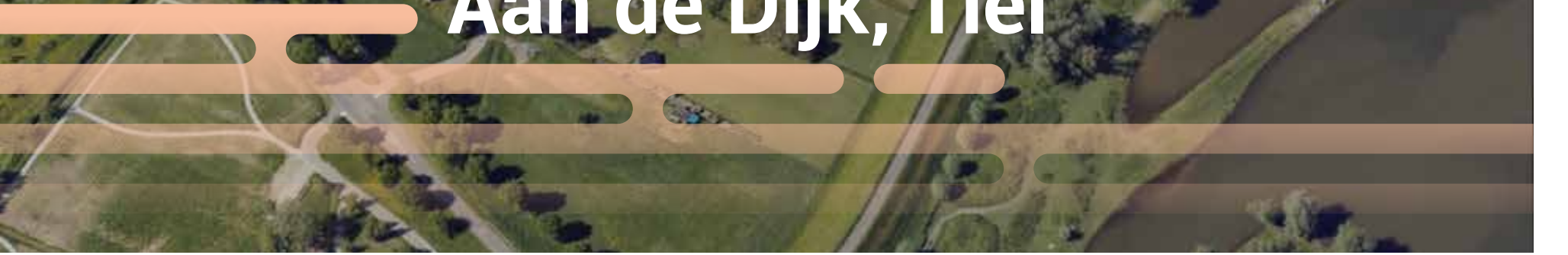


Beeldkwaliteitsplan Buitenplaats Aan de Dijk, Tiel



Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Titel document:

1376-Buitenplaats Aan de Dijk Tiel-beeldkwaliteitsplan

Projectnaam:

Buitenplaats Aan de Dijk

Projectnummer:

1376

Auteur(s):

M. Reijnen
M. van Beijnum

Opdrachtgever:

Fam. Udo-Cornelissen

Contactpersoon:

Diana Snijder

Versie:

07

Status:

Definitief

Wijzigingsdatum:

17 juli 2024

Wissing B.V.

Middenbaan 108, 2991 CT, Barendrecht
Postbus 37, 2990 AA, Barendrecht

T + 31 (0)180 61 31 44
www.wissing.nl

Inhoud

1. Inleiding	4
Wat is beeldkwaliteit?	5
Regie op de beeldkwaliteit	5
2. Verkenning	6
Beleid	9
Ontstaansgeschiedenis	10
Landschap	11
Conclusie verkenning	11
3. Buitenplaats	12
Naar de nieuwe buitenplaats Aan de Dijk	17
4. Beeldkwaliteit	18
Woonpercelen	19
Formeel hof	24
Omliggend landschap	26



1. Inleiding

Tussen de Kruisstraat en de Ophemertsedijk in Tiel wordt een buitenplaats van drie woningen gerealiseerd. Dit gebeurt door gebruik te maken van de mogelijkheden die het bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid daartoe biedt. Deze buitenplaats volgt op verschillende andere buitenplaatsen in het stedelijk uitloopgebied die recent zijn of worden ontwikkeld.

Hiertoe is een inrichtingsplan opgesteld. Het doel van dit initiatief is zorg te dragen voor een duurzame ontwikkeling en instandhouding van het natuurlijk landschap tussen de Kruisstraat en de Ophemertsedijk. De voorgestelde woningbouw is hiertoe de economische drager. Conform het gemeentelijk beleid dient voor de ontwikkeling van deze woningen een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld, dat als toetsingskader kan dienen. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan voorziet daarin.

Wat is beeldkwaliteit?

Het begrip "beeldkwaliteit" kan in algemene termen worden aangeduid als "alle aspecten die van invloed zijn op de voorspelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in de omgeving". Het beeldkwaliteitsplan vormt een beschrijving van de na te streven beeldkwaliteit als aanvulling op het ruimtelijk plan (een bestemmingsplan of stedenbouwkundig plan). Om een gewenste beeldkwaliteit te waarborgen worden in een beeldkwaliteitsplan randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor de bebouwing en de buitenruimte geformuleerd.

De beeldkwaliteit voor de Buitenplaats Aan de Dijk richt zich op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van het landschap, de tuinen en de gebouwen. De samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen de gebouwen en het landschap bepaalt de gemeenschappelijke beeldkwaliteit van het plan. In dit beeldkwaliteitsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen regels, waaraan plannen ook daadwerkelijk worden getoetst en richtlijnen, die meer dienen ter inspiratie bij de verdere uitwerking.

Doel en functie

Het beeldkwaliteitsplan is een document waarin zowel de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten als de kaders voor de uitwerking van de gebouwen en het inrichtingsplan worden vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan heeft meerdere functies:

1. Het beeldkwaliteitsplan vormt samen met het bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken en onderzoeken het planinhoudelijke kader;
2. Het beeldkwaliteitsplan is het ontwerp- en uitvoeringskader, waarin de geformuleerde beleidsvoornemens overbrengt naar het niveau van de architectuur en de inrichting van de buitenruimte. Het is de leidraad voor de op de uitvoering gerichte uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen;
3. Het beeldkwaliteitsplan is een toetsingskader bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling van bouw- en inrichtingsplannen en voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Regie op de beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan Buitenplaats Aan de Dijk is het referentiekader voor de verdere uitwerking en inrichting van bebouwing en landschap. Met het beeldkwaliteitsplan weten initiatiefnemers welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de bebouwing en het landschap. De bouwplannen worden getoetst aan de beeldkwaliteitsregels. Deze regels zijn zo opgesteld dat ze gebruikt kunnen worden voor toetsing. Daarnaast zijn er richtlijnen gegeven. Daarin zit enige interpretatievrijheid.

Naast het beeldkwaliteitsplan verschaffen ook andere beleidsdocumenten, zoals het bestemmingsplan, kaders voor de Buitenplaats Aan de Dijk.

Nieuwe buitenplaats regeling

De gemeente Tiel heeft een specifiek beleid voor nieuwe buitenplaatsen. Dit beleid is grotendeels overgenomen van de Provinciale buitenplaatsregeling (Beleidsuitwerking nieuwe buitenplaatsen, Provincie Gelderland, december 2001). In het gemeentelijke beleid is aangegeven onder welke voorwaarden de provincie een buitenplaats wil toestaan. Deze voorwaarden gaan over functie, gebruik en ruimtebeslag, maar ook over architectonische vormgeving.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke ordening van onder meer de toelaatbare functie en ruimtebeslag van terreinen en bouwwerken. Indien bepaalde functies in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt kunnen deze niet door een beeldkwaliteitsplan tegen worden gehouden. Architectonische vormgeving valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan kan waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Tiel is voor de realisatie van buitenplaatsen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming onder voorwaarden te wijzigen ten behoeve van het realiseren van buitenplaatsen. In de wijzigingsbevoegdheid zijn daartoe specifieke voorwaarden opgenomen. Voor deze voorwaarden verwijzen we naar het bestemmingsplan.



2. Verkenning

Buitenplaats Aan de Dijk komt in het stedelijk uitloopgebied van Tiel. Het ligt tussen de Kruisstraat en de Ophemertsedijk, net binnendijs langs de Waal. Wat uitgezoomd ligt het plangebied tussen de Waal en de wijk Passewaaij.

Specifiek gaat het om kadastrale percelen 1814 en 3199. Gezamenlijk hebben deze percelen een oppervlakte van 15.570 m², iets meer dan anderhalve hectare. Het plangebied wordt gekenmerkt door landerijen, net achter de Ophemertsedijk. Het gebied wordt naast de dijk en de wegstructuren gekenmerkt door overwegend open landerijen, met hier en daar opgaande bossages en verspreide bebouwing. Achter de Ophemertsedijk bevinden zich de uiterwaarden en het Wetland Passewaay, een natuurgebied langs de Waal. De locatie is bereikbaar vanaf de Kruisstraat en ligt direct aan de Ophemertsedijk. Deze locatie maakt het mogelijk om een verbinding te maken tussen de Kruisstraat en de dijk.

Nabij de locatie bevinden zich diverse wegstructuren, waarvan sommige ver terug gaan in de tijd, zoals de Ophemertsedijk, de Kruisstraat en de Passewaaijse Hogeweg (vroeger de Hoogewegsche Straat van het buurtschap Passewaay naar Wadenooijen). Andere wegen zijn van recenter datum en zijn gerelateerd aan de ontwikkeling van de woonwijk Passewaay, zoals de Doctor J.M. den Uyllaan en de Jonkheer P.A. Reuchlinlaan.

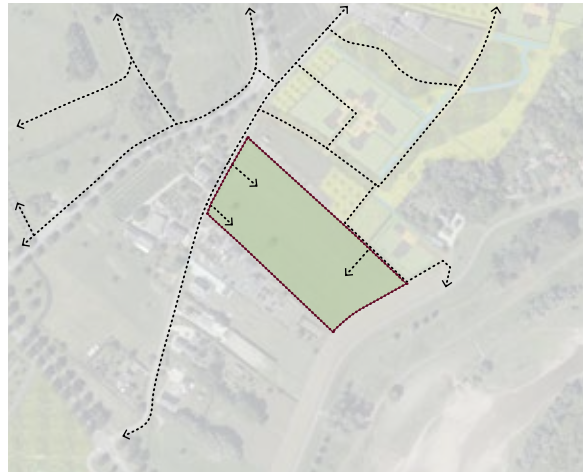
In de omgeving wordt aan de ontwikkeling van verschillende buitenplaatsen gewerkt, o.a. buitenplaatsen Kruisstraat en Passewaay. In navolging van deze eerdere buitenplaatsen zal ook buitenplaats Aan de Dijk een verdere invulling geven aan het stedelijk uitloopgebied van Tiel.





Uitbreiden groen uitloopgebied

De buitenplaats geeft ruimte voor extra uitloopgebied, aansluitend op andere buitenplaatsen.



Recreatieve verbindingen

De ontwikkeling van het uitloopgebied geeft kansen voor nieuwe recreatieve wandelverbindingen (exacte ligging wandelverbindingen n.t.b.).



Gevarieerde blokverkeveling

De percelen zijn orthogonaal, min of meer haaks tussen de Kruisstraat en de Ophemertsedijk.



Bestaande bomen en watergangen

Voornemen is om de twee bestaande bomen in te passen in de nieuwe plannen. Aan weerszijde van het plangebied liggen twee smalle zaksloten, ook deze blijven behouden.



Ontsluiting vanaf Kruisstraat

Het plangebied wordt voor de auto ontsloten vanaf de Kruisstraat.



Uitstraling

Het plangebied richt zich primair op de Kruisstraat. De uitstraling naar de Ophemertsedijk dient als secundaire voorzijde te worden behandeld.

Beleid

Nieuwe buitenplaats regeling

De Rijksoverheid heeft een visie geformuleerd om de aanleg van nieuwe landgoederen te stimuleren. De provincie heeft deze visie overgenomen en tevens een visie ten aanzien van buitenplaatsen ontwikkeld. Aan de gemeenten wordt gevraagd hieraan binnen de gestelde algemene beleidskaders, nadere uitwerking te geven. De achtergrond van dit beleid is de versnelde aanleg van nieuw bos.

Beleid Provincie Gelderland

Het streekplan Gelderland (1996) omschrijft nieuwe buitenplaatsen als “complexen van gebouwen met een omringend park”. Een essentieel verschil met een landgoed is het ontbreken van de verwevenheid met landbouw en het belang van grondgebruik voor de economische exploitatie. In het meest recente streekplan Gelderland 2005 en in de Verordening van de provincie wordt niet expliciet gesproken over buitenplaatsen.

Het provinciaal beleid voor buitenplaatsen is uitgewerkt in het rapport “Beleidsuitwerking nieuwe buitenplaatsen, Provincie Gelderland, december 2001” (zie bijlage 2).

Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft, op basis van het beleid van de provincie, een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen ten behoeve van de ontwikkeling van buitenplaatsen. In de zone stedelijk uitloopgebied (kaart prioritaire functies) is hiervoor ruimte. Een buitenplaats wordt vormgegeven door een landhuis van allure met bijbehorende bijgebouwen (waarin woningen kunnen worden gerealiseerd) met een omringend, openbaar park.

Voor een aantal buitenplaatsen is reeds een wijzigingsplan vastgesteld. Deze wijzigingsplannen zijn geïntegreerd in het vigerende bestemmingsplan. Hierbij zijn ook de voorwaardelijke verplichtingen ten behoeve van de landschappelijke inrichting overgenomen.

De regels waaraan een buitenplaats moet voldoen staan omschreven in artikelen 41.2 en 41.3.

Masterplan Waalfront Tiel

Het masterplan omvat een ruimtelijke visie voor de gewenste ontwikkeling van het Waalfront. De aanpak van het Waalfront heeft tot doel de positie van Tiel als centrumstad in Rivierenland te verstevigen. Het Waalfront moet een nieuwe voorkant van Tiel worden, een visitekaartje van levendigheid en gezelligheid, van ruimte en ontspannen, van de veelzijdigheid van het goede leven op het punt waar stad, landschap en rivier samen komen. Dit wordt bereikt door:

- de relatie tussen de stad en de rivier te versterken en zo de kansen te benutten die de fraaie ligging aan de Waal biedt;
- een forse investering in het voorzieningenniveau (in brede zin), met name in de binnenstad;
- een kwaliteitsimpuls te realiseren voor de openbare ruimte; zowel de gebouwde als de groene/blauwe omgeving.

In het deelgebied nabij de Ophemertsedijk is ruimte voor ‘...rustiek wonen in betuwe-landschap, integratie van Linge en Waalpark, openbare paden en het versterken van de verbindingen naar de omliggende wijken, waardoor de doorsteekbaarheid wordt vergroot en het gebied als uitloopgebied kan worden gebruikt’.

Landschap

Aan de zuidelijke stadsrand van Tiel ligt een gebied dat als een typisch overgangsgedied tussen stad en platteland kan worden gekenmerkt. In dit gebied zijn diverse structuren herkenbaar die voortkomen uit de lange ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied. Het gaat hierbij om de Waal en de rivierdijken, de oude landwegen en het Inundatiekanaal.

De locatie wordt gekenmerkt door een gevarieerde blokverkeveling. De kavels zijn georiënteerd op de Kruisstraat. De aanleg van de woonwijk Passewaay en de ontsluitingswegen de Doctor J.M. den Uyllaan en de Jonkheer P.A. Reuchlinlaan doorbreken deze verkevelingsstructuur en de historische wegenstructuur.

Het plangebied zelf ligt tussen de Kruisstraat en de Ophemertsedijk. De dijk is vanaf de locatie zichtbaar. Direct achter de dijk ligt de Waal met zijn uiterwaarden en Wetland Passewaay. Deze directe relatie maakt dat de sfeer van de rivier op de locatie beleefbaar is. Het plangebied bestaat uit grasland. Er zijn twee bomen die behouden kunnen worden. Ontsluiting is het meest logisch vanaf de Kruisstraat.

Ten noordoosten van het plangebied is een tweetal buitenplaatsen in ontwikkeling. Ook komt er een nieuwe dijkwoning. Het (park)bos van deze ontwikkelingen zorgt voor een woonlandschap met een rol voor extensieve recreatie als uitloopgebied van Tiel. Hierop zal een ontwikkeling op het plangebied moeten aansluiten.

Conclusie landschappelijke kwaliteiten

Voor de realisatie van de buitenplaatsen relevante constateringen:

- Kenmerkend voor het landschap is de historische gevarieerde blokverkeveling, tussen het historische lint van de Kruisstraat en Ophemertsedijk;
- Lint en dijk horen bij de oudste occupatielinten in dit deel van Polder De Maat;
- De Ophemertsedijk is een duidelijke begrenzing van het plangebied en maakt de rivier al vanaf het plangebied beleefbaar;
- Binnen de plangrens van de buitenplaatsen zijn er geen bijzondere landschappelijke aanleidingen voor het ontwerp. Wel zijn er twee bomen die mogelijk ingepast kunnen worden.

Conclusie verkenning

Voor de realisatie van de buitenplaatsen relevante constateringen:

- Kenmerkend voor de ruimtelijke inrichting zijn de historische routes, het lint van de Kruisstraat en de Ophemertsedijk. Deze laatste zorgt voor een relatie tussen plangebied en de Waal;
- Conform het beleid van de provincie moeten de buitenplaatsen herkenbaar worden ontworpen als complexen van gebouwen met een omringend (gedeeltelijk openbaar) toegankelijk (park)bos;
- De buitenplaatsen moeten significant bijdragen aan het tegengaan van ruimtelijke versnippering van het gebied en bijdragen aan de ambities van het Masterplan Waalfront;
- De gemeente biedt met de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid tot de realisatie van buitenplaatsen, en geeft initiatiefnemers daartoe randvoorwaarden waaraan de gemeente het initiatief zal toetsen;
- De voorziene locatie is voor de realisatie van buitenplaatsen zeer geschikt, omdat de gebouwensembles kunnen aansluiten op de historische routes. Het openbare gedeelte van het park zal bijdragen aan de ambitie om het binnendijkse landschap van een grotere landschappelijke kwaliteit te voorzien.



3. Buitenplaats

De locatie ligt in het bestemmingsplan Buitengebied binnen de wijzigingsbevoegdheid met de mogelijkheid voor het realiseren van nieuwe buitenplaatsen.

De zone tussen de woonwijk Passewaay en de kern van Tiel is gevoelend voor de ontwikkeling van ongewenste “restfuncties” en kan daardoor snel aan kwaliteit verliezen. De gemeente heeft deze strook daarom aangewezen als ontwikkellocatie voor nieuwe buitenplaatsen. Hiermee kan er hoogwaardige kwaliteit worden toegevoegd en verkrijgen grote delen van dit deel van het buitengebied de kwaliteit van een ‘landschapspark’, aansluitend bij de Wetlands Passewaay.

In het desbetreffende plangebied zal 1 buitenplaats worden gerealiseerd, die programmatisch zal voldoen aan de randvoorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid zijn geformuleerd:

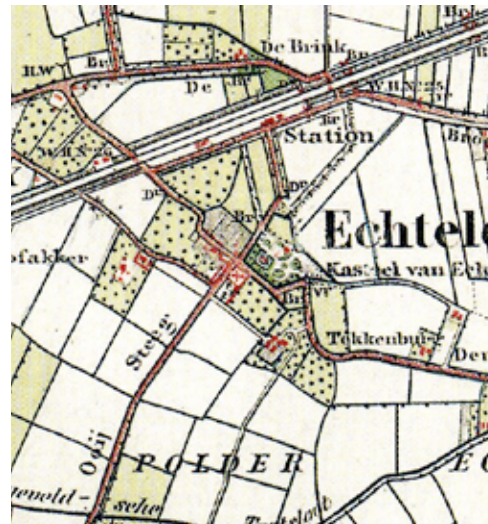
- Ten minste de helft van elke buitenplaats dient te bestaan uit opgaand (park)bos (exclusief waterpartijen en gazons);
- Het overige deel van de buitenplaats is niet-openbaar toegankelijk en bestaat uit het erf / de erven, de tuin / tuinen en kavels met bebouwing;
- Er dient rekening gehouden te worden met de belangen van de waterkering, waterberging, ecologie, cultuurhistorie en landschap alsmede met de belangen van de aangrenzende percelen op een ongestoorde voortzetting van de uitgeoefende activiteiten.

Gebouwen

- Er komt 1 buitenplaats van minimaal 1,5 hectare groot met drie 3 wooneenheden;
- De woningen komen in één hoofdgebouw of in een gebouwencomplex met architectonische samenhang.
- Van een gebouwencomplex is sprake als de woningen in een complex met architectonische samenhang zijn ondergebracht (hoofdgebouw en bijgebouwen), waarvan de onderlinge afstand maximaal 15 meter is.
- De maximale maatvoeringen voor hoofd- en bijgebouwen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

Parkinrichting

- Ten minste 2/3 gedeelte van de buitenplaats is overdag openbaar toegankelijk ten behoeve van extensieve recreatie, zoals wandelen;



Huis te Horssen (Horssen)

De Wijenburg (Oud: Kasteel van Echteld)
(Echteld)

Soelen (Zoelen)

Duivenvoorden (Leidschendam)

Kenmerken van buitenplaatsen

Ter inspiratie is gekeken naar verschillende buitenplaatsen in het Rivierenland en eentje daar buiten. Deze vergelijking laat zien dat er in het ontwerp zowel terugkerende elementen bestaan, maar soms ook hele specifieke ontwerpelementen:

- Er is altijd sprake van 1 hoofdgebouw, met in de directe nabijheid meerdere bijgebouwen;
- Soms is er sprake van bijgebouwen (ook wooneenheden) elders op het terrein;
- Vaak is sprake van een open zichtlijn op het hoofdgebouw. Dit is soms ook de entreeaan (formeel), maar kan ook een open veld zijn, waarbij de oprijlaan bezijden de zichtlijn ligt (Duivenvoorde) of er haaks op staat (Horssen);
- Bospercelen voegen zich doorgaans naar de overwegende landschapsstructuur (Horssen, Zoelen, Klingenberg);
- Binnen de bospercelen komen zowel klassiek geometrische patronen voor (Horssen, Klingenberg) als meer vrije lijnen uit de Engelse landschapstraditie (Waardenburg);
- Open plekken in de bospercelen hebben doorgaans een relatie met het hoofdgebouw en/of met objecten/structuren buiten de buitenplaats. Altijd is er een afwisseling tussen openheid en beslotenheid.

Specifieke kenmerken buitenplaats Aan de Dijk

Naast de algemene kenmerkende elementen zoals die hiervoor zijn verwoord, zijn er vanuit de verkenning een aantal elementen te benoemen die specifieke ontwerp aanleidingen vormen voor buitenplaats Aan de Dijk:

- De buitenplaats heeft vanwege de ligging een relatie met het historische lint van de Kruisstraat, maar ook met de dijk en de daarachter gelegen rivier de Waal;
- De buitenplaats heeft door zichtlijnen een relatie met de historische routes en met de wandelroute van de naastgelegen buitenplaatsen;
- De richting van de historische gevarieerde blokverkaveling zal terug te vinden zijn in de hoofdstructuur.

Buitenplaats met ensemble van hoofdgebouw en bijgebouwen in een parksetting





Naar de nieuwe buitenplaats Aan de Dijk

Nieuwe buitenplaatsen zijn te omschrijven als complexen van gebouwen met een omringend park. Buitenplaatsen dragen bij aan een architectonische en stedenbouwkundige afronding of aanvulling van de overgang van stedelijk gebied naar meer landelijk gebied. In plaats van een harde bebouwingsrand kan met een buitenplaats een geleidelijke overgang van stad naar platteland worden gecreëerd. Daarbij is de groene invulling in combinatie met een openbare toegankelijkheid het doel en woningbouw het middel om dit doel te bereiken.

Een buitenplaats bestaat uit een erf met één gebouw of een ensemble van gebouwen met een omringend park. Één van de belangrijkste kenmerken van een buitenplaats is de samenhang tussen de gebouwen onderling, de samenhang tussen de gebouwen en het omringende park, en de allure dat de buitenplaats in zijn geheel uitstraalt. Dit beeldkwaliteitsplan zal zich dan ook richten op deze samenhang en allure en hiervoor regels en richtlijnen geven.

Het plangebied

Het Masterplan Waalfront kiest ervoor de zone Ophemertsedijk te ontwikkelen tot een uitloopgebied waar burger en landbouw bij elkaar komen. De nieuwbouw dient vooral om meer paden tussen stad en de rivier te realiseren en om het gebied kleinschalig te houden door het toevoegen van nieuwe landschappelijke beplantingen.

Het plangebied ligt tussen de Kruisstraat en de Ophemertsedijk. De bebouwing ligt in een cluster rondom een gemeenschappelijk hof, zoals dat hoort bij buitenplaatsen.

De buitenplaatsregeling bevat strenge regels. Zo dient van de oppervlakte voor de nieuwe buitenplaats minimaal 2/3 deel te bestaan uit openbaar toegankelijk gebied ten behoeve van extensieve recreatie. Binnen het resterende gedeelte dienen de woningen gesitueerd te worden. Aangezien er twee buitenplaatsen worden ontwikkeld op naastgelegen percelen is er ook gekeken naar de mogelijkheden voor aansluiting van buitenplaats Aan de Dijk op die naastgelegen ontwikkelingen.

De nieuwe buitenplaats

De toegang tot de nieuwe buitenplaats ligt aan de Kruisstraat, daar waar het plangebied direct aan deze weg grenst. Deze toegang wordt gevormd door een lommerijke oprijlaan met groene bermen en geflankeerd door bomen. De laan komt uit op een hof en centraal op het hoofdhuis van het ensemble. Dit hoofdhuis is de blikvanger op het erf, het voornaamste gebouw en de beëindiging van verschillende zichtlijnen. Het hoofdhuis beëindigt niet alleen de zichtlijn vanaf de oprijlaan, maar ook een zichtlijn vanaf een wandelpad op de naastgelegen buitenplaatsen.

Aan het hof, aan weerszijde van de oprijlaan staan de andere twee woningen in 'formele bijgebouwen binnen het ensemble'. Deze gebouwen refereren naar de formele bijgebouwen die veel buitenplaatsen kenmerken, denk onder andere aan de koetshuizen of een rentmeesterswoning. Deze gebouwen zijn voornamelijk vormgegeven en spelen een heldere rol in het ensemble. Tegelijkertijd zijn deze twee woningen qua situering, verschijningsvorm of volume ondergeschikt aan het formele hoofdgebouw van het ensemble.

Rondom het woonensemble ligt het openbaar toegankelijke terrein. Dit wordt gekenmerkt door een afwisseling aan bospercelen, boomgaarden en kruidenrijk grasland richting de dijk. Daarin worden de twee bestaande bomen op de locatie ingepast en komen ook nieuwe wandelpaden. Een wandelpad sluit aan op de Kruisstraat, heeft een verbinding met het hof en loopt op de grens tussen bos en grasland richting het wandelpad van de naastgelegen buitenplaats. Vanaf daar wordt het wandelpad ook aangesloten op de Ophemertsedijk.



Referentiebeeld van een ensemble van woningen op een buitenplaats met een hoofdhuis als beëindiging van de oprijlaan en bijgebouwen die de oprijlaan flankeren



4. Beeldkwaliteit

Buitenplaats Aan de Dijk is opgebouwd uit drie onderdelen: de woonpercelen (de woningen en privé-tuinen), het hof met oprijlaan en het omliggende landschap.

Woonpercelen

Stedenbouw

Op een buitenplaats is altijd sprake van een duidelijke hiërarchie, en een samenhangend ensemble van gebouwen. Op deze woonpercelen staan de gebouwen van het ensemble gegroepeerd rond een gezamenlijk hof. De gebouwen hebben allen hun entree aan dit hof. De positie van het ensemble van gebouwen draagt in belangrijke mate bij aan de uitstraling van de buitenplaats. De hoofdbebouwing wordt op een klassieke wijze gepositioneerd en staat duidelijk in het zicht, doorgaans centraal in een zichtas. Er is sprake van een ensemble van hoofdgebouwen met een heldere samenhangende identiteit en uitstraling.

In de situering kent het ensemble een primair hoofdgebouw en meerdere secundaire gebouwen. Het hoofdgebouw heeft een voorname uitstraling door de ligging aan het centrale voorhof, de meest prominente plek binnen het gebouwensemble. De overige gebouwen in het ensemble zijn in architectuur, maar ook in hun ligging hierop afgestemd, zodat ze de allure van het hoofdgebouw versterken.

Gebouwvolumes

Het uitgangspunt voor de typologie van de gebouwen op de buitenplaatsen is de in de Tielerwaard voorkomende voorname huizen en boerderijen, met bijbehorende bijgebouwen.

Het hoofdgebouw heeft een helder en duidelijk afleesbaar volume. Omdat de gebouwen op deze buitenplaats een landelijk karakter willen uitstralen, bestaan de woningen uit 1,5 tot 2 bouwlagen met een kap.

Ten aanzien van de hoogte en het volume is het bestemmingsplan leidend.



De overige gebouwen in het ensemble zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. Ze hebben een helder hoofdvolume, dit kan een eenvoudig samengesteld volume zijn. De gebouwen zijn overwegend 1,5 lagen met hellende kap. De gebouwen hebben kunnen een asymmetrische opbouw hebben.

Bijgebouwen

Uitgangspunt is dat de hoofdgebouwen zodanig zijn ontworpen dat ze een finale status hebben: een afgeronde woning, waaraan geen bijgebouwen worden toegevoegd. Eventuele bijgebouwen (als garages) dienen dan ook meegenomen te worden in het ontwerp van de buitenplaats. De bijgebouwen zijn duidelijk ondergeschikt aan het gebouw waar deze bij horen. Bijgebouwen zijn bij voorkeur voorzien van een hellende kap.

Architectonische regels

De architectonische detaillering van de bebouwing is zorgvuldig en heeft een luxe uitstraling. In de vormgeving van het hoofdgebouw in het ensemble wordt overwegend gerefereerd aan de voorname huizen in het Rivierenland. De gebouwen vinden hun inspiratie verder in de gebouwen die op buitenplaatsen thuis horen: de rentmeesterswoningen, koetshuizen, boerderijtjes en andere zich duidelijk onderscheidende bebouwingstypen binnen een landgoed-ensemble.

De verschillende gebouwen op een buitenplaats hebben overeenkomstige stijlkenmerken. Afleesbaar is dat de gebouwen samen op één buitenplaats staan. De detaillering van de gebouwen is zorgvuldig en passend bij de aard van het gebouw.

De gebouwen kunnen worden vormgegeven met een eigentijdse detaillering, mits dit de uitstraling heeft van de buitenplaats en de onderlinge samenhang van de verschillende gebouwen op de buitenplaats niet aantast.

Op-, aan- en uitbouwen

De uitstraling en materialisatie van op-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen is afgestemd op die van het gebouw waar het bijhoort. De dakafdekking is afgestemd op de dakhelling en nokrichting van het hoofdgebouw of opgenomen in het dak van het hoofdgebouw middels een doorgetrokken dakvlak met een knik ter plaatse van de op-, aan- of uitbouw.

Bijgebouwen ver achter de primaire / secundaire bebouwing mogen een andere uitstraling hebben dan de bebouwing waar ze bij horen. Ook aan de bijgebouwen is het afleesbaar dat ze onderdeel zijn van een groter geheel, de buitenplaats.

Materialen

De materialisatie is per buitenplaats hoogwaardig en consistent. De materialisatie op de buitenplaats is traditioneel. Natuurlijke materiaalgebruik staat hierbij voorop. Te denken valt aan gevels van baksteen, keimwerk of hout, daken voorzien van gebakken, keramische pannen.

Gevels uitvoeren in baksteen of keimwerk. In de gevel van iedere woning worden ook twee voorzieningen geplaatst voor zowel vleermuizen als huismussen.. Op de buitenplaats komt ook gekeimd metselwerk voor, cementeren –waarbij de baksteenstructuur zichtbaar blijft- is ook voorstelbaar, evenals stucwerk. Een plint in het metselwerk is voorstelbaar al dan niet afgesmeerd. Kunststof materialen en volkern plaatmateriaal zijn niet toegestaan. Indien hemelwaterafvoeren toegepast worden, deze niet in PVC uitvoeren maar bijvoorbeeld in zink.

Kleuren

De kleurstelling is per buitenplaats consistent en traditioneel.

Bakstenen gevels hebben een rustige en natuurlijke kleurstelling. Gekeimd metselwerk is licht van kleur, bijvoor-

beeld wit, licht grijs, of crème. Houten gevelvlakken zijn bij voorkeur naturel dan wel traditioneel donker of zwart geschilderd.

Het houtwerk zoals kozijnen, ramen, deuren en luiken wordt geschilderd in typische buitenplaatskleuren voor houtwerk als donkergroen, donkerrood, zwart (voor schuren), crèmewit / gebroken wit.

Toegangsdeuren, staldeuren en luiken zijn daarbij in een donkere kleurstelling uitgevoerd en de kozijnen in (gebroken) wit. Draaiende delen zijn ook in donkerder kleurstelling goed voorstelbaar.

Statige eigentijdse vormgeving is ook mogelijk



Gebruik van hout, glas en gestucte gevels



Aandacht voor detaillering



De buitenplaats is een samenhangend geheel



Privé-terrein

Direct naast en achter de voorgevel van de woonbebouwing wordt het beeld van de buitenplaats bepaald door de groene inrichting van tuinen en eventueel een omringende afbakening. De tuinen zijn liefst ingericht met veel gras en weinig verharding. Voor de inrichting van de privétuinen gaat de voorkeur uit naar inheemse c.q. streekgerelateerde bomen en struiken.

Erfscheiding

De erfscheiding (de overgang tussen openbaar en privé) helpt bij de uitstraling van de buitenplaats. Ze reageert op de aangrenzende buitenruimte. Aan het hof en de oprijlaan is de erfscheiding anders dan aan het landschap.

Aan het hof en de oprijlaan bestaat de erfscheiding uit scheerhagen van 1,50 tot 2 meter hoog. Daarachter kan in de tuin ook opgaande beplanting (zoals heesters of bomen) komen die zorgt voor minder zicht in de tuinen.

Aan het landschap kunnen scheerhagen ook, maar de voorkeur geniet een losse haag, een houtwal of een houtsingel. Dergelijke scheidingen vormen een 'zachte' overgang naar het landschap.

In geen geval zijn schuttingen of (begroeide) hekwerken toegestaan.

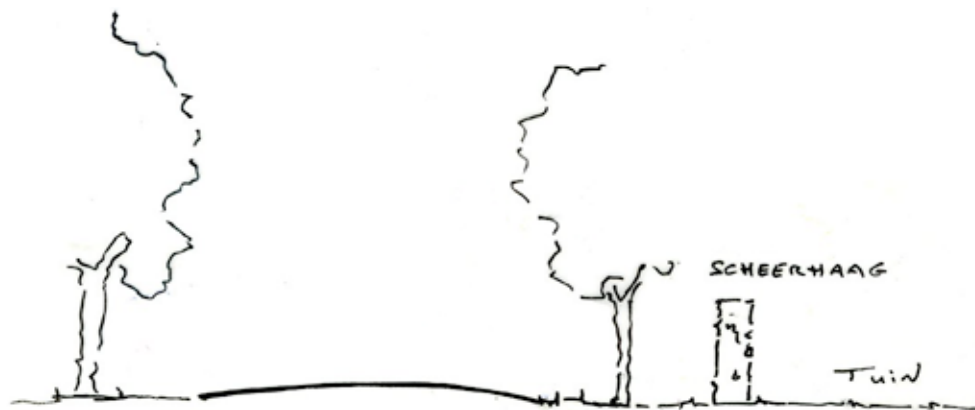
Parkeren

Het parkeren gebeurt op eigen terrein, bereikbaar vanaf het hof. Voor bezoekers zijn er enkele parkeerplekken in de berm van de oprijlaan. Deze parkeerplaatsen komen op grastegels.

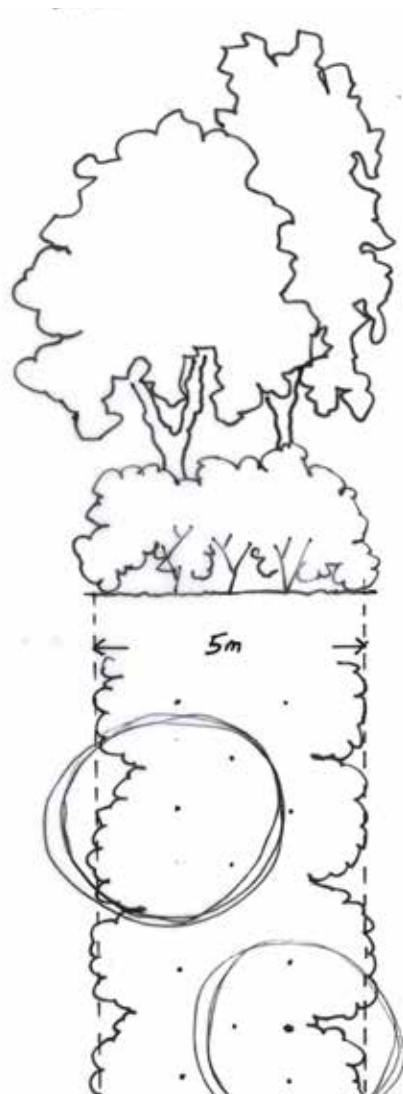
Voorbeelden van erfscheidingen aan de formele zijde, hof en oprijlaan



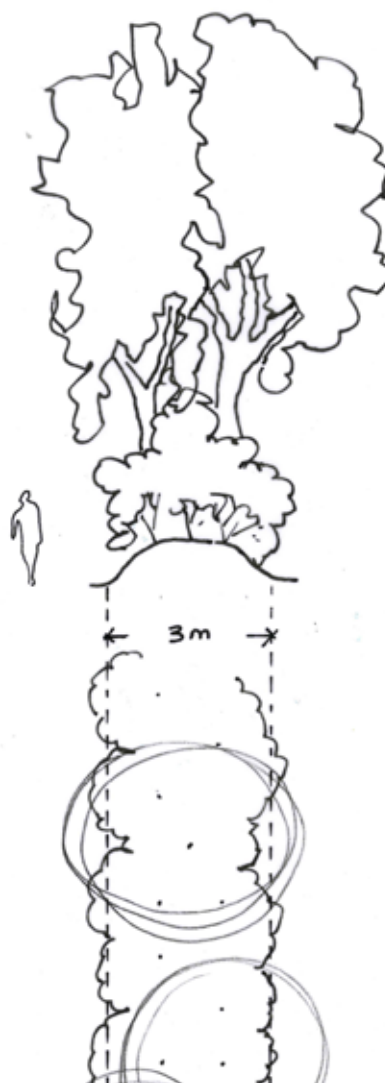
Parkbos met openbaar pad - losse haag - privétuin



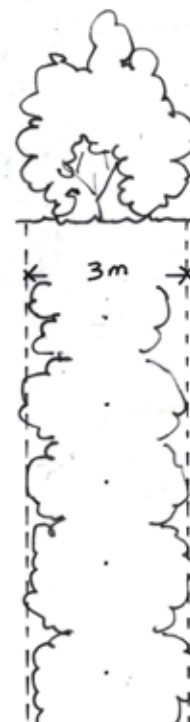
Oprijlaan - scheerhaag - privétuin



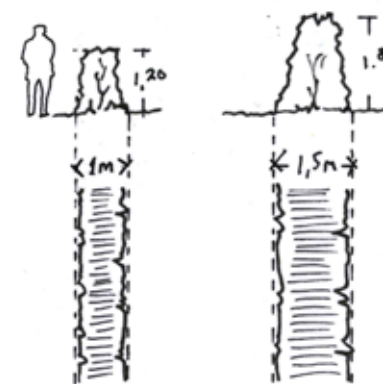
Houtsingel



Houtwal



Losse haag



Eventueel: geschoren haag

Formeel hof

De openbaar toegankelijke ruimten van de buitenplaats zijn te onderscheiden in het formele hof met de oprijlaan en het informele landschap rondom de woningen. Gezien de cultuurhistorische context waaraan ook de bebouwing refereert is het voor de hand liggend dat ook de erfinrichting recht doet aan de historische setting. Het belangrijkste bij buitenplaatsen in Gelderland is dat het hof en de omgeving geleidelijk in elkaar overvloeien. Vaak markeren slechts enkele struiken of bomen de grens tussen tuin en landschap. De tuin is daarbij slechts beperkt voorzien van verharding, en is ingericht met veel gras. Daarnaast is een onderscheid tussen 'voor', het wonen, en 'achter', het werken. 'Voor' betekent in dit geval een formelere buitenruimte: het hof met de oprijlaan. 'Achter' refereert meer aan het landschap. Hier functies als bospercelen, boomgaarden en grasland.

Tegelijkertijd is het natuurlijk zo dat de buitenplaats geen museum moet worden waarbij alleen die zaken worden toegelaten die historisch zijn.

Meer concreet betekent dat voor de locatie dat:

- de organisatie van de buitenplaats recht doet aan een voor-en achtererf;
- er één samenhangend formeel hof ingericht wordt voor de woningen aan de voorzijde, niet meerdere 'aparte' tuinen;
- een zo natuurlijk mogelijke overgang tussen het hof en de omgeving;
- zoveel mogelijk gebruik maken van lage groene afscheidingen, daar waar deze noodzakelijk zijn;
- gebruik gemaakt wordt van inheemse beplanting aansluitend bij het gebied;
- materialen passen bij het gebied (halfverharding, gebakken klinkers, grind).

Het hof dient als één gezamenlijk samenhangend geheel ingericht te worden en bestaat in combinaties van verharding en halfverharding.

Op het erf kunnen ook bomen of siergroen geplant worden. Ook elementen als een beeld, zonnewijzer of fontein kunnen de allure van de buitenplaats te versterken. Denk bijvoorbeeld aan een grote boom in het midden van de zichtas. Vanaf dit hof ontsluiten alle woningen. De woningen vormen geen gesloten rand rondom het hof, maar er is vanuit het hof zicht op rest van de buitenplaats. De afbakening van de randen van het hof gebeurt door middel van lage groene hagen.

Oprijlaan

Het hof bereik je via de oprijlaan. Deze komt centraal op het hoofdhuis uit en is de belangrijkste zichtas op de buitenplaats. De oprijlaan is net als bij veel klassieke buitenplaatsen aan weerszijde geflankeerd door bomenrijen, eventueel met onderbeplanting. Dat kan bijvoorbeeld door de aanplant van Hollandse Lindes. De verharding bestaat uit een smalle rijbaan in gebakken klinkers, met eventueel aan weerszijde een strook halfverharding of doorgroeitegels, of is volledig uitgevoerd in halfverharding.



Referentiebeelden van een formeel hof met oprijlaan



Omliggend landschap

Voor de landschaps- en maaiveldinrichting is een inrichtingsplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan worden hiervoor per onderdeel een aantal richtlijnen gegeven. De eerste ontwerplaag is de gevarieerde blokverkaveling. De orthogonale opzet is de basis voor de inrichting van het landschap. De sloten/greppels aan weerszijde van de buitenplaats versterken deze eerste laag in de ordening. De tweede laag in de ordening wordt bepaald door de landschapsinrichting in dezelfde orthogonale stijl. Daarbinnen worden afwisselende elementen ingezet: bospercelen, boomgaarden en kruidenrijk grasland. De wandelpaden rijgen deze verschillende delen aaneen in een orthogonale opzet. Ook vormen zij de verbinding tussen Kruisstraat en Ophemertsedijk. Vanaf die wandelpaden zijn er verrassende doorkijkjes en een doorsteek naar het hof. Ook de twee bestaande bomen worden ingepast. De derde laag in het ontwerp wordt gevormd door het hof van de buitenplaats. Dit hof kent meer formele inrichtingsprincipes.

Bij de inrichting van de buitenplaats zijn de structuurlijnen in het landschap het uitgangspunt. Het is van belang dat open en gesloten delen elkaar afwisselen zodat er een kleinschalig afwisselend beeld ontstaat dat zo kenmerkend is voor het gebied. Aan de dijk wordt het beeld opener, omdat de dijkzone voor de veiligheid in principe vrij gehouden moet worden van bomen en opgaande beplanting. Hier wordt ingezet op overwegend kruidenrijk grasland en mogelijk met maaipaden. Ook een enkele boom is mogelijk in de zone aan de dijk, omdat er met de dijkversterking een overhoogte/leeflaag van 50cm wordt aangelegd.

Openbaar toegankelijk

De inrichting van de buitenplaats draagt bij aan de verrijking van het recreatieve netwerk tussen de wijk Passewaaij, de Ophemertsedijk en de wetlands. Het landschap, inclusief het recreatieve padennetwerk, is overdag openbaar toegankelijk en heeft een uitnodigend karakter.

Wandelroutes

De paden in de buitenplaats geven een gevarieerde beeld en lopen afwisselend tussen open en besloten stukken. Paden lopen door het bos, de rand van het bos, door de boomgaard en door open weiden. Ze sluiten naadloos aan op de paden van de naastgelegen buitenplaatsen, zodat aaneengesloten routes ontstaan.

Bos, opgaande bossages en mantelzoom

Op het terrein van de buitenplaatsen wordt bos aangelegd. Dit bos draagt bij aan de afwisseling tussen open en gesloten delen op de buitenplaats. Het bos wordt aangeplant met inheemse soorten zoals de zomereik, winterlinde, zwarte populier en de zwarte els. Een combinatie van deze boomsoorten past in het landschapsbeeld. Eventueel zouden langs het westelijke wandelpad knotwilgen kunnen worden geplaatst. Voor de oprijlaan wordt geadviseerd om Hollandse lindes te plaatsen. Als onderdeel van het bosareaal worden (hoogstam)fruitbomen geplant in de boomgaarden. Vanuit veiligheid is het wenselijk om het bos vrij open te houden, met beperkte onderbeplanting. Daarmee is een mantelzoom of struweel ook enkel logisch aan de zijde van de dijk.

Op één plek in het bos wordt ruimte gelaten voor wezelvoorzieningen door dode takkenrillen of een stapel dode boomstammen te plaatsen. Dit zou kunnen tussen de woningen en de dijk in, in het breedste deel van het bos. Tussen het (opgaande) bos en grasland richting de dijkzone wordt een mantel aangelegd in de vorm van struweel. Deze vormt een overgang tussen het bos en het grasland-

schap rondom de dijk. De mantel wordt aangeplant met inheemse soorten zoals bijvoorbeeld de meidoorn, hazelaar en wilde rozen.

Grasland

Tussen de mantel en de dijk blijft het terrein open en wordt deze ingericht als kruidenrijk grasland met mogelijk maaipaden. Hier kan worden ingezet op specifieke kruidmengsels (G3 of G5 van Cruydt-Hoeck) die goed zijn voor vlinders. In het grasland kan ook een bijenwand worden aangelegd, die bij voorkeur op het zuiden is gericht. Dit is eenvoudig te realiseren met de afgravingen die elders op het terrein worden gedaan voor de aanleg van watergangen.

Het geheel aan maatregelen: (hoogstam)boomgaarden, bos, mantel en kruidenrijk gras dragen bij aan het versterken van de biodiversiteit en verbinden de uiterwaarden (Natura 2000 gebied) en het ecologisch ingerichte en beheerde Lingewaalpark.

Water

In de bestaande situatie liggen verschillende watergangen. Aan de Kruisstraat is er een A-watergang, aan de zuidwestzijde een C-watergang en aan de noordoostzijde een zaksloot. Deze drie watergangen blijven behouden. De A-watergang krijgt een onderhoudszone van 4 meter breed. Omdat op het terrein verharding wordt toegevoegd, wordt er extra waterberging gerealiseerd in greppels/zaksloten van circa 50 centimeter diep. Deze greppels/zaksloten liggen langs de kavelgrenzen. Hiermee wordt voorzien in voldoende waterberging om de toename aan bebouwing/verharding te compenseren.



Bos, boomgaarden en grasland verbonden door wandelpaden



