

Inpassings- en Beeldkwaliteitplan Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14, Winssen Gemeente Beuningen



Laatst gewijzigd op

~~24-08-2020, 21-10-2020, 26-10-2020, 10-06-2021, 20-12-2021, 12-9-2011, 13-9-2022, 14-9-2022, 9-02-2023~~

10-02-2023

Gemeente Beuningen

Inpassings- en Beeldkwaliteitplan Dijk 59 en
Verlengde Molenstraat 14, Winssen

2

Bureau
Landschapsarchitect BNT
Adres
Mobielnummer
Emailadres
Website
Rekeningnr. IBAN
KvK Nummer
BTW id.

GROEN ONTWERP
Ir. Wilja Kuiper
Sleenburgsestraat 37, 6671 ZB Zetten
06 300 16329
groenontwerpkuiper@xs4all.nl
www.groenontwerpkuiper.nl
NL27 SNSB 0942 1642 61
10043210
NL 001503401B91

Versie 0.3.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1 AANLEIDING	4
2 Ligging	4
2.1 Ligging plangebied	4
2.2 Huidige situatie omgeving	6
2.3 Huidige situatie bestaande erf	7
3 Richtlijnen en concept	10
3.1 Richtlijnen landschappelijk inpassingsplan	10
3.2. Richtlijnen nieuwe woning	10
3.3. Richtlijnen erfinrichting	10
3.4. Ruimtelijk concept	11
4 Beeldkwaliteit.....	13
4.1. Beeldkwaliteit 'woonboerderij'	13
4.2. Beeldkwaliteit erfbeplanting	13
5 Inrichtingsvoorstel.....	15

1 AANLEIDING

Op 27 mei 2020 heeft de Gemeente Beuningen besloten in beginsel planologische medewerking te verlenen aan het realiseren van een bouwperceel voor een burgerwoning aan de Verlengde Molenstraat 14 te Winssen.

In ruil voor de sloop van de bestaande opstallen bij Dijk 59 wordt de agrarische woonbestemming van Dijk 59 omgezet naar burger woonbestemming en mag er één vrijstaande woning worden teruggebouwd aan de Verlengde Molenstraat 14. Hiermee kan er een kwaliteit slag worden gerealiseerd voor de omgeving. Het plangebied is aangegeven op de onderstaande luchtfoto.



4

Ligging plangebied

Voor een goede ruimtelijke inpassing van deze ontwikkeling is deze ruimtelijke visie opgesteld, die tevens de basis vormt voor het bestemmingsplan. Op basis van de landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristieken in de directe omgeving is de landschappelijke inpassing ontworpen en is de beeldkwaliteit gedefinieerd en middels sfeerbeelden weergegeven.

2 Ligging

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied percelen Dijk 59, en Verlengde Molenstraat 14, 6645 KD, Winssen liggen op de oeverwal aan de dijk langs de Waal tussen de kernen Deest en Winssen. In vroegere tijden werd bij elke overstroming van de rivier een laagje klei afgezet. Dicht bij de rivier werden de grovere deeltjes afgezet, zo ontstonden de oeverwallen.

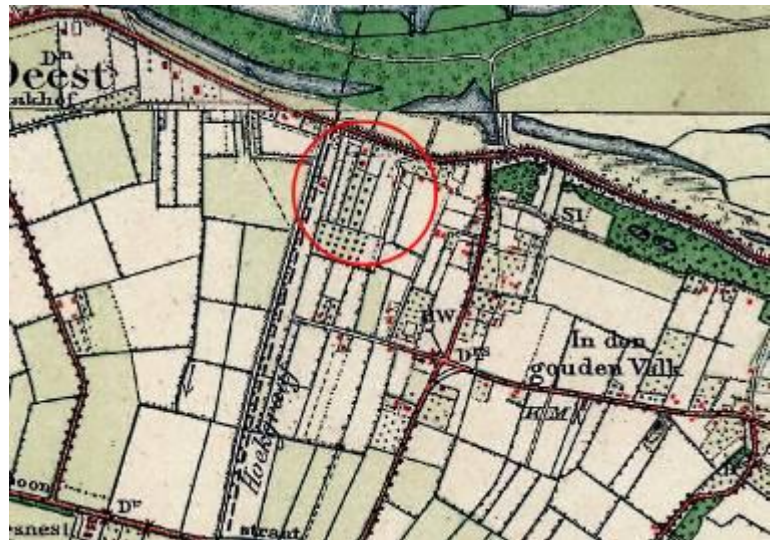
Het oeverwallenlandschap is een kleinschalig patchwork-landschap met open en dichte delen. Op deze oudere, hogere gronden ontstonden vroeger de agrarische dorpen. Het is een landschap met landbouwpercelen en boomgaarden, houtsingels, erfbeplantingen, knotwilgenrijen en kleine bosjes. Er is een variatie in bebouwing met onregelmatige patronen. Er zijn kleinschalige bebouwingsconcentraties ingebed in het landschap. Het verkavelingspatroon direct rondom en in het plangebied is rechthoekig en staat loodrecht op de dijk.

Topografische kaart 1850

De oeverwal met het plangebied in rode cirkel. De percelen met stippen zijn hoogstamboomgaarden



Topografische kaart 1918



Topografische kaart 1957

Het areaal boomgaarden is vanaf 1850 sterk toegenomen. Vanaf het midden van de vorige eeuw zijn veel hoogstamfruitbomen vervangen door laagstam boomgaarden.



2.2 Huidige situatie omgeving

Het plangebied ligt in een kleinschalig landschap met laagstam fruitbomen/struiken. Het oorspronkelijk rechthoekig verkavelingspatroon is nog steeds herkenbaar in het landschap en staat loodrecht op de dijk langs de Waal. Het bebouwingsbeeld bestaat hier veelal uit voormalige agrarische bebouwing, vaak verbouwd en vernieuwd tot burgerwoningen op ruime kavels. De bouwstijl is overwegend eenvoudig en landelijk, kaprichingen wisselend gericht loodrecht en parallel aan de verkavelingsrichting en er liggen enkele (agrarische) bedrijven met grotere bedrijfsgebouwen. Het voormalige agrarisch bedrijf binnen het plangebied is vanuit het noorden te bereiken vanaf de Dijk. De nieuwe woonlocatie is te bereiken via de Verlengde Molenstraat. Deze ca. 3,5 meter brede weg oogt landelijke en loopt dood bij huisnummer 14.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de dijk langs de Waal. Aan de oostzijde sluit het plangebied aan bij een kleine bebouwingsconcentratie met een kassencomplex. Het plangebied is aan de zuidzijde omgeven door gebied met landelijk gebruik. Aan de westzijde van het plangebied ligt De Ganzenkuil, een 19 hectare groot water. Deze kraakheldere afgraving is van oorsprong een zandwinningsput en sinds 2016 in gebruik als betaalwater om te vissen.

De agrarische bebouwing die verwijderd gaat worden ligt ca. 75 tot 150 meter vanaf de Dijk in agrarisch gebied. De nieuwe woonlocatie sluit aan bij een bebouwingsclusters aan de dijk en het einde van de Verlengde Molenstraat.



Topografische kaart 2020



Plangebied



Bebouwingsclusters aan de Dijk en het einde van de Verlengde Molenstraat

2.3 Huidige situatie bestaande erf

Op het voormalig agrarisch bedrijf aan de Dijk 59, wordt het bedrijf gesaneerd. In 2013 is er al een stal gesloopt van 540 m². Nu is het de intentie om de resterende bedrijfsgebouwen met omringende verharding te verwijderen. Dit zijn een pluimveestal, een mestloods en een deel van het eierlokaal, in totaal ca. 840 m² oppervlakte en betonplaten verharding van ca. 1120 m².



De boerderij met achterhuis, de mantelzorgwoning, het (hobby) paardenschuurtje en 130 m² van het eierlokaal blijven staan. De verharding tussen het eierlokaal en paardenschuurtje blijft eveneens. De agrarische woonbestemming van Dijk 59 wordt omgezet naar burger woonbestemming. In ruil voor de sloop van 840 m² aan agrarische bedrijfsopstallen met een grote hoeveelheid asbest wordt een bouwperceel gerealiseerd voor een vrijstaande woning. Het nieuwe bouwvlak voor een burgerwoning wordt gerealiseerd in een bestaande woonbestemming aan de Verlengde Molenstraat 14.

7



Pluimveestal



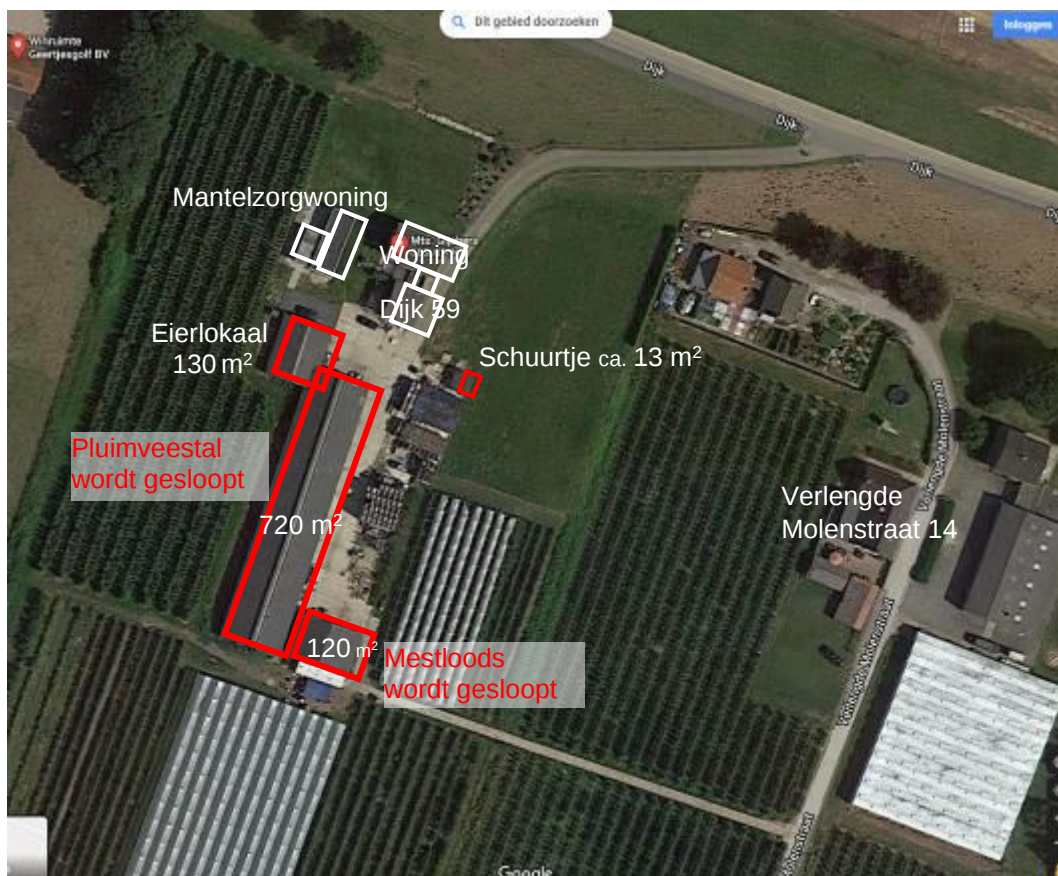
Pluimveestal links en eierlokaal rechts



Paardenschuurtje

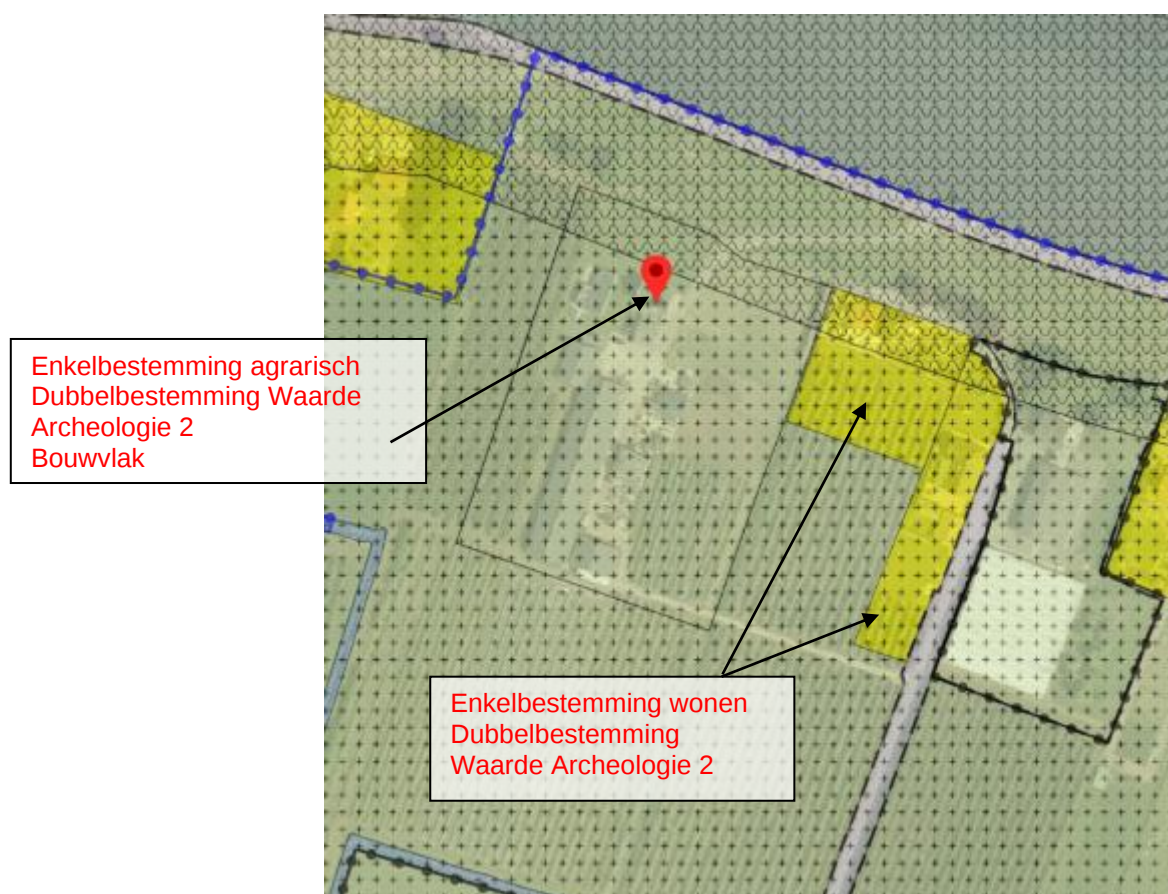


Mestloods



Ligging bedrijfsgebouwen huidige situatie

8



Bestemmingsplan Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14 en aangrenzend perceel EWK00-G-720

Bij het saneren van de agrarische opstallen wordt een open doorzicht naar het achterland gerealiseerd. Deze ruimtelijke kwaliteitsimpuls is voor de gemeente reden om de bouwrechten te verplaatsen van de Dijk 59 naar de Verlengde Molenstraat 14. De beoogde locatie van de nieuwe woning heeft in de huidige situatie al een woonbestemming, maar geen bouwvlak. De toevoeging van een woning op deze locatie sluit aan op een bestaande bebouwingscluster en ondersteunt hiermee het gemeentelijk beleid van clustering in het buitengebied ten gunste van versterking van de openheid van het agrarisch landschap.



Na sanering bedrijfsgebouwen en verplaatsing bouwrechten ontstaat een doorzicht vanaf de dijk naar het achterland



Nieuwe bouwlocatie



Bestaande bebouwingscluster

3 Richtlijnen en concept

3.1 Richtlijnen landschappelijk inpassingsplan

De nieuwe woning met erf wordt landschappelijk ingepast, conform de brochure landschapstypen van Stichting Landschapsbeheer Gelderland en de bijbehorende folders voor de 'Oeverwallen' en 'Maak je erf goed'.

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 wegbeplantingen. Doelstellingen op de Waaloeverwal zijn daarbij onder andere:

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

Aandachtspunten zijn het streven naar een erf met 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, beperken van harde materialen zoals verharding, verlichting, hekwerken en paardenbakken, rond woonhuizen gebruik maken van traditionele verhardingen, zeker daar waar deze in het oog springen, zoals grind en klinkers.

3.2 Richtlijnen nieuwe woning

De realisatie van het woongebouw en het erf moet passen in de karakteristieken van de omgeving. De uitstraling van de woning is hedendaags met aansluiting bij de traditionele boerderij bouwstijl in de omgeving met een eenvoudige uitstraling en bescheiden volume. De noklijn van nieuwe woning loopt parallel aan de Verlengde Molenstraat.

De nieuwe woning met erf moet op voldoende afstand liggen van bestaande boomgaarden, de vereiste is een 50 meter brede spuitzone.

3.3 Richtlijnen erfinrichting

Om het historisch karakter van het landschap te handhaven kan de streekeigen traditionele boeren erfinrichting als inspiratiebron gebruikt worden voor de inrichting van moderne erven. Ieder agrarisch bedrijf kende vroeger een herkenbaar onderscheid tussen het 'voor' en het 'achter' van de boerderij.

'Voor' lag vaak de moestuin en boomgaard met oude fruitboomrassen, zoals appel (Schone van Boskoop, Notarisappel, Zoete Bloemée), peer (Clapps favourite, Beurré Hardy), pruim (Reine-Claude, D'Anthon, Reine Victoria), walnoot of kers (meikers). In de moestuin zijn struiken als aalbes, framboos en kruisbes passend. Vroeger werd de moestuin vaak in tweeën gedeeld door een middenpad met aan weerszijden een haagje, fruitbomen en struiken. Er omheen stond meestal een meidoornhaag.

Tegenwoordig vinden we 'voor' vaak de siertuin met hagen en parkbomen, zoals een kastanje, een treurwilg of walnoot. Aan de zuidzijde van de boerderijen stonden vaak knot- en leilinden en (lei)peren voor schaduw. Aan de voor- of zijkant is plaats voor solitaire bomen, zoals een kastanje of walnoot.

'Achter' was onderdeel van het omringende landschap. Er staan bomen en struiken die ook in de omgeving groeiden zoals geriefbosjes, struweelhagen en solitaire (inheemse) bomen. Knotbomen langs sloten, houtsingels en houtwallen maakten de verbinding vanaf het erf naar het omringende landschap. Aan de buitenzijde van het erf wordt streekeigen beplanting gebruikt, die aansluit bij het landschap in de omgeving. Er worden geen schuttingen, coniferen of andere niet-inheemse beplanting aangeplant op de erfgrenzen.

Op de erven was vroeger sprake van een grote variatie in beplanting. Elk type beplanting kende zijn eigen functie. In de beplanting waren vier lagen te onderscheiden. Zo stonden aan de achterkant van het erf meestal bomen die dienden voor de houtvoorziening. De hoogstamfruitbomen leverden fruit. Struiken en hagen dienden onder andere voor afscheiding en vormden respectievelijk de derde en vierde laag op het historische boeren erf.

Deze vier lagen maken uw boerderij esthetisch aantrekkelijk en ook dieren en planten profiteren ervan. Een goed ingepaste boerderij heeft rondom vier lagen beplanting:

- Laag van de haag: 0 - 1,20 meter.
- Laag van de boerensierstruiken, bonenstruiken en fruitstruiken: 1,20 – 3 meter.
- Laag van de hoogstamboomgaard: 3 – 10 meter.
- Laag van de solitaire bomen: meer dan 10 meter.

3.4. Ruimtelijk concept

De nieuwe woning met erf is met de voorzijde gericht op de Verlengde Molenstraat en ligt binnen de huidige woonbestemming. Ter versterking van de afwisseling van open/dicht en clustervorming van bebouwing en erven in het landschap wordt het woonbestemmingsvlak dat in het agrarisch gebied achter verlengde Molenstraat nr. 16 ligt grotendeels verlegd richting de Verlengde Molenstraat.



Huidige bestemmingsvlakken



Nieuwe woonbestemmingsvlakken

Om de vereiste spuitzone van 50 meter tussen boomgaard en bouwvlak te waarborgen wordt rondom de bouwkelvel op grond die ook in eigendom is van de aanvrager een strook van 50 meter boomgaard gerooid of gevrijwaard van spijten (biologische teelt).

Voor het nieuwe woonhuis is sprake van een enkelvoudig volume, dat met de nokrichting evenwijdig aan de Verlengde Molenstraat is gelegen zoals ook bij veel van de huidige woningen langs deze weg het geval is. De nieuwbouw heeft geen prominente entreepartij op de kopgevel maar een bescheiden toegang aan de oostzijde. De bijgebouwen zijn minimaal 2 meter achter de oostelijke rooilijn van de woning geplaatst

11



Denkbeeldige scheidslijn 'voor' en 'achter' op de erven binnen het plangebied



12

Ruimtelijk concept



Grenzen burger woonbestemmingen



Bouwvlak nieuw aan de Verlengde Molenstraat



Nokrichting woning



Bescheiden hoofdentree woning

P

Minimaal 3 parkeerplaatsen op eigen erf

4 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 erven met een clustering van woon en bedrijfsbebouwing. De bebouwing heeft veelal een landelijk karakter en staat bijvoorbeeld niet op het einde van een zichtlijn of bomenlaan, maar presenteert zich ingetogen juist naast deze lijnen. De bebouwing staat op een variabele afstand van de weg maar is als duidelijke eenheid te herkennen door de compacte opzet van het erf. 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.

4.1. Beeldkwaliteit 'woonboerderij'

Het nieuwe woongebouw wordt aan de voorzijde van het erf geplaatst. Het woongebouw heeft een eenvoudige heldere hoofdvorm met weinig aan- of uitbouwen. De bebouwing bestaat in ieder geval uit 1 bouwlaag met ruime kap. De nokrichting van de kap loopt evenwijdig aan de Verlengde Molenstraat. De nokrichting van het bijgebouw kan evenwijdig of loodrecht op de weg lopen. Het bijgebouw ligt minimaal 2 meter achter de gevellijn van de woning. De vormgeving van het gebouw sluit aan bij de traditionele landelijke bebouwing op de oeverwal. Dit kan zowel door een traditionele of door strakke belijning, materialisatie en vlakverdeling met een meer hedendaagse uitstraling.

4.2. Beeldkwaliteit erfbeplanting

De nieuwe woning met erf wordt landschappelijk ingepast, conform de brochure landschapstypen en de bijbehorende folder voor de Waaloeverwal.

Alle beplanting is streekeigen (inheems). Afscheidingen op het erf zullen bestaan uit hagen.

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).



Referentie erfbeplanting



Referenties traditioneel sfeerbeeld in de directe omgeving van het plangebied

14



Molenstraat 36 Winssen



Molenstraat 26 Winssen



Koningstraat 36, Winssen

Referenties hedendaags sfeerbeeld woonboerderij in de directe omgeving van het plangebied

5 Inrichtingsvoorstel

Nieuwe woning en erf

Het 'voor erf' van de nieuwe woning ligt aan de Verlengde Molenstraat en krijgt een tuinachtige inrichting (siertuin). In de noordoosthoek liggen de privé parkeerplaatsen en staan statige solitaire bomen **(3)**, zoals kastanje, gewone es, linde of walnoot.

Op de erfgrans tussen woning nr. 14 en de nieuwe woonkavel is een haag aangeplant met een gebied eigensoort; liguster **(1)**.

Het 'achter erf' krijgt een meer informele inrichting met streekeigen beplanting aan de randen.

Aan de west **(2)** grenzend aan agrarisch landschap wordt een losse struweelhaag aangelegd met streekeigen inheemse bomen en struiken zoals essen, elzen, meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos, Gelderse roos en inheemse hulst.

Aan de zuidzijde **(4)** een losse haag van hazelaar, hondsroos, Gelderse roos en inheemse hulst.

De erfverharding wordt voor het grootste deel een weinig opvallende half-verharding met een landelijke uitstraling. De half-verharding is waterdoorlatend, waardoor regenwater gemakkelijk opgenomen kan worden in de bodem.

Voormalige terrein met bedrijfsgebouwen en omringende gronden

Het deel van de boomgaarden binnen het plangebied zijn gerooid. Deze gronden en de vrijgekomen grond van de bedrijfsopstallen worden omgezet naar bouwland en weidegrond.

Het erf van de woonkavel van Dijk 59 wordt landschappelijk ingepast met een losse struweelhaag **(6)** met streekeigen inheemse bomen en struiken zoals essen, elzen, meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos, Gelderse roos en inheemse hulst.

De paardenbak wordt landschappelijk ingepast met een hoogstamboomgaard **(5)** met oude fruitrassen.

Tussen de paardenbak en de hoogstamboomgaard wordt een geschoren lage haag aangelegd van beuk, haagbeuk of liguster **(7)**.

INRICHTINGSPLAN Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14, Winssen, Gemeente Beuningen



Bureau
Landschapsarchitect BNT
Adres
Mobielnummer
Emailadres
Website
Rekeningnr. IBAN
KvK Nummer
BTW id.

GROEN ONTWERP
Ir. Wilja Kuiper
Sleenburgsestraat 37, 6671 ZB Zetten
06 300 16329
groenontwerpkuijer@xs4all.nl
www.groenontwerpkuijer.nl
NL27 SNSB 0942 1642 61
10043210
NL 001503401B91