres** info@burowaalbrug.nl **Website** www.burowaalbrug.nl

Rekeningnr. IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer** 58365524 **BTW Nummer** NL8530.06.453.B01

1. INLEIDING.....	2
1.1. Aanleiding.....	2
2. LIGGING	3
2.1. Ligging plangebied.....	3
2.2. Huidige situatie omgeving.....	5
2.3. Huidige situatie bestaande erf	6
3. RICHTLIJNEN EN CONCEPT.....	7
3.1. Richtlijnen Landschapsonwikkelingsplan	7
3.2. Uitgangspunten toevoeging nieuwe woning	7
3.3. Conceptvorming	9
4. INRICHTINGSVOORSTEL	10
5. BEELDKWALITEIT	13
5.1. Beeldkwaliteit 'schuurwoning'	13
5.2. Beeldkwaliteit erfbeplanting.....	15

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op 8 juli 2014 en aangevuld op 21 mei 2015 heeft de gemeente een principeverzoek ontvangen voor de bouw van één woning naast Vordingstraat 36 te Ewijk. De beoogde locatie is een entree van Ewijk en maakt nu onderdeel uit van een ruim opgezet perceel bij de woning Vordingstraat 36. Deze woning is een gemeentelijk monument. Ruimtelijk gezien vormt het gebied een overgang van het dorpse en dichter bebouwde deel naar het meer landelijke gebied. Toevoegen van een woning met passende maat en schaal is hier, gezien de maat van het perceel en de omgevingskarakteristieken, uit ruimtelijk oogpunt acceptabel. Het plangebied voor de nieuwe woning is aangegeven op de onderstaande luchtfoto.



Ligging plangebied

Voor een goede ruimtelijk inpassing en kwaliteit is deze ruimtelijke visie opgesteld, die tevens de basis vormt voor het bestemmingsplan. Op basis van de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristieken in de directe omgeving zijn de ruimtelijke mogelijkheden onderzocht, de landschappelijke inpassing ontworpen en is de beeldkwaliteit gedefinieerd en middels sfeerbeelden weergegeven. De resultaten hiervan zijn in deze visie opgenomen.

2. LIGGING

2.1. Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de zuidelijke rand van de kern Ewijk nabij de kruising van de Vordingstraat - Koningstraat en is gelegen op de zuidelijke oeverwal van de rivier De Waal. Dit zijn de hoger gelegen zandige afzettingen van de rivier en vormen van oudsher hierdoor een ideale vestigingsplaats. Het landschap kenmerkt zich hier door kleinschaligheid door de aanwezigheid van singels en boomgaarden en variatie in bebouwing.

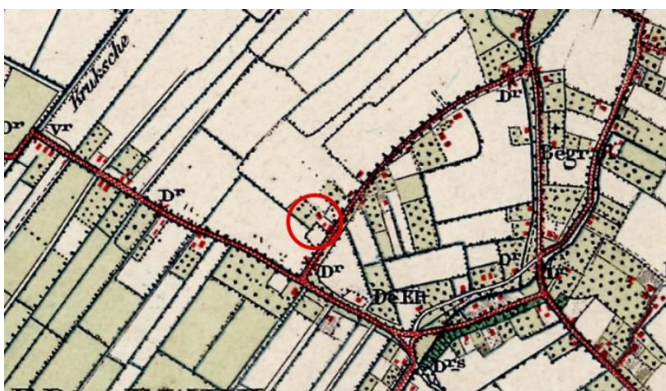
Zoals op het kaartbeeld van 1850 is te zien, heeft ter plaatste van het plangebied al lange tijd bebouwing gestaan. Naast de boerderij gaat het om meerdere (veld)schuren die gezamenlijk een duidelijk erfensemble vormen. De (veld)schuren zijn in vormgeving en positionering ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De bebouwing langs de Vordingstraat werd destijds omgeven met fruitboomgaarden, hetgeen in de volgende kaartbeelden ook te zien is.

Op het kaartbeeld van 1890 is daarbij eveneens een eerste veldschuur te zien en op het kaartbeeld van 1940 is ook een tweede veldschuur waar te nemen.

Rond 1980 is te zien dat veel van de fruitboomgaarden inmiddels plaats hebben gemaakt voor grasland en dat de lintbebouwing langs de Vordingstraat verder verdicht. De grootste verandering is echter te zien op het laatste kaartbeeld (van de huidige situatie) waarbij er uitbreiding van Ewijk heeft plaatsgevonden en nabij het plangebied door zandwinning open water is komen te liggen. Hiermee is het erf van Marialust met zijn imposante kopgevel een fraaie toegang tot de kern Ewijk geworden.



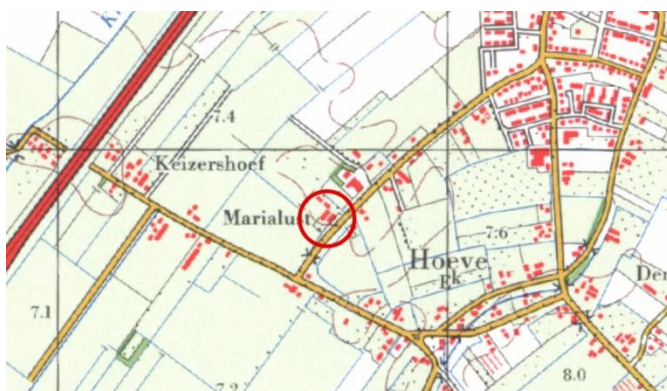
kaartbeeld 1850



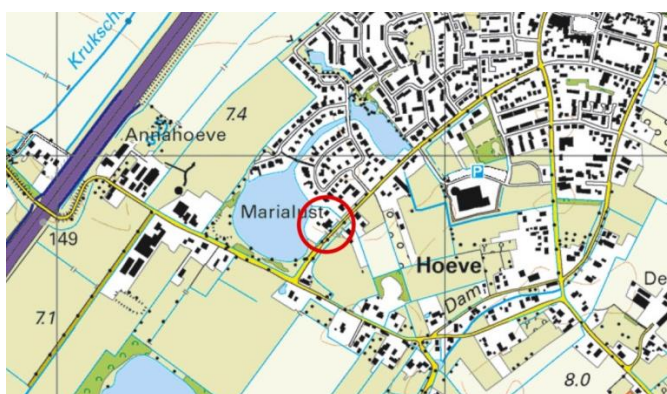
kaartbeeld 1890



kaartbeeld 1940



kaartbeeld 1980



kaartbeeld 2015

2.2. Huidige situatie omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Vordingstraat en maakt onderdeel uit van een klein bebouwingslint bestaande uit (voormalige) agrarische bebouwing met een karakteristieke erfachtige opzet.

Deze erven bestaan, net als Marialust, uit kloeke hoofdgebouwen met enkele bijgebouwen waarbij het hoofdgebouw zich duidelijk naar de weg presenteert.

Door een relatief compacte opzet en de aanwezige erfbeplanting zijn deze erven duidelijk als afzonderlijke ruimtelijke eenheden te herkennen. In combinatie met de doorzichten naar de open weilanden ten oosten van de Vordingstraat dragen zij bij aan de karakteristieke afwisseling van openheid en beslotenheid van de oeverwal.

Naast de Vordingstraat aan de oostkant, wordt het plangebied begrensd door een waterplas aan de west- en zuidkant waarlangs bebouwing is gesitueerd. Ten noordwesten van het plangebied is een vrijstaande woning gesitueerd.



Compacte erfachtige opzet lintbebouwing Vordingstraat



Zicht op open weilanden vanaf erf Marialust

2.3. Huidige situatie bestaande erf

Het erf van Marialust bestaat uit een imposant hoofdgebouw dat langs de straat is gepositioneerd. Met name de kopgevel aan de zuidzijde van het gebouw levert in combinatie met de bestaande beuk een fraai beeld op. Achter dit gebouw en bijna buiten het zicht vanaf de Vordingstraat staan enkele kleinere bijgebouwen.

De ruimte rond de gebouwen kent een tuinachtige inrichting met meer naar de waterplas toe een kleine hoogstamfruitboomgaard en enkele (treur)wilgen. Ook aan de straatzijde is een grote treurwilg aanwezig. Deze cultivars is aan de straatzijde van het erf feitelijk een niet-gebiedseigen object, want wordt normaliter langs een sloot of vijver geplant. Deze boom groeit snel, maar leeft relatief kort. Verder bevinden zich op het terrein een moestuin, een (hobbymatige) kas en een dierenweide.



Bestaande bebouwing Marialust



Zicht op bestaande plas

3. RICHTLIJNEN EN CONCEPT

3.1. Richtlijnen Landschapsonwikkelingsplan

In het landschapsonwikkelingsplan 'Landschap in beweging' (december 2006) voor de gemeente Beuningen, Druten en Wijchen wordt voor het deelgebied "Waaloeverwal" een uitvoerige lijst met richtlijnen voor beeldkwaliteit van erven gegeven. Hieronder de relevante selectie van deze richtlijnen:

- Streven naar een erf met een landelijk karakter.
- Creëren van samenhang tussen bebouwing en beplanting op het erf.
- Gebruik maken van streekeigen, inheemse beplantingen, met royale afmetingen en voldoende ruimte om te groeien, die passen bij de maat en schaal van de bebouwing en het betreffende landschapstype.
- Nieuwe (fruit)schuren achter bestaande bebouwing op het erf plaatsen, groen aanzicht langs de weg behouden.
- Beperken van harde materialen zoals verharding, verlichting, hekwerken en paardenbakken.
- Zoveel mogelijk gebruik maken van natuurlijke materialen en neutrale kleuren voor hekken (grijs, bruin, groen).
- Rond woonhuizen gebruik maken van traditionele verhardingen, zeker daar waar deze in het oog springen, zoals grind en klinkers.
- Boerderijen op de donken markeren met een solitair van de 1^e orde grootte, zoals een rode beuk.

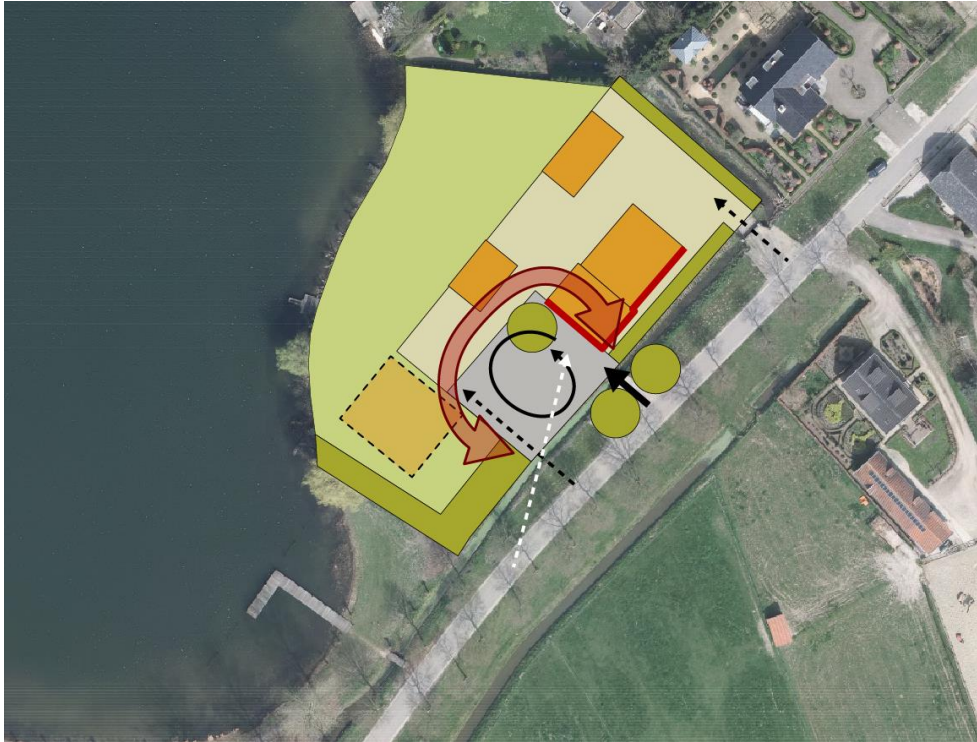
Het kleinschalige samenspel van bebouwingslinten, dorpen, weiden en boomgaarden in onregelmatige patronen is uitgangspunt bij ontwikkelingen, evenals de zeer groene uitstraling door erfbeplantingen, hagen en wegbepantingen. Doelstellingen op de Waaloeverwal zijn daarbij onder andere:

- Kleinschaligheid behouden en versterken.
- Kleinschalige bebouwing toestaan.
- Groene zones tussen dorpen handhaven.

3.2. Uitgangspunten toevoeging nieuwe woning

Vanwege de prominente positie en monumentale waarde van Marialust aan de Vordingstraat, is het van belang dat de nieuwe woning een relatie aangaat met het bestaande erf. De realisatie van de woning moet dan ook passen in de karakteristieken van de omgeving en het erf. Enkele kenmerken van een erf, die van invloed zijn op de verdere uitwerking, zijn:

- Een erf is een ensemble van gebouwen en beplanting.
- Een erf bestaat uit gebouwde en niet-gebouwde elementen die in verschillende tijden tot stand zijn gekomen, maar toch een sterke samenhang hebben.
- De elementen van een erf zijn gegroepeerd in en aan een gemeenschappelijke ruimte.
- Een erf heeft een duidelijke hoofdentree.
- Elk erf is verknoopt met het landschap.



Uitgangspunten toevoeging nieuwe woning binnen erfensemble Marialust

Ook bij Marialust is in de loop van de tijd bebouwing gerealiseerd en weer afgebroken. Een proces dat hoort bij een continue transformatie van een erf in tijd en gebruik. Enkele beeldkenmerken, zoals hierboven beschreven, zijn hierbij in dat proces een constante factor. Met de toevoeging van de woning op het perceel kan, rekening houdende met voorgaande, het erfensemble van Marialust weer worden hersteld en versterkt. Dit betekent dat in de compositie van bebouwing op het perceel met de nieuwe woning sprake moet zijn van een compacte en ingetogen opzet, aangezien deze zich anders teveel als zelfstandige eenheid presenteert en daardoor geen deel uitmaakt van het ensemble.

3.3. Conceptvorming

Voor het inpassen van de nieuw te bouwen woning op de betreffende locatie wordt er in feite een nieuw gebouw aan het erf van Marialust toegevoegd. Deze zal binnen de bestaande contouren van het erf worden gesitueerd waardoor de ruimtelijk context hetzelfde zal blijven.

Door de nieuw te bouwen woning qua plaatsing, uitstraling en architectonische uitwerking ondergeschikt te maken aan de Marialust, zal deze als het ware als nieuw bijgebouw onderdeel gaan uitmaken van het bestaande erfensemble. Refererend aan het historische gebruik van de gronden zal de woning qua vorm en massa aansluiten bij een veldschuur zoals veldschuren in het verleden er ook aanwezig zijn geweest. De nieuwe woning zal zich in tegenstelling tot Marialust dan ook niet presenteren naar de Vordingstraat maar primair op de bestaande waterplas zijn georiënteerd. Op deze wijze wordt het erfensemble hersteld en een compositie gecreëerd die kenmerkend is voor de erfstructuur bij de voormalige boerderijen langs de Vordingstraat.



Ruimtelijk concept

Sprake moet zijn van een enkelvoudig volume, dat met de nokrichting haaks op de Vordingstraat staat, waardoor het onderdeel wordt van het erfensemble en de relatie met het achtergelegen landschap behouden blijft. De nieuwe woning wordt daarbij naar achter gepositioneerd ten opzichte van Marialust, waardoor deze haar prominente positie aan de Vordingstraat en de entree tot de dorpskern behoudt. Het voorerf van de nieuwe woning krijgt, passend binnen de kenmerken van de omgeving en de karakteristieken van het erfensemble, een groene invulling.

4. INRICHTINGSVOORSTEL

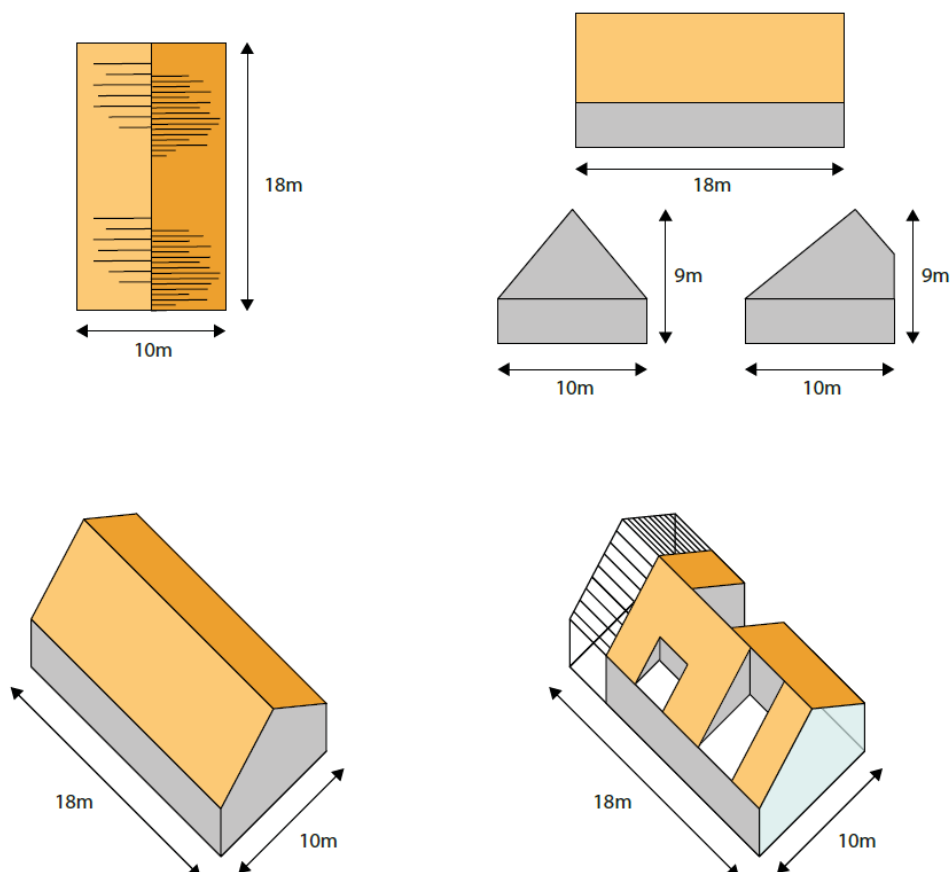
De nieuwe woning vervult in de beeldtaal van het erfensemble de rol van 'veldschuur' en is dan ook op enige afstand van de weg gesitueerd. Het zicht op de nieuw te bouwen woning vanaf de Vordingstraat wordt ontnomen door een groene opgaande invulling van het voorterrein met de aanleg van een hoogstamfruitboomgaard. Ook de ontsluiting biedt geen direct zicht op de woning maar zal zo veel mogelijk aan de noordkant van het perceel (nabij Marialust) worden gesitueerd. Door de ontsluiting aan de noordzijde te positioneren, krijgt de zuidelijke zone van het perceel een groene inrichting en wordt zo een overgang met het omliggende landschap verkregen.

Om aan te sluiten bij de compacte bebouwingsopzet van het erf, zal de nieuw te bouwen woning vóór de denkbeeldig doorgetrokken lijn van de bestaande bijgebouwen worden gesitueerd en op ten minste 7 meter uit de waterkant. De woning heeft een nokrichting die haaks op de straat staat, waardoor samenhang met het bebouwingsensemble op het bestaande erf wordt bewerkstelligd. Bovendien kan hierdoor een vrijere positionering op het perceel worden verkregen, met voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen.



Inrichtingsvoorstel

De nieuwe woning ('schuurwoning') wordt uitgevoerd met kap, heeft een ruime footprint en bestaat uit een heldere hoofdvorm zonder bij- of aanbouwen. Hierbij geldt tenminste aan 1 (lange) zijde een maximale goothoogte van 3 meter. Voor maximaal 1 (lange) zijde bedraagt de maximale goothoogte 6 meter. Dit is uitsluitend mogelijk aan de zijde van Marialust, om aan de zuidwestzijde van het erf een goede overgang naar het landschap te waarborgen. De maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter. Gebruik wordt gemaakt van een zadeldak. Een asymmetrische kap is toegestaan. De verbijzonderingen aan de woning kunnen worden vormgegeven door uitsparingen in dak en gevels en verschil in materiaalgebruik.



Principe schuurwoning

Het perceel wordt omzoomd door het voortzetten van de bestaande haag rond Marialust (beuk) die aan de voorzijde maximaal 1.00 m hoog is. Aan de achterzijde van het perceel (richting de plas) dient het zicht op de plas te worden behouden. In de nieuwe opzet is de bestaande treurwilg aan de voorzijde van het perceel niet passend. Deze boom wordt zoals gezegd normaliter gekoppeld aan een sloot of vijver. Bovendien is de oprit, mede vanuit landschappelijke overwegingen, aan deze zijde van het erf gewenst. De treurwilg zal daarom worden gerooid. In plaats hiervan zal een nieuwe bakenboom worden geplant nabij de nieuw te bouwen woning, die de plaatsing van de woonschuur markeert. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een beuk, eik, paardenkastanje, linde of walnoot.

Ter plaatse van de toegang naar Marialust zullen twee bomen worden teruggeplaatst die de ingang van het hoofdgebouw markeren zoals deze ook van oudsher aanwezig waren.

5. BEELDKWALITEIT

In deze paragraaf wordt de beoogde beeldkwaliteit beschreven. Gebruikte afbeeldingen zijn geen exacte weergave van de bouwplannen maar dienen ter inspiratie.

Kenmerkend voor de Waaloeverwal zijn de bebouwingslinten. De linten bestaan uit kavels met een hoofdgebouw en een of meerder ondergeschikte bijgebouwen. Het hoofdgebouw staat op een variabele afstand van de weg. De achtergelegen bijgebouwen staan aan een erf en liggen veelal versprongen ten opzichte van het hoofdgebouw. De kavels hebben een groene uitstraling door boomgaarden, erfbeplanting en erfafscheidingen. Het principe van de lintbebouwing en het boerenerf vormen het uitgangspunt voor de verdere beeldkwaliteit en inrichting.

5.1. Beeldkwaliteit 'schuurwoning'

Situering

De bebouwing van de nieuwe woning is onderdeel van het bestaande erf en wordt op enige afstand van de weg gesitueerd (op ten minste 15 meter achter de voorste perceelsgrens). Conform de karakteristieken van een veldschuur zal de woning worden uitgevoerd met kap. De nokrichting hiervan is haaks op de Vordingstraat (een lichte knik in de nokrichting is toegestaan). Hierbij is sprake van een (enkelzijdige) lage goot en een ruime kap.

Vormgeving

De vormgeving van de woning sluit aan bij de bovengenoemde principes en heeft de uitstraling van een archetypische schuur. Door strakke belijning, vlakverdeling en detaillering wordt (tevens) een hedendaagse uitstraling verkregen.

De bebouwing bestaat in ieder geval aan de zuidwestelijke (lange) zijde uit 1 bouwlaag met een ruime kap. Aan de andere lange zijde is een hoogte van 2 lagen met kap toegestaan.

Met de vorm en bouw van de woning wordt een zelfde uitstraling als die van een veldschuur beoogd. Denk hierbij aan een 'rustig' architectuurbeeld dat door gebruik van grotere eenheden en vlakverdeling eenvoudig uitstraalt. Gebruik wordt gemaakt van een (eventueel asymmetrisch) zadeldak.

Bijgebouwen en aanbouwen zijn niet wenselijk en dienen in het hoofdvolume te worden ondergebracht. Uitsparingen zijn wel toegestaan, waarbij de hoofdopzet van een veldschuur herkenbaar moet blijven.



Sfeerbeelden

Kleur- en materiaalgebruik

Het kleur- en materiaalgebruik is ingetogen ten opzichte van de voormalige boerderij Marialust en geeft uiting aan het concept veldschuur. Gebruik wordt gemaakt van natuurlijke kleuren (of zwart) en materialen als hout, gebakken steen in combinatie met glas en metaal.

De gevel aan de waterzijde heeft bij voorkeur een open karakter zodat de ligging aan het water optimaal wordt benut. Voor het afdekken van de kap kan gedacht worden aan (niet glimmende) dakpannen, hout, golfplaten of zink.

De architectonische hoofdropzet geeft de bebouwing een uitstraling die past bij de landschappelijke karakteristieken. Door de nadere vormgeving en toe te passen materialen en detailleringen wordt hier een hedendaagse invulling aan gegeven.

5.2. Beeldkwaliteit erfbeplanting

Ten aanzien van de erfbeplanting wordt verwezen naar de uitgangspunten van het landschapsontwikkelingsplan. Alle beplanting is streekeigen (inheems). Afscheidingen op het erf zullen bestaan uit hagen. Langs de oever kan zich natuurlijke vegetatie gaan ontwikkelen. Het gebruik van harde materialen zoals verharding, verlichting, hekwerken en paardenbakken blijft beperkt, waarbij zoveel mogelijk gebruik maken van natuurlijke materialen en neutrale kleuren (grijs, bruin, groen). Aan de zijde van de Vordingstraat wordt in ieder geval gebruik gemaakt van traditionele verharding, zoals grind en klinkers.



Impressie mogelijke toekomstige situatie

