

Beeldkwaliteitsplan

Ontwikkeling Heuffterrein

Versie 1.0

Inhoudsopgave

Context

Inleiding	5
Locatie	7
Geschiedenis Vuren	12
Geschiedenis steenfabriek	17
Ruimtelijke uitgangssituatie	20
Ontwerpprincipes	22

Uitwerking

Nieuwe situatie	24
Wonen aan de natuur en wonen in de natuur	26
Wonen aan de dijk	28
Wonen aan de waterkant	40
Volkstuinen	52



Inleiding

Vuren is de afgelopen eeuw veranderd van een lintdorp aan weerszijden van de Waaldijk tot een dorp in de polder. De meeste oorspronkelijke dijkwoningen zijn door de jaren heen verdwenen.

De Waaldijk tussen Gorinchem en Waardenburg wordt in de komende jaren versterkt. In het kader van deze dijkversterking is gekeken waar, met het oog op een goede inpassing en ruimtelijke kwaliteit, verbeteringen van de situatie meegenomen kunnen worden.

Het Heuffterrein, een buitendijkse locatie bij het dorp Vuren, vormt daarbij een belangrijke plek. Ten behoeve van de dijkversterking is een deel van de gronden van BUKO en het Heuffterrein nodig. De nieuwe waterkering biedt bovendien de kans om de dijk bij het dorp beter in te passen en de aangrenzende gronden binnendijs en buitendijs recreatief medegebruik te geven.

De in het kader van de dijkversterking benodigde natuurcompensatie strekt zich uit over zowel het Heuff-terrein

als het (te slopen en op te ruimen) BUKO-terrein. Daarmee wordt het totaal van deze terreinen als natuurgebied werkelijk vorm gegeven en kan het ook plaats bieden aan beperkte woningbouwontwikkeling. Al deze elementen tezamen leggen daarbij een stevige basis voor een samenhangend plan zoals in de Handreiking Ruimtelijke Kwaliteit voor de versterking van de dijk is aangegeven.

Dit document is ondersteunend aan de Ruimtelijke Onderbouwing ten

behoefte van het Bestemmingsplan. Het Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan van Veenenbos en Bosch ligt ten grondslag aan deze uitwerking.



Locatie

Het Heuffterrein is een Uiterwaardengebied bij Vuren. In 1993 en 1995 stond het water in de rivieren op veel plekken tot aan de kruin van de Waaldijk. Sindsdien is duidelijk dat de rivieren meer ruimte moeten krijgen, daarom is in 1997 de beleidslijn Ruimte voor de Rivier opgesteld.

Deze beleidslijn legt bouwactiviteiten in het rivierbed sterk aan banden. De beleidslijn heeft over het algemeen goed gewerkt. Maar een aantal plaatsen dreigt te verrommelen omdat

de beleidslijn gewenste economische en ruimtelijke ontwikkelingen blokkeert. Voor 15 locaties is daarom een uitzondering op de regel gemaakt middels het aanwijzen van een zogenaamde EMAB-status.

Het Heuffterrein werd eind 2005 door het Rijk als zodanig aangewezen: als locatie voor het Experiment Met Aangepast Bouwen ofwel EMAB.

Het Heuff-terrein is opgenomen in de Visie WaalWeelde, de eerste stap van het programma WaalWeelde

(2008-2018). Het programma WaalWeelde was een samenwerking van partijen langs de gehele Waal, met als doel de vele opgaven en belangen langs de Waal met elkaar te verknopen. Het doel was de Waal mooier, veiliger, natuurlijker en economisch sterker te maken. Het Heuff-terrein is uiteindelijk opgenomen in de intergemeentelijke Structuurvisie Waalweelde West, als stip aan de horizon voor de (her)ontwikkeling van het terrein. Deze visie is vastgesteld door de (toenmalige) gemeenten Lingewaal,

Neerijnen, Maasdriel en Zaltbommel en de provincie Gelderland. In deze visie wordt de locatie aangemerkt als een functieveranderingslocatie, gericht op natuurontwikkeling en beperkte woningbouw, met nadruk op ontwikkelingen die een kwaliteitsimpuls betekenen voor deze locatie.



De vervallen steenovens en schoorsteen geven een indruk van het industriële verleden van het gebied en zijn nu een veilige broedplaats voor de vleermuizen.



Weg op de Winterdijk. Aan de dijk staan enkele dijkwoningen.



De omliggende uiterwaarden bieden een aantrekkelijke natuurlijke omgeving met vergezichten over de Waal waarbij de oever een publieke plek is.



In 1991 zijn de productieactiviteiten bij de steenfabriek gestaakt. Nu wordt het prive terrein graag bezocht door wandelaars.



's Zomers worden de uiterwaarden begraasd door een kudde koeien, die zich vrij door het gebied kunnen bewegen.

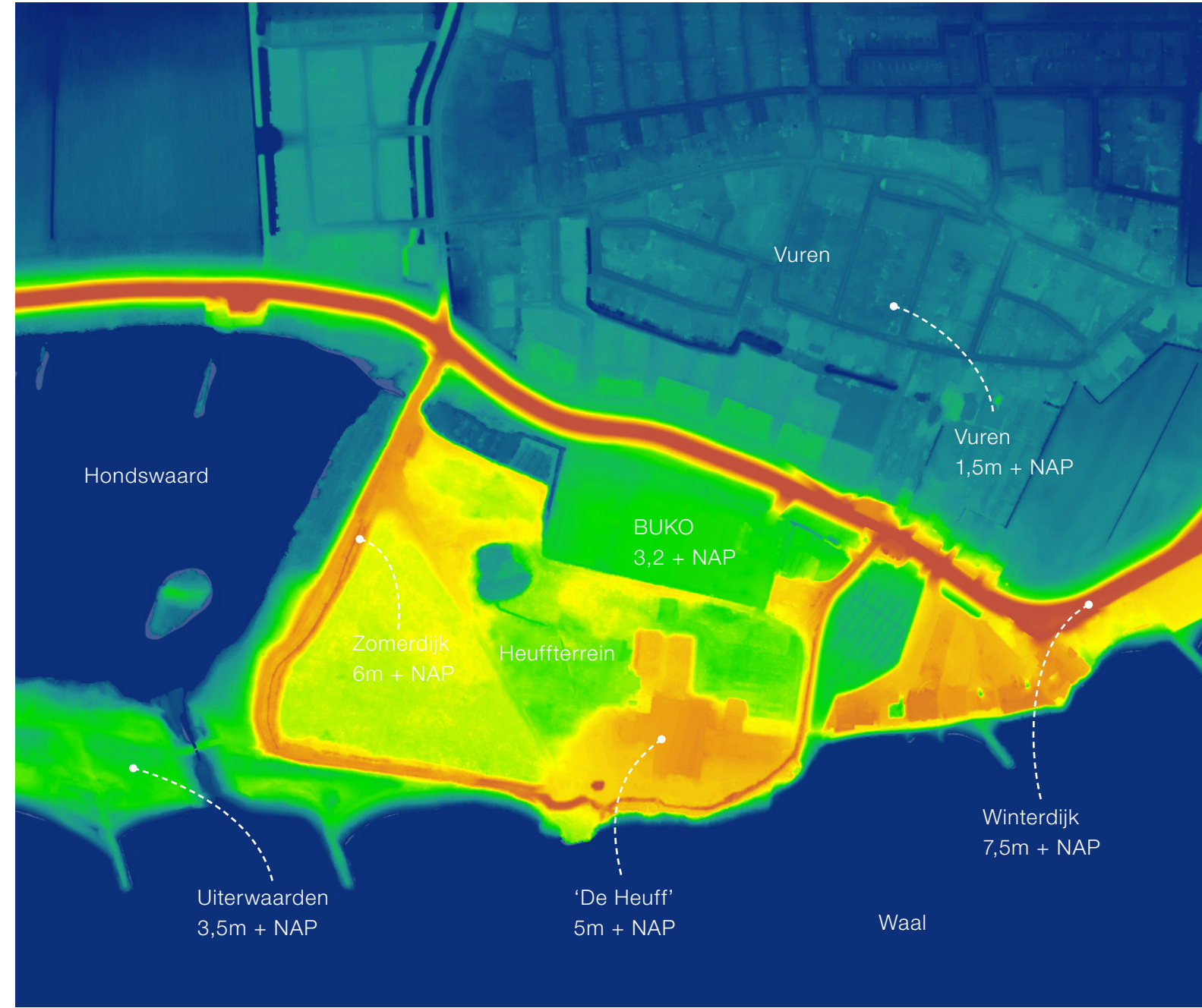


De volkstuinen zijn een belangrijke plek voor de gemeenschap en geven waarde aan het publieke domein.



Hoogtekaart:

De hoogteligging van het terrein varieert. De laagste delen liggen langs de Waaldijk, het terrein van de voormalige steenfabriek ligt het hoogst. Het gehele terrein wordt tegen hoogwater beschermd door een zomerdijk. Deze kade is na de hoge waterstanden van 1993 en 1995 nog eens opgehoogd met een smalle top van zand, puin, asfalt en plastic.



Geschiedenis Dijkdorp Vuren

Dijkdorp

Vuren was van oorsprong een dijkdorp, een lint van woningen langs de dijk. Benedenstrooms van de grote rivieren was dat de karakteristieke wijze van bouwen, de dijk was de belangrijkste veilige en droge plek. Het dijklint van Vuren was redelijk dicht bebouwd, de woningen waren klein en stonden aan beide zijden van de dijk. Tussendoor waren er doorzichten op de uiterwaard en de komgronden. Het dijklint is langzaamaan verdwenen, een belangrijke oorzaak hiervoor waren de vorige dijkversterkingen.

Oriëntatie

Van origine was het dorp dus op de dijk en de rivier georiënteerd. Dat veranderde in de jaren '70 toen de Graaf Reinaldweg werd aangelegd en het dorp fors werd uitgebreid. De nieuwe weg in de polder werd de belangrijkste ontsluiting, de uitbreiding kwam langs deze weg te

liggen. Tussen dijk en polderdorp lag aanvankelijk een stuk niemandsland, later werd dit opgevuld met de woningen langs de Rietput.

Steenfabriek

In de uiterwaard bij Vuren staat al op de kaart van 1850 een steenoven (Heuff terrein). Aanvankelijk is de bebouwing beperkt in omvang. Rond 1935 verandert dit en verschijnen er ook afgravingen, waarschijnlijk kleiputten, in de Hondswaard. De kaart en de luchtfoto's van de jaren '80 laten nog eens de bouw van een geheel nieuwe steenfabriek en de komst van een timmerfabriek zien. Bij de steenfabriek hoorde van oudsher onder meer een karakteristieke schoorsteen, een rijtje arbeiderswoningen en een volkstuin. De geschiedenis en ontwikkeling van de Steenfabriek wordt in een later hoofdstuk nader toegelicht.



1892

- Dorp was een lang dijklint
- Kleine steenfabriek in de uiterwaard



1956

- Forse uitbreiding van activiteiten steenfabriek
- Ontgraving klei uit uiterwaarden



1971

- eerste bebouwing verdwijnt langs de dijk
- door beheersing waterstand mogelijk om binnendijks te bouwen
- ontsluiting van Vuren gaat over provinciale weg



2022

- veel lintbebouwing is verdwenen vanwege de dijkverzwaring
- vrije zone tussen Vuren en de dijk wordt volgebouwd
- steenfabriek is gesloten, de steenovens blijven over





Geschiedenis steenfabriek

De steenfabriek is in 1991 gesloten. In de jaren ervoor heeft het meerdere gedaante wisselingen doorstaan. Het terrein is na de sluiting in 1997 verkocht. Doel van de aankoop was om de locatie te gebruiken voor andere bedrijvigheid. Het terrein kreeg in 2004 echter een natuurbestemming. In 2008 is een groot deel van het complex van de steenfabriek vanwege veiligheidsredenen gesloopt en via een nieuwe route naar de Poldersekade afgevoerd. Tegelijk is alle begroeiing van het terrein verwijderd.

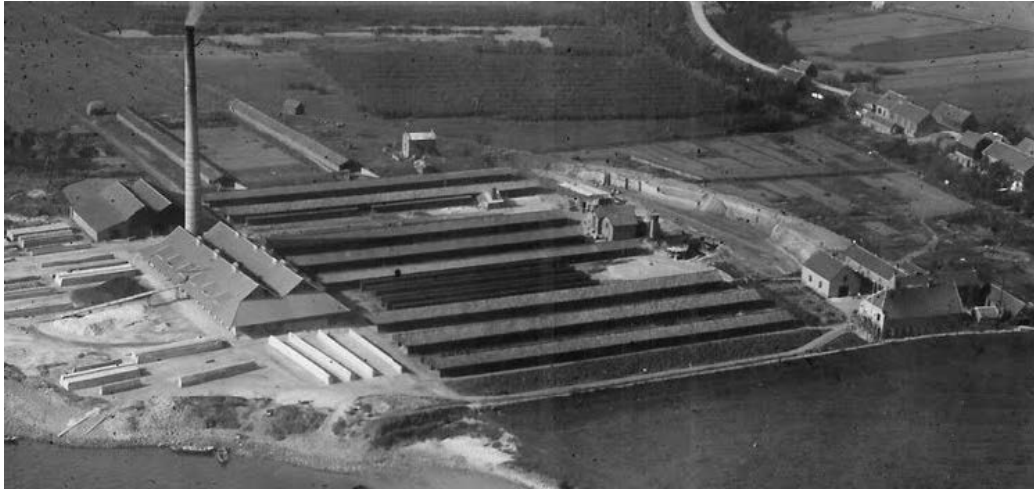
In de afgelopen jaren is er veel spontane opslag van bomen en struiken verschenen. Het terrein is door de eigenaar gedeeltelijk

opengesteld voor wandelaars en recreanten. Het wordt veel gebruikt door de bewoners van het dorp voor een ommetje en op een mooie dag om de strandjes aan de rivieroever te bereiken. De afgelopen jaren is het terrein beheerd door Staatsbosbeheer, regelmatig wordt het terrein door runderen begraasd.

Restant steenfabriek

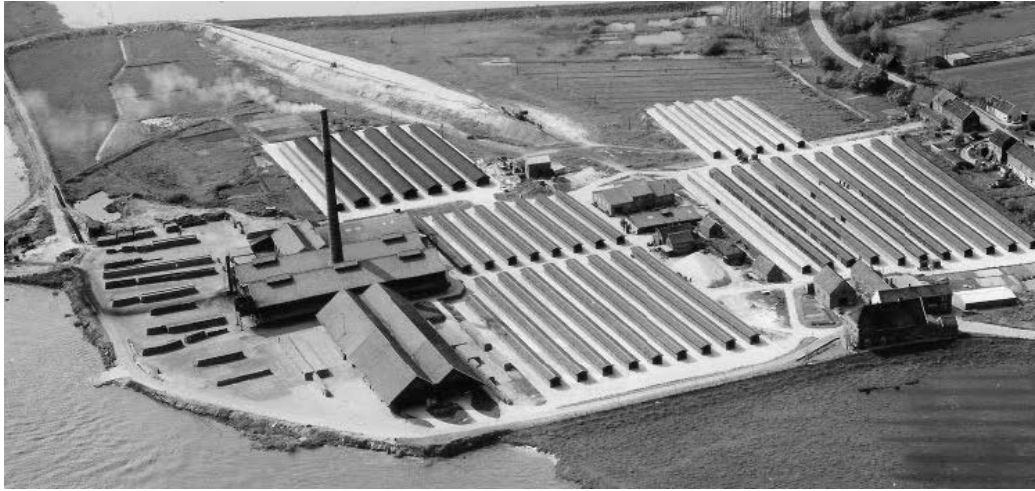
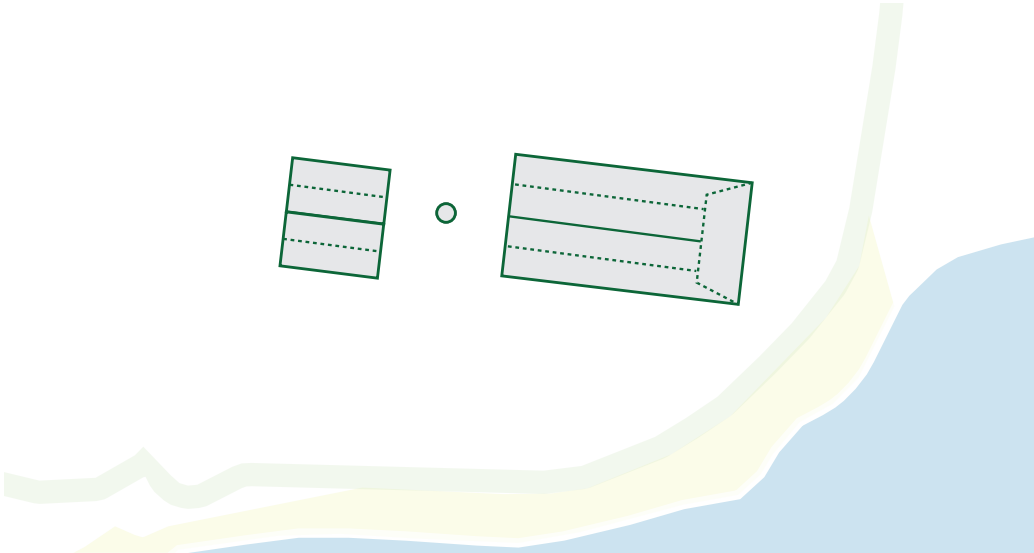
De oude ovens en de schoorsteen vormen de laatste restanten van de steenfabriek. De ovens bestaan uit los gestapelde bakstenen die zijn gevat in een stalen frame. Op de ovens staat inmiddels opschot van bomen en struiken. In de ovens huizen veel vleermuizen. De schoorsteen is instabiel, de top staat onder andere





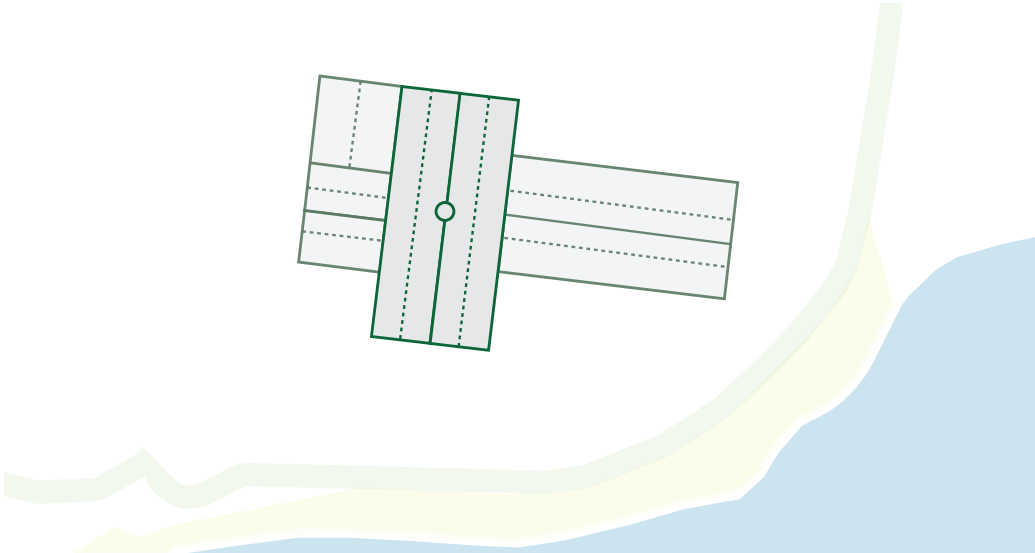
Beginjaren tot 1940

De restanten van de oude steenfabriek zijn een markante landmark in het landschap. Vanaf de beginjaren tot 1940 was de oven voorzien van een sporenkap, bestaande uit twee beuken. De houten spantconstructie volgt het stramien van de onderliggende constructie. Het typerende pannendak is op menig andere steenfabriek langs de Waaloevers terug te vinden.



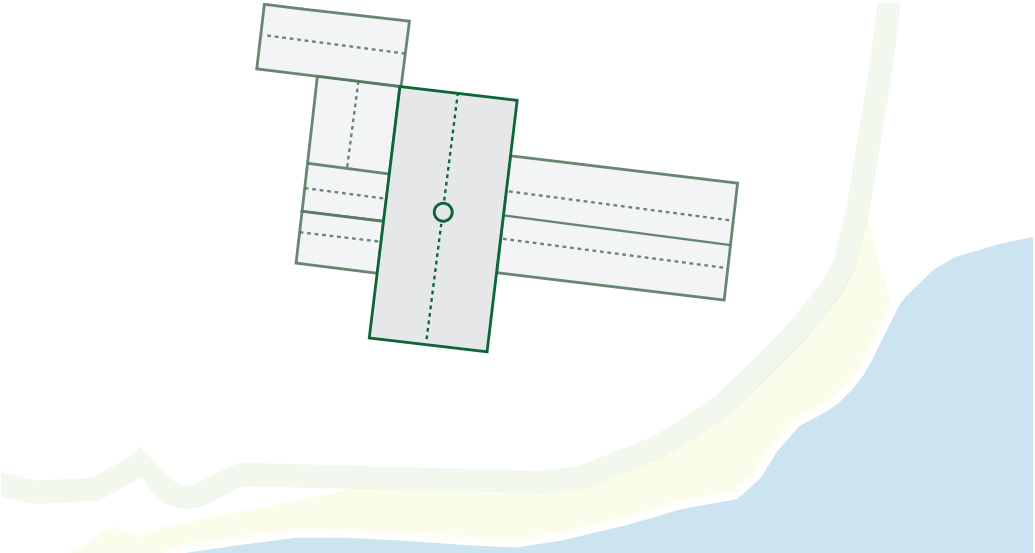
1940-1969

Bij de ingrijpende verbouwing van de oven in 1940 is de voormalige kap gesloopt en werd een vereenvoudigde kap opgetrokken rondom de nieuwe schoorsteen. De overkapping staat in tegenstelling tot de voorgaande overkapping los van de oven en is 90 graden gedraaid ten opzichte van het huidige volume.



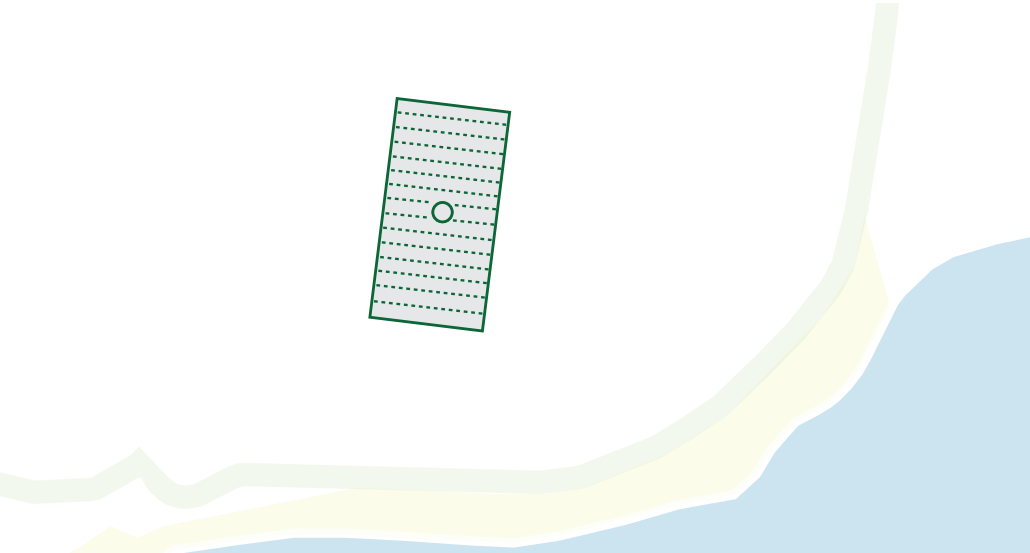
1969-1991

Onder invloed van de grote verschillen in temperatuur en vochtgraad veroorzaakt door het stookproces raakte de kap in verval. In 1969 werd een nieuwe lichtgewicht kap met één beuk opgetrokken van stalen golfplaten. De overkapping is wederom los van het ovenlichaam uitgevoerd.



1991-heden

In 1991 sloot de steenfabriek definitief zijn deuren. Bij de daaropvolgende saneringswerkzaamheden is de overkapping verwijderd. Sindsdien heeft er aan de resterende ovenconstructie en schoorsteen geen onderhoud meer plaatsgevonden en zijn de restanten langzaam in verval geraakt waardoor er op dit moment geen referentie meer is van de oude steenfabriek met zijn herkenbare kapvormen.



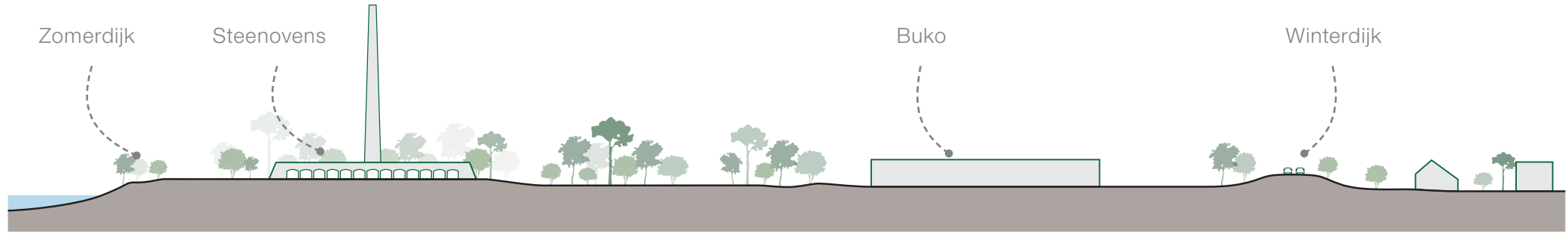
Ruimtelijke uitgangssituatie

Het Heuff-terrein is opgenomen in de Visie WaalWeelde, de eerste stap van het programma WaalWeelde (2008-2018). In 2005 krijgt het Heuff-terrein de zogenaamde EMAB status: Experimenteren Met Aangepast Bouwen. Het doel was het voorkomen van verrommeling en voorkomen van onveilige situaties. De aangepaste bouwvormen dienden rekening te houden met de grillige aard van de rivier en een kwaliteitsimpuls te geven aan de locatie. Deze status bood mogelijkheden om opbrengsten door ontwikkeling te gebruiken voor behoud en verbeteren van bijzondere plekken langs de rivier. Momenteel geldt deze status niet

meer, echter met de toepassing van gelijksoortige regels zijn er nog steeds mogelijkheden om woningbouw in het rivierbed te realiseren. Mede ingegeven door de EMAB status is in 2013 samen met alle belanghebbenden (toenmalige gemeente Lingewaal, provincie Gelderland, waterschap Rivierenland, Rijkswaterstaat, Staatsbosbeheer en diverse particulieren / organisaties / betrokkenen) gewerkt aan een gebiedsontwikkeling voor het Heuffterrein (met handhaving van het Buko-terrein). Deze samenwerking heeft geleid tot een schetsontwerp en een Nota van Uitgangspunten.

Kenmerken van dit schetsontwerp zijn de herontwikkeling van de uiterwaarde met daarin een combinatie van natuurontwikkeling en waterberging (verschillende varianten), de toegankelijkheid van het Heuff-terrein vanuit Vuren als uitloopgebied voor de inwoners en de toevoeging van woningbouw in de vorm van woningen, het handhaven van de schoorsteen van de steenfabriek als baken in het landschap en een aantal zogenaamde oeverwalwoningen langs de Waal. Voor dit wensbeeld bestond veel draagvlak. Het is, na vaststelling door de gemeenteraad, uiteindelijk opgenomen in de intergemeentelijke Structuurvisie

Waalweelde West, vastgesteld door de toenmalige gemeenten Lingewaal, Neerijen, Maasdriel en Zaltbommel en de provincie Gelderland, als stip aan de horizon voor de (her) ontwikkeling van Vuren. In deze visie wordt de locatie aangemerkt als een functieveranderingslocatie, gericht op natuurontwikkeling en beperkte woningbouw, met nadruk op ontwikkelingen die een kwaliteitsimpuls betekenen voor deze locatie.



Doorsnede bestaande situatie



Bestaande situatie



Vuren verbinden met de dijk en de rivier



Rivier terugbrengen naar de dijk



In harmonie met de natuur en de dieren



Wonen aan en in de natuur

Ontwerpprincipes

De concrete aanleiding voor het opnieuw oppakken van de ontwikkeling van het terrein ligt in de komende dijkversterking. Vanwege de versterking zijn de gedeeltelijke verwerving van gronden van het Heuffterrein en aankoop van BUKO noodzakelijk. Daarbij bestaat, zoals opgenomen in de Handreiking Ruimtelijke Kwaliteit, vanwege een goede inpassing van de nieuwe dijk en de lokale ruimtelijke kwaliteit de behoefte om de diverse opgaven en kansen op deze locatie gezamenlijk te bezien en een integraal plan te ontwikkelen. Op basis van de uitgangspunten is een VO Inrichtingsplan opgesteld als uitwerking van de integrale ontwikkeling van het Heuff-terrein inclusief het BUKO-terrein.

Dijkversterking en parklandschap
Mede op basis van deze inventarisatie en analyse is er een voorkeursalternatief vastgesteld voor de dijkversterking. De dijk wordt daarbij naar buiten toe verlegd hetgeen betekent dat ze over gronden van het Heuff- en het BUKO-terrein komt te liggen. Bij de planuitwerking van de dijkversterking is een ontwerp gemaakt voor dit traject wat aan de oostzijde een groene omdijking van het bestaande dijklint kent en aan de westzijde een dijkpark op het nieuwe binnentalud. De weg volgt aanvankelijk het oude tracé van de dijk en klimt daarna naar de nieuwe, naar buiten verlegde, kruin.

Wonen en fauna
Doorbraken van de kade naar de Hondswaard en de Waal zorgen voor inundatie en doorstroming van het gebied bij hoogwater. Langs de dijk is plek voor een drietal clusters van dijkwoningen. Ook de hoger gelegen locatie nabij de steenovens biedt ruimte voor beperkte woningbouw. Deze woningbouw is reeds eerder verkend en als uitgangspunt opgenomen in dit plan. De oude steenovens blijven behouden als verblijfplaats voor vleermuizen. De schoorsteen is in zeer slechte staat. Het behoud en beheer vergt een grote financiële inspanning. Daarvoor zullen externe fondsen moeten worden gevonden.

Natuur en water
In de zone langs de dijk aan de westzijde van het terrein wordt de beplanting verwijderd. Dit deel wordt vergraven ten behoeve van de toegang van het water. In deze zone wordt ingezet op een open terrein zodat de ruimte langs de dijk open blijft en er zicht blijft vanaf de dijk op de uiterwaard. Gezien de hoogteligging en de inundatiefrequentie leent deze zone zich voor de ontwikkeling van overstromingsgrasland. Op het grootste deel, het middendeel van het terrein wordt oobos ontwikkeld. Langs de rivier, buiten de zomerkade, is ruimte voor de ontwikkeling van stroomdalgrasland.

Nieuwe situatie

De inzet van de planvorming is om “Vuren aan de Waal te brengen”: een verbeterd en inniger contact tussen dorp en rivier. De Waal, met zijn uiterwaarden, natuurwaarden, dijken, boomgaarden en dorpen, is immers de belangrijkste kwaliteit van het landschap en daarmee ook de leefomgeving voor de dorpsbewoners. Om Vuren aan de Waal te brengen zijn in het plan drie principes gehanteerd.

Dorp verbinden met dijk en rivier

Het plan zorgt voor een betere verbinding vanuit het dorp met de rivier. Het legt daartoe nieuwe verbindingen voor de wandelaar

met de dijk en de uiterwaard. De binnenberm van de dijk wordt tegelijk ingericht als park waardoor hier een aantrekkelijke plek ontstaat. Met een duurzame openstelling van het Heuffterrein en een verbetering van het recreatieve buitendijkse netwerk wordt de laatste schakel in de verbinding van het dorp met de rivier gelegd.

Rivier naar de dijk

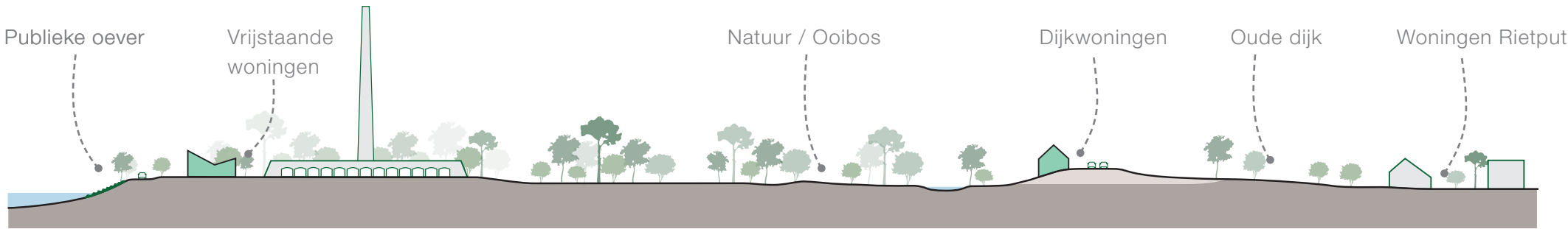
Andersom brengt het plan de rivier weer naar de dijk. Op een aantal strategische plekken wordt de bestaande zomerkade geslecht. Een verbinding met de Hondswaard zorgt

ervoor dat het water weer regelmatig onderaan de dijk staat en de dynamiek van de rivier -vanaf de dijk- zichtbaar wordt in dit lager gelegen deel van het terrein. Het Heuffterrein wordt weer een uiterwaard. De hogere ligging en de positie in de luwte van de stroming geven kans om hier kenmerkend ooibos te realiseren. Deze natuurinrichting vormt de belangrijkste functie van de toekomstige uiterwaard.

Wonen aan de dijk, wonen aan de waterkant

Een tweetal historische locaties geeft kansen om te bouwen. Woningen

langs de nieuwe dijk verwijzen naar het historische dijklint wat hier eerder lag. Ze benutten een mooie locatie om in Vuren weer te wonen aan de rivier, en draagt bij aan verbinding tussen dorp en rivier. Het terrein rondom de steenovens geeft ruimte om een voorpost aan het water te maken. De ovens roepen daarbij herinneringen aan een rijk verleden op en vormen een baken voor Vuren in het weidse landschap. De woningen aan de dijk en de waterkant worden verbonden door de volkstuinten. Deze functie draagt bij aan het gemeenschaps gevoel en is tevens aanwezig in de huidige situatie.



Doorsnede nieuwe situatie



Nieuwe situatie



Wonen aan de natuur en wonen in de natuur

Landschap

In het nieuwe plan worden twee type wonen onderscheiden van elkaar door de ligging aan en in de natuur.

De dijkwoningen zijn, in overleg met het waterschap, gepland binnen de kernzone maar buiten het profiel van vrije ruimte. Op deze wijze liggen de woningen echt langs de dijk, vragen ze om weinig maatregelen en is er geen grote terp nodig. De woningen hebben geen tuin, ze hangen als het ware aan het buitentalud van de dijk, een veranda biedt een buitenruimte met uitzicht op het landschap. Met deze compacte opzet doen we recht aan een maximaal natuurlijk karakter van het Heuffterrein.

Voor de opzet van de woningen op het steenfabriek terrein wordt

ingezet op een viertal vrijstaande uiterwaardenwoningen ten oosten en zuiden van de restanten van de steenovens. Deze woningen komen temidden van de natuur te staan. Het landschap vouwt zich om de woningen waardoor de bewoner zich middenin de natuur waant. Hiermee voegt de woning zich naar de natuur en ontstaat een publiek landschap waarin het wonen ondergeschikt is.

De volkstuinen komen als functie terug in de nieuwe ontwikkeling. Hier zal een licht bouwwerk komen te staan dat als onderdak kan dienen voor dieren en als materialen opslag voor de gebruikers van de volkstuinen.



Eens per vijf jaar

Door het deels verwijderen van de zomerkade en een directe verbinding met de rivier te maken inundeert het gebied gemiddeld eens per 5 jaar. De posities van de woningen zijn hierop afgestemd en blijven droog bij een inundatie frequentie van eens in de 150 jaar.

Wonen aan de dijk

De dijkwoningen zijn gepland binnen de kernzone maar buiten het profiel van vrije ruimte. Op deze wijze liggen de woningen echt langs de dijk, vragen ze om weinig maatregelen en is er geen grote terp nodig.

Met de realisatie van de dijkwoningen wordt Vuren weer meer zichtbaar als dorp aan de dijk vanaf de Waal. De dijkwoningen vormen een lint van bebouwing aan de buitenzijde van de dijk. Deels is dit een verwijzing naar het oorspronkelijke dorp Vuren dat geheel aan weerszijden van de dijk gelegen was. Om privacy van de bestaande polderwoningen (Rietput) en de gebruikswaarde aan de binnenzijde van de dijk maximaal openbaar te houden is ervoor

gekozen alleen aan de buitenzijde van de dijk lintbebouwing te situeren. De dijkwoningen aan de buitenzijde worden vooral georiënteerd op de natuur van het Heuffterrein. Ze worden gegroepeerd in drie clusters waarbij belangrijke assen vanuit het dorp in stand worden gehouden. De entree/voordeur wordt aan de dijk gesitueerd. Door de rooilijn te laten verspringen ontstaat er een gevarieerd en dynamisch dijklint. Deze woningen bepalen straks de nieuwe sfeer van de versterkte dijk.





Positie van de dijkwoningen

Dijkwoningen

Positie van de 12 woningen

Het lint is opgedeeld in drie delen van vrijstaande woningen. Tussen elk deel van het lint is een afstand aangehouden die voldoende ruimte biedt om de relatie tussen het polderdorp en de uiterwaarde en de Waal zo optimaal mogelijk te maken. Lopend in het dijkpark wordt op die wijze de mogelijkheden om de schoorsteen te zien vergroot en zijn de oversteken van het dijkpark naar de uiterwaarde ruim vormgegeven. Om te voorkomen dat het zicht vanaf de dijk op het Heuffterrein verdwijnt is

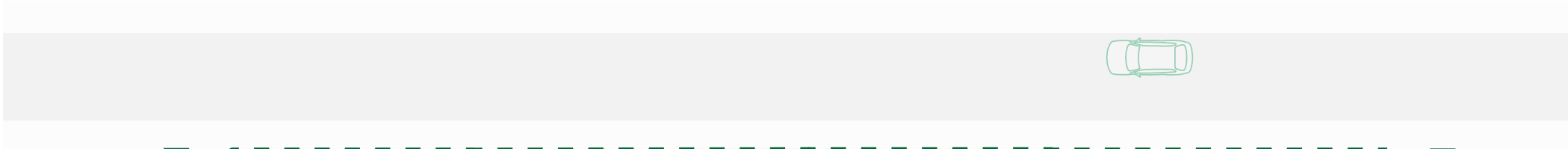
er gekozen om het dijklint op te delen in drie clusters waarbij een forse tussenruimte wordt aangehouden. De tussenruimte ligt steeds precies in het verlengde van de straten vanuit het dorp. Dit versterkt de stedenbouwkundige structuur van het dorp en daarmee de verbinding met de rivier. Op basis van een variantenstudie is de tussenruimte bepaald op circa 55 meter.

Om de privacy te waarborgen voor de bewoners uit de Rietput zijn de

woningen aan de zuidzijde van de nieuwe versterkte dijk gepositioneerd. Daarnaast is een publiek park voor een zachte verbinding en publieke plek tussen de oude en nieuwe bebouwing.



Positie van de dijkwoningen



Dijkwoningen

Stedenbouwkundige uitgangspunten

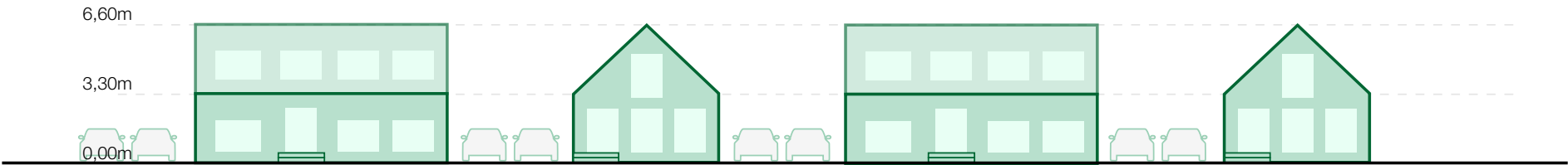
Positionering

De woningen draaien mee met het verloop van de dijk waarbij de voorgevel rooilijn op maximaal 4 meter en minimaal 3 meter van de boulevard ligt. Hierdoor ontstaat er variëteit in de positionering van de volumes ten opzichte van de dijk. De woningen haaks op de dijk staan op 3 meter uit de boulevard van de dijk en de woningen parallel aan de dijk staan op 4 meter.

De goot- en nokhoogte is respectievelijk vastgelegd op 3,3 en 6,6 meter+NAP. Dit zorgt voor een eenheid tussen de woningen. Het maximale bouwvlak is vastgelegd op 7 meter bij 12 meter.

Bijgebouwen zijn niet mogelijk en bergingen dienen te worden mee ontworpen in het hoofdvolume.

De woningen staan om en om haaks en parallel aan de dijk georiënteerd. De onderlinge afstand tussen de woningen is minimaal 6 meter zodat er voldoende ruimte is voor parkeren en een omloop van minimaal 1 meter.



Dijkwoningen

Architectuur

Daklandschap

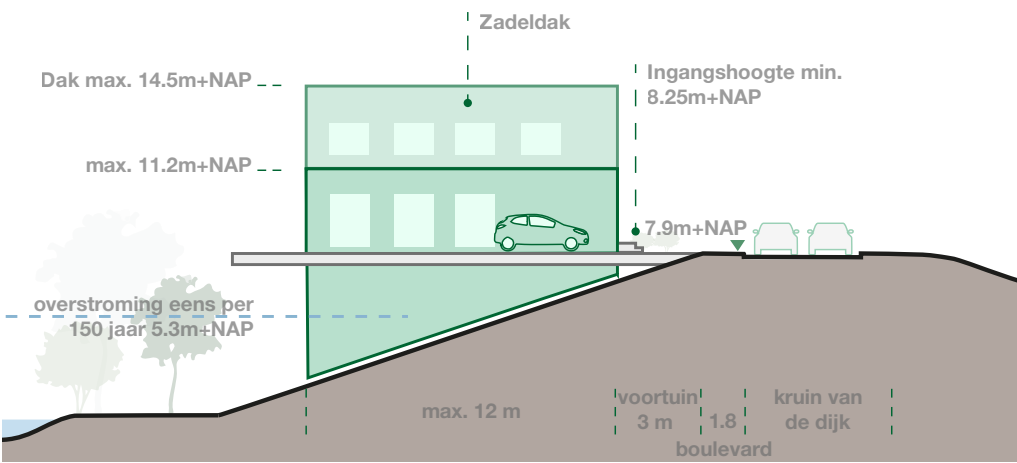
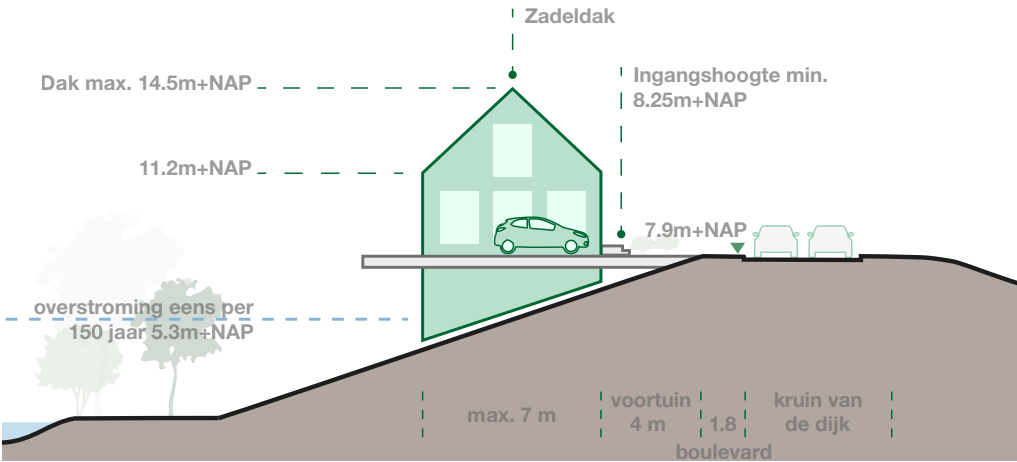
Basisvorm van de woningen is een laag met een zadeldak. Het daklandschap zal hoofdzakelijk bestaan uit zadeldakken die parallel of haaks op de dijk zijn georiënteerd. Dakkapellen kunnen de bovenverdiepingen voldoende ruim maken.

Voor regelgeving dakkapellen gemeente West-Betuwe:
20201005-Gids-voor-Ruimtelijke-Kwaliteit-schermversie-87190

De overgang van gevel naar dak wordt zo subtiel mogelijk ontworpen door bijvoorbeeld het toepassen van verholten goten. Mastgoten of andere typen die aan de buitenzijde hangen niet toepassen.

Gevelopeningen

Ten opzichte van de woningen rondom de steenovens zal hier meer naar symmetrie gezocht worden. De vrijheid blijft bestaan om uitzonderingen te maken en andere composities te ontwerpen waarbij een geblanceerd ontwerp ontstaat





Dijkwoningen

Private buitenruimte en parkeren

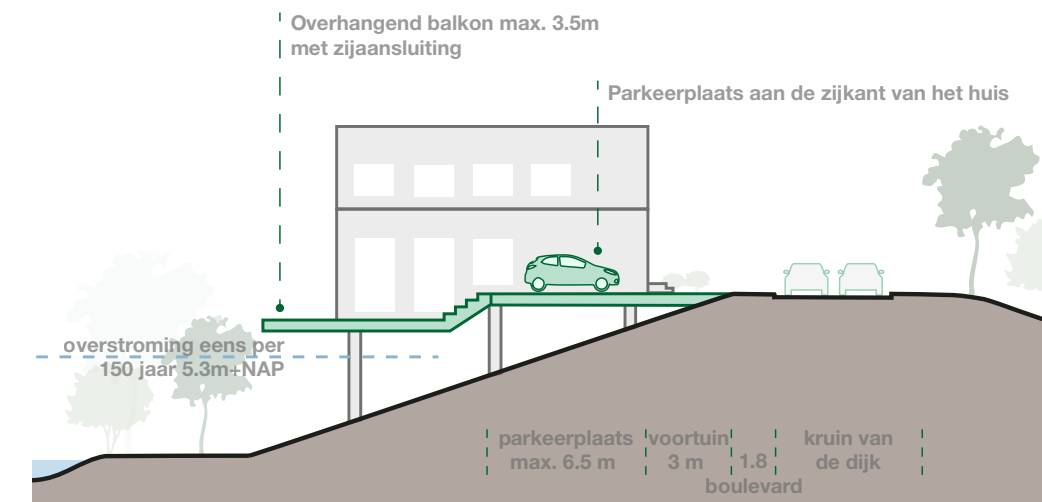
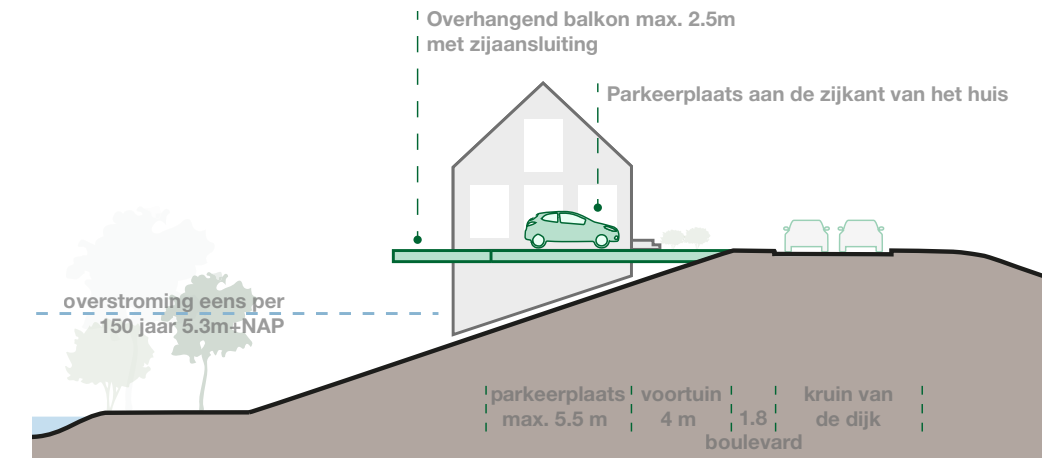
De woningen hebben geen tuin, ze hangen als het ware aan het buitentalud van de dijk, een veranda biedt een buitenruimte met uitzicht. Met deze compacte opzet doen we recht aan een maximaal natuurlijk karakter van het Heuffterrein. Er is vrijheid in de hoogte van het balkon aan de gevel. Hiermee kunnen dubbelhoge ruimten worden gecreëerd met uitzicht over de natuur. Hierbij wordt een maximale ondergrens gehanteerd van 5,3m+NAP in verband met de overstromingsfrequentie van eens in de 150 jaar. De ruimte tussen de woningen moet plek bieden om te parkeren.

Dijktalud

Het buitentalud moet aan een aantal randvoorwaarden en eisen voldoen om de waterveiligheid te kunnen garanderen. Om woningbouw mogelijk

te maken kan niet gewerkt worden met een flauwer talud of een extra grondlaag in eenzelfde talud van 1:3 als de te realiseren dijk. Dit betekent dat de woningen op palen komen te staan, waarbij het tevens mogelijk is om de achtergevel, ook onder het peil van de begane grondvloer, door te zetten onder de woning (vrij van het dijklichaam en het profiel van vrije ruimte).

Omdat de woningen en parkeerplaatsen dus gebouwd worden boven dit buitentalud (1:3) dient deze bekleed (verhard) te worden en te allen tijde toegankelijk te zijn, zodat inspectie mogelijk blijft. Verder dienen de palen en eventueel te realiseren verlengde achtergevel bestand te zijn tegen horizontale en verticale grondverplaatsingen, de krachten van stromen, golven en belasting door drijvende objecten.



Look and feel

Materialisatie

De woningen zijn een eigentijdse vertaling van de lokale architectuur uit het dorp Vuren. Uit te voeren met een divers materialenpallet met strak doch kwalitatief gedetailleerde gevels. Baksteen is hierin bepalend in combinatie met keramische pannen.

Er dient variatie te worden aangebracht in de materialisatie van de gevels om de individualiteit van de woningen te benadrukken. Er kan onderscheid en contrast gezocht worden tussen de gevel en het dak.

Belangrijk is om een natuurinclusief ontwerp te maken waarbij een hechte band ontstaat tussen de woning en zijn natuurlijke omgeving. Denk hierbij aan groene daken, inbouwstenen voor nesten etc.



Look and feel

Voortuin en parkeren

De woningen worden voorzien van een kleine voortuin die het gevoel van ‘wonen aan de dijk’ versterkt. Een lage haag vormt de erfafscheiding aan de voorzijde.

De invulling van de ruimte tussen de woning en de dijk kan bestaan uit een groen stuk voortuin met veel diversiteit aan beplanting ter bevordering van de biodiversiteit. Een aparte oprit per woning kan ingepast worden. Hierbij kan gezocht worden naar lichte steenachtige materialen als beton of grind. Een mix van eensoortige hagen en gemengde hagen is gewenst.



Wonen aan de waterkant

Verleden en het heden

De schoorsteen en de ovens zijn de resterende herkenbare elementen uit de tijd dat er een steenfabriek heeft gestaan. In de loop van de decennia en de ontwikkelingen van de fabriek zijn zowel de verschijningsvorm als oriëntatie ten opzichte van de Waal veranderd. Er is onderzocht om een link naar het verleden te maken en de fabriek in zijn oorspronkelijke vormtotaal terug te brengen in

combinatie met woningen. Echter laat de historie zien dat er niet een eenduidig karakteristieke steenfabriek heeft gestaan. Anders dan bij vergelijkbare architectonische objecten is op deze plek geen restant meer zichtbaar hiervan.

Dit heeft het concept aangescherpt om op kleinere schaal woningen te maken die zich temidden van de natuur begeven. Woningen die als

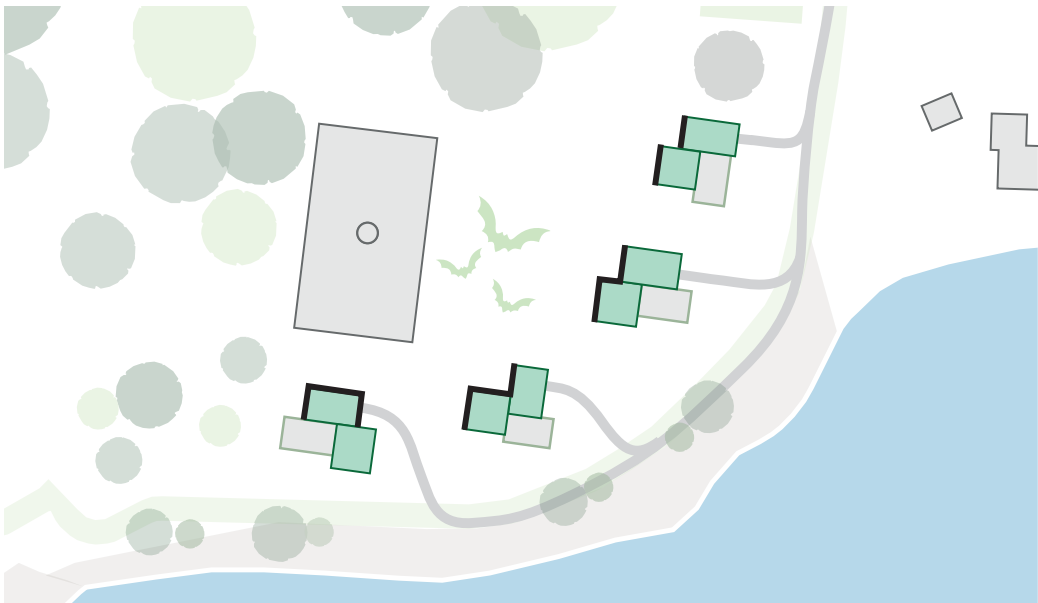
objecten in het landschap staan en samen een ensemble vormen met een link naar de tijd dat er stenen werden gebakken en de ovens zwart blakerden.

Wonen in de natuur

Voor de opzet van de woningen op het steenfabriek terrein wordt ingezet op een viertal vrijstaande uiterwaardenwoningen ten oosten en zuiden van de restanten van de

steenovens. Deze woningen komen temidden van de natuur te staan. De restanten van de steenovens blijven behouden en worden geoptimaliseerd als vleermuizenverblijf. De schoorsteen is in zeer slechte staat. Het behoud en beheer vergt een grote financiële inspanning. Daarvoor zullen externe fondsen moeten worden gevonden.

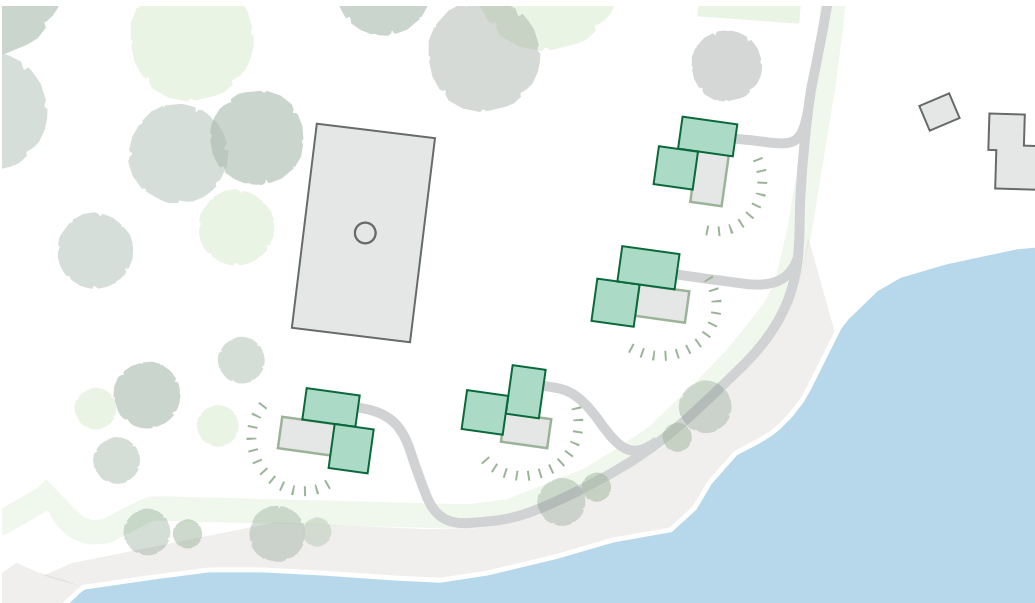




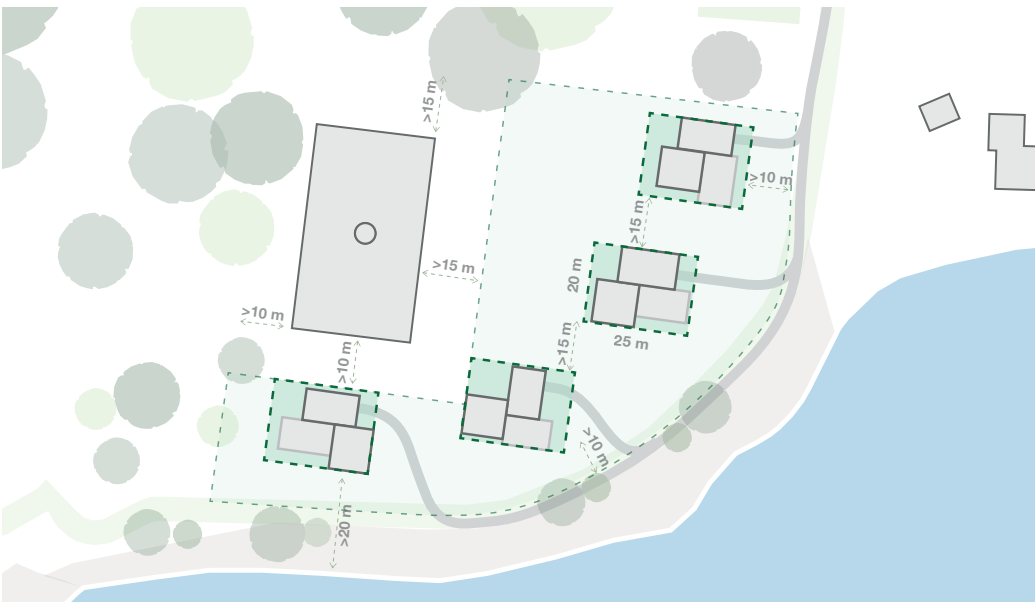
Gesloten gevels naar de oude ovens waar vleermuizenverblijven zijn



Woningen omringd door het landschap



Terrassen gericht op het water en de natuur



Afstand van woningen tot elkaar, de ovens en de oever

Vrijstaande woningen waterkant

Positie van de vier woningen

Steenovens en vleermuizen

In de positionering van de woningen is de rol van de steenovens en de verblijven van de vleermuizen cruciaal. Uit onderzoek is gebleken dat er zich vijf soorten, in totaal meer dan 90 vleermuizen, bevinden. De bomen dicteren de aanvliegroutes uit zowel de west- als de oostzijde. Hierdoor zijn de woningen aan de oostzijde op grotere afstand geplaatst.

Oriëntatie en positie

De woningen zijn georiënteerd op de rivier en van de steenovens af. Vanwege de latent aanwezige hoogtes

in het terrein zijn de woningen aan de zuid- en oostzijde gepositioneerd. De onderlinge afstand is minimaal 15m. Ten opzichte van de oven minimaal 10m en ten opzichte van de publieke route ook. Het gebied rond de woningen en de steenovens blijft semi-openbaar. De woningen liggen als losse elementen in de natuur.

Gesloten gevels

Om de habitat van de vleermuizen minimaal te verstoren worden de gevels georiënteerd op de steenovens gesloten uitgevoerd.

Volumes

Inclusief de terrassen bestaat de woning uit een drietal volumes. Per woning kan de compositie verschillen. Dit zorgt voor een divers en gevarieerd landschap aan bouwwerken. Door de ruime afmeting van de volumes worden bijgebouwen voorkomen en kunnen functies als garage en bergingen opgenomen in het hoofdvolume.

Vloerpeil

Het vloerpeil van de woningen ligt op 5,60m +NAP, verhoogd ten opzichte van het omliggende maaiveld.

Hierdoor blijft de woonlaag droog bij een overstromingsfrequentie van eens in de 150 jaar. Door het vloerniveau zijn de aangrenzende terrassen verheven van het maaiveld.

Vrijstaande woningen waterkant

Architectuur

Vormgeving

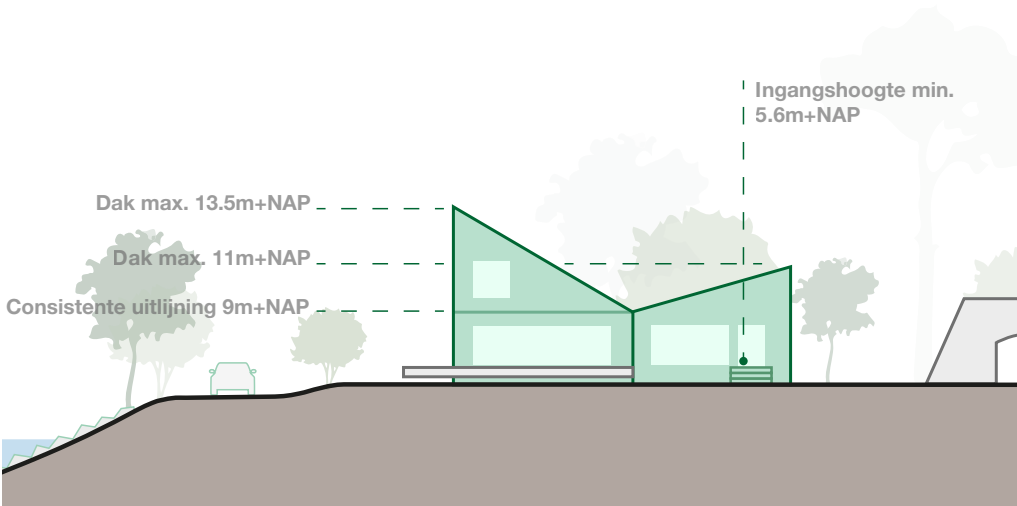
De woningen hebben een sculpturale vormgeving en bestaan uit twee geschakelde volumes met een schuine kap. De hellingen van de kappen mogen variëren. Het geheel van de daken moet een gevarieerd en boeiend schouwspel vormen. Elk van de kappen heeft een helling van meer dan 10°. De bouwhoogte varieert en is maximaal 9 meter vanaf vloerpeil (+5,6 m +NAP).

Daklandschap

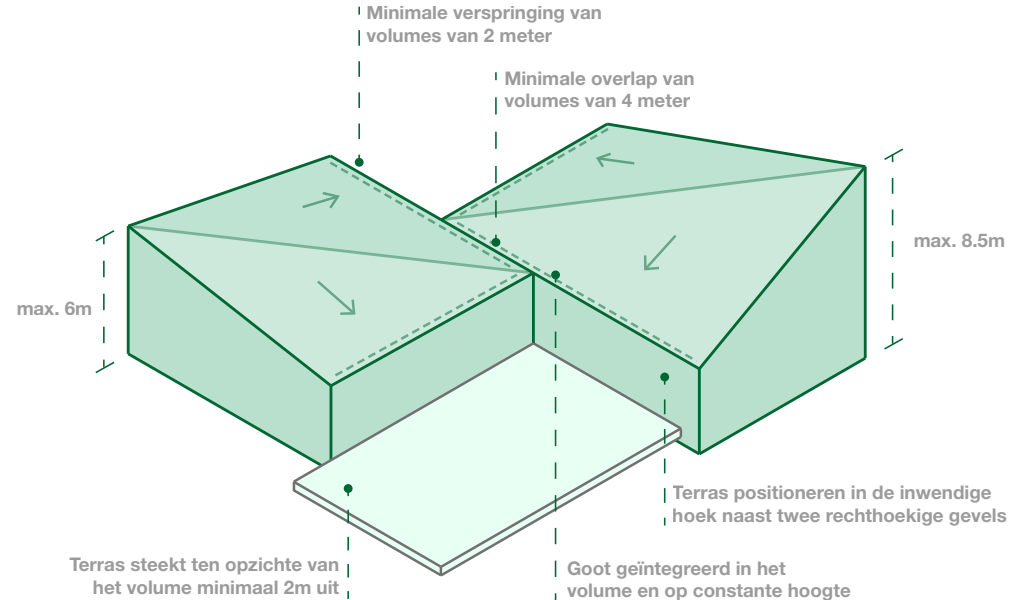
De variatie kan worden gezocht in de schakering van de volumes en het daklandschap. Per woningen is hierin de goothoogte altijd rondom gelijk. Tussen de woningen mag dit verschillen.

Gevelopeningen

In de compositie van de woning zelf is het belangrijk om een variatie aan gevelopeningen te ontwerpen. Hierbij dient symmetrie zoveel als mogelijk te worden voorkomen. Dit benadrukt de vrijheid van het wonen in de natuur en versterkt het organisch karakter van de bouwwerken.



Volumetrisch voorbeeld:





Vrijstaande woningen waterkant

Private buitenruimte en parkeren

Ontsluiting

De woningen worden ontsloten middels een verharde klinkerweg. Ter hoogte van de woningen loopt de route langs de oever van de rivier. De weg ligt lager dan de woningen. De woningen liggen minimaal 20m uit de oever. De woningen liggen hemelsbreed tenminste 10m van de ontsluitingsweg. Deze ontsluitingsweg ligt lager dan de woningen. Deze klinkerweg wordt aan het eind vervolgt door een struipad en maakt onderdeel uit van de openbare recreatieve routes over het Heuffterrein.

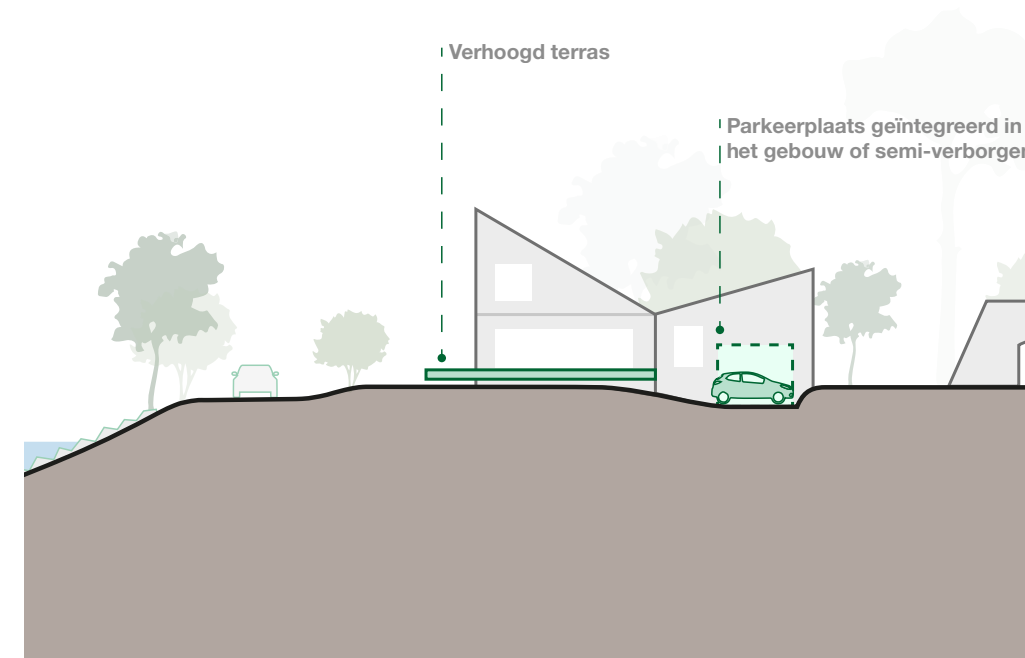
Parkeren

Het parkeren kan op twee manieren worden opgelost: landschappelijk of

in de woning. De auto dient zoveel mogelijk uit het zicht te worden ontworpen.

Terrassen

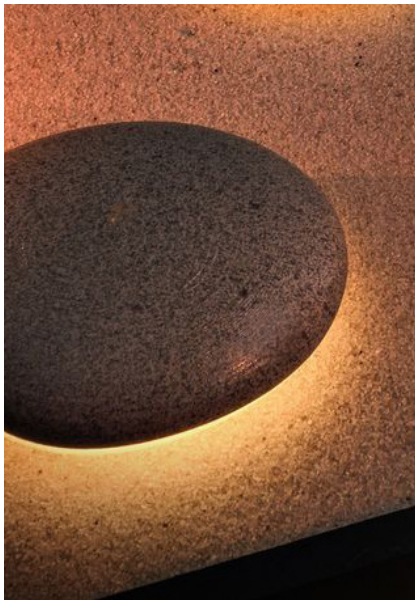
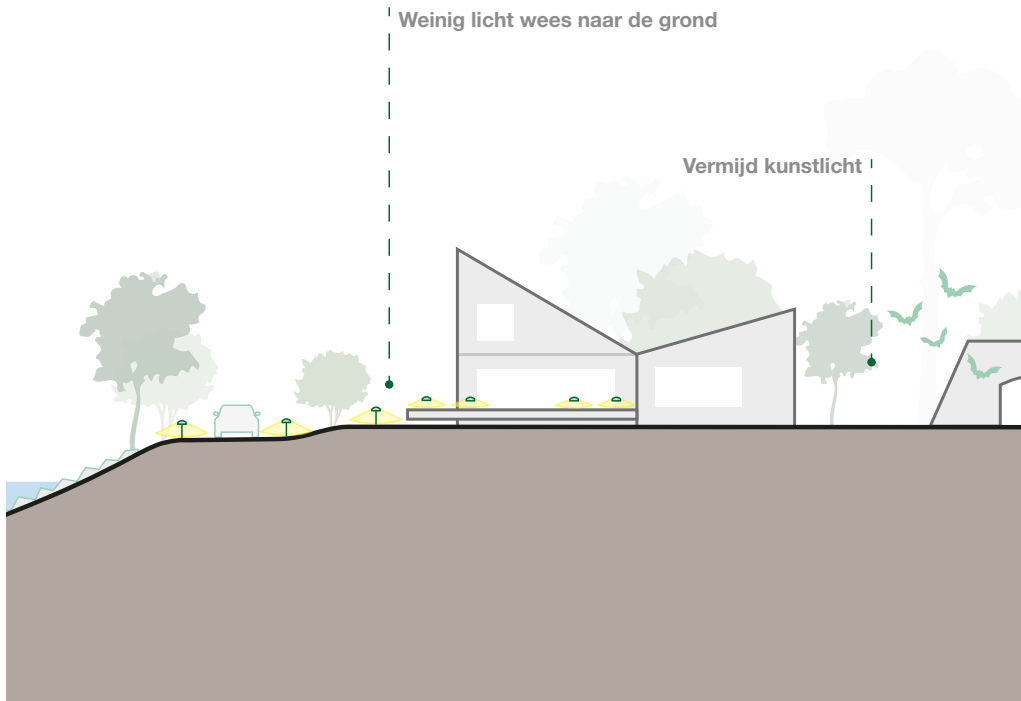
De woningen kennen geen tuin, de natuur wordt tot aan de woning doorgezet en het terrein is semi-openbaar toegankelijk. De buitenruimten voor de woning bestaat uit een 'gebouwd' terras wat wordt meeontworpen in het bouwwerk. Er bestaat een duidelijke markering tussen het terras en de omringende natuur.



Vrijstaande woningen waterkant

Verlichting

Vleermuizen houden niet van licht(bronnen). Daarom wordt de lichtuitstraling naar de ovens en (aan)vliegroutes afgeschermd. Paden kunnen worden aangelicht met naar beneden stralend licht. Omgevingslicht dient ten alle tijden voorkomen te worden. Verlichtingsbronnen kunnen op maximaal 0,5m hoogte ten opzichte van het maaiveld het terrein aanlichten. Type verlichting dient nader onderzocht te worden.



Look and feel

Materialisatie

De woningen worden opgebouwd uit antraciet/zwarte materialen met een natuurlijke uitstraling. Dit geldt voor zowel de gevels als de daken. Denk hierbij aan materialen als: baksteen, hout, keramiek, natuursteen etc.

De woningen zijn sculpturale volumes in het landschap. Hierdoor is het belangrijk dat er minimaal onderscheidt is tussen de bekleding van het dak en de gevels. De detaillering is strak en zonder ornamentiek. Gevelopeningen zijn subtiel mee ontworpen en vormen geen constastrijke elementen in de compositie.

Belangrijk is om een natuurinclusief ontwerp te maken waarbij een hechte band ontstaat tussen de woning en zijn natuurlijke omgeving. Denk hierbij aan groene daken, inbouwstenen voor nesten etc.



Look and feel

Buitenruimte

Paden zijn voorzien van halfverharding of grind. De natuur is divers, ongedwongen en draagt bij het beeld van de vrije natuur waarbij de biodiversiteit gestimuleerd wordt. Terrassen zijn onderdeel van de architectuur en onttrekken zich hiermee aan het landschap. De natuur heeft vrij spel en wordt hier niet door belemmerd



Volkstuinen

Positie, architectuur en materialisatie

Vormgeving

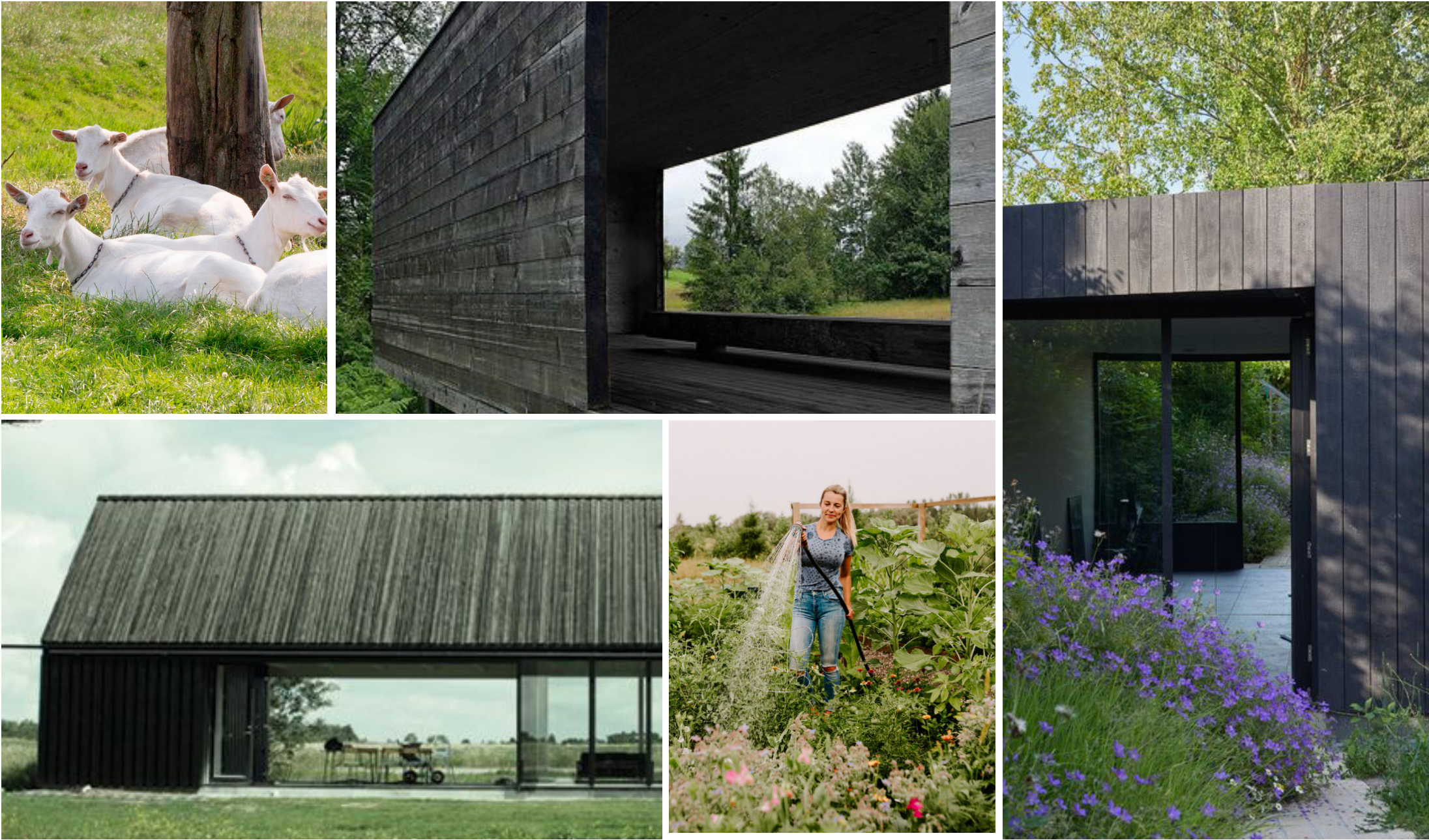
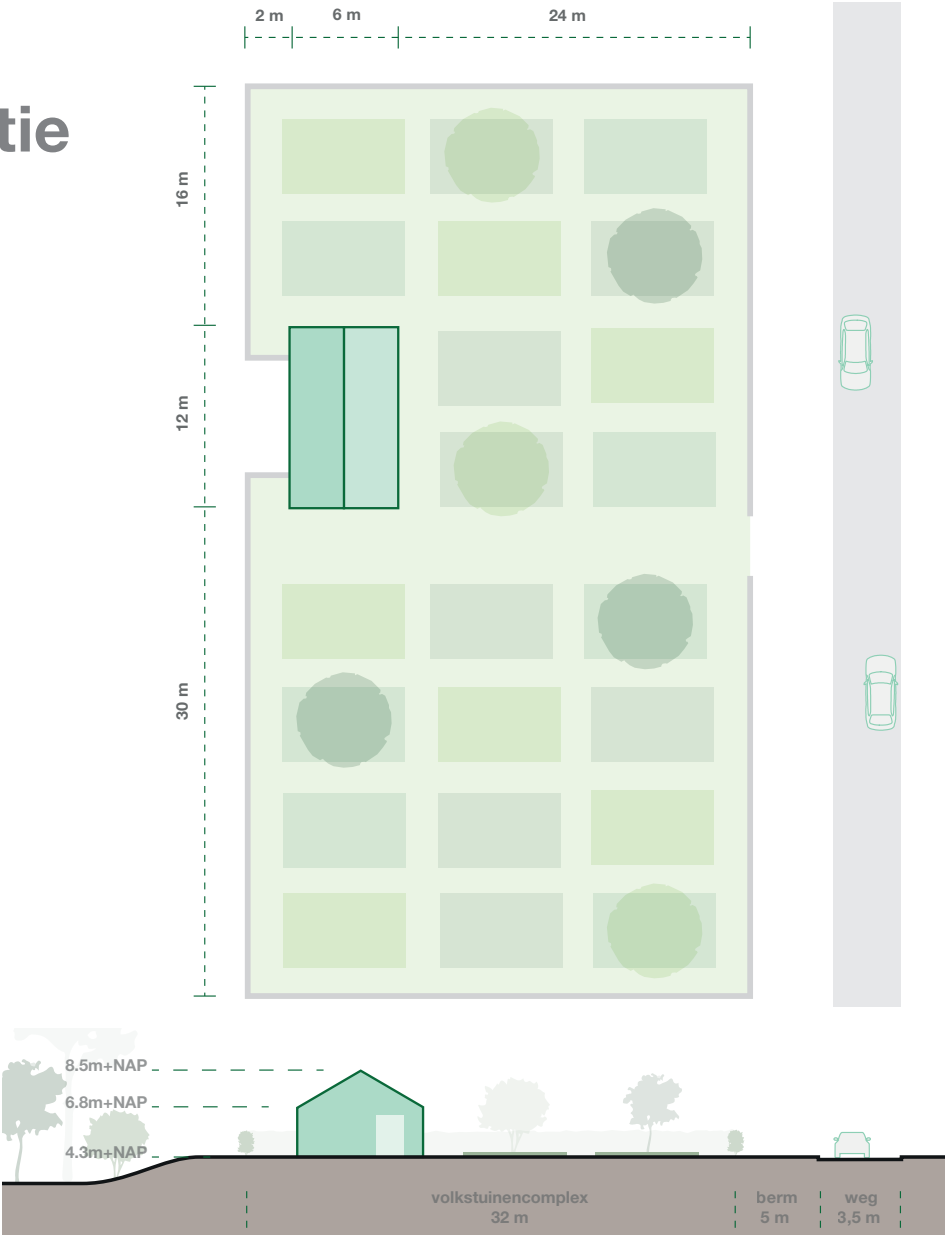
Het bouwwerk bij de volkstuinen is een archetype schuur met een zadeldak. Het is een semi-open structuur dat onderdak biedt voor dieren, maar ook opslag biedt voor de tuin benodigdheden. Daarnaast kan er een plek gemaakt worden waar gebruikers van de tuin beschut kunnen zitten. De bouwhoogte is maximaal 4,2 meter vanaf vloerpeil (+4,3m +NAP).

Materialisatie

De gevels worden bekleed met antraciet/zwart houten delen. Het patroon kan variëren en deels open en dicht zijn. Het is een schuur waar geen verdere bouwfysische eigenschappen aan hoeven worden toegekend. Dit houdt de structuur

licht en luchtig. Goten dienen binnen de massa opgelost te worden en details dienen verfijnd te worden ontworpen.

Belangrijk is om een natuurinclusief ontwerp te maken waarbij een hechte band ontstaat tussen de schuur en zijn natuurlijke omgeving. Denk hierbij aan groene daken en natuurlijke materialen.



Bronnenlijst

Visie WaalWeelde

Provincie Gelderland, november 2009

Gebiedsontwikkeling Heuff te Vuren

Schetsontwerp en Nota van
uitgangspunten
Klop beheer / JongZeeuw, april 2013

Handreiking Ruimtelijke Kwaliteit

Dijkverbetering Gorinchem -
Waardenburg
Waterschap Rivierenland, mei 2015

Hart voor Vuren

Gebiedsvisie
Gemeente Lingewaal, mei 2018

**Dijkversterking Gorinchem -
Waardenburg**

Ontwerp Projectplan Waterwet
Gralliantie, mei 2020

**Programma van eisen
winterverblijf steenovens Heuff,
Vuren**

Concept Memo
Bureau Waardenburg BV, juni 2021

Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan

Veenenbosch en Bosch
oktober 2021

Ruimtelijke onderbouwing

RHDHV
1 maart 2022

Colofon

HofmanDujardin
Verrijn Stuartweg 34
1112 AX Diemen
office@hofmandujardin.nl
+31-(0)20-528 64 20