



INRICHTINGS- & BEELDKWALITEITSPLAN

Grote Molenstraat 108, Elst

project	Inrichting- en Beeldkwaliteitsplan Grote Molenstraat 108
opdrachtgever	Mevr. M.C.G. Houterman-Derks
adres	Grote Molenstraat 108, Elst
datum/versie	9 maart 2017
door	ir. M. Snaaijer

Inhoudsopgave

Inleiding	5		
1. Landschap en historie	7	4. Beeldkwaliteit	21
1.1 Deelgebied De Park	7	4.1 Bebouwing	21
1.2 Cultuurhistorie	7	4.1.1 Sfeer & vormgeving	21
2. Huidige situatie	13	4.1.2 Typologie	21
3. Het Plan	15	4.1.3 Energie-plus woning	23
3.1 Ontwerpprincipes voor het landschap	15	4.1.4 Kleur, materialisering, detaillering	25
3.2 Ontwerpprincipes voor het erf	17	4.1.5 Maatvoering woningen & kavels	29
3.3 Ontwerpprincipes voor bebouwing	19	4.2 Beplanting	31
		4.2.1 Tuin- en erfinrichtingsprincipes	31
		4.2.2 Streekeigen beplanting	33
		4.2.3 Beplantingslijst	35



Ligging locatie

Inleiding

Op de locatie, Grote Molenstraat 108 te Elst, is zowel een B&B gelegen als ook twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen; voormalige kippenschuren. Beide functies zijn gelegen in het bestemmingsplan Park Lingezegen (19 juni 2013) en hebben respectievelijk de bestemming 'Horeca' en 'Agrarisch'. De eigendommen betreffen de percelen kadastraal bekend gemeente Overbetuwe, perceel I 3214, I 3976, I 3977 en I 3980, met een totale oppervlakte van 2.09.30 ha.

Op de plaats waar zich nu nog twee voormalige agrarische kippenschuren van het voormalige kippenbedrijf bevinden zal binnenkort een nieuwe woonlocatie ontstaan. Het betreft de transformatie van een deel van het voormalige agrarische erf naar een nieuw erf met twee nieuwe wooneenheden die ruimtelijk een eenheid vormen met de bestaande woning, de B&B, het toekomstige theehuis en de te behouden bijgebouwen.

Uitgangspunten hierbij zijn de ligging van het erf t.o.v. het Park Lingezegen, de landschappelijke en stedenbouwkundige structuren en karakteristieken van de locatie en de omgeving, en de karakteristieken van de erven in de omgeving.

Om de juiste sfeer en kwaliteit van deze locatie te waarborgen zijn daarbij ook uitgangspunten voor de beeldkwaliteit opgenomen.

Met de beeldkwaliteit worden de kenmerkende richtlijnen

voor de vormgeving en inrichting van de locatie omschreven. Deze leidraad is op een zodanige manier opgesteld dat er ruimte blijft voor creativiteit en flexibiliteit van de architect en de toekomstige bewoners.

Met de richtlijnen voor de beeldkwaliteit wordt getracht om een nieuw erf te creëren en niet een dorps- of stadsuitbreiding. Om dit te bereiken zijn hier niet de gebruikelijke bebouwingstypologieën voor dorpsuitbreiding toegepast. Zowel de positionering van de nieuwe woningen, als de architectuur en de erfinrichting worden afgestemd op de bestaande bebouwing en de ligging in het landelijk gebied zodat er een ensemble van bebouwing en een samenhangend groen erf ontstaat.

In dit rapport komen achtereenvolgens aan bod: het landschap en de (cultuur)historie, de huidige situatie, het schetsontwerp op basis van de uitgangspunten en analyse en richtlijnen voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en de erfbeplanting.



Ligging locatie met kadastrale begrenzing ten opzichte van Park Lingezegen

1. Landschap en historie

De projectlocatie maakt deel uit van deelgebied De Park van Park Lingezegen, dat geprojecteerd is op het aloude rivierenlandschap van de Betuwe.

De natuurlijke ondergrond van Park Lingezegen is naar geologische begrippen zeer jong. Het overgrote deel is omstreeks 10.000 jaar geleden gevormd in het Holoceen. In het Holoceen is de zogenaamde Betuwe Formatie gevormd.

Het gebied is een typisch rivierenlandschap en bestaat voornamelijk uit twee landschapstypen; de oeverwallen en komgebieden. De oeverwallen zijn natuurlijke hooggelegen landschapsvormen die ontstaan langs meanderende rivieren. Het landschap van de oeverwallen is verdicht en kleinschalig. Het landgebruik is afwisselend in een onregelmatige blokverkaveling. Kenmerkend is dat de dorpskernen zich op de hoogste delen van de stroomruggen (oeverwallen van verdwenen rivierlopen) bevinden en dat oude verbindingswegen over de oeverwallen lopen.

De komgronden zijn de laaggelegen gebieden in het rivierenlandschap en liggen gemiddeld 1 à 2 meter lager dan de oeverwallen. De komgronden in het gebied zijn grootschalig en open. Na de 2e Wereldoorlog werden de kommen intensiever gebruikt door extensieve landbouw, veroorzaakt door de invoering van ruilverkavelingsplannen. Nieuwe, veelal rechte, wegen zijn aangelegd waarlangs de (wederopbouw) boerderijen zijn gebouwd.

1.1 Deelgebied De Park

De Park ligt voor een belangrijk deel op oude stroomruggen met een overgang naar de komgronden van deelgebied het Waterrijk in oostelijke richting. De ondergrond van dit deelgebied bestaat uit een stelsel van oude stroomgordels, die de oude lopen van de Rijn markeren.

De verkavelingstructuur varieert van regelmatig blokvormig, langgerekt tot onregelmatig.

In de verkavelingstructuur zijn in De Park grofweg drie deelgebieden te onderscheiden: in het noordoosten een regelmatig blokvormig patroon dat de overgang vormt naar de lagere komgronden, in het zuidwesten een langgerekt patroon van parallelle lijnen en daar tussenin een meer onregelmatig patroon dat samenvalt met de kern van de stroomrug. In de huidige tijd is de verkavelingstructuur grotendeels in tact gebleven. Veel beplantingselementen zijn echter verdwenen, vooral langs de kavelranden. Het kleinschalige karakter van De Park geeft een aantal (korte) zichtlijnen. De kerktoren van Elst vormt hierbij een belangrijke landmark in het gebied.

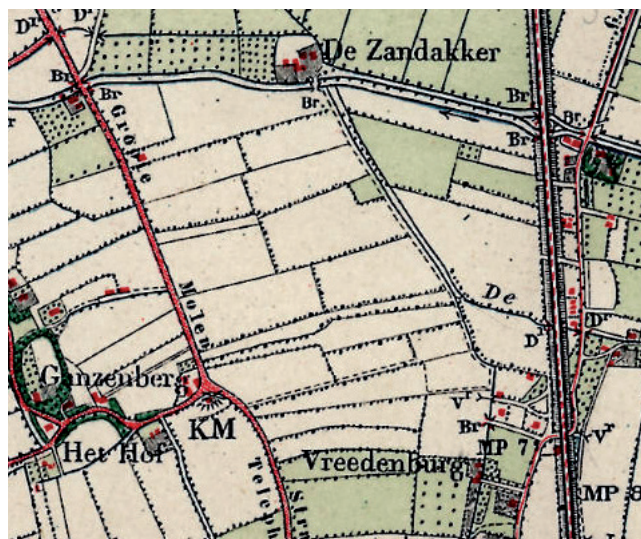
1.2 Cultuurhistorie

De locatie is gelegen in het oostelijk deel van het rivierengebied waarin de oudste vondsten stammen uit het Laat Paleolithicum, de Steentijd. De vroegste vindplaatsen die wijzen op nederzettingen stammen uit de IJzertijd.

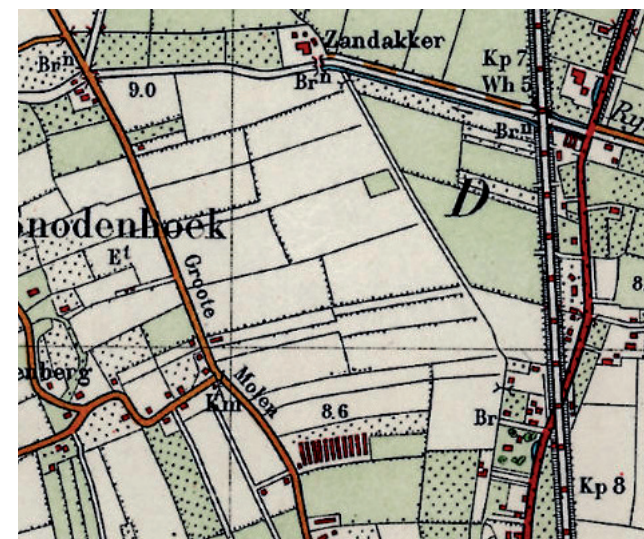
In de Romeinse tijd breidt de Romeinse occupatie zich uit tot



1852



1890



1931



1957



1966



1972

over de Betuwe en het gebied rond Elst wordt sterk geromaniseerd. In die periode liepen de stroomgeulen nog langs de oeverwallen. De stroomgeulen vormden in de Romeinse tijd belangrijke verbindingen over het water van Nijmegen naar de noordelijke verdedigingslinie.

Waarschijnlijk liepen er ook (onverharde) wegen over de oeverwallen langs deze stroomgeulen. Ten noorden van Elst is een dergelijke weg aangetoond bij archeologisch onderzoek in het tracé van de Grote Molenstraat.

In de Middeleeuwen vormden de oeverwallen het hart van de menselijke bewoning. De oude bewoningskernen in de oost-Betuwe zijn naar huidige inzichten in ieder geval vanaf de Vroege Middeleeuwen permanent bewoond, maar kunnen al eerder bewoond zijn geweest. De overige gebieden (komgronden) werden hoofdzakelijk gebruikt voor het weiden van vee.

De laatste tweeduizend jaar is het vooral de mens die het landschap naar haar hand heeft gezet en haar uiteindelijke vorm heeft gegeven. In de periode na WOII, van de wederopbouw tot nu, zijn de ontwikkelingen in een stroomversnelling gegaan. De sterke toename in de bevolkingsomvang, toegenomen mobiliteit, technische ontwikkelingen, etc. hebben het landschap in enkele generaties een heel ander aanzien gegeven.

Op de hiernaast en op de volgende bladzijde weergegeven historische kaarten is af te lezen welke landbouwkundige en landschappelijke ontwikkelingen er in de loop der tijd zijn ge-

weest.

Het gebied is voor 1900 voornamelijk een akkerbouwgebied geweest. Dit was het geval tot ca. 1900. Vanaf die tijd zijn er op enkele plaatsen fruitboomgaarden gerealiseerd.

In de na-oorlogse jaren zijn deze fruitboomgaarden uitgebreid, met een hoogtepunt in de jaren '50, '60 en '70 van de vorige eeuw. De verkaveling is tot eind jaren '70 nog grotendeels in tact gebleven.

Op de kaart van 1957 is te zien dat er bebouwing is gerealiseerd op de projectlocatie en dat er vanaf de Grote Molenstraat een ontsluiting is gemaakt. Deze ontsluiting ligt ter hoogte van een oude ontsluiting die op de kaart van 1852 te zien is.

In de laatste decennia (vorige eeuw tot heden) is achtereenvolgens door schaalvergroting, een veranderende markt en de economische crisis de hoeveelheid boomgaarden afgenomen. Gronden werden daarnaast door de intensivering ook meer ingezet voor de veehouderij en als grasland in gebruik genomen.

Ook zijn door de realisatie van Park Lingezegen een aantal van de restanten van fruitboomgaarden verdwenen. Deze hebben plaats gemaakt voor de ontwikkeling van natuur, waterberging en de realisatie van fiets- en wandelroutes.



1985



1990



1997



2003



2011



2014

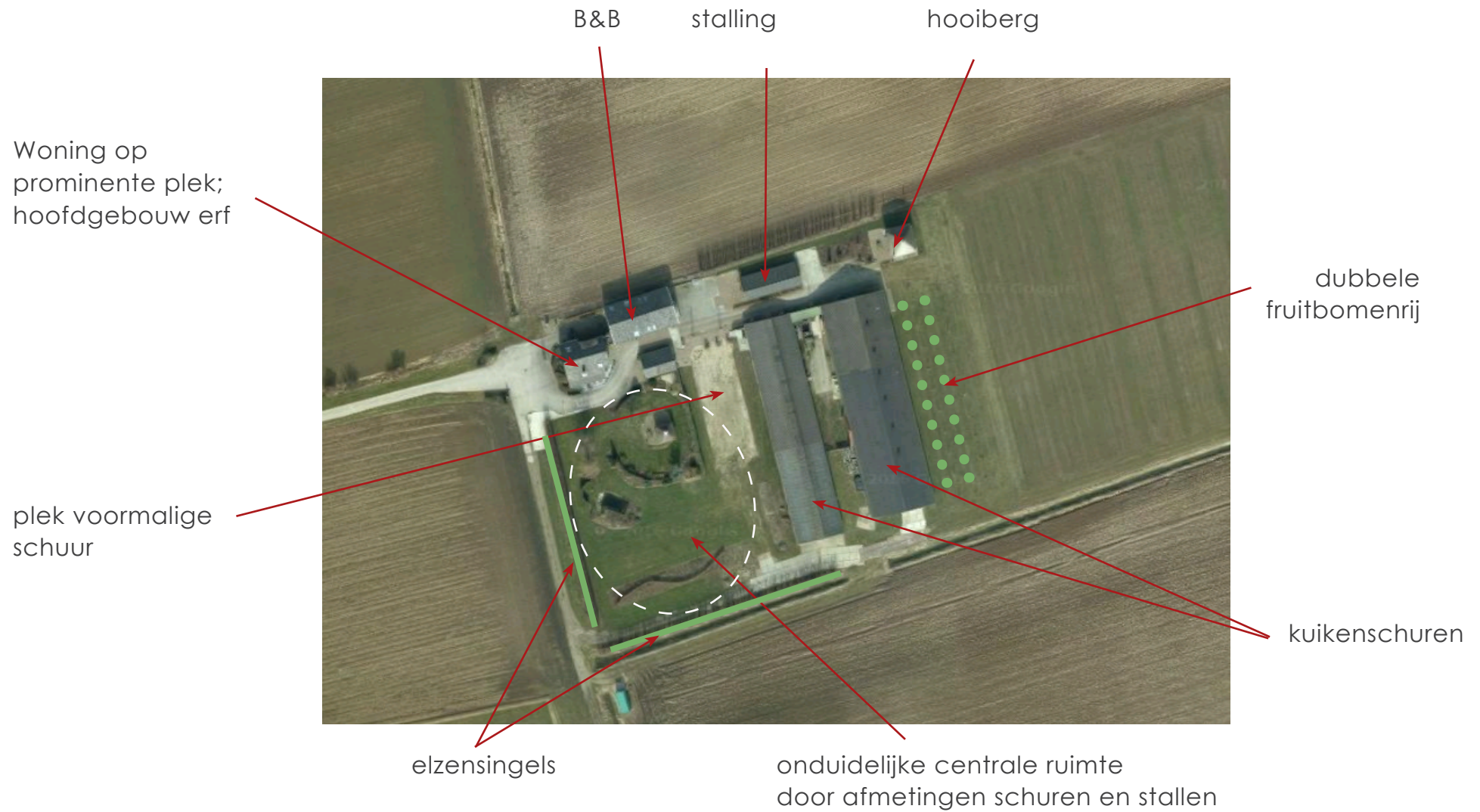
Vanaf de jaren '70 is de locatie uitgebreid ten behoeve van het pluimveebedrijf. Omstreeks 2003 is het bedrijf gestaakt en is gestart met Bed & Breakfast 't Lingevelt waarvoor een bestaande opstal is omgevormd en een hooiberg als overnachtingsplaats is gebouwd. Aan de oostzijde van de voormalige kippenschuren is ter afscherming een dubbele fruitbomenrij geplaatst. Ook is in de loop der tijd al een schuur gesloopt, waarvoor in de plaats de mogelijkheid bestaat om een theehuis te realiseren.

In 2015 is het aangrenzende deelgebied De Park van Park Lingezen gerealiseerd, waarvoor agrarische gronden van de locatie zijn afgestaan.

Hierdoor grenst de locatie nu aan het Park Lingezen.



Locatie gelegen aan De Park (bron; www.parklingezen.nl)



Luchtfoto huidige situatie; kenmerkende erfopbouw voor de periode na 1965

2. Huidige situatie

Het erf is in de jaren '60 van de vorige eeuw ontstaan en de woning is opgericht omstreeks 1970. De erven uit de periode na 1965 worden minder bepaald door het landschap dan oudere erven. Hierdoor liggen de erven zowel op de stroomruggen als in de komgronden en nauwelijks op woerden, tenzij het gaat om oude locaties.

Doordat de verbinding met de landschappelijke onderlegger minder sterk is, zijn de erven minder met het landschap verbonden. Na 1965 zijn in Park Lingezegen met name semi-bungalows met kap gebouwd op burgererven. Dit is ook zo op de locatie aan de Grote Molenstraat. De bebouwing vertoont weinig samenhang met de karakteristieke oorspronkelijke bebouwing in het gebied. Kenmerkend voor semi-bungalows is de één-laagse opzet en het vaak samengestelde bouwvolume. De detaillering is vrij grof.

De in deze periode gebouwde agrarische erven hebben vaak een herkenbare erfopzet, die ruim genoeg is voor de moderne bedrijfsvoering.

In de bebouwing op de erven is het hoofdgebouw duidelijk herkenbaar ten opzichte van de bijgebouwen. Het hoofdgebouw heeft een prominente positie op het erf. Dit is ook het geval met de woning aan de Grote Molenstraat, deze is gelegen aan het einde van de toegangsweg en is direct zichtbaar vanaf deze ontsluiting.

De hoogte van de zijgevels varieert. Over het algemeen is het hoofdgebouw op het erf eenvoudig vormgegeven.

De bijgebouwen zijn op een modern erf vaak vele malen groter dan het hoofdgebouw maar onderscheiden zich door de ligging en doordat ze minder gedetailleerd zijn dan het hoofdgebouw. Hierdoor zijn de schuren en stallen toch ondergeschikt op het erf. Ook dit is overeenkomstig de huidige situatie aan de Grote Molenstraat 108.

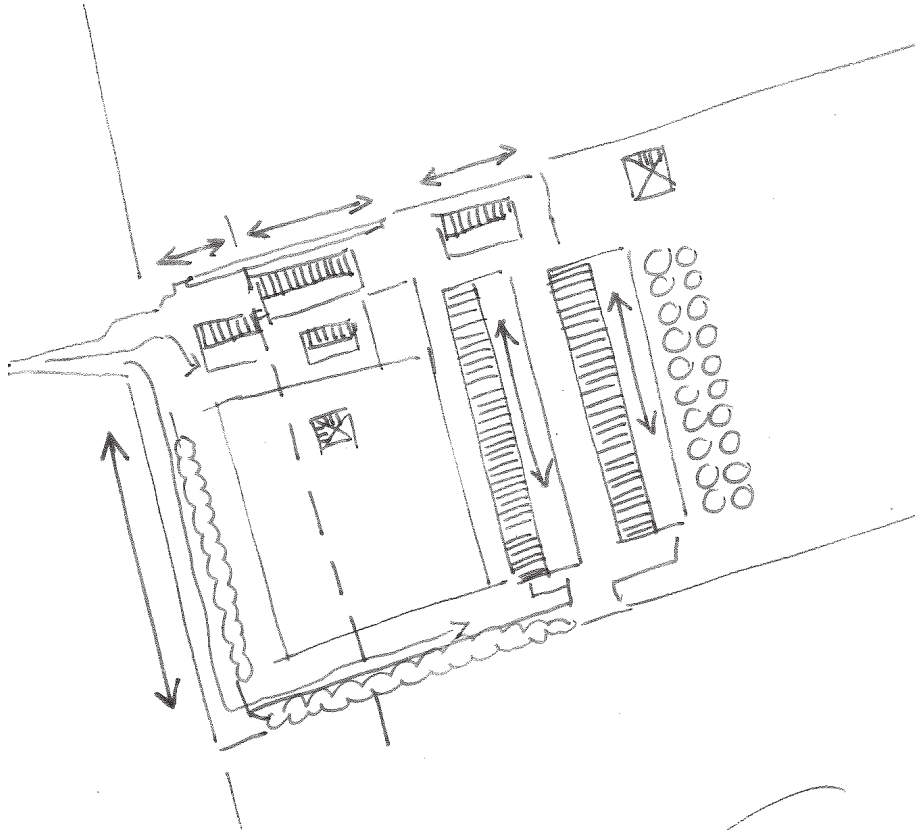
De landschappelijke inpassing van moderne agrarische bedrijven verschilt. Sommige zijn door goede aanplant van streekeigen beplanting goed ingepast in het landschap, andere liggen kaal in het landschap.

De projectlocatie is middels bestaande elzensingels en een dubbele bomenrij als het ware grotendeels afgeschermd van de directe omgeving. De locatie is als het ware een eiland in het landschap.

De zuid- en westzijde van de locatie wordt begrensd door een elzenhaag. De oostzijde wordt gevormd door een dubbele (fruit) bomenrij. Het agrarische deel van de eigendommen bestaat uit twee voormalige kuikenschuren en een bijgebouw. Het horeca deel bevat de bestaande woning met de B&B, de hooiberg, twee bijgebouwen, een tuinhuisje en de mogelijkheid tot het bouwen van een theehuis.

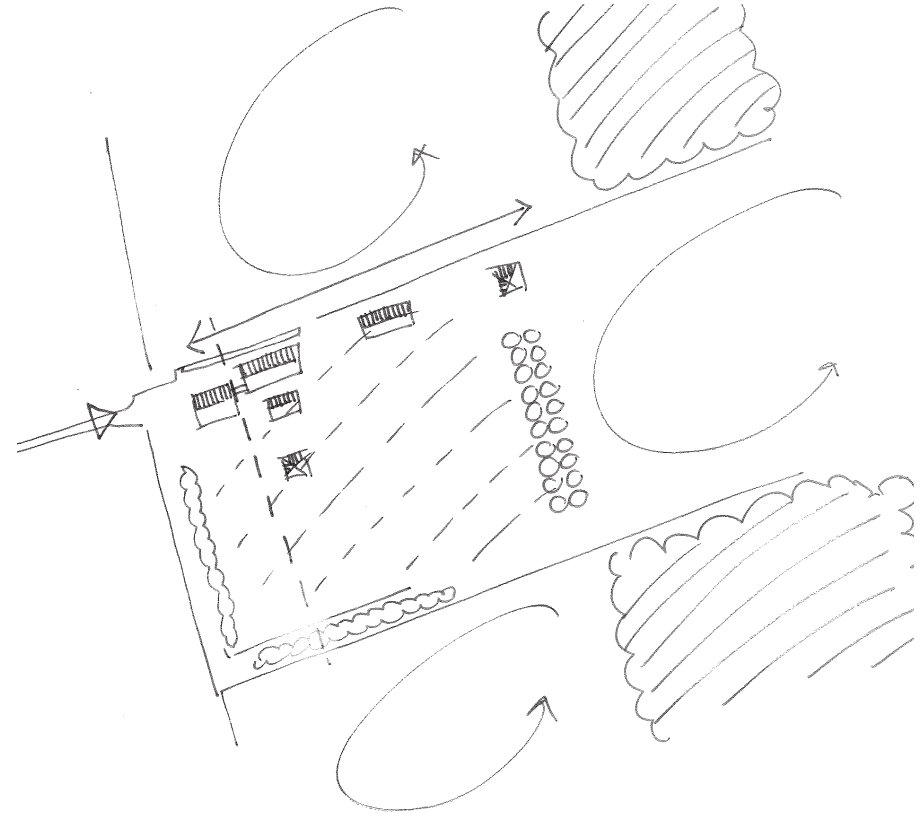
Op de hiernaast weergegeven luchtfoto zijn de verschillende gebouwen in de huidige situatie weergegeven.

Ontwerpprincipes voor het landschap



Huidige situatie

*Huidige bebouwing volgt 2 richtingen van het landschap
Het erf ligt als een eiland in het landschap
Dit is gelijk aan de landschappelijke inpassing van erven
in de periode na 1965*



Situatie direct na sloop

*Te behouden bebouwing volgt 1 richting van het landschap
Bestaande erfbeplanting en bosschages van Park Lingezegen zorgen voor
de verknoping van het erf met het landschap
Er ontstaat een open en besloten landschap*

3. Het Plan

De uitgangspunten voor het opstellen van het schetsontwerp zijn natuurlijk de hiervoor beschreven bestaande situatie, de cultuurhistorische situatie en de bijbehorende landschappelijke karakteristieken van de locatie en de omgeving. Daarnaast zijn ook de ontwerpprincipes zoals aangegeven in het Kwaliteitskader bebouwing van Park Lingezegen, van belang. Voor deze ontwerpprincipes (ook na functieverandering) geldt dat deze ook gebaseerd zijn op de landschappelijke- en stedenbouwkundige (cultuurhistorische) principes van de omgeving.

Al eerder is de huidige situatie beschreven en is op basis van het historisch kaartmateriaal de cultuurhistorie van de locatie en de omgeving in beeld gebracht.

Over het algemeen geldt voor de erven in het buitengebied dat de Wederopbouwperiode als inspiratie moet dienen. Het gaat voor de projectlocatie echt om de inspiratie, omdat een letterlijke vertaling van de structuren en het kleur- en materiaalgebruik hier, door een andere ontstaansperiode van het erf (jaren '60 en '70 van de vorige eeuw), niet 1 op 1 van toepassing is.

Hierna volgen dan ook de verschillende ontwerpprincipes en is aangegeven op welke manier die van toepassing zijn op de locatie aan de Grote Molenstraat 108 te Elst.

3.1 Ontwerpprincipes voor het landschap

- De erven gelegen op de stroomruggen worden 'verknoot' met het landschap door met het erf aan te sluiten en bij te dragen aan het kleinschalige/ gevarieerde beeld.

Het erf is gelegen op een voormalige stroomrug. Doordat in dit deel (De Park) van het Park Lingezegen een mozaïek landschap gerealiseerd wordt, maakt de locatie, mede door zijn bestaande 'groene' randen en de aangrenzende nieuw te realiseren bosschages van park Lingezegen onderdeel uit van dit landschap.

- De kavelgrenzen bestaan uit inheemse beplanting.

De bestaande beplanting op de kavelgrenzen bestaat hier aan de zuid- en westzijde uit overgebleven elzen(wind)singels. Aan de oostzijde wordt deze grens gevormd door een dubbele (fruit) bomenrij. Aan de noordzijde is een beukenhaag gelegen.

- In het landschap moet in deze omgeving een gevarieerd beeld van open en besloten zijn.

Het erf maakt door zijn groene grenzen en compactheid onderdeel uit van het mozaïek landschap. Om het erf liggen open kavels en door de nog te realiseren bosschages van De Park ontstaan er ook besloten ruimten.

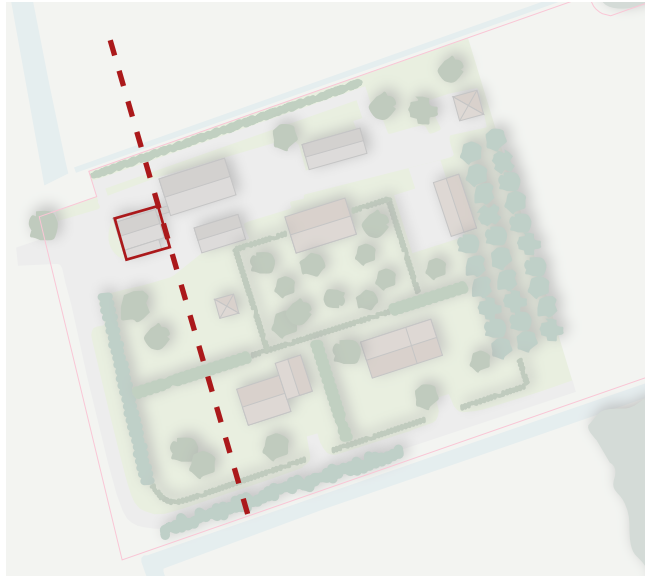
- De kavel dient gemarkeerd te worden door op elke hoek een solitaire boom te plaatsen.

De locatie is al gemarkeerd door de bestaande groenstructuren. Daar waar nodig zal een enkele solitaire boom geplaatst worden om de kavel te markeren. Bijvoorbeeld bij de entree van het erf.

Ontwerpprincipes voor het erf



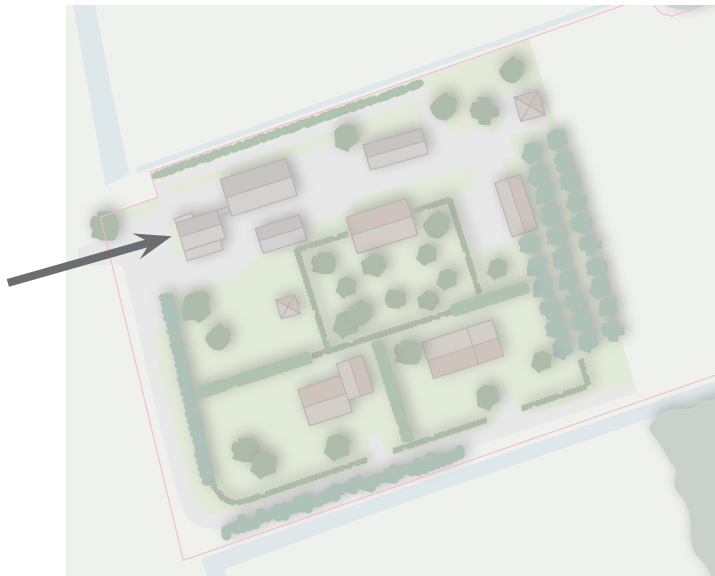
Compact ensemble: eenheid bestaande uit bebouwing en beplanting



Hiërarchie in gebouwen: hoofdgebouw voor, bijgebouwen achter



Gebouwen staan gegroepeerd rond een nieuwe gemeenschappelijke ruimte



Duidelijke hoofdentree met een informele uitstraling



De gebouwen op het erf volgen de richting(en) van het landschap



3.2 Ontwerpprincipes voor het erf

- Het erf is een informeel ensemble.

Bestaande bebouwing, behalve de voormalige kippenschuren, blijft bestaan en heeft al een eigen positionering op het erf. Bij de nieuwe woningen wordt er voor gezorgd dat deze een ruimtelijke relatie hebben met de bestaande bebouwing. Door materiaal- en kleurgebruik sluit de bebouwing goed aan bij de bestaande bebouwing en bij de omgeving.

De inrichting van het erf, middels een groene centrale ruimte, draagt bij aan het informele karakter. De nieuwe woningen met het theehuis en de kapschuur vormen o.a. door deze ruimte, samen met de bestaande bebouwing een ensemble. De centrale ruimte wordt gevormd door een veldje met fruitbomen omgeven door een lage haag.

- Op het erf staat het hoofdgebouw vooraan op het erf en zijn de 'bijgebouwen' achter het hoofdgebouw gepositioneerd. Dit is ook hier het geval. De nieuwe woningen worden als bijgebouwen gezien, aangezien deze middels functieverandering er bij zijn gekomen. De bestaande woning vormt nu en in de nieuwe situatie het hoofdgebouw en staat direct aan het eind van de toegangsweg.

De nieuwe woningen staan 'achter' de bestaande woning (ca. 15m). Het gehele erf, de bestaande bijgebouwen en de nieuwe woningen zijn achter en naast de bestaande woning gelegen.

- De gebouwen staan rondom een gemeenschappelijke ruimte.

In het plan is een gezamenlijke groene ruimte ontworpen. De bestaande 'onduidelijke centrale ruimte' (zie huidige situatie) is grotendeels verdwenen door de sloop van de twee voormalige kippenschuren. In de nieuwe groene ruimte is geen auto-verkeer mogelijk. Deze nieuwe ruimte verbindt de verschillende bebouwingselementen van het erf waardoor er ruimtelijk ook meer één erf ontstaat.

Vanuit de bestaande woning, de nieuwe woningen, het theehuis en de kapschuur is er zicht op deze groene ruimte. Deze ruimte draagt ook bij aan de kwaliteit van het erf en de leefomgeving van de bestaande woning, de B&B, de nieuwe woningen en het theehuis.

- Er is een duidelijke hoofdentree met een informele uitstraling. De locatie wordt ontsloten via de bestaande toegangsweg vanaf de Grote Molenstraat. Er is geen andere toegang en aan het einde van deze weg staat het hoofdgebouw. De weg is gelegen in het landschap en wordt niet begeleid door bomenrijen waardoor de weg een informeel karakter heeft. De toegang tot de woningen is aan de buitenzijde van het erf gelegen over het bestaande pad. Deze toegangsweg wordt aan de zuidzijde begrensd door een bestaande elzenhaag, waardoor een transparante afscheiding ontstaat. Deze zijde is ook meer privé dan de andere zijde van de woningen.



Schetsontwerp Grote Molenstraat 108 te Elst, schaal 1:1000

- Gebouwen op het erf volgen de richting van het landschap
De hoofdvorm van de nieuwe bebouwing volgt de richting van het landschap. De woningen hebben een zadeldak en doordat het bijgebouw bij de oostelijke nieuwe woning inpandig is, wordt de richting door het doorlopende dakvlak nog versterkt.

Bij de westelijke woning is het bijgebouw wel gekoppeld maar niet inpandig; deze verspringt als het ware. Dit is gedaan om ook het informele karakter van het erf te benadrukken en om variatie aan te brengen.

3.3 Ontwerpprincipes Bebouwing

- Wederopbouw dient als inspiratie.

De wederopbouw wordt hier niet letterlijk toegepast, omdat de huidige bebouwing op de locatie geen wederopbouw elementen bevat. Wel is rekening gehouden met de wederopbouwprincipes die meer van toepassing zijn op het landschap en de erfinrichting. Zo wordt de bebouwing in de richting van het landschap geplaatst, wordt er een centrale groene ruimte gerealiseerd en worden de erf grenzen gemarkeerd.

- Karakteristieken: gebouwen met een massief volume met gaten in de gevel en kap'.

De nieuwe bebouwing bestaat uit simpele massieve vormen met aan de erfzijde enkele gaten in de gevel. Aan de landschapszijde is er i.v.m. de energiepluSwoning een grotendeels glazen zijde gewenst t.b.v. de verwarming en lichtinval van het huis.

De bebouwing heeft ook een duidelijk kapvorm; zadeldak

- Schoorstenen en nadrukkelijke voordeuren als markante elementen worden achterwege gelaten.

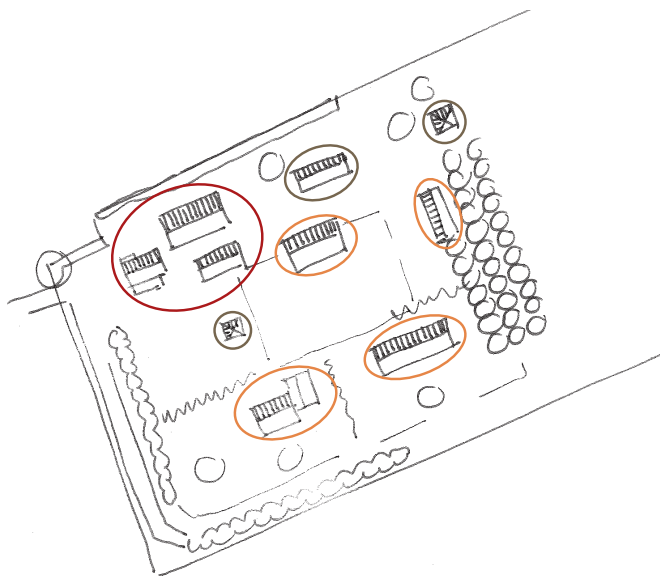
Bij de uitwerking van de nieuwe woningen en het theehuis dient hiermee rekening te worden gehouden.

- Robuust en eenvoudig hoofdvolume met een lage gootlijn en afgedekt met een stevig, ondoorbroken schild-, zadel- of wolfskap.

De hoofdvolumes van de nieuwe woningen en ook het theehuis hebben alle een zadeldak. Bij een van de nieuwe woningen is het bijgebouw als het ware inpandig waardoor er een doorlopend dakvlak ontstaat en de robuuste eenvoudige vorm nog eens verduidelijkt wordt. Ook het theehuis bestaat uit één volume.

- Gevelopzet; informele uitstraling passend bij de landelijke omgeving en bestaande bebouwing op het erf

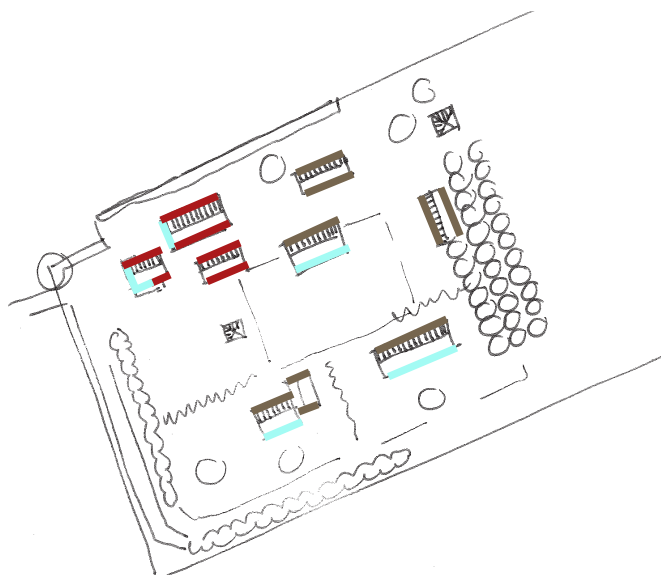
De gevelopzet heeft een informele uitstraling passend bij de landelijke omgeving en de bestaande bouw op het erf. Een gevel wordt gekenmerkt door een zekere verscheidenheid in raam openingen die als gaten in de gevels zijn geplaatst. Aan de zuidzijde van de nieuwe woningen en het theehuis zijn binnen dit concept grotere glasvlakken mogelijk om te voldoen aan het energiepluSconcept (hoofdstuk 4.1.3). De overige zijden kunnen een overgang vormen tussen beide zijden of in enige mate verwant zijn aan een van de hierboven beschreven zijden.



Stijlfamilies, bestaande 'stenen bebouwing' (rood), bestaande houten bebouwing (bruin), nieuwe bebouwing (oranje)



Zijde gericht op het landschap van glas, 1 laag plus kap



Tweezijdigheid en variatie in materialisering, steen, hout en glas



Zijde gericht op het erf van hout met minder openingen in de gevel, 1 laag plus kap

4. Beeldkwaliteit

4.1 Bebouwing

4.1.1 Sfeer & vormgeving

De woningen refereren met hun verschijningsvorm aan agrarische gebouwen in het buitengebied. De woongebouwen hebben grotendeels langgerekte volumes en een zadeldak, waarbij de dakvlakken dominant zijn. Door het materiaal- en kleurgebruik sluit de bebouwing goed aan bij de omgeving. Het moet duidelijk worden dat de woningen voor een deel onderdeel zijn van het erf en dat er voldoende privéruimte is. Vanuit de woningen moet de centrale ruimte 'voelbaar' (zichtbaar) zijn.

De bebouwing is onderverdeeld in 3 stijlfamilies:

- De bestaande stenen bebouwing (woning, B&B en bijgebouw),
- de bestaande houten bebouwing ((fietsen)stalling, hooiberg, tuinhuisje)
- de nieuwe bebouwing (nieuwe woningen, theehuis en kapschuur).

Voor de nieuwe woningen zijn in eerste instantie de gevelcompositie en goot- en nokhoogte van belang. Voor de uitwerking van de nieuwe woningen is ruimte om aan te sluiten bij de beide bestaande stijlfamilies.

De hoofdvorm van de nieuwe woningen is eenvoudig: één

laag plus kap (zadeldak). De kapvorm is eenvoudig en traditioneel. De richting van de kapvorm volgt de richting van de verkaveling en de kapvorm van de bestaande bebouwing. De kapschuur is een kwartslag gedraaid en als het ware opgenomen in de dubbele bomenrij door een extra bomenrij toe te voegen.

De privé buitenruimte vormt een fysiek onderdeel van de woning, bijvoorbeeld in de vorm van een patio, veranda of terras en het bijgebouw wordt bij één woning inpandig opgelost. Hierdoor worden niet alleen ongewenste bouwwerken zoals schuttingen en schuurtjes voorkomen, maar blijft het aantal gebouwde objecten ook beperkt.

Bij het ontwerp van de woningen zal door een architect specifiek aandacht geschonken moeten worden aan de 'tweezijdigheid' van de woningen; de zijde gericht op het landschap en de zijde gericht op het erf (centrale groene ruimte).

4.1.2 Typologie

Bij de uitwerking van de woningen zal gebruik worden gemaakt van de kenmerken van de typologieën; stalhuistype en/of een schuurhuistype. De woning en het bijgebouw maken onderdeel uit van een volume, met een doorgaand dakvlak. De kap kan symmetrisch zijn (stalhuis) maar mag ook asymmetrisch (schuurhuis) zijn, zolang de kapvorm maar een zadeldak betreft.

De gevel aan de zuidzijde van de woningen bestaat vrijwel geheel uit ramen: het landschap komt naar binnen en de



Simpele kapvorm, asymmetrisch zadeldak, veel glas aan een zijde.



Simpele kapvorm, veel glas aan de landschapszijde, gebruik van hout



Simpele kapvorm, gebruik van hout en weinig openingen in de gevel aan de erfzijde, weinig details



Eventueel glas aan de 'kopse' zijde van de woningen

constructie van het type wordt ook meer zichtbaar.

De voorzijde, grenzend aan de centrale ruimte, is meer gesloten met minder ramen. De gevel aan de voorzijde (erf) kan worden doorgetrokken in de kap.

Accenten:

- De gevel aan de landschapszijde bestaat uit maximaal 'twee vlakken' waarvan het grootste gedeelte uit ramen bestaat. Hierdoor komt het landschap als het ware naar binnen. Ook de zijkanten van de woningen kunnen door het gebruik van glas meer open zijn. Zo wordt het idee van het schuurhuistype meer benadrukt.
- De voorzijde is meer gesloten en bevat een deur en/of een enkel raam. Het stalhuistype is van baksteen en/of hout en het dak bestaat uit donkergrijze pannen. Het schuurhuistype heeft zichtbaar meer hout dan het stalhuistype.
- Eventueel een uitstulping (een tweede volume) aan de erfzijde in de vorm van een veranda van maximaal 3 m diep. Ook de kopse kant kan dienen als overkapte buitenruimte.

Ook voor het theehuis geldt dat deze qua vorm en materiaalgebruik dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwing. De belangrijkste referenties voor het theehuis zijn de bestaande fietsenschuur en de nieuwe woningen. Ook de kapschuur behoort bij deze familie. Het gebruik van gepotdekseld houten delen is voor het theehuis en de kapschuur een mogelijkheid.

4.1.3 Energie-plus woning

De wens is om de nieuwe woningen zo duurzaam mogelijk te bouwen en ook in gebruik zo duurzaam mogelijk te laten zijn. Met een energie-plus woning heeft de uiteindelijke gebruiker geen energielasten en loopt de woning ver vooruit op de toekomstige bouwregelgeving. Een goed voorbeeld is de energie-plus woning. Daarbij dient bij de uitwerking de uitdaging door de architect aangegaan te worden om dit te combineren met de gewenste typologie van de woningen.

De zonne-energie wordt op drie manieren gebruikt: elektrische energieopwekking door pv-panelen, thermische energieopwekking door serrewarmte en thermische energie door middel van zonnecollectoren.

Door middel van Warmte Koude Opslag (WKO) wordt energie uit de bodem gewonnen, met behulp van een elektrische warmtepomp en bodemcollector. De woning wordt in de winter verwarmd en in de zomer gekoeld. De warmtepomp vult in combinatie met de zonnecollectoren de buffervaten, t.b.v. de vloerverwarming, het warm tapwatergebruik en de koelbuffer. De lucht in de serre wordt door de zon opgewarmd en stroomt door thermische trek omhoog. De opgewarmde lucht wordt boven in de nok afgezogen en gedistribueerd middels een actief ventilatiesysteem. Hierdoor wordt de interne warmteproductie sterk verhoogd en hoeft pas bij lagere buitentemperaturen gestookt te worden.



Materiaal gebruik hout en glas,



Glas ook aan de kopse kant van de woning.



Asymetrische kap, schuurhuistype



Asymetrische kap, schuurhuistype, zichtbare constructies, kapschuur

4.1.4 Kleur, materialisering, detaillering

- De toepassing van gedekte, natuurlijke materialen (handvorm bakstenen in roodbruin- en bruintinten en rode of antraciet gebakken pannen) heeft de voorkeur. Voor andere materialen kan gekozen worden wanneer dit onderbouwd is (uit beeldkwaliteitskader Park Lingezegen).

Het kleurgebruik is natuurlijk en ingetogen en kan aansluiten bij de kenmerken van de bestaande bebouwing op het erf en/of de omgeving.

Voor het totaal geldt dat kleur- en materiaalgebruik modern mag zijn, maar het contrast met de bestaande bebouwing mag niet te groot zijn. Voor de nieuwe woningen zal grotendeels een combinatie van glas en hout gebruikt kunnen worden. Stenen zijn hier duidelijk ondergeschikt. Geschikte kleuren in gedekte tinten, die voortkomen uit dit materiaal zijn bruin, grijs, zwart en bruinrood. Gebruik van kunststof (uitstraling) en onnatuurlijke kleuren dient vermeden te worden.

Het bestaande hoofdgebouw is van steen en de bijgebouwen, waaronder de nieuwe woningen, dienen hieraan ondergeschikt te zijn. De buitenzijde van de nieuwe woningen, grenzend aan het landschap, worden grotendeels van glas om te kunnen voldoen als energie-plus woning. De zijden grenzend aan de centrale ruimte zijn meer gesloten en zijn grotendeels van hout. Het theehuis en de kapschuur zullen grotendeels in hout uitgevoerd gaan worden. Hierdoor ontstaat een eenduidig beeld van de bebouwing rond de centrale ruimte en blijft er onderscheid bestaan tussen het hoofdgebouw en de

andere bebouwing.

De detaillering van de bebouwing is zorgvuldig en sober. De detaillering leidt niet af van de hoofdvorm en de hoofdopzet. Elk gebouw is weer uniek, maar door het materiaal- en kleurgebruik wel familie van elkaar.



'Lichtstraat', twee dakvlakken scheiding woning en bijgebouw



Lage goot, glazen gevel loopt door in het dakvlak



Lage goot, glazen gevel loopt door in het dakvlak



Gebruik van hout en glas, vlakverdeling en onderscheid woning-bijgebouw



Zichtbare constructies



Glas, hout, steen, 1 laag plus kap, inpandige buitenruimte



Glas en hout combineren, aan de zijkant van de woning ook glas aanbrengen



Glas doortrekken in het dakvlak zorgt voor extra verwarming van het huis



Weinig gevelopeningen aan de erfzijde



Simpele hoofdvorm



Ruimten door openingen verbinden met het landschap



Houtconstructies en licht



2 dakvlakken

4.1.5 Maatvoering woningen & kavels

Het bestemmingsplan is leidend voor de maximaal toegestane afmetingen.

De bebouwing heeft een lage goot; goot ter hoogte van 1e laag. De huidige woning, de fietsenshuur, het bijgebouw en de voormalige kippenschuren hebben ook een lage goot. Door een lage goot bij de nieuwe bebouwing toe te passen wordt gerefereerd aan de voormalige stallen en past deze ook bij de bestaande bebouwing qua maatvoering. Als uitgangspunt voor de woningen is uitgegaan van bebouwing bestaande uit één laag met kap. De kap is een zadeldak refererend aan de voormalige stallen.

Maatvoering Bebouwing op schetsontwerp

Woning 1

Voetprint: 20 m bij 10 m
 plus inpandig bijgebouw 8 m bij 10 m
 Volume: max. 600 m³
 Perceeloppervlakte: +/-1500 m²
 Nokhoogte en goothoogte: nh= max 7m gh=max 3 m
 op basis van de getekende voetprint en het maximum volume.

Woning 2

Voetprint: 12 m bij 10 m
 geschakeld bijgebouw: 8 m bij 10 m
 Volume: 600 m³

Perceeloppervlakte: +/- 1400 m²
 Nokhoogte en goothoogte: nh= max 7m gh=max 3 m
 op basis van de getekende voetprint en het maximum volume.

Theehuis

Voetprint: 16 m bij 10 m
 Nokhoogte: 4,5 m
 Goothoogte: 3,0 m

Kapschuur:

Voetprint: 15 m bij 7 m
 Nokhoogte: 4,5 m
 Goothoogte: 3,0 m

Bijgebouw bestaande woning:

Voetprint: 12 m bij 7m
 Nokhoogte: 4,5 m
 Goothoogte: 3,0 m

De werkelijke maatvoering zal door de architect worden bepaald, mits binnen de gestelde beleidskaders.

Bron referentiebeelden:

Nieuw Nederland architecten, Onix architecten, Kwint architecten, SchipperDouwes architectuur, Cor Kalfsbeek architectuur, Workshop architecten



Elzenhaag (bestaand) aan buitenzijde van de locatie



Beukenhaag (lente/zomer) om centrale groene ruimte



Haag van veldesdoorn, aan landschapszijde van de woningen



Beukenhaag (najaar/winter) om centrale groene ruimte

4.2 Beplanting

Ook voor de beplanting zijn in het Beeldkwaliteitskader Park Lingezegen ontwerpprincipes aangegeven. Deze baseren zich ook op verschillende tijdsperiodes van de erven.

Hieronder worden de ontwerpprincipes voor de tuin en het erf aangegeven en is ook aangegeven op welke manier deze van toepassing zijn op de locatie aan de Grote Molenstraat 108 te Elst.

4.2.1 Tuin- en erfinrichtingsprincipes

Uit het beeldkwaliteitskader Park Lingezegen

- Om moestuinen en boomgaarden staan hagen van ca. 1 m. *Om de centraal gelegen groene ruimte komt een haag te staan van ca. 1 m. In deze ruimte worden morellen geplaatst als verwijzing naar de boomgaarden die in de omgeving gestaan hebben.*

- Op het voorerf een solitaire boom

Bij het hoofdgebouw, de bestaande woning, komt ter hoogte van de toegangsweg een solitaire boom te staan. Dit is ook ter markering van de hoekpunten van het erf (zoals aangegeven bij de bebouwingsprincipes). Dit kan een linde, kastanje of walnoot zijn.

- Er dient sprake te zijn van groene, niet gebouwde erfafscheidingen, waarvan de erfafscheidingen voor de voorgevellijn max. 1 meter hoog dienen te zijn. De erfafscheidingen aan de

achterzijde mogen hoger zijn, maar dienen te bestaan uit een houtwal of haag van losse inheemse beplanting/struiken.

Op de locatie is er bij de nieuwe woningen sprake van twee zijden; een zijde die grenst aan de centrale groene ruimte en een zijde die zich richt op het landschap. Er is hier geen sprake van een duidelijke voor- en achterzijde. De zijden die grenzen aan de centrale ruimte maken ruimtelijk gezien onderdeel uit van het erf. De erfafscheiding bestaat hier dan ook uit een haag van ca. 1 meter, zodat de woningen zichtbaar onderdeel uitmaken van het erf. De zijden die grenzen aan het landschap worden ook begrensd door een lage haag. Dit is mogelijk omdat er aan de buitenzijde van het perceel al een elzenhaag aanwezig is. Deze elzenhaag vormt al het bestaande landschappelijke kader van de locatie.

De erfafscheidingen tussen de woningen onderling en tussen de verschillende functies zal bestaan uit een hogere haag. Dit kan een haag zijn die past bij een tuin. Te denken valt aan een ligusterhaag. Conifeer- en naalboomachtige hagen zijn niet passend.

- Verharding beperken

Door sloop van de bestaande voormalige kippenschuren verdwijnt een groot bebouwd oppervlak. Daarvoor komen er twee woningen terug die een kleinere oppervlakte hebben en wordt het erf groener ingericht; centrale groene ruimte, groene erfafscheidingen, solitaire bomen etc.

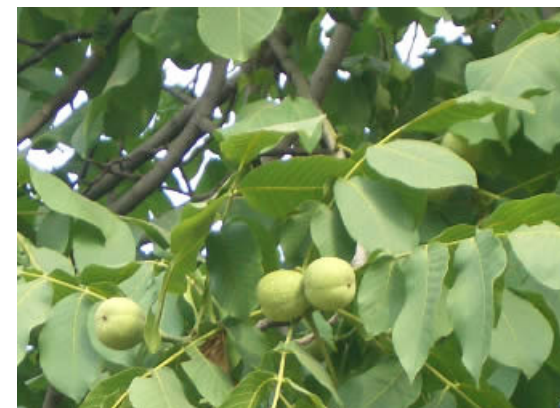
De verharding blijft beperkt tot de bestaande verharding nabij de bestaande woningen en de te behouden bijgebouwen. Daarnaast komt er bij de kapschuur extra verharding te liggen



Vruchten van de Linde



Morellen



Vruchten van de notenboom



Lindeboom



Morellen boom



Notenboom

voor het in- en uitrijden van de tractor en de maaimachine. Bij de woningen zal de oppervlakte aan verharding ook beperkt blijven; inritten en een enkel terras. Een groot deel aan verharding verdwijnt door de sloop van de schuren. Hiervoor komt maar een klein deel terug.

4.2.2 Streekeigen beplanting

- Van oudsher was er voor/naast het huis sprake van een siermoestuin, fruitbomen en hoogstamboomgaard, lage hagen van beuk, haagbeuk en veldesdoorn.

In het schetsontwerp is te zien dat er morellen worden geplaatst die zijn omgeven door een lage haag; een beukenhaag. De hagen aan de buitenzijde van de nieuwe woningen bestaan uit veldesdoornhagen. Deze sluiten meer aan op het landschap.

- Bij het huis stonden vroeger 1 of meerdere solitaire bomen (kastanje, linde, beuk, walnoot).

Op het erf zullen daarom ook bij de nieuwe woningen, de bestaande woning en het theehuis solitaires worden geplaatst. Bij de nieuwe woningen en het theehuis kunnen dit walnoten en/of lindes zijn. Bij de bestaande woning kan dit een (rode) beuk zijn om de entree van het erf te markeren.



Vruchten van de rode beuk



Rode beuk



Nieuwe beplanting

4.2.3 Beplantingslijst

	Omschrijving	Soorten	Aantallen/lengte	Plantverband	Plantmaat
a.	Solitaire boom	Rode beuk (<i>Fagus sylvatica</i> 'Atropurpurea')	1	n.v.t.	hoogstam 12/14
b.	Geschoren haag	Ligusterhaag (<i>Ligustrum vulgare</i>)	ca. 300 stuks/ ca. 60 m	enkele rij, verschoven verband; 5 st/m	3 jarig 80 cm hoog
c.	Geschoren haag	Keuze; Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>) of Haagbeuk (<i>Carpinus betulus</i>)	ca. 300 stuks/ ca. 60 m	enkele rij, verschoven verband; 5 st/m	3 jarig 60-80 cm hoog
d.	'Fruitgaard'	Morellen (<i>Prunus cerasus</i>)	ca. 9 stuks	willekeurig ca. 8 m	hoogstam 10/12
e.	Geschoren haag	Veldesdoornhaag (<i>Acer campestre</i>)	ca. 300 stuks/ ca. 60 m	enkele rij, verschoven verband; 5 st/m	3 jarig 60-80 cm hoog
f.	Solitaire boom	Notenboom (<i>Juglans regia</i>)	3	n.v.t.	hoogstam 12/14
g.	Fruitbomenrij	Kersenbomen (<i>Prunus</i>) idem aan bestaande rijen	6	n.v.t.	hoogstam 10/12