

# BEELDKWALITEITSPLAN VAN HEEMSTRAWEG 33 TE EWIJK

I.O.V. DHR. VAN DE BERG



JUNI 2008

ONTWERP: PIETER OOSTERHOUT BURO VOOR ARCHITEKTUUR BNA B.V.  
DORPSSINGEL 12 6641 BE BEUNINGEN TEL. 024 677 50 54

## Voorwoord

Deze studie is gemaakt door Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur, in opdracht van de heer Van de Berg. Het beschrijft een onderzoek naar bebouwingmogelijkheden in het stedenbouwkundig weefsel van het agrarisch lint aan de Van Heemstraweg 33 te Ewijk. De studie behandelt de vraag of er een tweede wooneenheid op het terrein geplaatst kan worden.

Reden voor deze studie ligt in het feit dat dhr. Van de Berg de wens heeft om enkele huidige opstallen van het terrein te verwijderen en de tweede wooneenheid zelf te betrekken.

Door de initiatiefnemer is reeds eerder een verzoek gedaan tot toekenning van een bouwkaavel op het terrein. Inzet hierbij was om de stallen van het voormalige varkensbedrijf te slopen. Gemeente Beuningen heeft aangegeven dat zij bereid is om medewerking te willen verlenen indien er aan nader bepaalde planologische aspecten zal worden voldaan.

De studie is opgebouwd met behulp van de onderlegger van het vigerende bestemmingsplan, fotomateriaal van de locatie en een kadastrale kaart.

Deze studie bestaat uit onderzoek van de huidige kwaliteiten op en rondom de doellocatie gevolgd door een haalbaarheidsonderzoek naar zowel een stedenbouwkundig realistisch ontwerp als een voor de initiatiefnemer haalbare exploitatie.

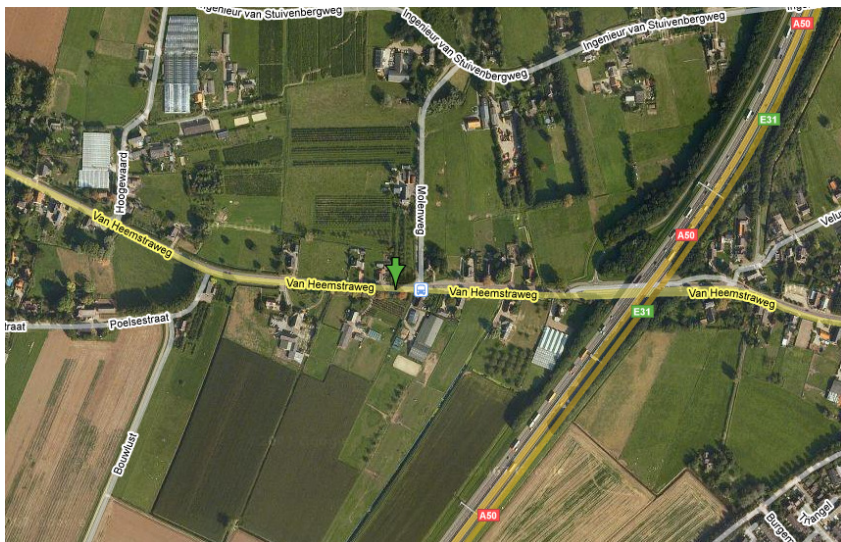
Middels deze studie wordt een verzoek gedaan om medewerking te willen verlenen aan toekomstige ontwerpinitiatieven die voortvloeien uit deze studie.



Luchtfoto locatie Van Heemstraweg 33 (ten zuiden van de groene pijl)

## Omgevingskarakteristieken en -kwaliteiten

Om inzicht te krijgen in de bebouwingsmogelijkheden op het perceel van huisnummer 33, is het belangrijk om eerst een inventarisatie te maken van de karakteristieke waarde van de omgeving en de aantoonbare kwaliteiten die daar bij horen. Door gehoor te geven aan deze kwaliteiten is de kans op een geslaagde harmonische en logische inpassing van nieuwbouw het grootst.



Luchtfoto locatie Van Heemstraweg

De locatie aan de Van Heemstraweg bevindt zich in een agrarisch bebouwingslint, net buiten de bebouwde kom van het dorp Ewijk. Op de luchtfoto wordt de locatie met een groene pijl aangeduid. Het agrarische lint kenmerkt zich onder andere door de forse open ruimtes tussen de bebouwing onderling, waarbij voldoende ruime en diepe doorzichten naar het achtergelegen gebied aanwezig zijn. Het doorzicht wordt hoogstens belemmerd door fruitboomgaarden of slootbegroeiing aan de voorerfgrenzen. Rooilijnen van bebouwing zijn met een zekere willekeur gepositioneerd, bebouwing verspringt aldus in ruime mate ten opzichte van de weg en aanpalende bebouwing.

De meeste gebouwen staan met de kopgevel op de Van Heemstraweg gericht. Wanneer bebouwing met een breder front als lansgevel parallel aan de weg staat heeft zij meestal een voornamere uitstraling zoals T-boerderijuitvoeringen in het Halle-type.

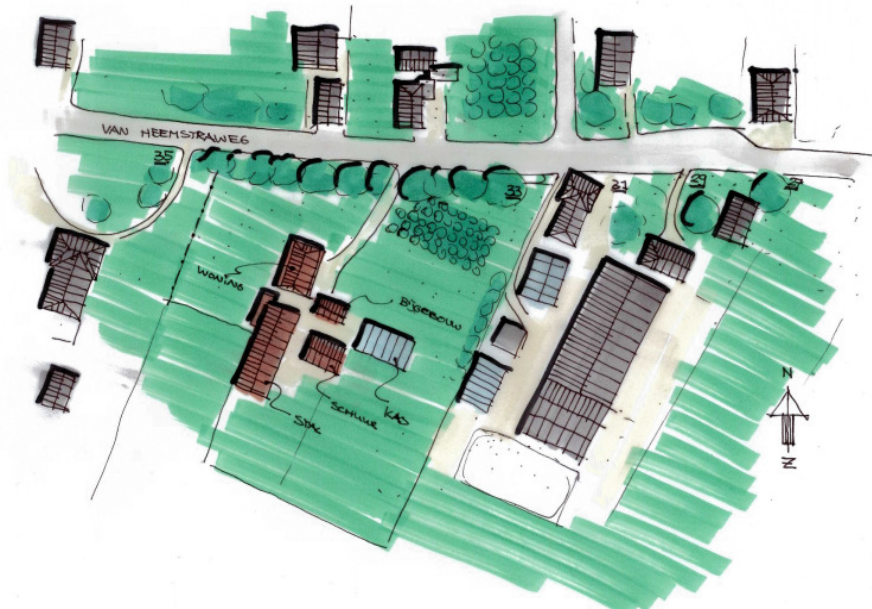
Over het algemeen heeft alle bebouwing rondom de doellocatie agrarische kenmerken, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen oudere en jongere bouwstijlen. Dit verschil is eveneens waarneembaar in de hoekverdraaiing waarmee de boerderijen staan gepositioneerd ten opzichte van de weg. Met name de oudere gebouwen staan niet haaks gericht op de wegrichting maar met een licht wijkende gevel. Dit heeft een duidelijke kwaliteit waarbij bebouwing zich meer op zich zelf weet te plaatsen in plaats van een lineair verband aan te gaan met de weg. Hierbij is eveneens waarneembaar dat het vooral deze oudere, voornamere bouwwerken zijn, die zich ook verder van de weg verwijderen.

Vanwege het agrarisch gebruik van de bebouwing treft men ook veel bijgebouwen aan. De uitstraling en clustering in combinatie met het hoofdgebouw is afhankelijk van diversiteit in het gebruik van de bijgebouwen. De bijgebouwen staan bij voorbaat achter de voorgevelrooilijn van het bijbehorende hoofdgebouw (woning) gepositioneerd. Daar waar hoofdgebouwen verder van de weg zijn geplaatst, is het aantal bijgebouwen, de omvang ervan en de onderlinge afstand groter. Aan de overzijde, de noordzijde van de Van Heemstraweg, bevinden de hoofdgebouwen zich dichters aan de wegrand, en is de "korrelgrootte" van de clusters derhalve kleiner. In bijgevoegde kwaliteitschetsen zijn deze verschillen in clusterafmetingen duidelijk waarneembaar. De onderlinge afstand van de bebouwing binnen een cluster is zodanig van opzet dat er een fijne transparantie waarneembaar is. Tussen de bebouwing door zijn er smalle doorzichtlijnen naar het achterland.

Doordat bebouwing aan de zuidzijde zich verder van de weg verwijdert, ontstaat er meer ruimte om opritten een duidelijke lengte en daarmee betekenis te geven. De erven liggen daardoor ook meer op afstand dan aan de noordzijde waarneembaar is. Bij deze laatste vormen oprit en erf praktisch een geheel terwijl de zuidzijde wordt

gekenmerkt door enkele boogvormige toegangen die bezoeker eerst langs garden of voortuinen leiden.

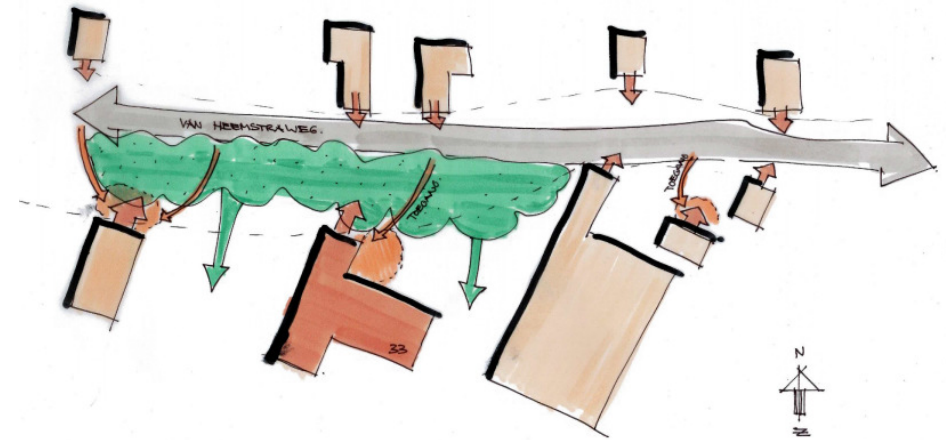
Doordat de clusters aan de zuidzijde groter van omvang zijn, kan er een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen formele erven (voorerv) en informele erven (achtererven, zijerven, tussenerven).



Bestaande situatie doellocatie

De te bestuderen locatie bevindt zich aan zuidzijde met de overwegend oudere bouwstijlen. Het voorgebied van het desbetreffende perceel en de navolgende huisnummers kenmerken zich door een weelderige begroeiing met een grote diversiteit aan volwassen bomen. Zij zorgen voor een natuurlijke fysieke afstand van weg tot bebouwing.

Bezijdens de clusters bevindt zich een diepe open ruimte met zicht op het achterland.



overzicht bestaande ruimtelijke kwaliteiten lintbebouwing (doellocatie centraal gepositioneerd)

#### Resumé:

- Perceel bevindt zich in lintdeel met grote korrelgrootte in bebouwingsclusters
- autonome positionering van bebouwing ten opzichte van de weg
- formele oprit en erf van omvang
- voorgebieden gekenmerkt door veel groen



Hoofdbebouwing op perceel nummer 33



oprit voorerf



Perceel vanaf straatzijde



Achtererf, richting ingang oprit

## Kwaliteiten, behoud en versterking

De huidige kwaliteiten zijn nu in beeld gebracht. Een aantal elementen zoals de typische clustering, verhouding van bebouwing ten opzichte van de weg en verspringende rooilijnen onderling, maar ook de architectonische uitstraling van de opstallen en de grote aanwezigheid van groenvoorzieningen dragen bij aan de herkenbaarheid van een uitgestrekt deel van dit agrarische lint. Positionering van nieuwbouw op de doellocatie dient onderdeel te blijven van deze herkenbaarheid. In de navolgende tekst worden deze onderdelen specifiek besproken.

### Rooilijn

Van een rechtlijnige rooilijn aan de zuidzijde is geen sprake. Wanneer de voorgevels aan elkaar worden verbonden ontstaat er een vloeiende lijn die meandert ten opzichte van de rechte lijn van de Van Heemstraweg. De woningen aan de zuidzijde zijn allen parallel aan elkaar geplaatst en vormen daardoor onderling een duidelijk verband. Nieuwbouw kan op deze wijze een relatie leggen door ook parallel geplaatst te worden en zich binnen of achter de denkbeeldige vloeiende rooilijn te positioneren. Hiermee valt de positie van de nieuwbouw over de noord-zuid-as te bepalen.

### Cluster

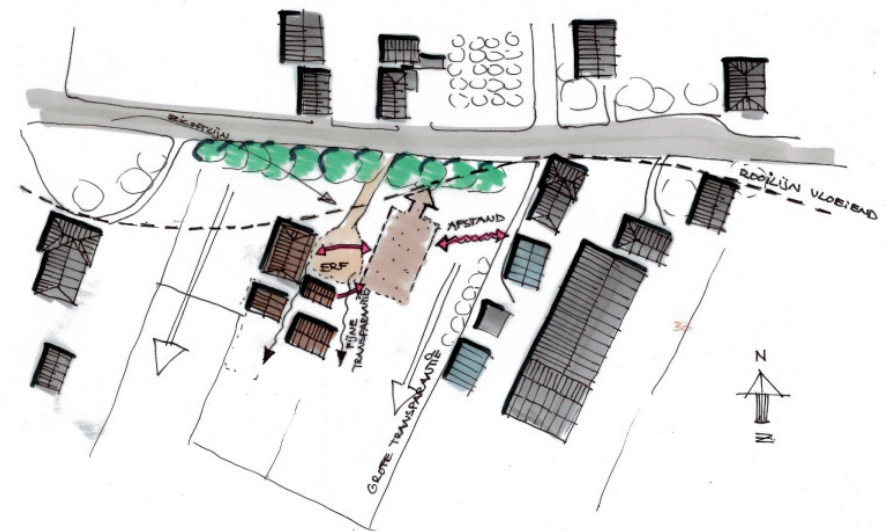
Een herkenbaar gegeven is de eerder besproken clustering van de agrarische bebouwing op de percelen. Ook wanneer er een gebouw bij geplaatst gaat worden, zal deze clustering herkenbaar moeten blijven. Dit kan zich uiten doordat de voorgevel van nieuwbouw niet te ver voor de rooilijn van de bestaande hoofdbebouwing komt te staan. Wanneer nieuwbouw visueel een relatie kan aangaan met bestaande bijgebouwen op het terrein kan er eveneens een duidelijke clustering ontstaan. Omdat deze bijgebouwen al een cluster vormen met de bestaande hoofdbebouwing kan nieuwbouw hierin worden opgenomen. Hiermee valt de positie van de nieuwbouw over de oost-west-as te bepalen.

### Transparantie

Bij de geclusterde bebouwing zijn smalle doorzichtlijnen aanwezig. Deze lijnen schieten over de tussenerven door naar de

achtergelegen gebieden. Om bij te dragen aan de herkenbaarheid van het clusterkarakter dienen deze kleine doorkijkjes dus opnieuw toegepast te worden. Hiermee valt te stellen dat nieuwbouw niet te dicht bij de bestaande hoofdbebouwing of tegen bestaande bijgebouwen mag komen te staan, omdat daardoor de fijne transparantie verdwijnt. Nieuwbouw mag zich ook niet te ver verwijderen van de bestaande langsgewel, omdat daardoor het cluster uit elkaar valt en het doorzicht te breed wordt. Wanneer de bebouwing te dicht bij de buurgebouwen van huisnummer 31 zou komen te staan zal de herkenbaarheid van het cluster verdwijnen en daarmee de "korrelgrootte".

Hierbij valt te concluderen dat clusterbebouwing over het algemeen centraal op het eigen terrein staat geplaatst waardoor er aan weerszijden een brede vrije ruimte ontstaat ten opzichte van de buurclusters. Op deze wijze wordt de schaalafmeting (of korrelgrootte) van elk perceel nog eens onderstreept.



Basisprogramma voor ontwerp (doellocatie centraal gepositioneerd)

### Erf en oprit

Aan de zuidzijde vormen erf en oprit een formeler onderdeel. Daarmee kan een erf dan ook van grotere omvang zijn. De huidige positie van het erf leent zich ervoor om gehandhaafd te worden zodat zij een ruimtelijke verbinding kan vormen tussen bestaande en nieuwe hoofdbeouwing. Met de verbinding wordt direct ook voldoende afstand gecreëerd.

### Uitstraling

De uitstraling van de huidige hoofdbeouwing heeft een goede kwaliteit. Het is een herkenbaar boerderijtype. Nieuwbouw dient zich in stijl en afmeting niet te vervreemden, noch mag zij een competitie aangaan met de bestaande boerderij.

Het is voor de hand liggend dat de nieuwbouw eveneens een herkenbare agrarische bouwstijl heeft zodat het logisch kan worden opgenomen in het cluster.

### Bijgebouwen

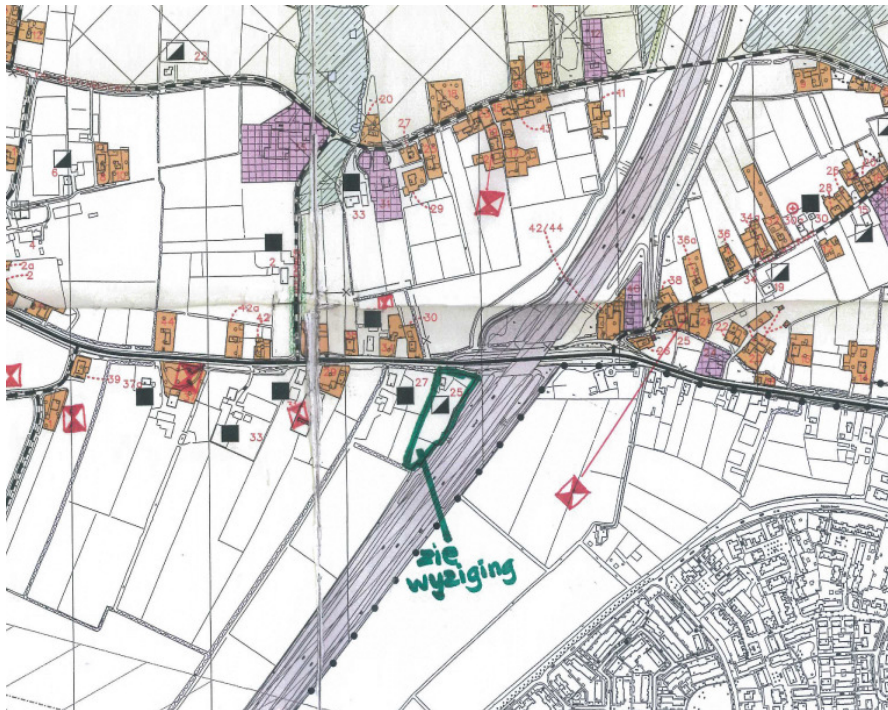
Nieuw te bouwen bijgebouwen dienen een ondergeschikte rol te spelen, zoals zij ook in de huidige situatie doen. Zij blijven gerelateerd aan de hoofdbeouwing en dienen te worden opgenomen in het clustergeheel.

## Toekomst streven

Het huidige bestemmingsplan richt zich niet op het toevoegen van een tweede burgerwoning in dit agrarisch gebied. De tijdgeest vraagt echter vaker om alternatieve oplossingen waarbij ruimtelijke kwaliteiten weliswaar in stand moeten worden gehouden.

Om te komen tot een gebalanceerde toevoeging wordt dan ook gekeken naar de eerder vermelde kwaliteiten, in combinatie met een specifiek architectonisch programma voor een eengezinswoning op deze locatie.

Eerder is aangegeven dat enkele opstallen geheel of gedeeltelijk gesloopt zullen worden. Hiermee ontstaat een nieuwe setting waarbinnen de nieuw te bouwen woning zijn plaats moet vinden.

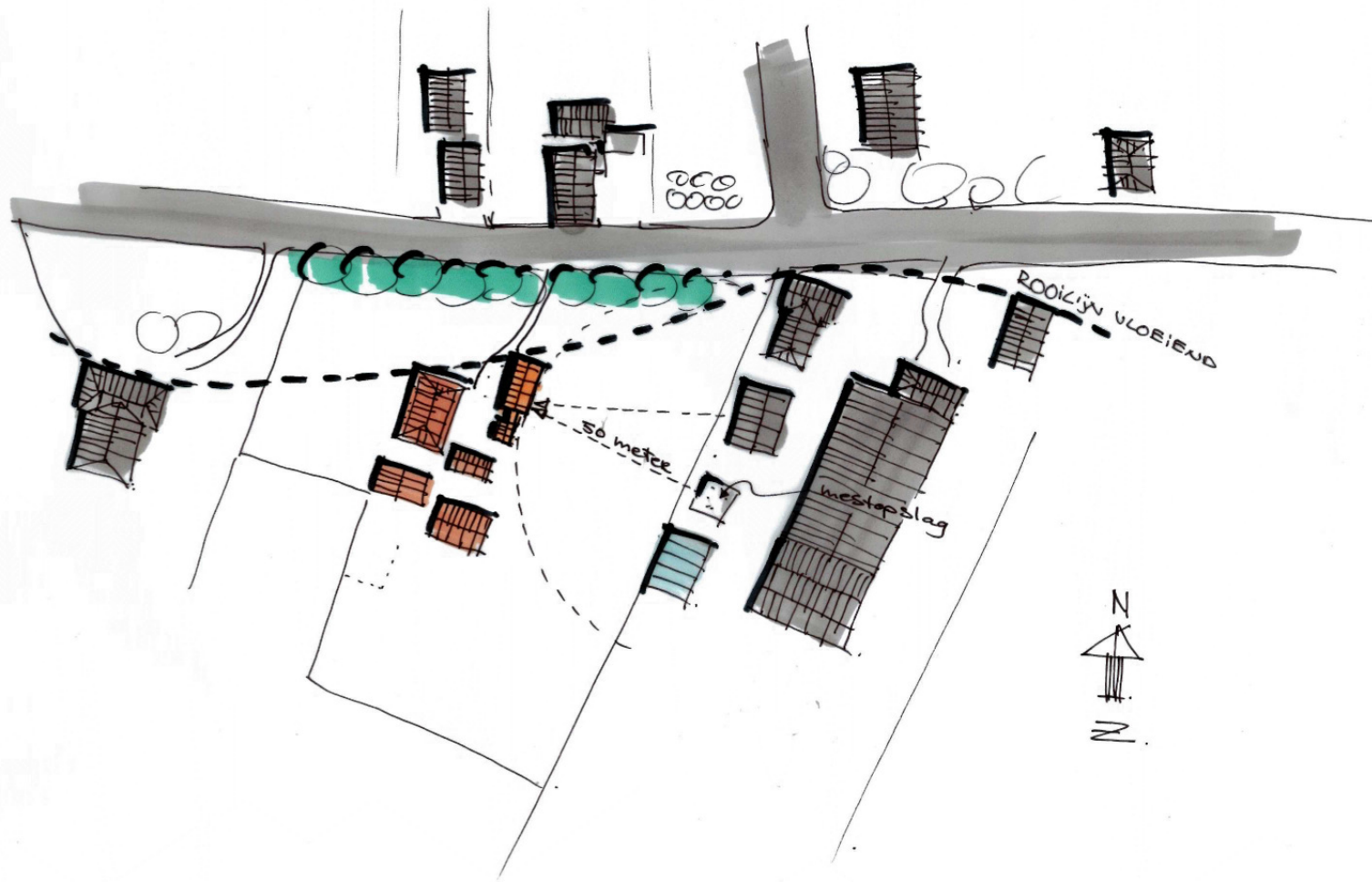


bestemmingsplankaart

Eerder is al besproken dat gemeente Beuningen reeds een opsomming van planologische aspecten heeft aangereikt. Hieruit is af te leiden dat er tegemoet kan worden gekomen aan functieveranderingen vanwege de behoefte aan wonen en werken in het buitengebied. Dit wordt ondersteund door het Streekplan 2005 van provincie Gelderland.

Een belangrijk aspect hierin is het milieutechnische onderdeel. In de gemeentelijke beschrijving staat vermeld dat er in beginsel een afstand van vijftig meter aangehouden dient te worden ten opzichte van de naburige bedrijfsgerelateerde fysieke bouwwerken of elementen. Hieronder wordt verstaan de paardenfokkerij en een autoherstelinrichting. Aangezien de gewenste nieuwbouw zich dicht bij de aangrenzende paardenfokkerij vestigt dient daar de aandacht op gericht te worden. Het gaat hier in wezen om de dichtstbijzijnde staldeur of mestopslag. Onderstaande tekening geeft aan tot waar deze stankcirkel reikt. Hieruit kan direct worden afgeleid waar nieuwbouw zich vervolgens kan bevinden.





Situatie aanduiding nieuwbouw in relatie met bestaande bebouwing