

Beeldkwaliteitsplan Kerkstraat 1, Bruchem



Januari 2019

Document : Beeldkwaliteitsplan
Behorend bij : Bestemmingsplan 'Bruchem, Kerkstraat 1'
Projectnummer : 18249/2
Datum : 4 januari 2019
Auteur : mr. A.G. van Keulen

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
2.	ANALYSE BESTAANDE SITUATIE	5
2.1	KARAKTERISTIEK KERN BRUCHEM	5
2.2	PERCEEL KERKSTRAAT 1	5
3.	NIEUWE SITUATIE	8
3.1	OPZET BOUWPLAN.....	8

1. Inleiding

Voor het perceel aan de Kerkstraat 1 wordt een bestemmingsplan vastgesteld voor de realisatie van een woning. Deze woning wordt gerealiseerd achter de bestaande woning op het perceel. Op het perceel rust op dit moment nog een bestemming 'Agrarisch bedrijf'. Aangezien de activiteiten van dit agrarische bedrijf zijn gestaakt, wordt deze agrarische bestemming het perceel afgehaald. Dat betekent dat de bestemming van de bestaande woning eveneens wordt omgezet van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De woningen zullen als 'wonen' worden bestemd en het overige perceel als 'Landschappelijk groen'.

In het voorliggende Beeldkwaliteitsplan wordt eerst kort ingegaan op een analyse van de stedenbouwkundige context en daarna worden de welstandscriteria benoemd.

Dit Beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op het welstandsbeleid van de gemeente Zaltbommel. Welstandsbeoordeling kan alleen worden gebaseerd op door de gemeenteraad vastgestelde welstandscriteria. Deze welstandscriteria zijn vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota.

2. Analyse bestaande situatie

2.1 Karakteristiek kern Bruchem

Het initiatief ligt in of direct nabij de kern Bruchem. Bruchem is ontstaan op een stroomrug van de Waal. De historische dorpskern heeft haar originele cultuurhistorische waardevolle karakteristiek weten te behouden. Het lineaire karakter van de belangrijkste ontsluitingswegen is nog duidelijk aanwezig en herkenbaar. Het historische deel bestaat uit de bebouwing rondom de belangrijkste wegen; de Dorpsstraat, Peperstraat, Molenstraat en Vreedstraat. De bebouwing aan de Dorpsstraat vormt het oudste deel van Bruchem. De verschillende planmatige uitbreidingen van Bruchem zijn beperkt en hebben zich geschikt naar de bestaande landschappelijke en dorpsstructuur.

Vrijwel heel Bruchem heeft een groene uitstraling door de vrijstaande boerderijen en woningen op ruime percelen met veelal diepe voortuinen. De belangrijkste straat in het dorp is de Dorpsstraat. De laanbomen langs deze straat en de boerderij met boomgaard midden in het dorp versterken het groene karakter. Aan de uitvalswegen Peperstraat en Molenstraat zijn veelal grote boerderijen op woerden gebouwd wat karakteristiek is voor Bruchem. De woningen staan over het algemeen wisselend geordend op de kavel, niet allemaal op gelijke afstand van de weg en niet in dezelfde rooilijn.

De panden in het dorp hebben overwegend een individuele uitstraling en bestaan voornamelijk uit één of twee bouwlagen. De bouwhoogte is sterk afwisselend en de bebouwing kent hoofdzakelijk een zadeldak, met of zonder wolfeinden, schilddak of mansardekap. Over het algemeen is er sprake van een baksteenarchitectuur en een eenvoudige agrarische vormgeving.

2.2 Perceel Kerkstraat 1

Het perceel aan de Kerkstraat 1 is gelegen in een karakteristiek gedeelte van Bruchem. Het perceel ligt midden in de kern van Bruchem. Ten westen van het perceel staat de Hervormde kerk van Bruchem, gelegen op een verhoogd terrein in het hart van het dorp. Het koor van die kerk dateert uit de 14e eeuw. Tussen de kerk en de projectlocatie ligt de Kerkstraat. Dit betreft een voet – en fietspad.

Tegenover de kerk staat het Landgoed Groenhoven. Dit Landgoed werd in 1842 gesticht door de burgemeester van de toenmalige gemeente Kerkwijk. Dat was in de tijd van de Romantiek.

Rondom het perceel Kerkstraat staat verder een aantal kenmerkende grote boerderijen. Deze boerderijen zijn gerealiseerd op terpen (een destijds opgeworpen heuvel in een gebied dat aan periodieke overstromingen onderhevig was).

Op het projectgebied zelf staat ook een boerderij, welke dateert uit 1880. Dit betreft een zogenaamde T-boerderij. Dat is een boerderij met een dwars geplaatst voorhuis. Vaak is dit het woongedeelte van de boerderij en geeft het de boerderij een 'rijker' aanzicht. Het is dan ook een teken van welstand dat men vaker tegenkomt in deze streek. Het betreffende pand heeft een individuele uitstraling, net als de omliggende (voormalige) boerderijen en woningen.

Voorts wordt opgemerkt dat de projectlocatie op een markant punt ligt in Bruchem. Het perceel ligt immers in de zuid-westhoek van de T-splitsing van de Peperstraat en de Dorpsstraat. Op het oostelijke deel van het perceel (dat dus het meest in die hoek is gelegen) is in gebruik geweest als boomgaard voor het agrarische bedrijf. De betreffende boomgaard is nu nog slechts hobbymatig in gebruik.

Het perceel is formeel gelegen aan de Kerkstraat 1, echter de hoofdinrit van het perceel ligt aan de Dorpstraat.



Fig. 3.1 Oude kaart uit 1950 (projectlocatie, zie rode pijl)

bron: www.topotjdreis.nl



Fig. 3.2 Landgoed Groenhoven



Fig. 3.3 Hervormde Kerk



Fig. 3.4 Erf Kerkstraat 1



Fig. 3.5 Boomgaard Kerkstraat 1



Fig. 3.6 T-boerderij Kerkstraat 1



Fig. 3.7 Luchtfoto Projectlocatie (met daarop duidelijk zichtbaar de boomgaard)

3. Nieuwe situatie

3.1 Opzet bouwplan

Zoals eerder opgemerkt, is het perceel Kerkstraat 1 tot voor enkele jaren geleden gebruikt ten behoeve van een boomgaard.

Bij de opzet van de nieuwbouw en de architectonische uitstraling dient rekening te worden gehouden met de bovengenoemde cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten van de omgeving. De volgende uitgangspunten spelen daarbij een belangrijke rol:

- Behoud groene karakter van het perceel en de omgeving;
- Behoud open karakter van de omgeving;
- Zoveel mogelijk één ensemble vormen met de bestaande boerderij
- Aansluiten op de karakteristieke bebouwing op het perceel en, voor zover mogelijk, de bebouwing in de omgeving (dat wil zeggen nieuwbouw in de vorm van een zogenaamde schuurtypologie);
- Ruimte bieden voor een individuele uitstraling.

Gekozen is om de woning haaks op het achtererf te plaatsen. Hierdoor ontstaat er een intiem afgesloten erf, maar juist de zichtlijnen van de ene kant naar de ander kant wordt hierdoor wel duidelijker en ontstaat er een mooi open geheel.

De woning zal mag maximaal bestaan uit een bouwlaag met een kap. In het kader van de welstandstoets zal bezien worden of het uiteindelijke ontwerp voldoet aan de zogenaamde schuurtypologie.

De ontsluiting van het perceel zal niet veranderen. Deze blijft aan de Dorpstraat. De nieuwe woning krijgt geen verbinding met de Kerkstraat. Dat geldt alleen voor de bestaande T-boerderijwoning. Het parkeren vindt plaats op het bestaande erf. Er is voldoende ruimte voor twee extra parkeerplaatsen. Bij de berekening c.q. situering van de parkeerplaatsen dient met onderstaande tabel rekening te worden gehouden:

	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage of carport	1	1
Lange oprit zonder garage of carport	2	1
Dubbele (brede) oprit zonder garage of carport	2	1,7
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0
Carport zonder oprit	1	1
Garage met enkele oprit	2	1
Garage met lange oprit	3	1
Garage met dubbele (brede) oprit	3	1,7

Ook verandert er wat betreft 'groen' weinig. De op het perceel aanwezige karakteristieke bomen, blijven staan. Uiteraard krijgt de nieuwe woning een tuin. De huidige boomgaard zal de komende jaren blijven behouden. De daaromheen staande coniferen haag zal worden weggehaald, hetgeen de openheid van het gebied ten goede komt en waardoor de boomgaard weer mooi zichtbaar wordt. Het deel van de boomgaard zal in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Landschappelijk groen' krijgen. Om een en ander juridisch te borgen, is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen met

betrekking tot het verwijderen van de coniferen haag en met betrekking tot het realiseren van het erfinrichtingsplan (bijlage I van de regels).

De om het perceel liggende watergangen blijven met dit plan ook onaangeroerd. Het watersysteem op en / of rondom het perceel zal dus niet veranderen.

Voor de realisatie van dit plan zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd.

	RANDVOORWAARDEN
Plaatsing	<i>Hoofdmassa en bijmassa</i> - Plaatsing binnen het bouwvlak - Alle bouwmassa (hoofdmassa en bijmassa) onder één kap - Bij voorkeur geen andere bijmassa. Indien toch bijmassa wordt gerealiseerd, dient dit plaats te vinden buiten de arcering 'bijmassa uitgesloten'
Massa en vorm	<i>Hoofdmassa en bijmassa</i> - Maximaal bebouwd oppervlak hoofdmassa: 150 m² - Maximaal bebouwd oppervlak bijmassa: 100 m² - Maximale goothoogte: 3 m* - Maximale bouwhoogte: 8 m* - Kapvorm eenvoudig zadeldak - Kaprichting parallel aan kap voorhuis Kerkstraat 1 - Geen dakkapellen, erkers, ed. aan de voor- en zijkanten van de woning. Bij voorkeur ook niet aan de achterzijde
Uitstraling	- Schuurarchitectuur - Eenvoudig materiaalgebruik en sobere detaillering en kleurgebruik, afgeleid van uitstraling van gebiedseigen schuren - Gevels hoofdzakelijk in hout of plaatmateriaal, eventueel met plint in metselwerk, geen stucwerk, gekeimd metselwerk of andere contrasterende materialen. - Daken gedekt met gebakken pan of plaatmateriaal, geen riet - Rustige en informele gevelindeling
Erfinrichting / landschap	- Het erf wordt ingericht op basis van het erfinrichtingsplan (zie bijlage I) - De nieuwe woning en de bestaande woningen delen een centraal erf van waaruit de woningen ontsloten zijn - Erfafscheidingen dienen uitgevoerd te worden in de vorm van streekeigen heggen van maximaal 1,50m hoogte - Bij voorkeur geen erfafscheiding aan de Dorpsstraat en aan de zijde van het centrale erf. - Behoud van de uitstraling van de boomgaard - De om de boomgaard liggende coniferen haag wordt verwijderd ten behoeve van de openheid van het gebied - Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de woning wordt tussen de Fazantstraat en het woonperceel een groenzone van ten minste 5 meter breed gerealiseerd.
Welstand	De welstandsnota dient bij ontwikkeling in acht te worden genomen (zie: http://www.welstandsnotas.nl/zaltbommel/)





Fig. 3.9 Stedenbouwkundige opzet bouwplan (ingezoomd)

Voorgaande stedenbouwkundige randvoorwaarden en opzet hebben geleid tot onderstaande massastudie.



Fig. 3.10 Bestaande situatie



Fig. 3.11 Nieuwe situatie



Fig. 3.12 Bestaande situatie

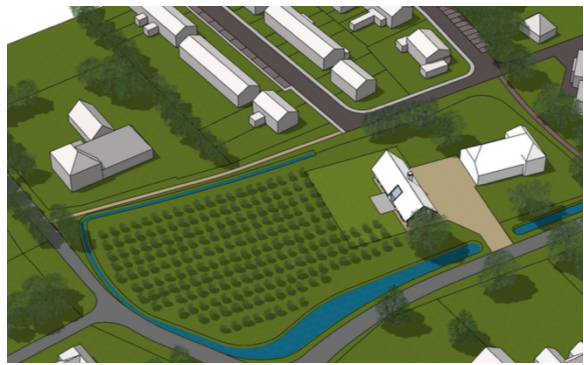


Fig. 3.13 Nieuwe situatie



Fig. 3.14 Bestaande situatie

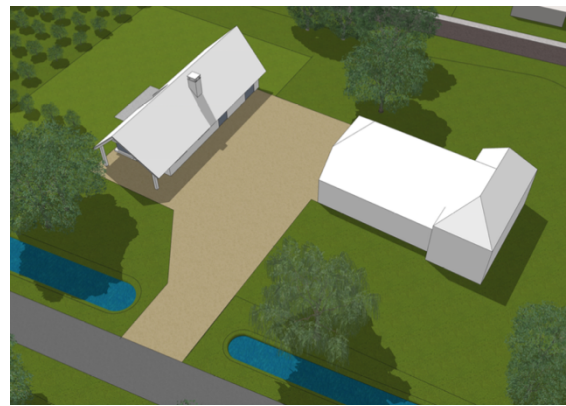


Fig. 3.15 Nieuwe situatie



Fig. 3.16 Bestaande situatie



Fig. 3.17 Nieuwe situatie



Fig. 3.16 Bestaande situatie



Fig. 3.17 Nieuwe situatie