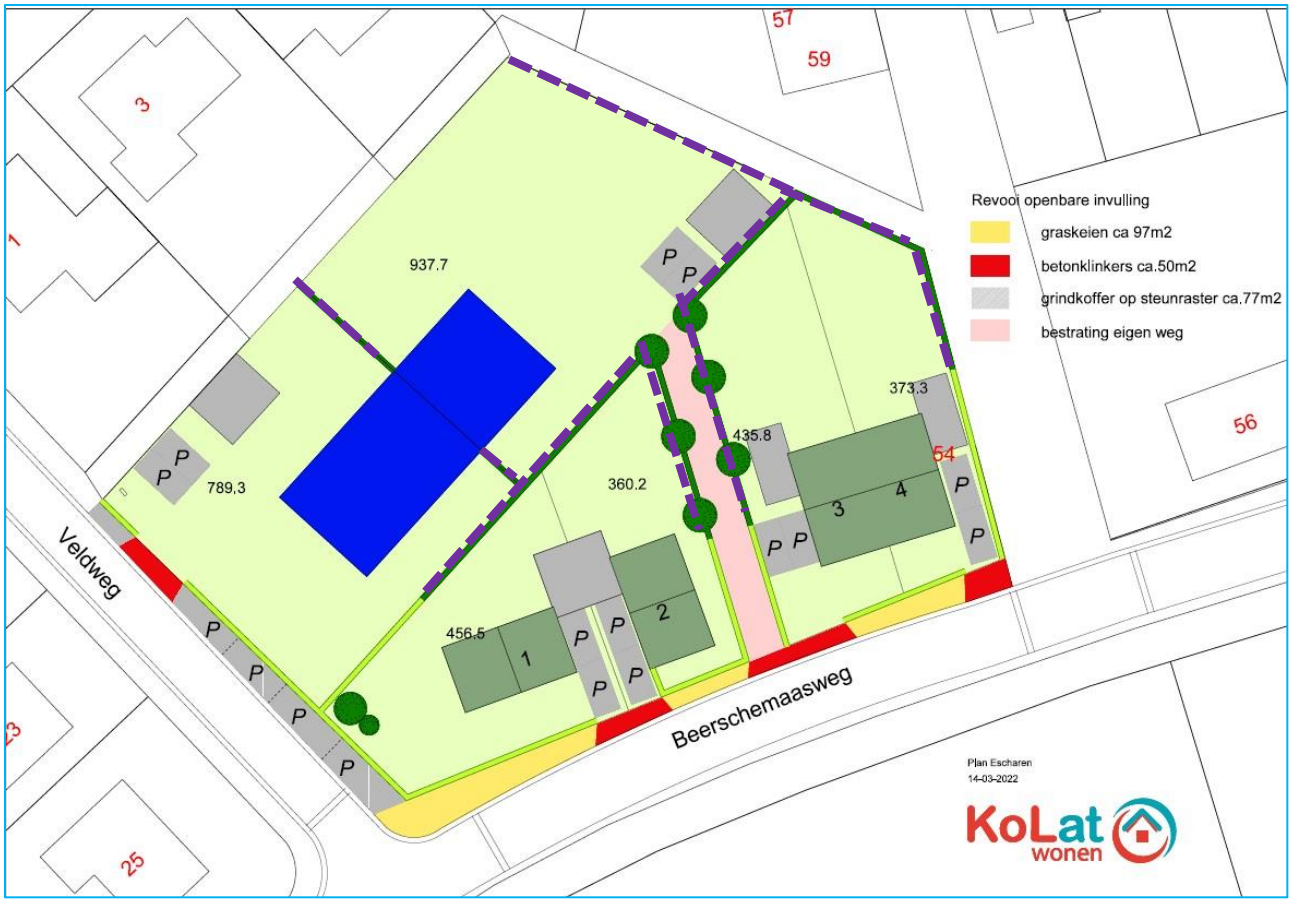
(Her)ontwikkeling – Veldweg 46 / Beerschemaasweg 56 te Escharen

Visie op beeldkwaliteit, beeldverwachting, stedenbouwkundige toelichting:

Voortvloeiende uit tussentijdse overleggen met Daniëlle Wessels, Lilian van Loon en Maurice Roefs alsmede de gezamenlijk gehouden digitale vergaderingen d.d. 2 november 2020 en 11 januari 2021 met het CRK en hun adviezen, is onderstaand planontwerp ontstaan waarmee het principe verzoek is ingediend en onder voorwaarde akkoord is bevonden.

Situatietekening - 2D kavelplan:



In het plan is rekening gehouden dat de boerderij gehandhaafd blijft en wordt gesplitst in 2 woningen. Aan de Beerschemaasweg komen 4 nieuwe woningen met gevarieerde afstand (5 resp. 2,5 resp. 6 meter) tussen voorgevel en straat. Tussen bouwnr. 2 en 3 komt de eigen in-/uitrit van de ‘achterboerderij woning’.

Erfafscheidingen:
De erfafscheidingen bestaan uit groene afscheidingen, bij voorkeur gaaswerk met hedra begroeiing, liguster of beukenhaag. Bij lage afscheiding bij voorkeur liguster, beukenhaag, taxus of hekwerk. Hoge betonnen of houten schuttingen zijn niet toegestaan. De met ▬ ▬ ▬ in voorgaande 2D-kavelplan aangegeven erfafscheidingen worden gerealiseerd door KoDihof en bestaan uit gaaswerk met hedra planten, met een hoogte van 1.80 meter. Ter plaatse van de voortuinen zal een lage haag of hekwerk mogelijk zijn, thans door nieuwe bewoners te realiseren. Erfafscheiding van de voortuinen is niet hoger dan 1.00 meter.

Openbaar terrein, inrichting strook rondom kavel gelegen en parkeerplekken

H*uidige situatie Beerschemaasweg:*

Gezien de relatief smalle rijweg en rijsporen die men aantreft in de thans aanwezige zand/grind strook, dient de strook (tussen hoofdweg en afscheiding/voortuin woningen) te worden voorzien van een harde ondergrond/aankleding. Zie legenda “situatie tekening – 2D” voor materiaalgebruik inrichting. Kodihof zal deze realiseren.

Huidige situatie Veldweg:

De Veldweg is over een lang deel van de weg voorzien van grindstroken aan beide zijden. Om het straatbeeld niet te verstoren zal de grindstrook (linkerzijde op de foto) vernieuwd worden door soortgelijk grind, gerealiseerd door KoDihof. Om de 4 openbare parkeerplaatsen te accentueren worden betonbanden verdiept geïntegreerd in het grind. (zie rode strepen plaatje, voorbeeld). Elke parkeerplaats heeft een lengte van 5 meter, beginnende vanaf inrit boerderij richting hoek met Beerschemaasweg.

De gekozen materialen, waarmee de stroken worden vernieuwd, zijn ook gemakkelijk en eenvoudig te onderhouden door de gemeente.

Duurzaamheid:
Duurzaamheid van de gebiedsontwikkeling vertaald zich in dit plan door toepassing van groene erfafscheidingen en plaatsen van zonnepanelen. Uiteraard zijn de 4 nieuwe woningen gasloos en voldoen aan het bouwbesluit van 2022.

Hemelwaterafvoer:
Regenwater van de 4 nieuwe woningen worden op eigen terrein opgevangen, uitgaande van 60mm berging.

Beeld impressies van het voorgenomen plan:

Het plan uitgewerkt in 3D impressies:

KoDihof – V280921

KoDihof – V280921

woningbeelden in werkelijkheid (in Wijbosch reeds gerealiseerd):

KoDihof – V280921

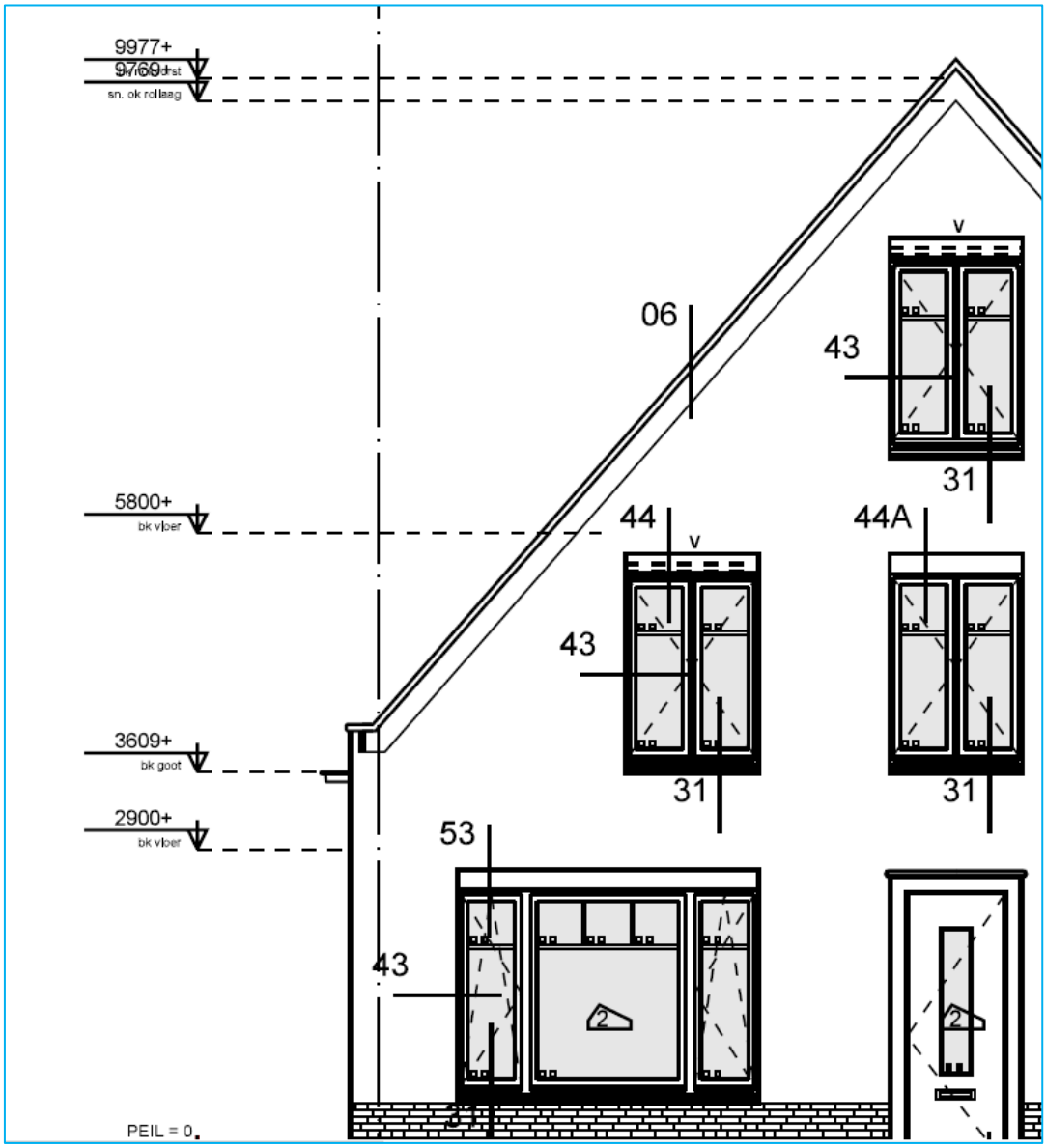
Materialen en kleuren:

De woningen worden in metselwerk opgetrokken en voorzien van houten kozijnen. De tweekapper en de vrijstaande woning op de hoek (bnr. 1, 3 en 4) krijgen rode/antraciete stenen en bnr. 2 krijgt een witte kleur/geschilderde bakstenen.

Het dak wordt voorzien van keramische pannen met zink accenten op de hoeken.

Voor de kleur en visualisatie, zie voorgaande foto's.

Goot-/dak hoogtes:

Goothoogte: max. 4 meter
Dakhoogte: max. 10 meter

Hoogte bij-/aanbouwen: max. 3,30 meter