

Escharen

Wonen aan de Boltschestraat 2 in Escharen

Beeldkwaliteitsplan

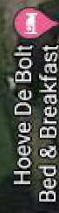
februari 2021

Voorwoord

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan voor de locatie aan de Boltschestraat 2 in Escharen. Het initiatief omvat de herontwikkeling van boerderij “De Middelbolt” met stallen tot burger woning en enkele bij de woning behorende bijgebouwen.

Achter de bestaande, te slopen, woonboerderij wordt de nieuwe woning gerealiseerd.

De volgende afbeelding toont het schetsontwerp van de toekomstige situatie. Het schetsontwerp is met een legenda ook opgenomen als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan en bij dit beeldkwaliteitsplan.



Historie



Uit overlevering is er in Escharen altijd sprake geweest van het gerucht dat er een kasteel op de Bolt gestaan moet hebben. Zoals op bovenstaande uitsnede van een landkaart uit 1760, waar inderdaad een kasteel op 'de Bolt' getekend staat.

In een akte uit het jaar 1434 is de naam 'die Bolt' al te lezen. 'Het Boltshuijs' stond zoals de naam al aangeeft, in het gebied de Bolt. Een landschap met 'bolten', bulten rivierzand.

Huize De Bolt lag op een strategische plaats, namelijk op de grens met Velp, wat toen tot het Land van Ravenstein behoorde. De Galgenberg van Velp, het gerecht van Ravenstein, lag slechts een paar honderd meter van de Bolt vandaan.

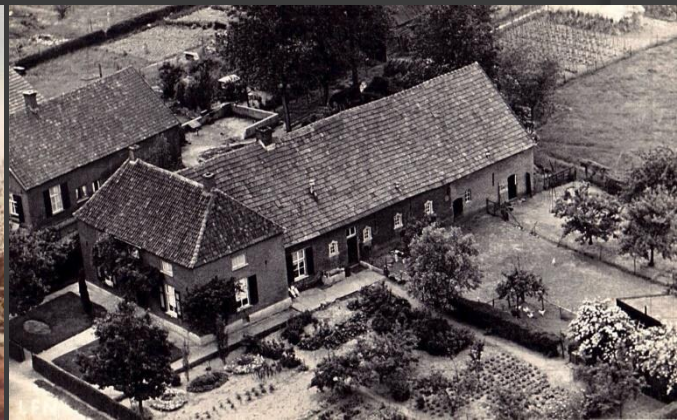
De huidige Kalkhofscheweg en Beerschemaasweg, wat weer Land van Cuijk was, was vroeger een heerbaan of landstraat. Een belangrijke doorgaande weg wat niet alleen de ligging van het kasteel maar ook weer de ligging van de galgenberg verklaard. Kwam men vanaf Escharen of Cuijk, hier Velp dus het Land van Ravenstein in, dan zag men meteen als schrikbeeld de galg, als teken dat men zich hier dient te gedragen.



Foto's: Boltschestraat 2 Escharen, boerderij "De Middelbolt"

Op het perceel waar het 'kasteel' ooit gestaan heeft, aan de Boltschestraat 1a, is in 2007 een woning gebouwd. Huize De Bolt heeft daar schuin achter gelegen.

Op het adres Boltschestraat 2 staat boerderij "De Middelbolt" welke door dit initiatief inclusief de stallen wordt geamoveerd en plaats gaat maken voor een T-boerderij.



Foto's: Enkele bestaande / voormalige T-boerderijen in Escharen

Randvoorwaarden beeldkwaliteit

De nieuwe woning is op een informele wijze gesitueerd op de kavel. De Voorgevel wordt evenwijdig geplaatst als de huidige woonboerderij. De Boltschestraat maakt voorbij de woning enkele bochten en de weg verdraaid dan enigszins.

De bestaande woonboerderij ligt erg dicht aan de Boltschestraat. De voorgevel van de nieuw te bouwen woning komt ruim achter de huidige rooilijn van de bestaande woning zodat nieuwe T-boerderij verder van de weg komt te liggen.

Rechts van de woning komt een inrit welke uitkomt op de binnenplaats of het “boerenerf” genoemd.

Rondom de binnenplaats komen enkele bijgebouwen zoals een stallingsruimte voor auto's, fietsen, tuingereedschap aansluitend of los hiervan een overkapping/veranda met daarbij een zwembad.

Het geheel aan gebouwen zal een boerenerf gaan vormen waardoor de landelijke sfeer wordt benadrukt. De informele situering op de kavel is ook passend bij de erfopbouw zoals die in de omgeving voorkomt. Het erf zal landschappelijk worden ingepast door de toepassing van hagen, de aanplant van bomen en de aanleg van landschapselementen zoals een boomgaard eventueel een moestuin. Daarbij worden gebiedseigen plantensoorten toegepast. Bestaande bomen worden ingepast. De landschappelijke inpassing wordt in de regels voorwaardelijk verplicht gesteld.

Welstandscriteria Bouwvolume:

Massa, morfologie hoofdgebouw:

- Voorhuis in 2 bouwlagen waarop een 3^e bouwlaag onder de kap. De 2^e bouwlaag zit deels ook onder de kap. Het achterhuis of de “Deel” bestaat uit 1 bouwlaag waarop een zadeldak, eventueel met wolfseind. De nokrichting van het voorhuis evenwijdig aan de Boltschestraat. De nokrichting van het achterhuis of de “Deel” haaks op het voorhuis. Op deze manier ontstaat een zogenaamde T-boerderij die voornamelijk in het noord-oosten van Noord-Brabant en het Gelderse rivieren gebied werden gebouwd.
- Hierdoor ontstaat een bouwmassa met een (samengestelde) schilddak en een zadeldak met wolfseind met relatief grote dakvlakken, passend bij de landelijke bouwwijze in de omgeving.
- Dakhelling minimaal 30° en maximaal 60°.
- Goothoogte op maximaal 6 meter.
- Nokhoogte maximaal 10,5 meter.
- Inhoud van de woning maximaal 2.500 m³.
- De bebouwing staat ruim achter de bestaande rooilijn, evenwijdig aan de aangrenzende openbare ruimte.
- Architectuur is stoer en heeft een duidelijke verwijzing naar de landelijke omgeving.

Illustraties T-boerderij met bijgebouwen



Massa, morfologie bijgebouwen:

- Aangebouwde bijgebouwen/overkappingen hebben een hellenddak bedekt met natuur-riet of dakpannen maar mogen ook een platdak hebben met dito dakbedekking.
- Vrijstaande bijgebouwen hebben een hellenddak bedekt met natuur-riet of dakpannen.
- Dakhelling maximaal 45°
- Kapvormen zoals platdak, zadeldak, puntdak, piramide-dak, schilddak of asymmetrische daken zijn toegestaan.
- Goothoogte maximaal 3 meter. Bij een asymmetrische kap is de gemiddelde goothoogte van de 2 langsgevels 3 meter met een maximum van 4 meter voor de hoogste dakgoot.
- Nokhoogte maximaal 5 meter.
- De bebouwing staat minimaal 1 meter achter de voorgevel van de woning.
- Architectuur is stoer en heeft een duidelijke verwijzing naar de landelijke omgeving.

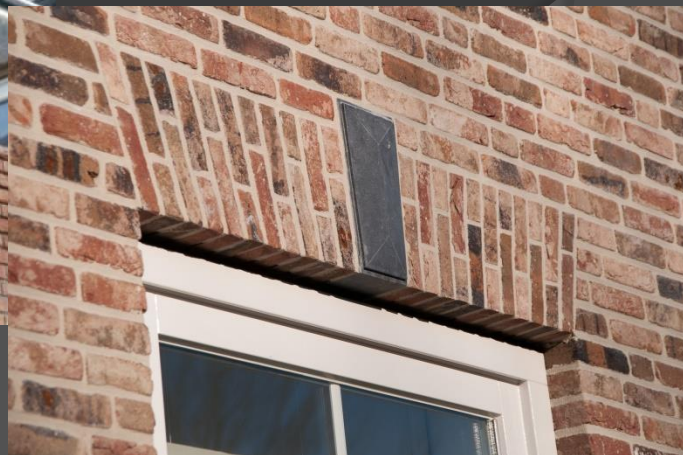


Bijgebouwen stallingsruimte



Materiaal en kleurgebruik:

- Baksteen in overwegend aardse (bruine, grijze of lichte tinten).
- Bijzondere metselwerk details toepassen (voorbeelden: hanenkammen, boerenvlechtwerk, rollagen, muizentand).
- Accenten in een afwijkende kleurstelling of materiaal (bijvoorbeeld stucwerk, natuursteen of hout) toepassen.
- Dakkappen en aan- en uitbouwen.
- Daken uitvoeren in natuur-riet en/of een antraciet kleurige gebakken dakpannen. Indien er voor de woning wordt gekozen voor een dakpan dan wordt een traditionele holle pan geadviseerd. Verglaasde dakpannen zijn niet toegestaan.
- Voor de bijgebouwen zijn naast antraciet kleurig dakpannen ook rode of gemengd rood en antraciet toegestaan.
- Zonnepanelen zijn in kleur gelijkwaardig dan wel donkerder dan de gekozen pan.
- De detaillering is functioneel en zorgvuldig waarbij het detail de materiaalkeus en de architectonische uitstraling ondersteunt.
- Het heeft de voorkeur de entree met voordeur als bijzonder element te detailleren.
- Eenvoudige detaillering van dakranden en kleine overstekken ter plaatse van het voorhuis.
- Dakkapellen, garages en carports, veranda, hooimijt die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied zijn mee-ontworpen als geheel bij het hoofdgebouw;
- Zonnepanelen dienen als eenduidig vlak te zijn mee-ontworpen met het dakvlak, en bij voorkeur geïntegreerd in het dakvlak
- Hemelwaterafvoeren indien aanwezig eenvoudig detailleren en zo veel mogelijk aansluiten op duurzame vorm van waterberging of - afvoer.



Erf inrichting

- Bij het realiseren van dit ontwerp hebben we heel goed gekeken naar het omliggende landschap wat vrij open is. We hebben daarom dit ontwerp ook heel transparant gemaakt.
- Bij de herinrichting zal het terrein aangeplant worden met hagen in gebiedseigen soorten. De bestaande bomen langs de Boltschestraat blijven gehandhaafd en maken onderdeel uit van de terreininrichting/tuinplan. Deze bomen zijn gemeentelijk eigendom en vallen buiten het plangebied. Om het naast de boerderij gelegen weiland wat meer diepte te geven, worden diverse boomgroepjes geplant. De bestaande bijgebouwen/stallen worden gesloopt en de inrit wordt verplaatst. Voor parkeren wordt er op het erf bij de woning voldoende ruimte gerealiseerd. Deze parkeerruimte zal rondom voorzien worden van een haag zodat de auto's voor de groot deel uit het zicht worden geparkeerd.
- We hebben veel met gras gewerkt met daarin enkele inheemse boomsoorten in groepjes aangeplant..
- Aan de voorzijde hebben een Rhododendron's wolk opgenomen van ca. 100 cm hoog aflopend in organische vormen. Dit vormt een mooie groene markering voor de bocht in de weg.
- Op het terrein wordt een boomgaard gerealiseerd met diverse fruitsoorten zoals appel, peer en kersen.



- Op het terrein worden enkele uilenkasten geplaatst.
- Oprit aan straatzijde wordt verplaatst zodat het geheel een vriendelijke aanblik krijgt aan voorzijde woning en niet zo steenachtig oogt.
- Er zijn enkele beukenhagen verwerkt in dit plan, past goed bij omgeving en blijven transparant. Ook is er doormiddel van zichtas van lage beukenhagen de woning meer opgenomen in de omgeving.
- De oude karakteristieke leilindenbomen zijn opgenomen in dit plan, ook de andere bomen aan de staatzijde zijn verwerkt
- Tegen de rechter erfgrens is een bestaande houtwal aanwezig waarin veel vogels en andere kleine diersoorten kunnen verblijven en nestelen..
- Voor het infiltreren van regenwater afkomstig van woning en bijgebouwen is een wadi opgenomen met ruig gras. Ook is een strook ruig gras welke maar 1 x per jaar afgemaaid wordt langs de sloot aan achterzijde en linker zijde wordt aangebracht. Ook hier kunnen veel diersoorten goed schuilen en neststellen.
- De erfscheidingen aan de voorzijde in de vorm van een lage haag van maximaal 1,00 m tot 1,80 m hoog



Colofon

- Datum:
25 mei 2021
- In opdracht van:
De heer en mevrouw De Hond
- Ontwerp:
Veekens BTA
H.W.J. Veekens
- Bron: Esters Heem