



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Beeldkwaliteitsplan

THIUS woningen

Erichem - Gemeente Buren



colofon

projectnaam
Beeldkwaliteitsplan THUIS

datum
7 november 2023

status
Concept

projectnummer
P04781

Gemeente
Erichem - Gemeente Buren

BRO projectleider
CVe

projectteam
BCo en BWi

bron kft
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Planlocatie	4
1.3	Doel beeldkwaliteitsplan	4
1.4	Opbouw beeldkwaliteitsplan	4
2	Planvoornemen	5
2.1	Toelichting plan	5
2.2	Zonering	6
3	Woonpercelen	7
3.1	Woningen	7
3.2	Situering	7
4	Openbare ruimte	9
4.1	Verharding	9
4.2	Groene ruimte	9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten westen van het dorp Erichem worden 16 sociale huurwoningen voor woningcoöperatie Thius ontwikkeld. Deze zijn voorzien op een onbebouwd perceel tegen de dorpskern van Erichem. Met behulp van voorliggend beeldkwaliteitsplan worden de ambities en uitgangspunten voor de architectonische en landschappelijke uitwerking van het plan vastgelegd. Hiermee geeft dit document richting aan de vervolgstappen van het ontwikkelingsproces van de huurwoningen.

Voor een positieve grondhouding van de gemeente ten opzichte van de beoogde uitbreiding dient een plan beoogde beeldkwaliteit voorgelegd te worden.

1.2 Planlocatie

Het plangebied maakt deel uit van het dorp Erichem dat onderdeel is van gemeente Buren. Het dorp is gelegen tussen Tiel en Geldermalsen nabij de Rijksweg A15, waardoor het deel uitmaakt van het rivierengebied in het stroomgebied van de Rijn. Momenteel is het plangebied onbebouwd en wordt het gebruikt als landbouwgrond. De bestemming van het gebied in het huidige bestemmingsplan is “Agrarisch - Oeverwalgebied”. Dit laat wonen niet toe en wordt daarom gewijzigd in de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Groen’ en ‘Verkeer’. De landbouwgrond is in gebruik als akkerland, weiland, boomgaard en boom/plantkwekerij.

De woningen worden gerealiseerd aan de Mierlingseweg. Dit ligt net naast de dorpskern van Erichem. De woningen zorgen voor een uitbreiding van het dorp en vormen daardoor de nieuwe dorpsrand. Op de kaart hiernaast is de ligging van het plangebied en de plangrens aangegeven. Het oppervlak is circa 12.000m².

1.3 Doel beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan geeft derhalve in woord en beeld de uitgangspunten voor het ontwerp van bebouwing en de inrichting van de buitenruimte. Het is een leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig en landschapsplan en de daadwerkelijke bouw van de woningen.

1.4 Opbouw beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. Voor ieder onderdeel zijn de toetsingscriteria in een tabel opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitend bieden. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie. Het zijn echter geen letterlijke verwijzingen.



Figuur 1: Ligging plangebied (globaal aangeduid in rood)



2 Planvoornemen

2.1 Toelichting plan

Woningtypologie

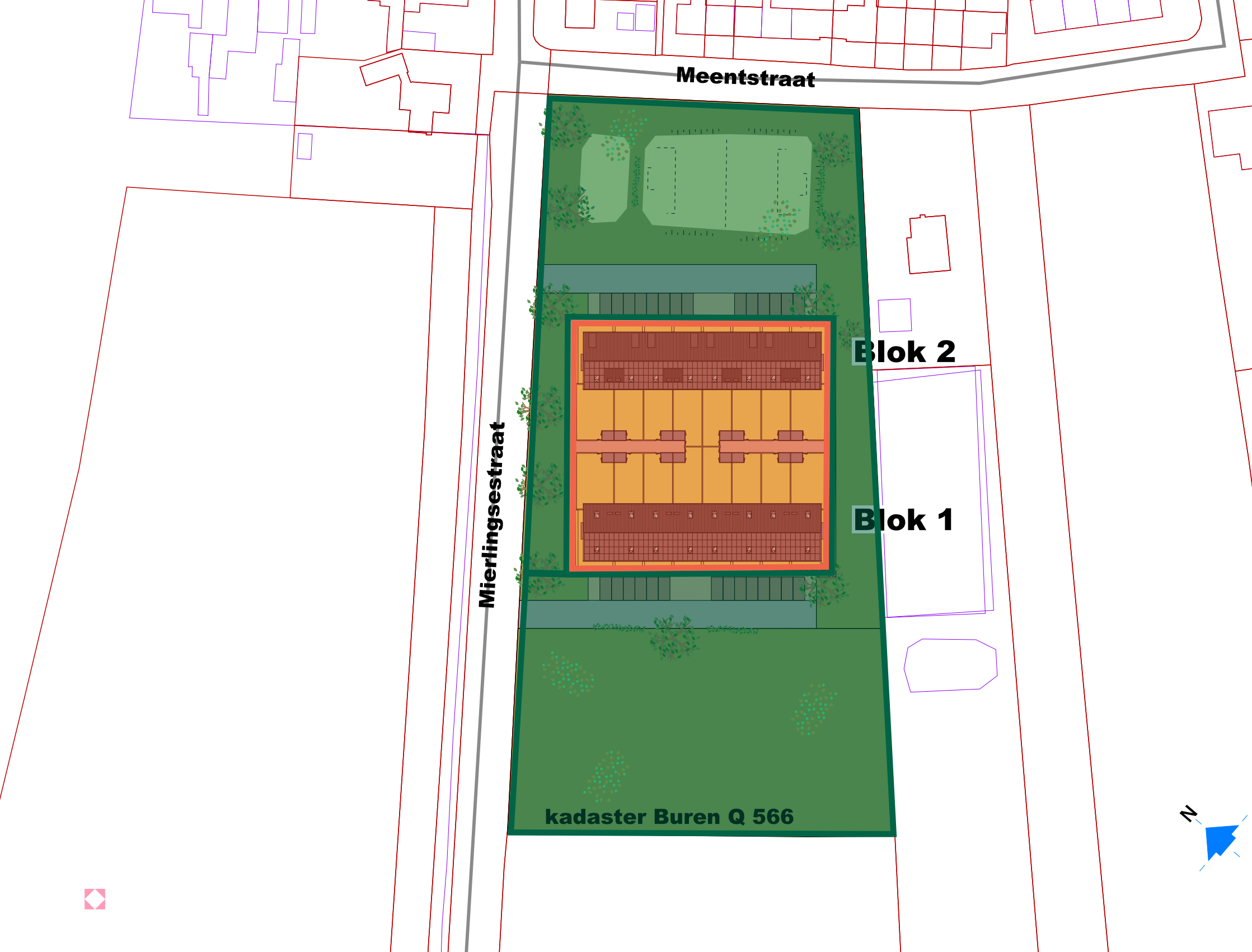
Binnen het plangebied zullen 16 rijwoningen in het sociale huur segment gebouwd worden. De woningen worden door Thius gerealiseerd en zullen in het midden van het plandeel gepositioneerd worden in een cluster aan de westzijde van de dorpskern Erichem. Ze betreffen aaneengesloten grondgebonden eengezinswoningen in twee rijen van 8 woningen. Deze bevatten opslagruimten die ontsloten worden met een brandgang aan de achterkant van de woningen. De toe te passen architectuur dient derhalve bij de bestaande dorpsbebouwing passen, maar met behoud van een eigen identiteit.

Figuur 2 geeft een impressie van de beoogde situatie.

Infrastructuur

De ontsluiting van deze woningen vindt plaats via de Mierlingsestraat. Aan deze weg zal er ruimte worden voorzien voor bomenrijen die de zijkanen van de woningen en het gebied afschermen van de weg. Dit zorgt voor een priviere sfeer naar de woningen toe. Hierop aangesloten zijn twee toegangswegen die voorzien zijn van haaks parkeren. Deze doodlopende wegen ontsluiten de woningen en lopen parallel aan elkaar.

*Figuur 2: Schetsontwerp
bron: JCVANKESSEL*



2.2 Zonering

Om specifieke criteria toe te kennen in verschillende type gebieden, is het gebied in twee zones opgedeeld. De grenzen van de deelgebieden zijn zacht en de beoogde kwaliteit in de verschillende zones heeft ook invloed op aangrenzende zones.

De beoogde beeldkwaliteit voor de zones wordt in de komende hoofdstukken geïllustreerd en beschreven. Per zone is de gewenste ontwikkelingsrichting weergegeven en vastgelegd in criteria. Door middel van referentiebeelden worden deze criteria verduidelijkt.

Er zijn twee zones aangeduid:

- Woonpercelen (rood)
- Openbare ruimte (groen)

Figuur 3: Zoneringskaart

3 Woonpercelen

3.1 Woningen

De ontwikkeling bestaat uit 16 rijwoningen. De woningen zijn traditioneel in opzet door het gebruik van traditionele en streekeigen materialen. De gevels zijn in de basis van baksteen. Detaillering kan bijvoorbeeld door het toepassen van hout in de gevel of afwijkende metselverbanden. De bouwhoogtes zijn beperkt tot één bouwlaag met kap, wat aansluit op de dorpse schaal van Erichem en de bestaande bebouwing. De vormgeving van de kap eenvoudig. Op ritmische plaatsen, zoals de hoeken, is het mogelijk om een afwijkende kap als accent aan te brengen, mits deze aansluit op het geheel. De woningen zijn met de voorgevel naar de omgeving georiënteerd; de hoekwoningen krijgen een tweezijdige oriëntatie om hier maximaal op in te zetten. Dit zorgt voor een open beeld naar de omgeving en dat er geen achterkanten op de openbare ruimte gericht zijn.

3.2 Situering

Door de woningen aan een zijstraat te situeren, ontstaat er een private sfeer voor de woningen. De woningen worden aan de zijstraat geplaatst in het daarvoor bestemde bouwvlak zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. De voortuin vormt een overgang tussen privaat en openbaar terrein. Bijgebouwen zijn eenvoudig in opzet en worden achter het hoofdvolume geplaatst in de daarvoor aangeduide vlakken.

Situering	Rooilijn	• Hoofdmassa's moet vanzelfsprekend conform het bestemmingsplan aangesloten worden bij het bouwvlak. • Bijgebouwen / garages staan achter het hoofdvolume (minimaal 1 meter), binnen de daarvoor bestemde aanduiding in het bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen niet voorbij de zijgevelgrens worden geplaatst.
	Oriëntatie	• Alle woningen krijgen een oriëntatie op de straat. • De hoekwoningen aan de Mierlingsestraat krijgen een tweezijdige oriëntatie.
Hoofdvorm	Bouwmassa	• Goothoogte maximaal 4.5 meter, nokhoogte maximaal 9 meter.
	Bouwhoogte	• De hoofdmassa bestaat uit één bouwlaag met kap. • Bijgebouwen één bouwlaag met kap of platte afdekking.
	Kapvorm	• De hoofdmassa wordt voorzien van een gelijkzijdige zadelpak. • Per woningblok wordt één kapvorm toegepast, met mogelijk incidenteel een afwijkende kap als (hoek)accent of afwisseling. • Platte afdekking van de hoofdmassa is niet toegestaan.
	Kaprichting	• Hoofdzakelijk evenwijdig aan de voorgevel.
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	• Zijgevels die gericht zijn op het openbare gebied moeten met speciale aandacht ontworpen worden. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten. Ramen, deuren en/of erkers moeten het beeld van de zijgevel bepalen.
	Gevelgeleding	• De gevels zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonieus van opzet. • De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd.
Detaillering	Materiaalkeuze	• Overwegend traditioneel, natuurlijk, streekeigen materiaalgebruik met gedekte kleuren. • Gevels: van baksteen en hout. • Daken: donkere gebakken pannen. • Geglazuurde dakpannen zijn uitgesloten. • Felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten.
	Compositie mas-saonderdelen	• De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk. • Eventuele zonnepanelen of technische installaties die in het zicht komen dienen te worden meegenomen in het ontwerp van de gebouwen. Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak. • Toepassen van ritmiek met opbouwen/schoorstenen op de nok voor de afwisseling (breekt eentonigheid). • De schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak in tact blijft.



Toepassing van houten gevels en/of gevelelementen.



Overstekken t.b.v. zonwering, refereert tevens aan schuifwoningen.



Detailering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk



Private voortuin met lage haag voor open karakter



Zadeldak evenwijdig aan voorgevel

Woonpercelen

Rijwoningen



Rijwoningen met doorlopende gevel en dakvlak, waarbij de lengte wordt gebroken door het ritmiek van dakkapellen.



Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak



Ritmiek met opbouwen (doorgetrokken gevels): doorbreekt eentonigheid



Traditionele en streekse materialen

4 Openbare ruimte

4.1 Verharding

De rijbanen zullen worden ingericht met betonstraatstenen in bijvoorbeeld een bruinrode kleur. Parkeerplaatsen worden uitgevoerd met kleurvaste betonstraatstenen in bijvoorbeeld een antraciet kleur. Zowel de rijbaan als het parkeren dienen te voldoen aan de CROW normen. Voetpaden zijn duidelijk onderscheidend van de overige verharding, hierom wordt een andere kleurstelling gekozen tegenover de rijbaan en parkeerplaatsen. Ook liggen de voetpaden hoger dan de overige verharding.

4.2 Groene ruimte

Aansluitend op de bestaande woonwijk van de dorpskern wordt een verdiept gelegen speelveld gerealiseerd, welke deels wordt omzoomd door een boombeplanting met een streekeigen assortiment. Het speelveld aan de oostzijde verbindt de woningen met de bestaande wijk, maar creëert ook een zachte grens.

Langs woonstraten aan de oostzijde worden enkele bloesembomen aangeplant. Deze zorgen voor seizoensdynamiek. De erfafscheidingen tussen openbaar en privaat terrein worden beplant met bladhoudende hagen. Voor de woningen zijn de hagen laag gesnoeid om de connectie tussen de woningen en de omgeving te versterken.

Aan de Mierlingsestraat wordt, conform het opgestelde omgevingsontwerp, de watergang voorzien van een natuurvriendelijke oever in combinatie met waterminnende knotwilgen.

Aan de westzijde wordt openbaar groen toegevoegd, welke de overgang tussen de woningen en de agrarische percelen verzacht. Grenzend aan de boomgaard zal een opgaande bladhoudende haag aangeplant komen van liguster of beuk.

Erichem beschikt over meerdere kleine groene ruimtes tussen de bebouwing. De open velden aan het projectgebied worden een onderdeel van dit dorpsgroen.

Rijweg	- Rijweg uitgevoerd in betonstraatstenen. - Moet aansluiten op CROW normen.
Parkeerplaatsen	- De parkeervlakken zijn uitgevoerd in antracietkleurige betonstraatstenen. - Moet aansluiten op CROW normen.
Voetpad	- Voetpaden zijn verhard uitgevoerd. - Tegels in bijvoorbeeld grijze kleur met de afmeting 30x30.
Detailering	- Het voetpad ligt iets verhoogd ten opzichte van de rijbaan. - Brandgang achter de woningen wordt betegeld net als de voetpaden.
Inrichting openbaar groen	- Voornamelijk ingericht met grasvelden. - Verschillende soorten loofbomen. - Verschillende type bladhoudende hagen. - De speelvoorziening wordt op een natuurlijke wijze ingericht
Straatverlichting	Straatverlichting wordt uitgevoerd conform de richtlijnen van de gemeente.
Straatmeubilair	Het straatmeubilair wordt uitgevoerd conform de richtlijnen van de gemeente.



Figuur 4: Schetsontwerp
bron: Lindeloof



1. Witte els



2. Winterlinde



3. Zoete kers

Openbare ruimte

Bepanting



4. Bladhoudende haag



5. Knotwilgen



6. Liguster hagen



3. Zoete kers

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

