

Verlengde Molenstraat 7a - Winssen
INPASSINGS- EN BEELDKWALITEITPLAN

INHOUDSOPGAVE

Aanleiding	3
Inrichtingsplannen	4/5
Beeldkwaliteit	6
• Woning varianten	
• Erfinrichting	

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

Kenmerk: W-18038
Januari 2023



buro
WAAL
BRUG

ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING



RUIMTELIJKE ORDENING



STEDENBOUW



LANDSCHAPSARCHITECTUUR

AANLEIDING

Op het perceel aan de Verlengde Molenstraat 7a in Winssen zijn in de huidige situatie kassen aanwezig. Eerder is dit perceel al afgesplitst van het perceel Verlengde Molenstraat 7. Al voor de eigendomssplitsing is gebleken dat het niet langer mogelijk is om ter plaatse een duurzaam glastuinbouwbedrijf te exploiteren. De kassen worden daarom al langere tijd als opslagruimte gebruikt en niet voor de tuinbouw. De initiatiefnemer heeft de gemeente daarom verzocht om gebruik te mogen maken van het functieveranderingsbeleid. Dit betekent dat alle glasopstanden met bijbehorende verharding op het perceel worden gesloopt en verwijderd. In plaats daarvan mag één nieuwe woongebouw, met maximaal twee wooneenheden, worden opgericht. Voorliggend inpassing- en beeldkwaliteitsplan is een onderdeel daarvan.

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

HET DOEL VAN HET BEELDKWALITEITPLAN

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

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

HARDHEIDSCLAUSULE

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

Verlengde Molenstraat 7a

Winssen, gemeente Beuningen

INRICHTINGSPLAN VARIANT 1

Haag, soort: liguster gecombineerd met hazelaar, kornoelje of sleedoorn, maximaal 2 meter hoog

Halfverharding en/of waterdoorlatende verharding

Haag, soort: liguster gecombineerd met hazelaar, kornoelje of sleedoorn, maximaal 1 meter hoog. Haag na hooimijt maximaal 2 meter hoog
Bestaande C-watergang

Nieuw te realiseren vrijstaande woning met bijgebouw

Haag, soort: veldesdoorn, maximaal 1 meter hoog

Groenblijvende haag, soort: liguster gecombineerd met hazelaar, kornoelje of sleedoorn, aan voorzijde perceel maximaal 1 meter hoog

Solitaire boom, soort: rode beuk

Solitaire boom, soort: linde

Handhaven bestaande, hobbymatige boomgaard

Bloemrijk grasland

Groenblijvende haag, soort: liguster gecombineerd met hazelaar, kornoelje of sleedoorn, maximaal 2 meter hoog

Schaal: 1:500 (A3-formaat)
Datum: 14-09-2022



0 5 10 15 20 25

Verlengde Molenstraat 7a

Winssen, gemeente Beuningen

INRICHTINGSPLAN VARIANT 2

Nieuw te realiseren tweekapper
met bijgebouwen

Halfverharding en/of
waterdoorlatende verharding

Haag, soort: liguster gecombineerd
met hazelaar, kornoelje of sleedoorn,
maximaal 2 meter hoog

Bestaande C-watergang

Solitaire boom, soort: rode beuk

Haag, soort: veldesdoorn,
maximaal 1 meter hoog

Groenblijvende haag, soort:
liguster gecombineerd met hazelaar,
kornoelje of sleedoorn, aan voorzijde
perceel maximaal 1 meter hoog

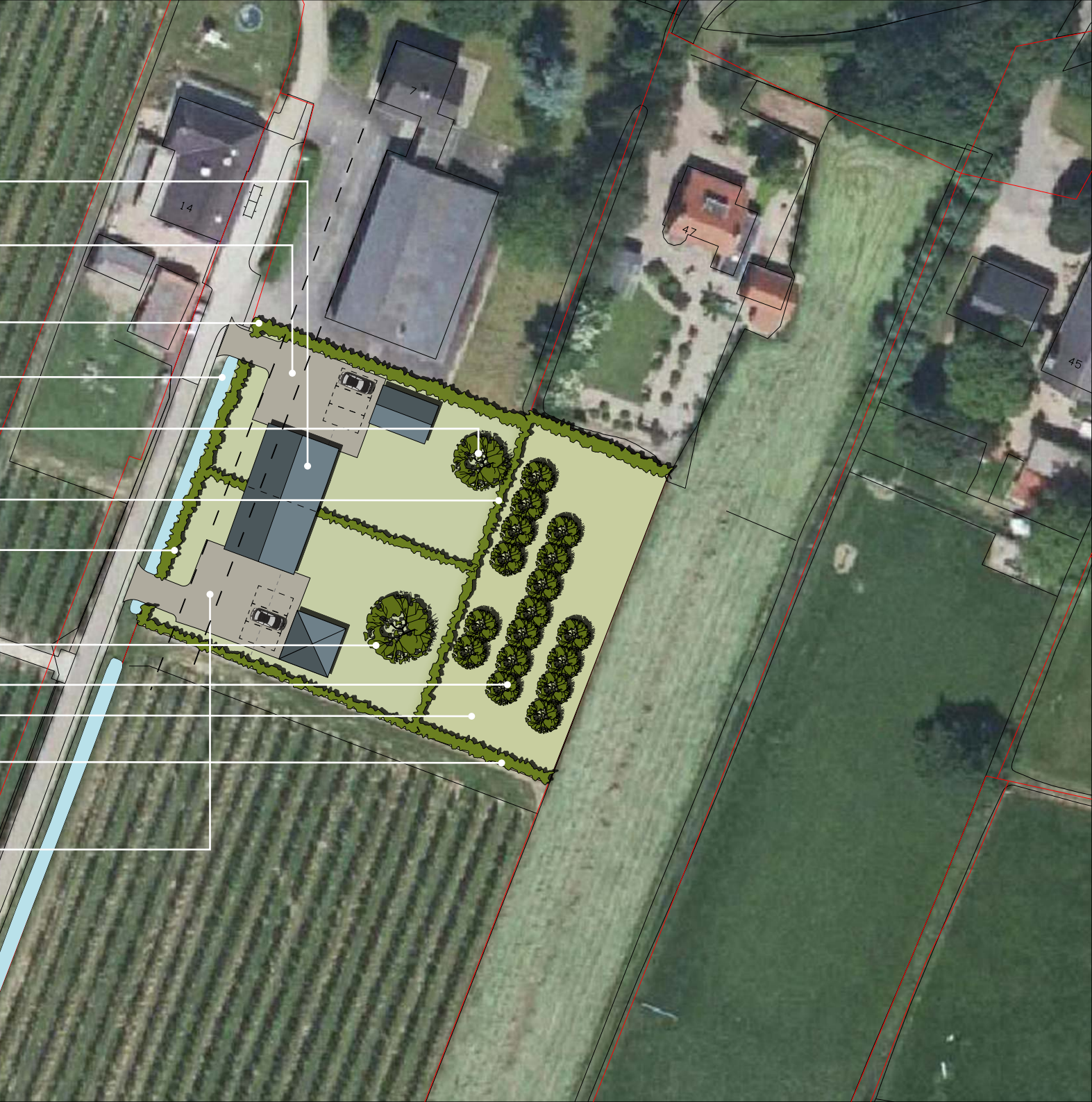
Solitaire boom, soort: linde

Handhaven bestaande,
hobbymatige boomgaard

Bloemrijk grasland

Groenblijvende haag, soort:
liguster gecombineerd met hazelaar,
kornoelje of sleedoorn, maximaal
2 meter hoog

Halfverharding en/of
waterdoorlatende verharding



Schaal: 1:500 (A3-formaat)
Datum: 14-09-2022



0 5 10 15 20 25

NIEUWE WONING VARIANT 1

- Het principe van een boerenerf vormt uitgangspunt voor de beeldkwaliteit.
- Er is zowel een traditioneel als eigentijds architectuurbeeld mogelijk binnen een agrarische bouwvorm.
- Het hoofdgebouw presenteert zich haaks of evenwijdig op de straatzijde, in een eenvoudige hoofdvorm.
- Het bijgebouw is qua plaatsing en schaal ondergeschikt
- De bebouwing bestaat in ieder geval uit een à anderhalve bouwlaag met een ruime kap.
- Er is sprake van een clustering van bebouwing waardoor een onderlinge relatie tussen hoofd- en bijgebouwen ontstaat rond een erfruimte.
- De basismaterialisering van de gevel is baksteen, hout of een ander duurzaam materiaal.
- Bij de toepassing van baksteen als materiaal wordt gezocht naar bruine, rode of grijze/zwarte tinten. Witte bakstenen zijn uitgesloten.



NIEUWE WONINGEN VARIANT 2

- Het principe van een boerenerf vormt uitgangspunt voor de beeldkwaliteit.
- Er is zowel een traditioneel als eigentijds architectuurbeeld mogelijk binnen een agrarische bouwvorm.
- Het hoofdgebouw presenteert zich evenwijdig op de straatzijde, in een eenvoudig hoofdvorm.
- De bijgebouwen zijn qua plaatsing en schaal ondergeschikt
- De bebouwing bestaat in ieder geval uit een à anderhalve bouwlaag met een ruime kap.
- Er is sprake van een clustering van bebouwing waardoor een onderlinge relatie tussen hoofd- en bijgebouwen ontstaat rond een erfruimte.
- De basismaterialisering van de gevel is baksteen, hout of een ander duurzaam materiaal.
- Bij de toepassing van baksteen als materiaal wordt gezocht naar bruine, rode of grijze/zwarte tinten. Witte bakstenen zijn uitgesloten.



ERFINRICHTING

- Afscheidingen op het erf zullen bestaan uit hagen. Dit zorgt voor een landelijke karakter.
- Hagen zullen van gebiedseigen soorten zijn.
- Aan de straatzijde komt een struweelhaag met gebiedseigen soorten, bijvoorbeeld met een mix van beukenhaag, meidoorn en veldesdoorn.
- Het gebruik van harde materialen zoals verharding, verlichting en hekwerken blijft beperkt, waarbij zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van natuurlijke materialen en neutrale kleuren.
- Er worden nieuwe fruitbomen aangeplant, bijvoorbeeld appel, peer, kers en/of pruim.
- Het perceel/de percelen zullen voorzien worden van een solitaire boom, soort: rode beuk/linde.





Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen
Telefoonnummer: 024 - 675 23 56 **Emailadres:** info@burowaalbrug.nl **Website:** www.burowaalbrug.nl