



Veluwstraat 11b, Ewijk

Inpassing- en Beeldkwaliteitplan

► Inhoud

Opgave	3
Plangebied	4
Concept	5
Inrichtingsschets	6
Landschappelijke inpassing	7
Beeldkwaliteit erf	8
Beeldkwaliteit woningen	9
Natuurinclusief bouwen en inrichting	10

Colofon

Kenmerk: W-23083
Datum: 3/11/2023
In opdracht van: fam. Litjens

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

► Opgave

Op het perceel van de familie Lijens gelegen aan Veluwstraat 11B staat een bedrijfswoning met daarachter een glasopstand van een voormalig tuinbouwbedrijf, momenteel wordt deze opstand gebruikt als camperstalling. De familie is voornemens om de glasopstanden te slopen en het realiseren van woningbouw. Dit betreft het toevoegen van een woongebouw (vrijstaand of twee-onder-een-kapwoning) ten zuiden van de bestaande woning op het perceel, e.e.a. conform het functieveranderingsbeleid. De huidige bedrijfswoning zal daarbij worden omgezet in een burgerwoning. De ontwikkeling dient landschappelijk ingepast te worden.

Voor het nieuwe erf is een eerder stadium een inrichtingsschets gemaakt. Voorliggend beeldkwaliteitplan betreft enkel de nieuw te bouwen woningen op het erf. 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.



► Locatie plangebied

► Plangebied

Huidige situatie

Het plangebied ligt ten noorden van het dorp Ewijk. Het gebied is een buurtschap gelegen tussen de van Heemstraweg, Waalbanddijk, A50 en landgoed Doddendael. Ten oosten loopt 't Roth, een kerkepad die de dijk met het dorp verbindt.

Aan de Veluwstraat staat lintbebouwing met daartussen en achter voormalige tuinbouwkassen. Binnen het bebouwingslint zijn veel typologieën aanwezig. Nokrichting en rooilijnen variëren waardoor een gedifferentieerd straatbeeld ontstaat. Ook bebouwingshoogte variëren van één laag met kap tot twee lagen met kap. Architectuur van de woningen is divers en ademt de functie van het tijdsbeeld waarin het is gerealiseerd. Van (monumentale) boerderijen tot jaren '70 (naoorlogse) architectuur, maar alles in een landelijke stijl. Rondom het plangebied liggen veel woningen en bedrijvigheid op (voormalige) boerenerven.

Op de kavel staat nu beperkt groen en is overwegend verhard en bebouwd. Ten zuiden van het erf staat een rijbak voor paarden van de naastgelegen manege De Veluw, het voorterrein is voornamelijk verhard. De familie Litjens is ook de eigenaar van deze manege. Het kadastrale perceel (E811) heeft een grote van ca. 8.200 m² incl. bedrijfswoning, de glasopstand bedraagt 6.385 m².

Planvoornemen

Door het slopen van de bestaande glasopstanden en het realiseren van een vrijstaande woning of en twee-onder-een-kapwoning zal de locatie landschappelijk ingepast worden met in voorliggend document opgenomen voorwaardelijke verplichting. De bedrijfswoning aan de voorzijde wordt behouden en als burgerswoning gebruikt door de familie Litjens zelf.

Notitie functieverandering Buitengebied

De functieverandering van agrarisch bedrijf naar wonen biedt de mogelijkheid woningen toe te voegen aan het erf:

Gesloopte oppervlak- Functieverandering naar wonen te glasopstallen.

0 - 1.000 m ²	geen mogelijkheden voor bouw woongebouw
1.000 - 2.500 m ²	1 woongebouw* tot maximaal 800 m ³
2.500 - 8.000 m ²	1 woning of woongebouw* tot maximaal 1.200 m ³
> 8.000 m ²	2 woningen of 1 woongebouw* tot maximaal 1.600 m ³

*Binnen een woongebouw mogen max. 4 appartementen of max. 3 eengezinswoningen worden gerealiseerd.



► Bestaande woningen fam. Litjens



► Oprit van plangebied (verhard)

► Concept

Het plangebied is een mooie woonlocatie in een buurtschap ten noorden van het dorp Ewijk. Daarmee draagt het bij aan de doelen van het huidige functieveranderingsbeleid om oude bedrijfsbebouwing te saneren en woningen te bouwen in de gemeente en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Dit principe sluit aan bij de beschreven karakteristiek van het lint en biedt daarnaast de mogelijkheid om groene verbinden te versterken.

Voor de beoogde herontwikkeling van de locatie aan de Veluwstraat zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- het ontwikkelen van een compact woonerf in een landschappelijke setting;
- de bestaande woning blijft behouden en wordt een burgerwoning;
- de voormalige agrarische bebouwing/glasopstanden op het erf worden gesloopt;
- naast de manege ten westen van het plangebied komt een groene erfafscheiding van minimaal 5 meter breed;
- in de westelijke randzone wordt ook de erfontsluiting voor de nieuwe woningen ingepast en een helder ruimtelijk raamwerk gecreëerd;
- de nieuwe bebouwing is gesitueerd langs de erfontsluiting;
- er wordt een woongebouw (vrijstaand of twee-onder-een-kapwoning) gerealiseerd conform het functieveranderingsbeleid;
- ook bestaande woning vanaf nieuwe dwarsweg erf ontsluiten;
- om het groene karakter Veluwstraat te versterken/herstellen, wordt het woongebouw achter de bestaande woning geplaatst en krijgt het erf aan de straatzijde een groene inrichting;
- landschappelijke overgang naar 't Roth.

Hierna volgen het inrichtingsplan en de gewenste beeldkwaliteit, waarbij de volgende aspecten aan bod komen:

- situering
- oriëntatie
- hoogte en kapvorm en dakkapellen
- materialisatie en kleurgebruik
- overgang openbaar - privé
- parkeren
- bijbehorende bouwwerken



► Inrichtingsschets

Door het realiseren van de nieuwe dwarsweg op de Veluwstraat ontstaat er in de tweede bebouwingslijn een erf waarop de nieuwe te bouwen woningen worden georiënteerd. De bestaande woning wordt ook ontsloten via de nieuwe dwarsweg. Om de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is het belangrijk om de representatieve gevels te richten naar het nieuwe erf. De nieuwe dwarsweg wordt ingericht als een woonerf, de weg heeft een breedte van 3,5 meter met een strook halfverharding van 1 meter aan de westzijde. Aan de weg zijn tweetal langspaarkeerplaatsen aanwezig. parallel aan de weg loopt een zaksloot met ruimte voor waterberging

Landschappelijke inpassing

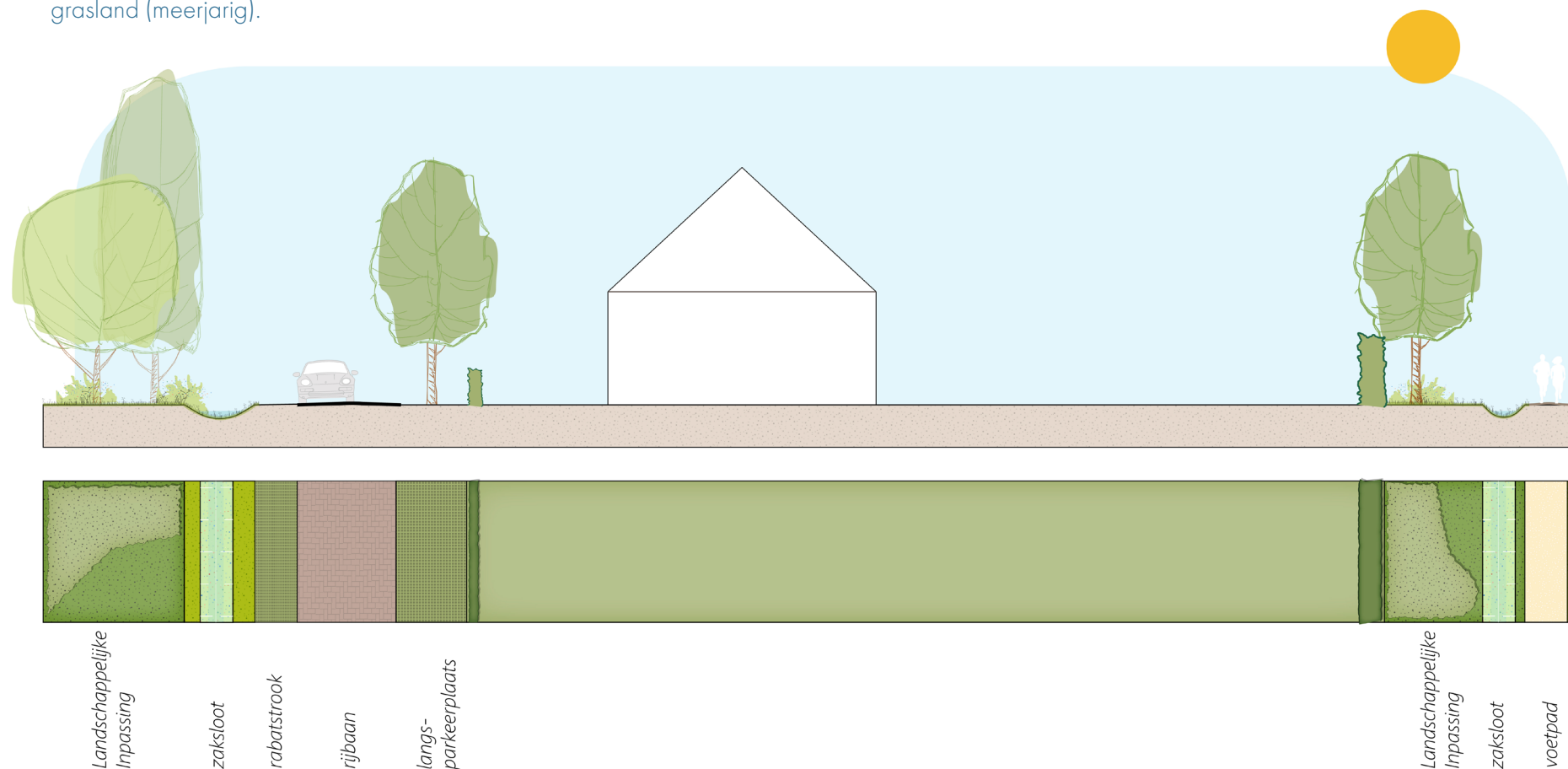
Het voorterrein van de bestaande bedrijfswoning is grotendeel verhard, het is gewenst om deze ruimte groener in te richten zodat deze aansluit en bijdraagt bij het groene karakter van de Veluwstraat. Ter plaatsen van de nieuw te bouwen woningen zijn een aantal landschappelijk onderdelen voorzien zoals een hoge (struweel) haag aan de oost- en zuidzijde van de nieuwe kavels. Aan de westzijde wordt een houtsingel met onder beplanting en een zaksloot gerealiseerd om zo het beoogde erf te omkaderen en voldoende afstand te houden tot de manege. Ter plaatse van het fietspad richting 't Roth zal een strook worden opgenomen met ruimte voor een zaksloot, bloemrijk grasland en bomen, om zodoende de fiets-loopverbinding aantrekkelijker te maken voor (recreatief) gebruik.

Het gebied wordt klimaat adaptief ingericht. Het verhard oppervlak wordt significant vermindert ten opzichten van de bestaande situatie. In de nieuwe situatie is het streven om het verhard oppervlak zo veel mogelijk te beperken. Groen zorgt voor schaduwwerking en verkoeling. Alle beplanting is gebeidseigen. De zaksloten bieden ruimte om het hemelwater op te vangen en langzaam in de bodem te laten infiltreren of af te voeren naar de bestaande watergang ten zuiden van het plangebied.



► Landschappelijke inpassing

- herinrichting voorterrein van de bestaande woning;
- erfafscheidingen zullen bestaan uit hagen van gebiedseigen soorten, bijv. een mix van beukenhaag, beuk, meidoorn en/of veldesdoorn. Als er gebruik gemaakt wordt van hekwerk, gebeurt dat van hout met een natuurlijke, landelijke uitstraling;
- aan de oost- en zuidzijde van het erf komt een hoge haag en aan de oostzijde een struweelhaag met gebiedseigen soorten, bijvoorbeeld met een mix van hazelaar, vlier, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, beukenhaag, Gelderse roos en veldesdoorn. Hoogte minimaal 2 meter. (voorwaardelijk verplicht);
- aan de westzijde een houtsingel met onder beplanting met een minimale afmeting van 5 meter breed en ruimte voor zaksloot. Bomen: mix 1e tot 3e grootte, soorten bv. es, iep sierpeer en/of linde. Onderbeplanting: mix van sleedoorn, meidoorn, hazelaar, Gelderse roos en/of vlier (voorwaardelijk verplicht);
- strook met bloem- en kruidenrijk grasland (meerjarig), bomen en zaksloot parallel aan t' Roth. Bomen: 2e of 3e grootte, soorten bv. witte els, schietwilg of gele kornoelje. aantal nader te bepalen. (voorwaardelijk verplicht);
- zuidelijke groenzone inzaaien met bloem- en kruidenrijk grasland (meerjarig).



► Beeldkwaliteit erf

Sfeer op het erf

het traditionele woonerf, bestaande uit een ensemble van gebouwen, gegroepeerd rond een informele en besloten ruimte:

- één centrale erfontsluiting;
- een gemeenschappelijk open erf met stevige landschappelijke omkadering;
- compacte en herkenbare eenheid;
- een hoofdgebouw staat aan het lint;
- open en groen voorterrein bestaande woning.

Groen en verharding

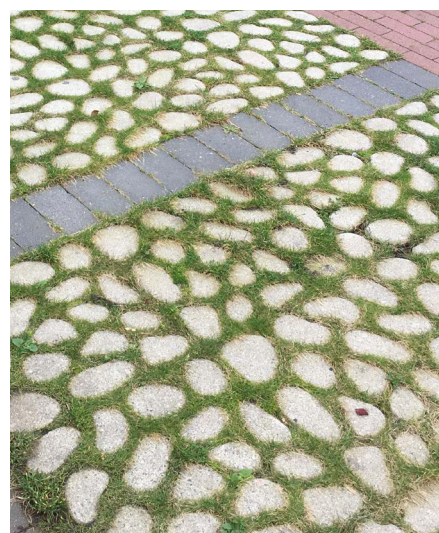
De inrichting van het erf en de overgang van het erf naar de kavels is van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit.

- verharding zo veel mogelijk beperken;
- materiaal toegangsweg, gebakken klinkers rood/bruin of geel/bruin;
- de parkeerplaatsen en rabatstrook worden uitgevoerd met grasbetontegels of andere vormen van halfverharding;
- beplanting gebiedseigen soorten;
- de voortuinen en erfafscheidingen dienen aan te sluiten bij de sfeer van een woonerf.

Bijbehorende bouwwerken

Bijgebouwen zullen zodanig gepositioneerd worden, zodat ze vanaf het erf niet of nauwelijks zichtbaar zijn, danwel zijn geïntegreerd in (het ontwerp van) de hoofdmassa.

- nadrukkelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdbouwmassa;
- samenhang vertonen in maat en schaal;
- een eenvoudige hoofdvorm hebben;
- een zadeldak, schilddak of een afgeleide hiervan hebben;
- in kleur- en materiaalgebruik aansluiten bij het hoofdgebouw.



► Beeldkwaliteit woningen

Sfeer en architectuur

De bebouwing aan het erf is eenvoudig en heeft een meer ingetogen uitstraling. Kenmerkend voor de bebouwing aan 't erf is:

- de eenvoudige hoofdvorm;
- een duidelijk herkenbaar dakvlak;
- traditioneel als eigentijds architectuurbeeld mogelijk binnen een dorps-landelijke bouwvorm.

Situering en oriëntatie

De nieuwe bebouwing staat achter de bestaande kavel en is georiënteerd aan het nieuw woonerf:

- representatieve gevel gericht op nieuw erf (dwarsweg);
- serres niet toegestaan aan representatieve zijde.

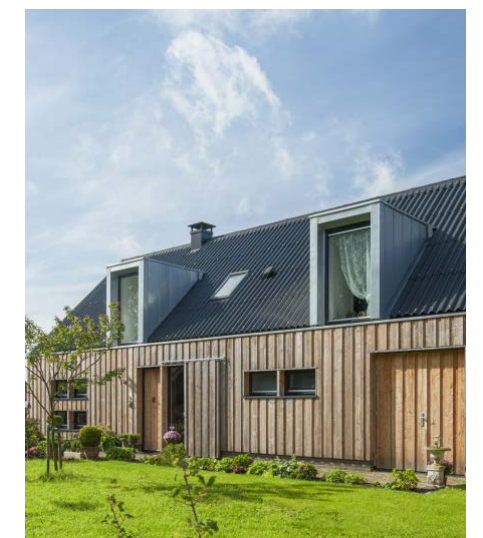
Hoogte, kap vorm en dakkapellen

- alle woningen bestaan uit één laag met ruime kap;
- kapvorm is eenduidig en bestaat uit een zadeldak al dan niet met een wolfseind;
- de goothoogte bedraagt maximaal 4 meter;
- de nokhoogte bedraagt maximaal 11 meter;
- dakhelling minimaal 35° maximaal 60°;
- vrijstaand – nokrichting haaks of evenwijdig aan nieuw erf (dwarsweg);
- twee-onder-een-kapwoning – nokrichting evenwijdig aan nieuw erf (dwarsweg);
- terughoudend gebruik van dakkapellen - eenduidig dakvlak overheerst.

Materialisatie en kleurgebruik

De samenhang in het woonerf wordt gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen, hout of andere duurzame materialen.

- ingetogen baksteenarchitectuur als basis;
- variatie kan ook worden bereikt door middel van detaillering, bijvoorbeeld door toepassen plasticiteit en/of toepassen verschillende metselverbanden of houtaccenten;
- dak met zwart/antraciete pannen, ongeglazuurd, riet of een ander duurzaam materiaal. Een combinatie van twee materialen behoort ook tot de mogelijkheden;
- gebruik van kunststof en/of HPL/Volkern platen is uitgesloten;
- robuuste en duurzame (landelijke) materialen.



► Natuurinclusief bouwen en inrichting

- natuurinclusieve maatregelen en duurzame bouwmaterialen worden meegenomen in de architectuur;
- indien sprake is van platte daken worden deze voorzien van een groendak;
- zonnepanelen/-collectoren worden als vlak of in lijn aangebracht, evenwijdig aan de nok;
- de hoeveelheid verharding wordt zo beperkt mogelijk gehouden en waar mogelijk wordt halfverharding toegepast;
- er wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van gerecyclede materialen van de originele bebouwing en inrichting;
- per woning wordt een nestgelegenheid t.b.v. de huismus en/of vleermuizen aangebracht;
- het aan te brengen groen zorgt voor nest- en voedselgelegenheid;
- al het groen is gebiedseigen.





Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ 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