

Beeldparagraaf

Aan de Ossenwaard 13 te Cothen zal een agrarisch kinderdagverblijf worden gerealiseerd.

Om een aantal ruimtelijke kaders mee te geven voor de uitwerking van dit kinderdagverblijf is deze beeld(kwaliteits-)paragraaf opgesteld.

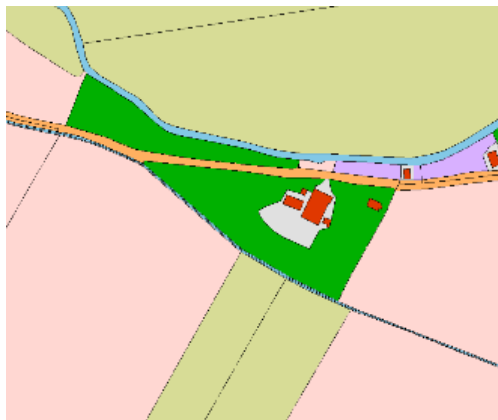
Het agrarisch kinderdagverblijf ligt op het erf van een agrarisch bedrijf met kaasboerderij. De nieuwbouw komt op de locatie van bestaande sleufsilo's. De bebouwing van het erf bestaat uit een (monumentale) boerderij met schuur, een tweede woning, een grote stal, werktuigenloods met mestkelder etc.

Het hoofdgebouw, de boerderij, staat haaks op de weg. De overige bebouwing heeft zowel een oriëntatie haaks als in de langsrichting. De grote stal heeft de nokrichting haaks op de weg, terwijl enkele andere bijgebouwen met de nok de weg volgen.



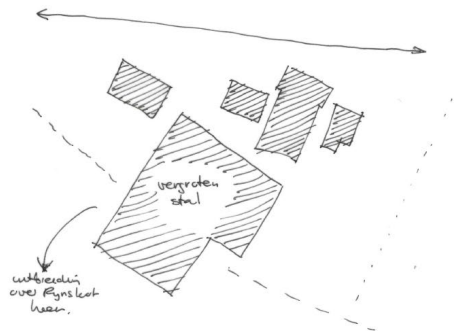
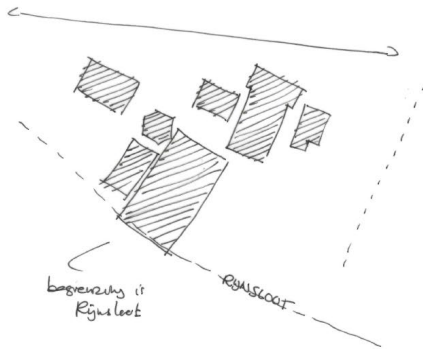
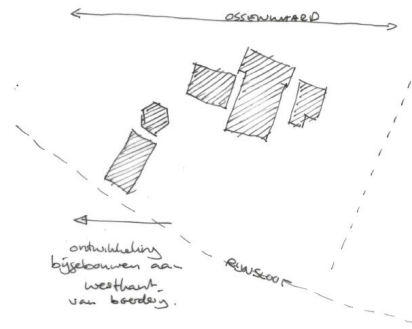
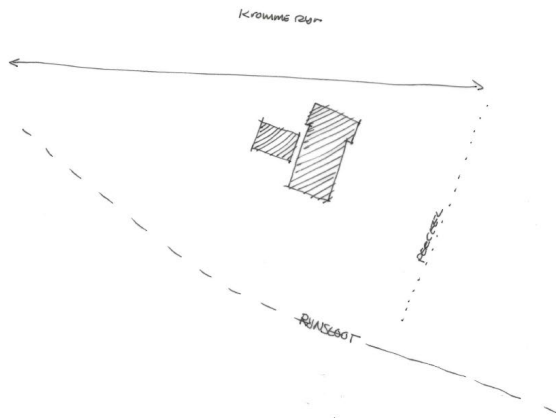
Historie en ontwikkeling

Het agrarisch bedrijf is ontstaan op de plek waar de Ossenwaard en de Kromme Rijn elkaar bijna raken. De Ossenwaard / Kromme Rijn vormde daarbij de noordelijke begrenzing en de Rijnsloot de zuidelijke begrenzing.



Voordat het achterland ingepolderd werd, bevonden zich langs de wegen bebouwing en erven op blokpercelen. Zo ook het agrarisch erf aan de Ossenwaard 11 en 13.

De boerderij heeft zich in de loop der tijd ontwikkeld en is gegroeid. De uitbreiding vond plaats in zuidelijke richting, maar met name in de westelijke richting, naar de westelijke punt van het blokperceel.



Landschap en erf

In de kwaliteitsgids rivierengebied worden enkele uitgangspunten voor de inrichting van het erf gegeven. De Ossenwaard 13 in Cothen valt onder het landschap 'Rivierenland'. Gezien de ligging tegen de Kromme Rijn valt de locatie onder het deelgebied 'Kromme Rijn'.

Het deelgebied Kromme Rijn is in essentie een slingerend landschap met de Kromme Rijn en provinciale weg als belangrijkste hedendaagse lijnen, voerend langs dorpen, boomgaarden, weilanden en akkers, met een grote variatie aan dwarsrelaties. Bijzonder is dat de rivier en de belangrijkste weg zich in de loop der eeuwen diverse malen verlegd hebben, wat herkenbaar is aan diverse oude rivierlopen en oude wegen met bebouwingslinten.

Het gebied kenmerkt zich door een mozaïek van fruitboomgaarden, weilanden en akkers. Buiten de dorpen staat de meeste bebouwing op boerenerven, veelal in linten langs oude wegen, zoals de Ossenwaard, voorheen de Cotherdijk. De inrichting van het landschap is een combinatie van panorama's, verkaveling, coulissen en dwarswegen.

Het woonhuis/boerderij staat centraal en blijft met de realisatie van het kinderdagverblijf ook het centrale element.

De nieuwbouw ligt deels verscholen achter de werktuigenstalling en richt zich op de boomgaard en de oorspronkelijke blokverkaveling. Het mozaïeklandschap wordt, met het volgen van deze verkaveling, in stand gehouden.

Door het kinderdagverblijf achter de werktuigenstalling te plaatsen is de opzet compact en blijft het zicht op de boomgaard vanaf de weg in stand. Ook de zichtlijnen vanaf de weg richting het open landschap blijven hiermee gewaarborgd en volgen daarmee de principes van het landschap 'Kromme Rijn'.

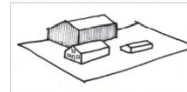
Door de nokrichting van het kinderdagverblijf, (net als de bestaande werktuigenstalling) in de langsrichting te plaatsen wordt de oorspronkelijke verkaveling versterkt. Daarnaast blijft door deze opzet ook het oorspronkelijke verloop van de Rijnsloot zichtbaar.

Door de open kopgevel van de nieuwbouw is er vanuit de nieuwbouw ook goed zicht op het verloop van de Kromme Rijn wat de beleving van de Kromme Rijn ten goede komt.

Fruitschuren en koelhuizen mogen, volgens de ontwikkelprincipes niet groter dan 500m². De nieuwbouw voldoet aan deze eis en past daarmee binnen de structuur van de opzet van een erf. De nokhoogte ligt onder de gestelde maximale 10 meter volgens de ontwikkelprincipes.

ONTWIKKELPRINCIPES KROMME RIJN

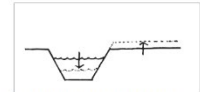
ONTWIKKELINGEN IN DE LANDBOUW



het erf bevat meerdere gebouwen van verschillend formaat, met de boerderij als op de straat gerichte kern



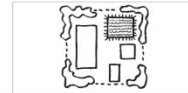
de hoogte van een schuur is maximaal 10 meter (3x de hoogte van laagstam fruitbomen)



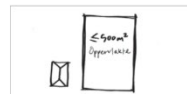
geen verlaging van het grondwater of ophogen maaiveld



alle gebouwen op het erf hebben een schuin dak



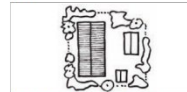
waterbassins op het erf



koelhuizen en fruitschuren zijn maximaal 500m²; grotere hore op een bedrijventerrein



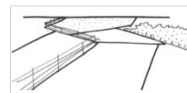
overkappingen van boomgaarden zijn tijdelijk, maximaal 3 maanden per jaar



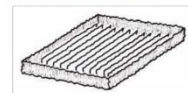
koelhuizen en fruitschuren zijn onderdeel van een met bomen beplant erf



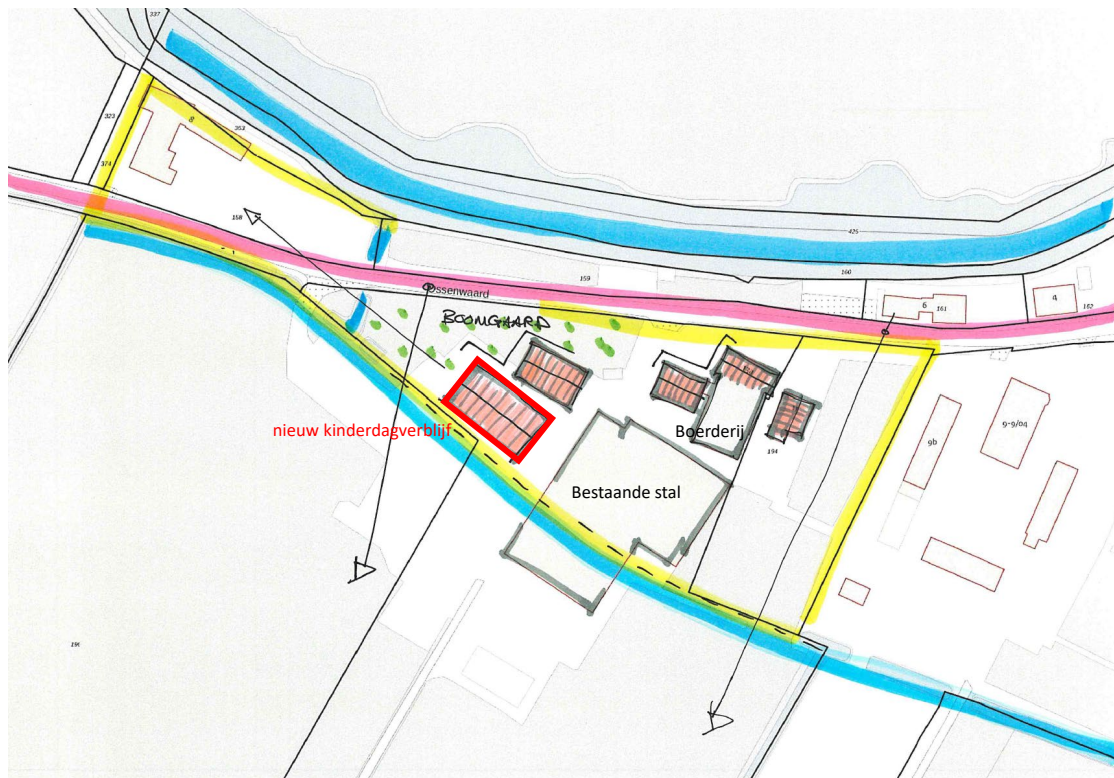
maximaal 25% van het oppervlak boomgaard is tegelijkertijd overkapt; overkappingvlakken zijn niet aansluitend



blokverkaveling blijft herkenbaar in landgebruik en/of afrastering/kavelgrensbeplanting



windsingels om boomgaarden gemaakt van streekeigen beplantingssoorten



Door het kinderdagverblijf in de punt van het perceel te plaatsen blijven zichtlijnen in het landschap bestaan. De opzet van het erf blijft hiermee ook compact en is groen in te passen.

Beeldkwaliteit

Voor de uitwerking van de nieuwbouw wordt gekeken naar de welstandsnota. In de welstandsnota van de gemeente Wijk bij Duurstede valt dit onder het PLUS-niveau. In de omgevingsverordening worden een aantal landschappen benoemt.

Het hoofdgebouw op het erf is de boerderij. De nieuwbouw van het kinderdagverblijf dient hieraan ondergeschikt te zijn. Het kinderdagverblijf dient benaderd te worden als schuur/bijgebouw op het erf. De ondergeschikte rol vraagt om een sobere uitwerking van het kinderdagverblijf.

De welstandsnota biedt hiervoor enkele uitgangspunten:

Hoofdvorm:

- De nieuwbouw is een langwerpige, (liggende) bouwmassa's en bestaat uit 1 of 2 bouwlagen met een kap. De nokrichting sluit aan op de oriëntatie op het perceel.

Dak:

- Forse kappen: zadeldak of mansardekap .
- Daken mogen met overstek worden toegepast.
- Kapvorm bijgebouwen afstemmen op kapvorm hoofdbebouwing.
- Kaprichting: Haaks (dwarsrichting) op het lint, incidenteel evenwijdig (langsrichting).

Materiaalkeuze:

- Deuren en kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen.
- Dakbedekking: gebakken pannen of riet.
- Gevel: bakstenen.
- Aanbouwen (gevel en dakvlak): materiaal conformeren aan materiaal gevel/dakvlak.
- Bijgebouwen: uitvoeren in metselwerk of gepotdekseld hout of metalen profielplaat.

Materiaalkleur:

- Geen gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals: oranje, gifgroen of fel paars etc. Incidenteel zou gebruik kunnen worden van contrasterende kleuren om het gebouw enige speelsheid te geven.
- Dakpannen: rood, grijze of donkere tinten.
- Baksteenkleur: rode tinten.
- Bijgebouwen: donkere kleurstelling zoals bruin, donkerblauw, donkergroen of antraciet.

Belangrijk is bij de uitwerking van het plan een sobere vormgeving welke aansluit bij de rest van het erf. Het zicht vanaf de Ossenwaard dient zo weinig mogelijk te worden geschaad.

Het plan.

Het plan heeft in essentie de vorm van een schuur met een grote kapvorm met overstekken. Daarmee voldoet het aan de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan.

De gevel heeft een plankenuitstraling in donkere kleurstelling met grote (verticale) gevelopeningen.

Om de speelsheid van een kinderdagverblijf te accentueren, zijn er enkele accentvlakken toegepast in contrasterende kleurstelling. Dit laatste is een wens en zal in samenspraak met MooiSticht worden besproken.