



Gemeente Beuningen

Beeldkwaliteitplan Plakstraat 5, Winssen



Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen **Postadres** Postbus 165, 6640 AD Beuningen

Telefoonnummer 024 - 675 23 56 **Emailadres** info@burowaalbrug.nl **Website** www.burowaalbrug.nl

Rekeningnr. IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer** 58365524 **BTW Nummer** NL8530.06.453.B01

1. INLEIDING.....	2
1.1. Aanleiding.....	2
2. LIGGING	3
2.1. Ligging plangebied.....	3
2.2. Huidige situatie omgeving.....	5
2.3. Huidige situatie bestaande erf	7
3. RICHTLIJNEN EN CONCEPT.....	9
3.1. Richtlijnen Landschapsonwikkelingsplan	9
3.2. Uitgangspunten toevoeging nieuw woongebouw	9
3.3. Conceptvorming.....	11
4. INRICHTINGSVOORSTEL	12
5. BEELDKWALITEIT	14
5.1. Beeldkwaliteit ‘woonboerderij’	14
5.2. Beeldkwaliteit erfbeplanting.....	16

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op 28 december 2015 heeft de gemeente een principeverzoek ontvangen voor de bouw van een nieuw woongebouw op het erf van de Plakstraat 5 in Winssen. In ruil voor de sloop van de bestaande opstallen mag er een woongebouw van maximaal 1000m³ worden teruggebouwd. Hiermee kan er een kwaliteitslag worden gerealiseerd voor de omgeving en de historisch bijzondere ligging van het erf.

Het plangebied voor de nieuwe woning is aangegeven op de onderstaande luchtfoto.



Ligging plangebied

Voor een goede ruimtelijk inpassing van deze ontwikkeling is deze ruimtelijke visie opgesteld, die tevens de basis vormt voor het bestemmingsplan. Op basis van de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristieken in de directe omgeving zijn de ruimtelijke mogelijkheden onderzocht, de landschappelijke inpassing ontworpen en is de beeldkwaliteit gedefinieerd en middels sfeerbeelden weergegeven. De resultaten hiervan zijn in deze visie opgenomen.

2. LIGGING

2.1. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op de zuidelijke oeverwal van de rivier De Waal en bevindt zich in een bebouwingsconcentratie aan de zuidelijke rand van de kern Winssen nabij de kruising van de Plakstraat – Van Heemstraweg. Dit zijn de hoger gelegen zandige afzettingen van de rivier en vormen van oudsher hierdoor een ideale vestigingsplaats. Het landschap kenmerkt zich hier door kleinschaligheid door de aanwezigheid van singels en boomgaarden en variatie in bebouwing.

Het erf heeft een bijzondere historische waarde. Achter het bestaande erf heeft namelijk sinds 1028 het kasteel of huis te Winssen gestaan. Van dit kasteel is in de huidige situatie niets meer te zien, maar het erf staat in de omgeving nog wel als zodanig bekend.

Op het kaartbeeld van hieronder (18^e eeuw) is het kasteel van Winssen in volle omvang te zien. Kaartbeelden en tekening laten zien dat het huis meerdere verschijningsvormen heeft gekend totdat in 1815 de toenmalige eigenaar Clemens August Vrijheer van Nagel Doornick het huis grotendeels heeft laten slopen, zoals op het kaartbeeld van 1820 is te zien. Op dit kaartbeeld is ook de bestaande boerderij 't Spijker (gemeentelijk monument) ingetekend. De naam 't Spijker verwijst naar een middeleeuwse graanopslagplaats (Spijker genoemd).

Nog tot 1960 vormde de gracht de duidelijke begrenzing van het perceel dat was opgedeeld in een voorburcht en een hoofdburcht. Deze is echter eind vorige eeuw gedempt. De vroegere loop van deze gracht valt slechts nog deels af te lezen aan de kadastrale kaart.

Ook van de bebouwing op de hoofdburcht is niets meer te zien. Samen met enkele opstallen vormt boerderij 't Spijker het bestaande erf. Slechts de beplante oprijlaan is ten dele in stand gehouden maar heeft door ontwikkelingen in de directe omgeving niet meer de allure die het waarschijnlijk ooit heeft gehad.



Van links naar rechts:

- Kasteel Winssen in zijn 18de-eeuwse omvang en situering.*
- Kasteel Winssen op het kadastraal minuutplan van 1820, waarop ook de huidige boerderij is ingetekend.*
- De kern van het dorp Winssen volgens het kadastraal minuutplan van 1820 met de contour van kasteel Winssen duidelijk herkenbaar ten zuiden van het dorp.*



1870



1960



1980



2000

2.2. Huidige situatie omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Plakstraat en maakt onderdeel uit van een bebouwingsconcentratie die als uitloper van de kern Winssen langs de Van Heemstraweg is gelegen. Het bebouwingsbeeld bestaat hier veelal uit voormalige agrarische bebouwing op ruime kavels en enkele (agrarische) bedrijven. Door de organische ontwikkeling is er daarbij geen sprake van een duidelijk ordeningsprincipe.

De Plakstraat heeft een beperkte wegbreedte waarlangs de bebouwing zich relatief dicht op de weg bevindt. Verder zuidwestelijk langs de Plakstraat zijn de parkeerplaatsen van de voetbalvereniging Roda '28 gelegen. Dit in combinatie met de nieuwe aansluiting van de Plakstraat op de Van Heemstraweg (deze is recentelijk verlegd) geeft de straat een erfachtige en bijna private uitstraling.

Het plangebied zelf kent een wat verscholen ligging dat via een recht van overpad te bereiken is. Direct aan de straatzijde bevindt zich de bedrijfsbebouwing van een houtbewerkingsbedrijf. Door de terugliggende situering van het erf op het perceel Plakstraat 5 maakt deze zich min of meer los van de lintbebouwing van waaruit de van oudsher solitaire ligging nog is af te lezen.

Het plangebied is zowel aan de oost-, zuid-, als westzijde omgeven door gebied met landelijk gebruik met aan de oostzijde een fraaie hoogstamboomgaard behorende bij het perceel Plakstraat 5. Het perceel aan de zuidzijde wordt gebruikt voor akkerbouw en aan de westzijde is open grasland gelegen. Hierdoor zijn er vanaf het erf in met name zuidelijke richting fraaie zichten biedt.



Analyse bestaande situatie



Wegbreedte en voormalige aansluiting van de Plakstraat op de Van Heemstraweg



Zicht op het open landschap aan de zuidzijde

2.3. Huidige situatie bestaande erf

Het huidige erf van het Huis te Winssen bestaat uit een woonboerderij 't Spijker, opstallen voor de voormalige kalvermesterij en enkele overige bijgebouwen. De boerderij is aangemerkt als gemeentelijk monument maar verkeert in matige staat. Het is een gebouw met een bescheiden uitstraling. Onder andere door de lage goot, de beperkte ruimte rond het gebouw, de positie achter op het erf en het voormalige gebruik (schuur) is er van een duidelijk hoofdgebouw geen sprake.

Uit een inventarisatie blijkt dat de opstallen een grote hoeveelheid asbest bevatten en deze zullen in het kader van functieverandering worden gesloopt.

De westzijde van het erf is ingevuld als dierenweide, op de erfgrens is een rij knotwilgen aangeplant. De oprijlaan is nog deels behouden en aangeplant met Essen en Esdoorns en aan de westzijde voorzien van onderbeplanting. De aan de oostzijde gelegen hoogstamfruitboomgaard is op leeftijd maar als landschapselement waardevol om te behouden.



Functionele bedrijfsmatige inrichting erf



Bestaande hoogstamfruitboomgaard



Bestaande bomen langs oprijlaan



Gemeentelijk monument 't Spijker

3. RICHTLIJNEN EN CONCEPT

3.1. Richtlijnen Landschapsontwikkelingsplan

In het landschapsontwikkelingsplan 'Landschap in beweging' (december 2006) voor de gemeente Beuningen, Druten en Wijchen wordt voor het deelgebied "Waaloeverwal" een uitvoerige lijst met richtlijnen voor beeldkwaliteit van erven gegeven. Hieronder de relevante selectie van deze richtlijnen:

- Streven naar een erf met een landelijk karakter.
- Creëren van samenhang tussen bebouwing en beplanting op het erf.
- Gebruik maken van streekeigen, inheemse beplantingen, met royale afmetingen en voldoende ruimte om te groeien, die passen bij de maat en schaal van de bebouwing en het betreffende landschapstype.
- Beperken van harde materialen zoals verharding, verlichting, hekwerken en paardenbakken.
- Rond woonhuizen gebruik maken van traditionele verhardingen, zeker daar waar deze in het oog springen, zoals grind en klinkers.
- Boerderijen op de donken markeren met een solitair van de 1^e orde grootte, zoals een rode beuk.

Het kleinschalige samenspel van bebouwingslinten, dorpen, weiden en boomgaarden in onregelmatige patronen is uitgangspunt bij ontwikkelingen, evenals de zeer groene uitstraling door erfbepantingen, hagen en wegbepantingen. Doelstellingen op de Waaloeverwal zijn daarbij onder andere:

- Kleinschaligheid behouden en versterken.
- Kleinschalige bebouwing toestaan.
- Groene zones tussen dorpen handhaven.

3.2. Uitgangspunten toevoeging nieuw woongebouw

Vanwege de erfachtige opzet van het plangebied en monumentale waarde van de boerderij 't Spijker en de historische waarde van het erf zelf, is het van belang dat het erf ook in de nieuwe situatie een ruimtelijke eenheid vormt en het nieuwe woongebouw onderdeel wordt van het bestaande erf. De realisatie van het woongebouw moet dan ook passen in de karakteristieken van de omgeving en het erf. Enkele kenmerken van een erf, die van invloed zijn op de verdere uitwerking, zijn:

- Een erf is een ensemble van gebouwen en beplanting.
- Een erf bestaat uit gebouwde en niet-gebouwde elementen die in verschillende tijden tot stand zijn gekomen, maar toch een sterke samenhang hebben.
- De elementen van een erf zijn gegroepeerd in en aan een gemeenschappelijke ruimte.
- Een erf heeft een duidelijke hoofdentree.
- Elk erf is verknoopt met het landschap.

Op het erf van het voormalige kasteel te Winssen is in de loop van de tijd bebouwing gerealiseerd en weer afgebroken. Een proces dat hoort bij een continue transformatie van een erf in tijd en gebruik. Enkele beeldkenmerken, zoals hierboven beschreven, zijn hierbij in dat proces een constante factor. Met de toevoeging van het woongebouw op het perceel kan, rekening houdende met voorgaande, het erfensemble en de beeldkwaliteit van het erf worden versterkt. Dit betekent dat in de compositie van bebouwing op het perceel met het nieuwe woongebouw sprake moet zijn van een compacte en ingetogen opzet, aangezien deze zich anders teveel als zelfstandige eenheid presenteert en daardoor geen deel uitmaakt van het ensemble.

3.3. Conceptvorming

Met het inpassen van het nieuw te bouwen woongebouw op de betreffende locatie wordt de erfachtige opzet van het perceel versterkt. Uitgegaan wordt van maximaal 2 wooneenheden binnen 1 woongebouw. Deze zal vanuit ruimtelijk oogpunt, maar ook vanuit archeologie en cultuurhistorie binnen de contouren van de bestaande opstal worden gerealiseerd. Net als in de huidige situatie zal er geen sprake zijn van een eenduidig hoofdgebouw maar zal de bebouwing een harmonisch geheel vormen met respect voor de monumentale waarde van 't Spijker. De entree (gevormd door het laantje) komt uit op het erf waaraan de verschillende gebouwen zijn gelegen, Op deze wijze blijft het bescheiden karakter van het erf behouden en wordt het erfensemble versterkt. Sprake moet zijn van een enkelvoudig volume, dat met de nokrichting evenwijdig aan de oprijlaan is gelegen zoals ook bij de huidige bouw het geval is. Het gebouw zal daarmee het laantje begeleiden en het zicht op 't Spijker accentueren. Door de gevellijn ten opzichte van de bestaande schuur iets naar achter te leggen, ontstaat meer zicht op 't Spijker. De nieuwbouw heeft geen prominente entreepartij op de kopgevel maar een bescheiden toegang vanaf het laantje en / of vanaf het gemeenschappelijke erf.



Ruimtelijk concept

4. INRICHTINGSVOORSTEL

In de toekomstige situatie zal het erf bestaan uit 2 woongebouwen: 't Spijker en het nieuw te bouwen woongebouw. Daarnaast zal de mogelijkheid voor het realiseren van bijgebouwen worden benut voor het behoud en (zo nodig) de renovatie van enkele bestaande (karakteristieke) bijgebouwen. De plaats en uitstraling van de bestaande bijgebouwen past erg goed in de beoogde visie waarin de bebouwing een gezamenlijk erf vormt. Zo kan er ter plaatse van het nieuwe woongebouw worden geparkeerd in de kapschuur waardoor tevens het zicht op de auto's wordt ontnomen.

Het erf zal worden ingevuld met verschillende 'ingrediënten' die karakteristiek zijn voor een boerenerf. Deze ingrediënten krijgen elk hun positie rond het centrale erf. Door een groene omlijsting en een heldere vorm zal de ruimtelijke eenheid van het erf worden versterkt en wordt een fraaie overgang naar het landschap gecreëerd.

Het nieuwe woongebouw wordt geprojecteerd binnen de footprint van de bestaande stal waardoor de onderlinge relatie tussen de erfbebouwing wordt gehandhaafd. Samen met de overige bijgebouwen en 't Spijker zal deze een eenheid vormen rondom de verharde binnenplaats.

De inrichting rond het nieuwe woongebouw en 't Spijker krijgt, passend binnen de erfopzet een tuinachtige invulling (siertuin) terwijl de ruimte rond de bijgebouwen met een (dieren-)weide of hoogstamfruitboomgaard, een meer informele inrichting krijgt.

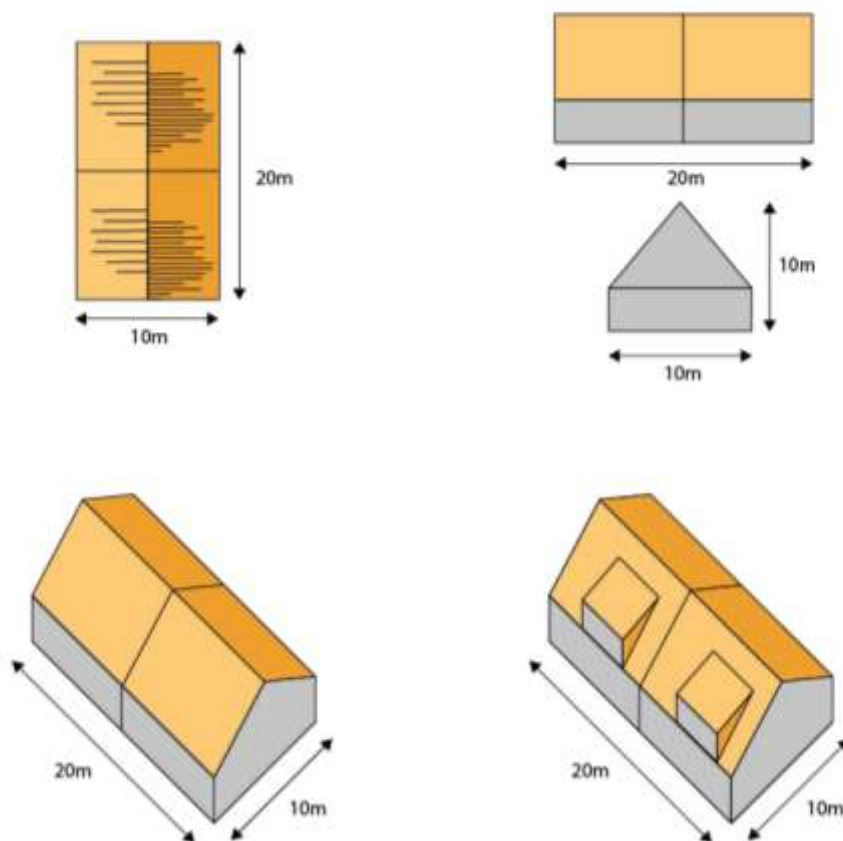


Inrichtingsvoorstel

Om de perceelsgrenzen van het erf te markeren worden deze voorzien van gebiedseigen beplanting. Zo wordt het erf omzoomd door een haag welke rondom de dierenweide is aangevuld met deels bestaande knotwilgen. Door een deel van de bestaande dierenweide om te vormen naar hakhoutbosje krijgt het erf een heldere vorm en komt deze min of meer los te liggen van de bebouwing direct aan de Plakstraat. Zo komt de voorste erfgrans te liggen op de denkbeeldig doorgetrokken lijn van de fruitboomgaard ten oosten van het plangebied.

Nabij de woongebouwen is het wenselijk om een bakenboom aan te planten die het erf markeert. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een beuk, eik, paardenkastanje, linde of walnoot. Maar ook varianten hierop zoals bijvoorbeeld een rode beuk zijn erg passend.

Het nieuwe woongebouw wordt uitgevoerd met kap, heeft een ruime footprint en bestaat uit een heldere hoofdvorm zonder bij- of aanbouwen. Hierbij geldt een maximale goothoogte van 3 meter met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Er wordt gebruik gemaakt van een zadeldak. De verbijzonderingen dienen beperkt te worden en zo veel als mogelijk te worden opgenomen in het volume. Op- en aanbouwen en andere bouwkundige elementen zoals dakkapellen dienen te worden mee-ontworpen met de bouw van het woongebouw en zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.



Principe woongebouw

5. BEELDKWALITEIT

In deze paragraaf wordt de beoogde beeldkwaliteit beschreven. Gebruikte afbeeldingen zijn geen exacte weergave van de bouwplannen maar dienen ter inspiratie.

Kenmerkend voor de Waaloeverwal zijn de bebouwingslinten. De linten bestaan uit erven met een clustering van woon en bedrijfsbebouwing. De bebouwing heeft veelal een bescheiden karakter en staat bijvoorbeeld niet op het einde van een zichtlijn of bomenlaan, maar presenteert zich ingetogen juist naast deze lijnen. De bebouwing staat op een variabele afstand van de weg maar is als duidelijke eenheid te herkennen door de compacte opzet van het erf. De kavels hebben een groene uitstraling door boomgaarden, erfbeplanting en erfafscheidingen. Het principe van de lintbebouwing en het boerenerf vormen het uitgangspunt voor de verdere beeldkwaliteit en inrichting.

5.1. Beeldkwaliteit 'woonboerderij'

Situering

Het nieuwe woongebouw is onderdeel van het bestaande erf en wordt aan de voorzijde op het erf geplaatst. Conform de karakteristieken van erfbebouwing zal het woongebouw worden uitgevoerd met kap. De nokrichting hiervan is, gelijk als in de bestaande situatie, evenwijdig aan de oprijlaan. Hierbij is sprake van een lage goot en een ruime kap.

Vormgeving

De vormgeving van het woongebouw sluit aan bij de bovengenoemde principes en heeft de uitstraling van archetypische erfbebouwing. Deze kan zowel van een traditionele of door strakke belijning, materialisatie en vlakverdeling van een meer hedendaagse uitstraling worden voorzien.

De bebouwing bestaat in ieder geval uit 1 bouwlaag met een ruime kap. Gebruik wordt gemaakt van een zadeldak. De gevelindeling aan de noordzijde is symmetrisch ingedeeld en heeft een ingetogen uitstraling. De hoofdtoegang (of hoofdtoegangen) tot het woongebouw worden gesitueerd langs het laantje en / of aan het gemeenschappelijke erf. Bijgebouwen en aanbouwen zijn niet wenselijk en dienen bij voorkeur in het hoofdvolume te worden ondergebracht. Indien dit niet mogelijk is, zijn zij in volume en materialisatie ondergeschikt aan de hoofdmassa. Opbouwen (zoals een dakkapel) dienen in de kap te worden opgenomen (zie principe woongebouw).



Referenties traditioneel sfeerbeeld



Referenties hedendaags sfeerbeeld

Kleur- en materiaalgebruik

Het kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en geeft uiting aan het concept van erfbouw. Gebruik wordt gemaakt van natuurlijke kleuren (of zwart en wit) en materialen als hout, gebakken steen en keramische (niet glimmende) dakpannen in combinatie met glas en metaal. Het gebruik van riet als dakbedekking is niet toegestaan.

De gevel aan de boomgaardszijde heeft bij voorkeur een open karakter zodat de ligging hieraan optimaal wordt benut. Voor het afdekken van de kap kan gedacht worden aan (niet glimmende) dakpannen of riet.

De architectonische hoofdopzet geeft de bebouwing een uitstraling die past bij de landschappelijke karakteristieken. Door de nadere vormgeving en toe te passen materialen en detailleringen kan hier een hedendaagse invulling aan worden gegeven.

5.2. Beeldkwaliteit erfbeplanting

Ten aanzien van de erfbeplanting wordt verwezen naar de uitgangspunten van het LandschapsOntwikkelingsPlan en de folder 'Aan de slag met uw erf' van de gemeente (deelgebied Waaloeverwal). Alle beplanting is streekeigen (inheems). Afscheidingen op het erf zullen bestaan uit hagen.

Het gebruik van harde materialen zoals verharding, verlichting, hekwerken en paardenbakken blijft beperkt, waarbij zoveel mogelijk gebruik maken van natuurlijke materialen en neutrale kleuren (grijs, bruin, groen).

Daarbij blijft de halfverharding van het laantje en het erf behouden.



Impressie beoogde sfeer inrichting

