



BLATENPLAN EWIIK BEELDKWALITEIT

10 oktober 2011

projectnummer 100468

houtsingel

veld

siertuin

fruitboomgaard

zicht en relatie landschap

houtsingel

veld

colofon

SAB Arnhem B.V.

Contactpersoon: Arjan van der Laan

bezoekadres:

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ Arnhem

correspondentieadres:

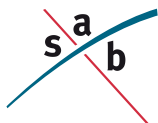
Postbus 479

6800 AL Arnhem

T (026) 3576911

F (026) 3576611

I www.sab.nl



Inleiding	5
Het plangebied	7
Criteria beeldkwaliteit	9



Inleiding

Aan de oostzijde van Ewijk, aan de rand van het dorp (Blatenplan ongenummerd), wordt een plan ontwikkeld voor de nieuwbouw van een woning met bijgebouwen. De gemeente Beuningen is voornemens medewerking te verlenen aan realisering van het plan, mits deze voldoet aan de vereiste beeldkwaliteit.

Om realisatie van het voornemen mogelijk te maken dient een bestemmingsplan te worden opgesteld. Het bestemmingsplan schept de planologische en juridische randvoorwaarden voor de inrichting van de toekomstige locatie.

Een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige en landschappelijke richtlijnen, waaraan de toekomstige bebouwing en inrichting moet voldoen om het gewenste streefbeeld te kunnen bereiken, kan niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd. Hiertoe dient het beeldkwaliteitplan.

Doel

Dit beeldkwaliteitplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast. Het is het toetsingskader voor het bouwplan voor deze locatie. Dit toetsingskader wordt gehanteerd door de gemeente Beuningen en door de welstandscommissie bij de beoordeling van de plannen.

Het beeldkwaliteitplan is geen blauwdruk. Het geeft wel duidelijk richting aan de planvorming. Alternatieve en afwijkende plannen zijn alleen bespreekbaar mits ze voldoen aan de ambitie van het beeldkwaliteitplan en aansluiten op de achterliggende bedoelingen en randvoorwaarden zoals in het beeldkwaliteitplan zijn omschreven, en ze tevens als positief worden beoordeeld door de welstandscommissie.

De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld als sfeerbeelden. De tekst is leidend, referentiebeelden kunnen daar op onderdelen van afwijken.

Opzet

Op basis van een korte analyse van de huidige situatie worden de stedenbouwkundige uitgangspunten toegelicht. Vervolgens wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit door middel van beoordelingscriteria, vergezeld van referentiebeelden.

In dit beeldkwaliteitplan worden criteria opgesteld ten aanzien van de plaatsing en situering van de gebouwen, de massa, de vorm, de detaillering, het materiaal en het kleurgebruik. Door de ligging van de planlocatie op een hoeklocatie van twee wegen en aan de rand van het buitengebied, wordt ook aandacht besteed aan de erfafscheidingen en de locatie en vormgeving van de bijgebouwen.



Het plangebied

De locatie ligt ten oosten van de kern van Ewijk aan de rand van het buitengebied, aan de Blatenplak (ongenummerd). De locatie betreft een stukje agrarisch landschap, aan een ontsluitingsweg die ter hoogte van de locatie een splitsing vertoont. Daardoor heeft de locatie aan twee zijden een openbare weg en dus ook een voorkant.

Het plangebied bestaat volledig uit agrarisch gebied. Aan de oostzijde ligt een lint met bebouwing. Het betreffen kleinschalige, vrijstaande woningen in een informele structuur. Deze woningen staan met de voorkant naar de Blatenplak en dus ook naar het plangebied gericht. Aan de westzijde bevinden zich enkele kleinschalige woningen aan de Klaphekstraat. Deze woningen zijn ook informeel gesitueerd. Ze staan met de achterzijde naar het plangebied toe. Ten noorden van het plangebied zijn rijtjeswoningen aanwezig in een orthogonale stedenbouwkundige structuur. Deze woningen staan haaks op de Blatenplak.





Criteria beeldkwaliteit

Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit is dat het toekomstige bouwplan passend is op deze locatie. Dat betekent dat het plan moet passen bij het dorpse karakter van Ewijk, maar tevens recht doet aan de situering aan de rand van het buitengebied.

De woningen aan de rand van Ewijk staan op grond van een aantal aspecten model voor de woning op dit perceel. De woningen hebben veelal een traditionele hoofdvorm (woning met kap) maar het ontwerp is veelal door het tijdsbeeld bepaald. Het meest gebruikte materiaal is baksteen, veelal rood maar soms ook geel. In een aantal gevallen zijn de gevels wit gekeimd.

Sommige daken zijn voorzien van pannen, andere daken zijn bedekt met riet. De nok-richtingen zijn verschillend. De gevelindeling is verticaal.

Algemeen beeld

Uitgangspunt voor de nieuwe woning in dit gebied is dat het kenmerken bezit die in Ewijk vaak voorkomen bij woningen. Dit is bijvoorbeeld de hoofdvorm (woning met traditionele kap), het materiaalgebruik (baksteen en pannendak of rieten kap) en de detaillering (entree, dakgoten en ramen).

Situering en massa

De maximaal toegestane goothoogte bedraagt vier meter, en de maximaal toegestane nokhoogte negen meter.

Bij het ontwerp dient rekening te worden gehouden met het feit dat een “voorkantsituatie” ontstaat richting de openbare weg aan de oostzijde van het perceel. De ontsluiting van het perceel vindt daar dan ook plaats.

De situering van de bebouwing is informeel. Voor de situering gelden wel twee randvoorwaarden:

- de weide aan de noordzijde moet vrijblijven van bebouwing en een open uitstraling behouden;
- de afstand van de bebouwing tot de openbare weg aan de oostzijde moet minimaal 12 meter bedragen, om het zicht op het buitengebied vanuit de omliggende woonwijken in stand te houden.

Architectuur

Gestreefd wordt naar een architectuur die passend is in het dorp en die tevens het kleinschalige karakter van het plan onderstreept. De hoofdvorm is traditioneel (woning met een kap), maar een eigentijdse architectonische invulling is mogelijk. Er is sprake van een baksteenarchitectuur met bijzondere aandacht voor de vormgeving van details als entrees, gevelopeningen, erkers, dakkapellen en dakrand.

De gevelindeling sluit aan op de karakteristiek van de bebouwing. De geleding van de gevel is overwegend verticaal gericht. Grote vlakken dienen een structuur of onderverdeling hebben. De gevels van de onderste laag hebben een open karakter, blinde gevels richting de openbare weg zijn niet toegestaan. De goot mag benadrukt zijn en vormt een begeleiding van het erf, en ruime overstekken van de kap zijn geoorloofd. Dakkapellen, serres en erkers zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.

Een lage plint van maximaal 80 centimeter hoog kan onderdeel uitmaken van het ontwerp van de woning.

Kleur- en materiaalgebruik

Het eigentijdse karakter met gebruik van de hoofdkenmerken van traditionele boerderijtypen, kan alleen worden bereikt door de toepassing van de juiste materialen en kleuren, die bij voorkeur traditioneel en duurzaam zijn. Een gebakken steen vormt het hoofdmateriaal, in een kleurenpalet dat loopt van “warmrood tot donderrood”. Ook kan gekozen worden voor een witte gekeimde gevel. Hout is daaraan ondergeschikt, maar kan ook worden gebruikt als materiaal.

De dakbedekking bestaat uit donkere dakpannen, of betreft een (deels) rieten kap.



Bijgebouwen

Bijgebouwen staan los op het erf of worden gekoppeld aan het hoofdgebouw. Voor de situering, vorm en massa van de bijgebouwen, is de positie en oriëntatie van de hoofdbebouwing maatgevend. In principe dienen bijgebouwen een bescheiden uiterlijk te hebben. Materiaal en kleurengebruik voor gevels en dakvlakken dienen te worden afgestemd op die van de hoofdgebouwen. De bijgebouwen dienen qua uitstraling en volume duidelijk ondergeschikt te zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd te worden op het karakter van het hoofdgebouw en/of de erfinrichting. Evenals de hoofdgebouwen kunnen vorm en massa van de bijgebouwen ontleend worden aan de traditionele voorkomende bebouwing uit de streek.

Buitenruimte

Hagen als groene erfscheidingen rondom het erf dienen te worden meegenomen in het ontwerp, om de groene uitstraling te ondersteunen. De weide aan de noordzijde dient opengehouden te worden.

Tussen de bebouwing en de openbare weg aan de noord- en oostzijde is de plaatsing van erfscheidingen hoger dan een meter niet toegestaan.

Gebouwde erfafscheidingen moeten afgestemd zijn op de architectuur van de gebouwen. Smeedijzeren hekwerken, muren of een combinatie hiervan met groen zijn toegestaan in de directe omgeving van het woonhuis, rondom de formele tuindelen en aan de entrees (oprijlaan).



