

GEMEENTE BEUNINGEN

Beeldkwaliteitplan Van Heemstraweg 20, Ewijk



1.	INLEIDING	2
1.1.	Aanleiding.....	2
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Doel van beeldkwaliteitplan.....	2
1.4.	Leeswijzer	3
2.	BESTAANDE SITUATIE	4
3.	UITGANGSPUNTEN	5
3.1.	Regeling functieverandering.....	5
3.2.	Landschappelijke context.....	5
3.3.	Richtlijnen beeldkwaliteit	6
4.	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	7
5.	BEELDKWALITEIT	9
5.1.	Beeldkwaliteit	9
5.2.	Beeldkwaliteit criteria.....	10

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Onderhavig beeldkwaliteitplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie Van Heemstraweg 20 in Ewijk. Doel van de herontwikkeling is het genereren van een kwaliteitsimpuls ter plaatse door amovering van de voormalige bedrijfsbebouwing en de realisatie van een dubbele woning. De kwaliteitsimpuls wordt mede vormgegeven in een beeldkwaliteitsplan.

1.2. Ligging plangebied

De Van Heemstraweg is een oud bebouwingslint dat loopt van Nijmegen naar Druten evenwijdig aan de rivier de Waal. Langs de weg liggen diverse plaatsen, waaronder Ewijk. Ewijk ligt aan de zuidzijde van de weg, het plangebied ligt aan de noordzijde. Aan de westzijde ligt op korte afstand de Rijksweg A50.



oude stal



oude stal



oude schuur



Globale ligging plangebied, rode ster (bron: www.openstreetmap.org)

Het voorliggende plan omvat de gronden aan de Van Heemstraweg 20 in Ewijk, met een oppervlakte van circa 11.350 m². Het plangebied bestaat uit een woning met vijf agrarische opstallen. De huidige gebouwen hebben in totaal een oppervlakte van 854 m².

1.3. Doel van beeldkwaliteitplan

Voorliggend beeldkwaliteitplan is opgesteld om de ambities van de herontwikkeling gestalte te geven in de verdere uitwerking naar concrete bouwplannen. Het dient enerzijds als inspiratie en anderzijds als toetsingsdocument. Dit beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld door de raad en gaat deel uitmaken van de gemeentelijke Welstandsnota.

1.4. Leeswijzer

In onderhavig beeldkwaliteitsplan komen achtereenvolgens de volgende aspecten aan de orde:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten beschreven die van toepassing zijn op het plan;
- In hoofdstuk 4 wordt de toekomstige situatie beschreven;
- In hoofdstuk 5 wordt de beeldkwaliteit beschreven en aangeduid in criteria.

2. BESTAANDE SITUATIE

Dit hoofdstuk beschrijft de bestaande situatie aan de hand van de ruimtelijke en functionele analyse.

De locatie ligt op enige afstand van de Van Heemstraweg verscholen achter bebouwing en een klein bosje. Aan de oostzijde ligt een open weide. Aan de noordzijde grenst de locatie aan een kassencomplex die ontsloten wordt via de Veluwstraat. Het gebied is kleinschalig en geeft een divers beeld.



Entree door bos



Entree en bestaande woning



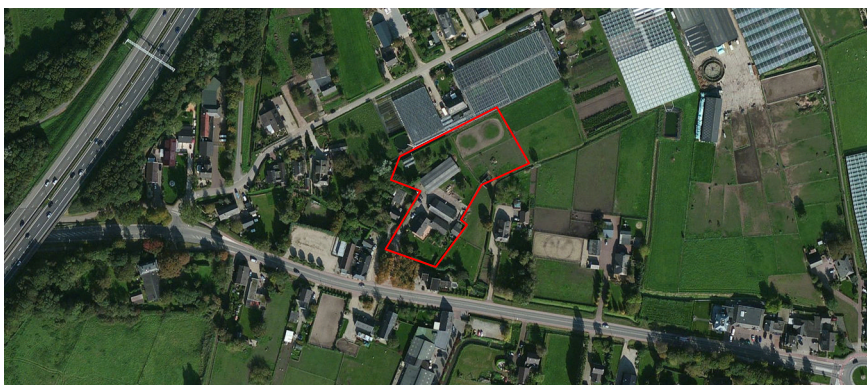
Tuin aan oostzijde



Oude stallen (4)



Boomgaard, erfscheiding en kas (1)



Ligging plangebied, rode contour (bron: www.bing.com/maps)

Op de kavel staat een L-vormig hoofdgebouw wat in gebruik is als woning. De bebouwing dateert uit de jaren zeventig van de vorige eeuw. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kloeke zadeldak. De gevels zijn lichtgroen gekeimd en het dak is bedekt met zwarte dakpannen.

Verder staan verspreid op het terrein vijf bijgebouwen, met een totale oppervlakte van 854 m². Vier bijgebouwen zijn schuren en/of stallen en verder staat er nog een kas (nr.1 op onderstaande afbeelding). De gebouwen zijn vrijwel allemaal in slechte dan wel bouwvallige staat.



- | |
|---------------------------|
| 1 = 55,67 m ² |
| 2 = 438,51 m ² |
| 3 = 58,26 m ² |
| 4 = 229,83 m ² |
| 5 = 71,44 m ² |

3. UITGANGSPUNTEN

3.1. Regeling functieverandering

De provinciale regeling spreekt over sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen. Uitgangspunt is dat de woning / het woongebouw een maximaal oppervlak heeft van 50% van het te slopen oppervlak. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden om bij minimale sloop van 750 m² één vrijstaande woning of één woongebouw terug te bouwen. Indien er meer dan 1500 m² wordt gesloopt breidt deze regeling zich uit (bijvoorbeeld met 2 woningen). Dus als er meer dan 750 m² wordt gesloopt, in dit geval ongeveer 850 m², mag er maar één woongebouw (of één vrijstaande woning) worden gebouwd. De overige vierkante meters mogen niet worden ingezet voor extra bijgebouwen.

3.2. Landschappelijke context

In het landschapsontwikkelingsplan 'Landschap in beweging' (december 2006) voor de gemeente Beuningen, Druten en Wijchen wordt aangegeven dat het plangebied gelegen is in het deelgebied Waaloeverwal (zie afbeelding hieronder). Dit deelgebied is landschappelijk fraai en recreatief zeer aantrekkelijk door de diversiteit, kleinschaligheid en groene uitstraling. De diversiteit en kleinschaligheid is terug te vinden in het samenspel van bebouwingslinten, dorpen, weiden en boomgaarden in onregelmatige patronen. Een rijke groene uitstraling is aanwezig in de vorm van rijk beplante erven, boomgaarden, wegbeplantingen, windsingels en opslag rond plassen. De groene zones tussen de dorpen versterken het kleinschalige karakter van de Waaloeverwallen.



Plangebied (rode ster) in 'Landschap in beweging' gelegen in waaloeverwallen

Het kleinschalige samenspel van bebouwingslinten, dorpen, weiden en boomgaarden in onregelmatige patronen is uitgangspunt bij ontwikkelingen, evenals de zeer groene uitstraling door erfbeplanting, hagen en wegbeplantingen. Doelstellingen voor de 'Waaloeverwallen' zijn o.a. de kleinschaligheid versterken en kleinschalige bebouwing toestaan.

3.3. Richtlijnen beeldkwaliteit

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

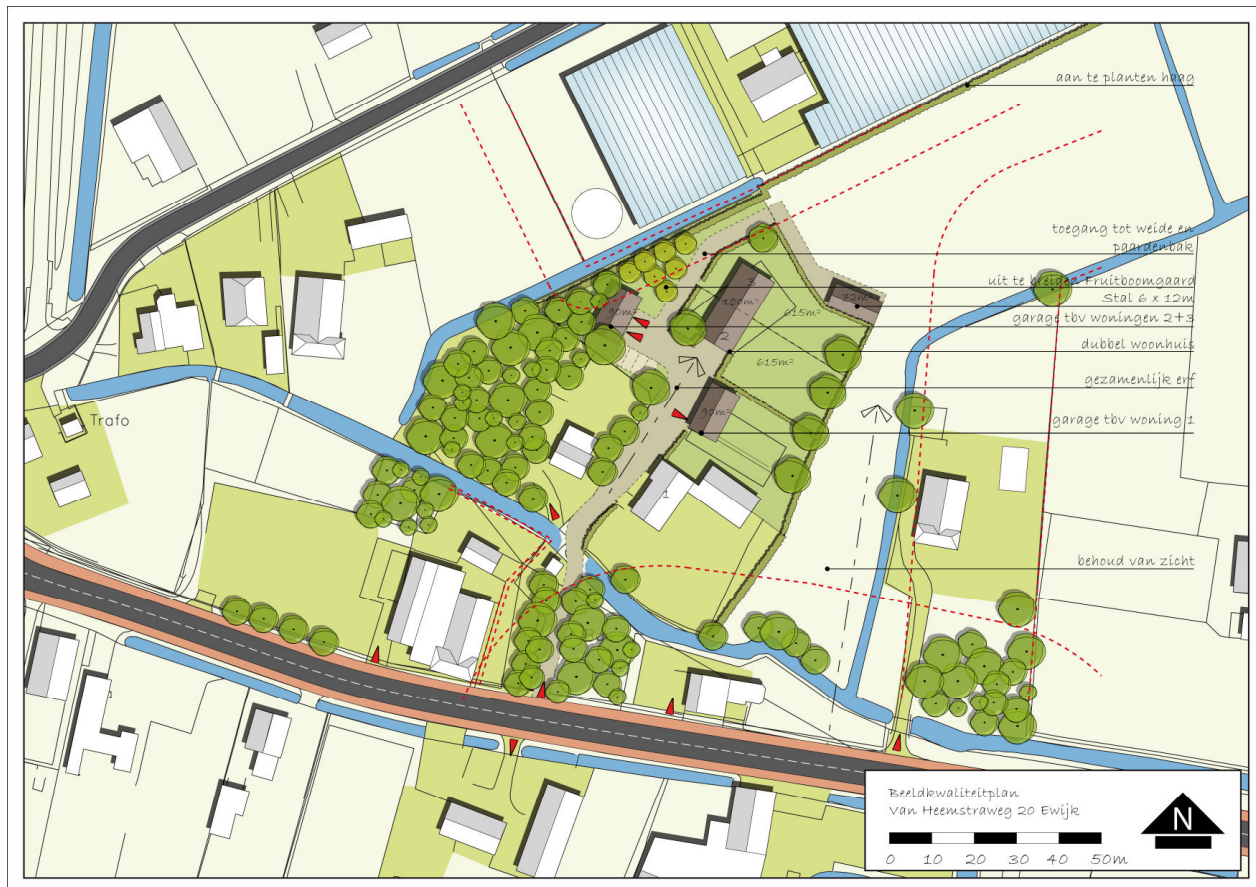
- Streven naar een erf met een landelijk karakter.
- Inspiratie putten uit de streekeigen opbouw van erven.
- Creëren van samenhang tussen bebouwing en beplanting op het erf.
- Gebruik maken van streekeigen, inheemse beplantingen, met royale afmetingen en voldoende ruimte om te groeien, die passen bij de maat en schaal van de bebouwing en het betreffende landschapstype.
- Geen coniferen gebruiken als erfafscheiding. Dit is geen inheemse beplanting, heeft weinig natuurwaarden en draagt niet bij aan de beleving van verschillende seizoenen.
- Nieuwe (fruit)schuren achter bestaande bebouwing op het erf plaatsen, groen aanzicht langs de weg behouden.
- Beperken van harde materialen zoals verharding, verlichting, en hekwerken.
- Zoveel mogelijk gebruik maken van natuurlijke materialen en neutrale kleuren voor hekken (grijs, bruin, groen).
- Rond woonhuizen gebruik maken van traditionele verhardingen, zeker waar deze in het oog springen, zoals grind en klinkers.

4. TOEKOMSTIGE SITUATIE

In de toekomstige situatie zullen alle bestaande bijgebouwen geamoveerd worden, waarvoor in de plaats één dubbele woning (180 m²), een gezamenlijke garage (90 m²) voor de nieuwe woningen en een paardenstal (72 m²) worden gerealiseerd. De bestaande woning krijgt een nieuwe garage aan de achterzijde, e.e.a. conform het geldende bestemmingsplan. De stal wordt aan de achterzijde gesitueerd.

De toekomstige situatie is gebaseerd op het principe van het bebouwingslint, zoals dat kenmerkend is voor de Van Heemstraweg en beschreven staat onder hoofdstuk 'Beeldkwaliteit'. Aansluitend op dit principe wordt een gebiedseigen ensemble gecreëerd dat zich naadloos voegt in de kleinschalige korrel van de 'Waaloverwallen'. Dit principe van lintbebouwing is het uitgangspunt voor de verdere beeldkwaliteit.

De nieuw te bouwen dubbele woning (9 x 20 meter) krijgt volgens het principe van de lintbebouwing de situering van een schuur, versprongen achter het hoofdgebouw. De kop van de woning staat in de zichtlijn vanaf de entree van het kavel. Door deze situering ontstaat een gezamenlijk erf, waaraan nog twee bijgebouwen staan. Een pad ten westen van de nieuwe woningen maakt de woningen en de achtergelegen paardenwei met stal bereikbaar. Alle woningen krijgen aan de achterzijde een ruime tuin.



Toekomstige situatie

*Kloeke vorm met bijzonder
kopgevel*



Bijzonder kopgevel



*Kloeke vorm met bijzonder
materiaalgebruik*



*Kloeke vorm met bijzonder
materiaalgebruik*



5. BEELDKWALITEIT

Onderstaand hoofdstuk is een beschrijving van de beoogde beeldkwaliteit voor de nieuwe dubbele woning en bijgebouwen, vertaald in concrete criteria. Daarnaast wordt het gewenste beeld beschreven voor de inrichting van het erf. Gebruikte afbeeldingen zijn geen exacte weergave van de bouwplannen, maar dienen ter inspiratie.

5.1. Beeldkwaliteit

De Waaloeverwal wordt gekenmerkt door bebouwingslinten. De linten bestaan uit bebouwingskavels met een hoofdgebouw en één of meerdere ondergeschikte bijgebouwen daar achter. Het hoofdgebouw staat op een variabele afstand van de weg, maar oriënteert zich in de meeste gevallen naar de weg. De achter gelegen bijgebouwen staan versprongen ten opzichten van het hoofdgebouw. De kavels hebben een groene uitstraling door boomgaarden, erfbeplanting en inheemse erfscheidingen. Dit principe van lintbebouwing is het uitgangspunt voor de verdere beeldkwaliteit en inrichting.

Situering

De bebouwing van onderhavig plan staat op enige afstand van de Van Heemstraweg en ligt verscholen achter beplanting. Dit doet echter niets af van het hiervoor beschreven principe van lintbebouwing. De bestaande woning (hoofdgebouw) richt zich op de weg met bijgebouwen daarachter. De nieuw te bouwen dubbele woning krijgt volgens het principe van de lintbebouwing de situering van een bijgebouw, versprongen achter het hoofdgebouw.

Vormgeving bebouwing

Ook de vormgeving van de dubbele woning sluit aan op de bovengenoemde principes. Wat inhoudt dat de bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een lage goot en een kloeke zadelpak. De richting van de kap is haaks op de bestaande woning. Dakkapellen zijn zeer ondergeschikt aan het dakvlak en zijn onderdeel van de ontwerpopgave. Dakoverstekken zijn bescheiden.

De kopgevel aan de zuidzijde (tegenover de bestaande woning) dient een accent of verbijzondering te hebben om zo het zicht vanaf de entree van het terrein op te vangen. Deze verbijzondering verraadt ook dat het hier om een bijzondere schuur gaat, namelijk een woonschuur.

De architectonische uitwerking geeft het gebouw een landelijke en agrarische uitstraling met een eigentijdse inbreng. Het materiaalgebruik is traditioneel met eigentijdse toepassingen. Het dak is van zwarte pannen of een ander donker materiaal (niet glimmend). Het kleurgebruik is in overeenstemming of contrast met de te handhaven woning. De bestaande woning dient verder niet als referentie.



Haag

Erfbeplanting

Ten aanzien van de erfbeplanting wordt verwezen naar de uitgangspunten van het landschapsontwikkelingsplan 'Landschap in beweging', zoals die eerder beschreven zijn. Alle beplanting is streekeigen (inheems). De randen van de kavels worden omzoomd door hagen. Deze hagen dienen als scheiding tussen de kavels en versterken de groene uitstraling. Tevens zorgen ze samen met de uit te breiden boomgaard voor afscherming van het naast gelegen kassencomplex. Voor een goede landschappelijke inpassing komt aan de oostzijde nog een bomenrij. Verder dient op elke kavel een solitaire boom geplant te worden voor groene uitstraling van het totale plangebied.

5.2. Beeldkwaliteit criteria

Situering

- Nieuwe dubbele woning als bijgebouw situeren versprongen achter de bestaande woning in de zichtlijn van de entree van het erf.
- Een gezamenlijke garage is mogelijk buiten de woonpercelen en vormt een gezamenlijk ensemble (erf) met de overige bebouwing..
- Kopgevel zuidkant nieuwe dubbelwoonhuis oriënteren op entree.
- Bebouwing clusteren nabij bestaande woning.
- Bijgebouwen die op de woonpercelen worden gerealiseerd, achter de achterste rooilijn van de bestaande woning situeren.

Vormgeving bebouwing

- De bestaande woning dient niet als referentie.
- Nieuwe dubbele woning bestaat uit één bouwlaag met kloeki zadelkap.
- Dakkapellen zijn zeer ondergeschikt aan het dakvlak en zijn onderdeel van de ontwerpogave.
- Dakoverstekken zijn bescheiden.
- De architectonische uitwerking geeft het gebouw een landelijke en agrarische uitstraling met een eigentijdse inbreng.
- Het gebouw dient aan de zuidzijde een representatieve kopgevel te hebben.
- De plaats, afmeting en verhoudingen van raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en op de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd.
- Aan-/uitbouw en bijgebouwen mogen niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw.
- De bijgebouwen moeten qua hoofd- en dakvorm goed aansluiten op het hoofdgebouw. Hierbij worden platte daken niet uitgesloten. Vrijstaande bijgebouwen worden bij voorkeur afgedekt met een kap.

Materiaalgebruik en kleurgebruik

- Het materiaalgebruik is traditioneel met eigentijdse toepassingen.
- Het kleurgebruik is in overeenstemming of contrast met de te handhaven woning.
- Het dak is van zwarte pannen of een ander donker materiaal (niet glimmend).
- Creëren van samenhang in de bebouwing (woningen en bijgebouwen).

Uitstraling erf

- Streven naar een erf met een landelijk karakter, dat rijk beplant is met boomgaarden, bomengroepen, hagen en solitaire (monumentale) bomen.
- Creëren van samenhang tussen bebouwing en beplanting op het erf .
- Inspiratie putten uit de streekeigen opbouw van erven.
- 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.
- Geen coniferen gebruiken als erfafscheiding.
- Hagen als versterking van de groene uitstraling van de kavels.
- Solitaire (monumentale) bomen als subtiele scheiding en groen uitstraling op erf en kavels.
- Beperken van harde materialen zoals verharding, verlichting, en hekwerken.
- Zoveel mogelijk gebruik maken van natuurlijke materialen en neutrale kleuren voor hekken (grijs, bruin, groen).
- Rond de woningen gebruik maken van traditionele verhardingen, zeker waar deze in het oog springen, zoals grind en klinkers.