

BEELDKWALITEITSPLAN BERKENKAMP TEGENOVER 53 TE VIANEN

Datum : 16 augustus 2018
Onderwerp : Berkenkamp t.o. 53, Vianen
Projectnummer : 06.80.03

1 Inleiding

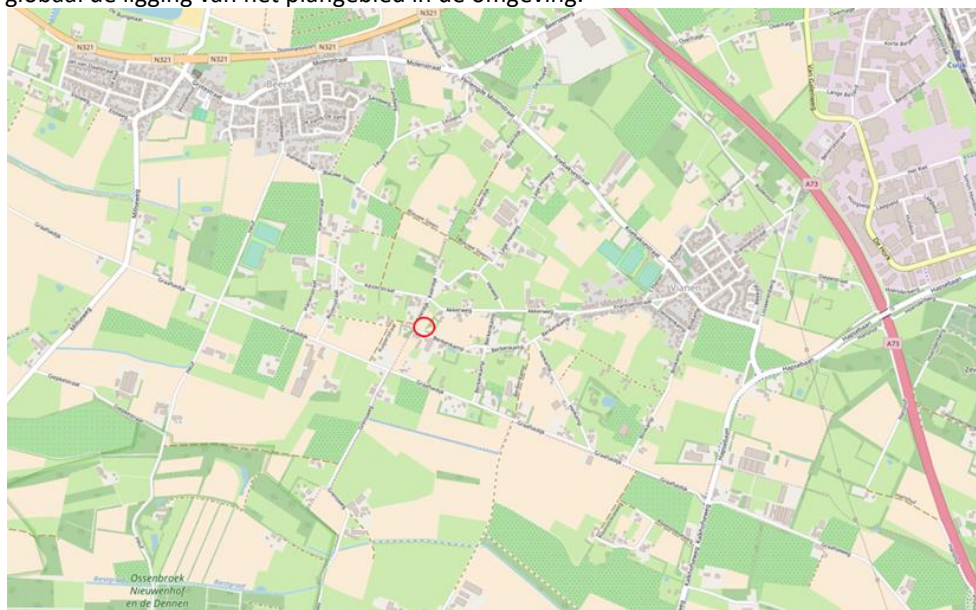
1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer heeft het plan om op een perceel aan de Berkenkamp in Vianen (NB) een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. Deze woning wordt ingepast in de omgeving/ Via voorliggend document worden de beeldkwaliteit eisen binnen het plangebied vastgelegd.

Het beeldkwaliteitsplan 'Berkenkamp tegenover 53, Vianen' is als bijlage 1 aan de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Berkenkamp t.o. 53 te Vianen' toegevoegd. Het beeldkwaliteitsplan 'Berkenkamp t.o. 53, Vianen' wordt daarnaast ingevolge artikel 12a van de Woningwet door de gemeenteraad als welstandsnota/beleidsregels vastgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Berkenkamp ong., tegenover de woning aan Berkenkamp 53 in de bocht met Keerdijk in het buitengebied van Vianen. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging plangebied in omgeving (bron: www.openstreetmap.org)



Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De locatie aan de Berkenkamp ong. ligt in het buitengebied, ten westen van de kern Vianen (NB). De omgeving van het plangebied heeft voornamelijk gediend als landbouwgrond. In de loop der jaren is de wegenstructuur meermaals gewijzigd. Omstreeks 1930 is de Berkenkamp ontstaan als de straat zoals die vandaag de dag nog aanwezig is. De eerste bebouwing aan de straat bestond voornamelijk uit een afwisseling van boerderijen en agrarische schuren en overige bouwwerken. Rond 1960 neemt de bebouwingsconcentratie van de straat toe door de bouw van enkele burgerwoningen en transformeert de straat naar een woongebied.

De woningen aan dit deel van de Berkenkamp en de Keerdijk zijn divers van type en omvang. Zo staan er woningen van één bouwlaag met kap, woningen van twee bouwlagen met een kap en een aantal boerderijtypes. Wel hebben de woningen gemeen dat het allemaal vrijstaande woningen betreft. Door de spreiding van bebouwing is er sprake van een open en vrije verkavelingswijze in het gebied.

Vanwege de diversiteit en intensiteit aan bebouwing aan de Berkenkamp is er nauwelijks nog sprake van grootschalige open gebieden. Op de hoek van de Berkenkamp en de Keerdijk is deze openheid nog wel enigszins aanwezig. Vanuit deze hoek is de oude Es, het ontstaan van Vianen, nog enigszins zichtbaar.



Luchtfoto plangebied (bron: PDOK viewer)

In de huidige situatie heeft het plangebied een agrarische functie. Rondom het plangebied liggen verschillende woningen en enkele bedrijven. Navolgende afbeelding toont het aanzicht op het plangebied vanaf de Berkenkamp. Ten westen van het plangebied zijn de woningen aan de Keerdijk zichtbaar.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Ontwikkeling

Op het perceel van de planlocatie wordt één ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd. Het huidige open karakter van de planlocatie verandert daardoor naar een locatie met bebouwing. Het deel van de Berkenkamp ter hoogte van het plangebied is in de huidige situatie al sterk bebouwd en heeft wonen als voornaamste functie. De nieuwe woning kan om deze reden vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed worden ingepast in de omgeving.

Om te zorgen voor een goede inpassing van de nieuwe woning is een schetsontwerp opgesteld. Dit schetsontwerp is als bijlage 1 van dit document opgenomen.

3.2 Ruimtelijke structuur / Beeldkwaliteit

Stedenbouw

Om het zicht op de oude Es vanaf de hoek Berkenkamp-Keerdijk te behouden, zal aan de Keerdijk een strook van minimaal 18 meter niet worden bebouwd. Door deze strook groen in te richten zal niet alleen de zichtlijn naar de oude Es behouden blijven. Deze strook draagt ook bij aan het behoud van de open verkavelingswijze van het gebied. Hierdoor zal de nieuwe woning gesitueerd worden op de oostzijde van het plangebied. De bebouwing zal zich dan oriënteren op de Berkenkamp.

Vanwege de gewenste open verkavelingswijze van de bebouwing wordt er een minimale afstand tot de zijdelings perceelsgrens van 5 meter gehanteerd en een rooilijn van 8 meter. Om de verspreide bebouwingswijze te handhaven zal de woning niet tegen over de bestaande bebouwing komen te staan op Berkenkamp 53. Door het toe passen van deze verkavelingswijze ontstaat er een landelijke sfeer.

Op deze locaties zal een samengestelde massa goed tot zijn recht komen, vanwege de diepte van het perceel. Een langgevel boerderij komt hier minder goed tot zijn recht. Een T-boerderij met een maximale frontbreedte van 15 meter of een schuurwoning met de smalle zijde naar de Berkenkamp zijn het meest geschikt. Voor beide types geldt een maximale goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 10m. Bijgebouwen dienen achter de achtergevel van de schuurwoning of het voorhuis van de T-boerderij geplaatst te worden.

Architectuur

Om de landelijke sfeer te versterken zal de bebouwing een landelijke uitstraling krijgen, zoals een T-boerderij. In de nabije omgeving staat een zelfde soort woning, op Keizerstraat 22. Dit type bestaat uit een samengestelde massa, met een voorhuis en achterhuis. De kapvorm bestaat uit een samengesteld zadeldak of schildkap. De nokrichting van het voorhuis loopt parallel aan de Berkenkamp.

Het voorhuis van de T-boerderij wordt uitgevoerd in baksteen of stucwerk. Stucwerk geeft de boerderij een moderne uitstraling, terwijl baksteen meer past bij een traditionele vormgeving.

Het achterhuis is ondergeschikt aan het voorhuis. Naast de hiervoor genoemde materialen kunnen de gevels van het achterhuis ook uitgevoerd worden in hout. Dit geldt eveneens voor de bijgebouwen. De kap wordt voorzien van keramische pannen of riet.

Naast een T-boerderij versterkt een schuurwoning ook de gewenste landelijke sfeer. Een schuurwoning is een eenvoudig volume met een zadeldak. De nokrichting staat haaks op de Berkenkamp.

Een schuurwoning heeft bij voorkeur een moderne uitstraling. De gevels van de schuurwoning worden uitgevoerd in hout en kunnen grotere glaspuien bevatten. Maar ook baksteen kan passend zijn. Ook de kap van een moderne schuurwoning kan in verschillende materialen worden uitgevoerd (plaatmateriaal, zink, riet, hout). Maar ook hier kan een traditionele gebakken pan passend zijn.

Erfinrichting

In de gebiedsvisie van Beers en Vianen wordt er gestuurd op het vernieuwde kampenlandschap. Dit landschap bestaat uit bebouwing in groene kleinschalige kamerstructuren en openheid ter plekke van de lagere gelegen gronden.

Om de zichtlijn naar de Oude Es en een overzichtelijke verkeerssituatie op de kruising Berkenkamp en Keerdijk te behouden wordt het westelijke deel van het perceel open gehouden met natuurlijk grasland. Rondom dit grasland wordt geen haag of hekwerk geplaatst. De bebouwing wordt ingepast door geschoren hagen. Voor de woning wordt een lage haag geplaatst. Op de westelijke en oostelijke grens een hoge haag. Aan de achterzijde wordt een houtwal gerealiseerd om de groene kamerstructuur te versterken en te zorgen voor een natuurlijke overgang naar het buitengebied. Op het erf worden een aantal erfbomen geplaatst.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er dient ruimte aanwezig te zijn voor minimaal 3 auto's.

BIJLAGE 1: Schetsontwerp

BERKENKAMP 53, VIANEN

GEMEENTE CUIJK



referentiebeeld moderne schuurwoning



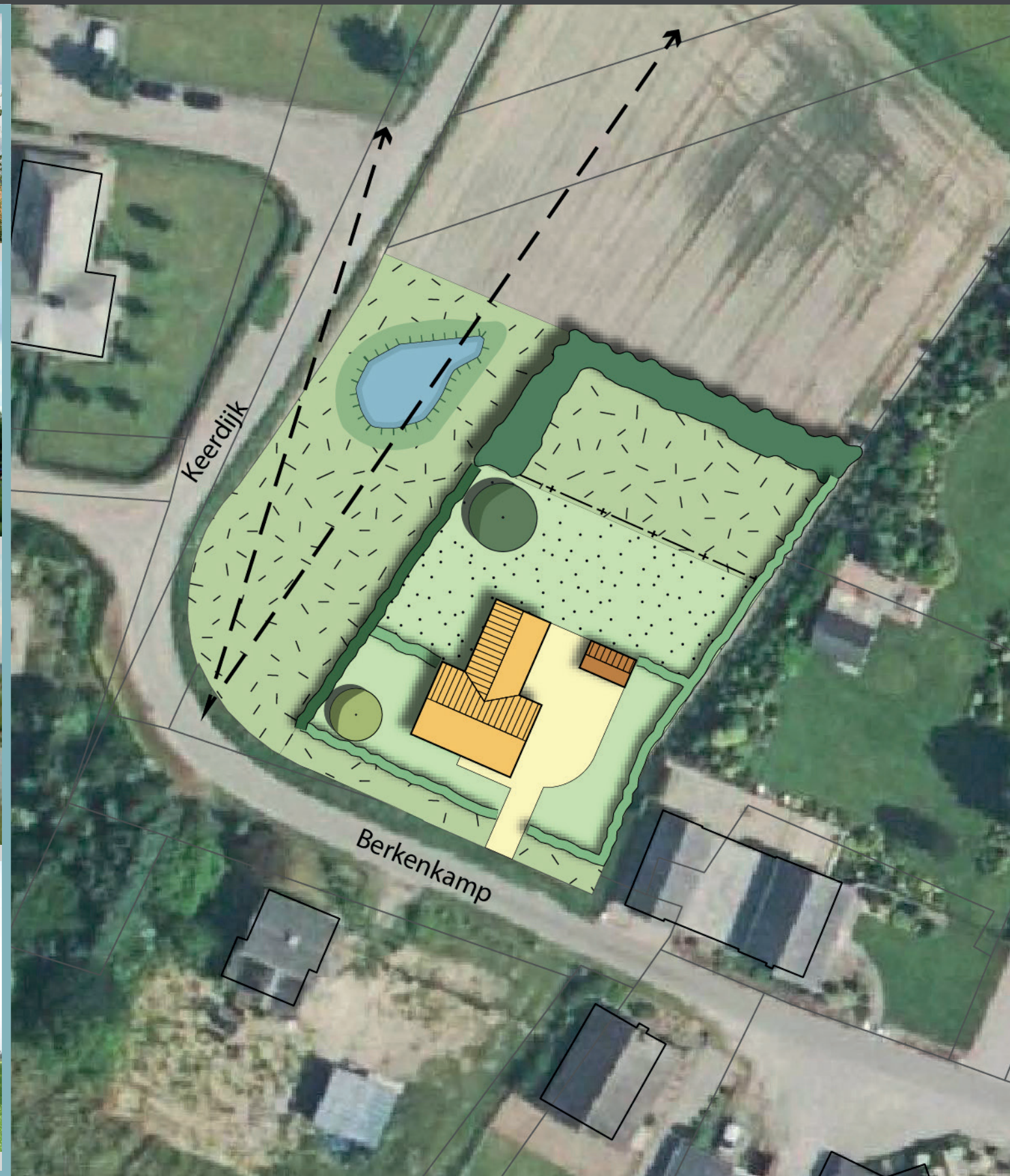
referentiebeeld traditionele T-boerdijk



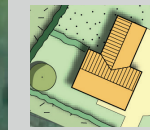
referentiebeeld poel



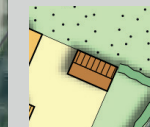
referentiebeeld houtwal



Legenda



nieuwe woning



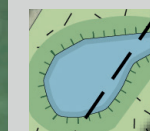
bijgebouw



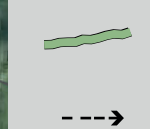
inrit



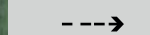
weide



poel

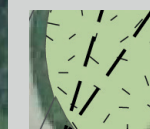


haag
veldesdoorn òf haagbeuk òf beuk



zichtlijnen

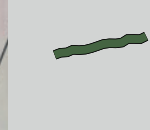
Voorwaardelijke verplicht



natuurlijk grasland, open karakter
inzaaien met bloemrijk grasmengsel voor
lemige zandgrond
beheer: 2 x per jaar maaien en afvoeren



houtwal, kamerstructuur
bomen: eik, es, els, ruwe berk en lijsterbes
struiken: hazelaar, veldesdoorn, gelderse roos
en hulst
beheer: hakhoutbeheer



haag
veldesdoorn òf haagbeuk òf beuk
beheer: 1x per jaar snoeien



solitaire bomen, erfbomen
eik of linde

SCHETSONTWERP

SCHAAL 1:500

20 AUGUSTUS 2018

BURO SRO