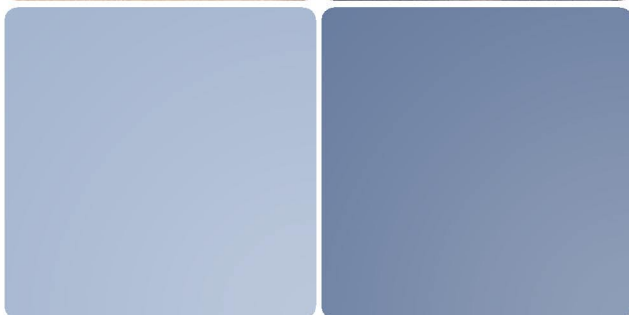
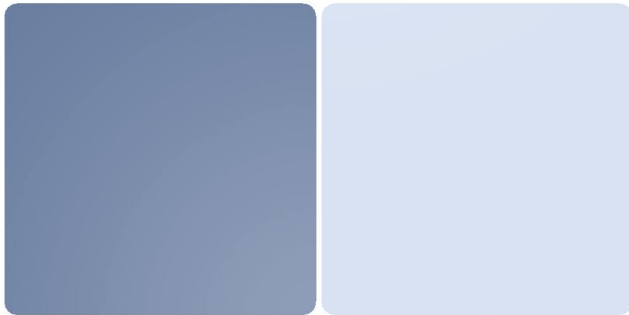




BEELDKWALITEITSPAN ELZENDWEG 25 BERGHAREN



inhoud:

inleiding	1
planlocatie	2
relatie met andere plannen	4
toelichting plan	7
beeldkwaliteit	8
referentiebeelden	9

beeldkwaliteitsplan Elzendweg 25 Bergharen
S/19.042.00 - versie 2.2
11-02-2020

in opdracht van:



MEMO
PROJECTONTWIKKELING

inleiding

Voor de locatie aan de Elzendweg 25 in Bergharen heeft Memo Projectontwikkeling in opdracht van Geldersch Landschap & Kasteelen een initiatiefplan ingediend bij de gemeente Wijchen. De projectontwikkelaar is voornemens de opstallen op het terrein te slopen en zo plaats te maken voor 4 bouwkavels. In het kader van duurzaamheid en historiciteit, blijft de bestaande woning behouden. De locatie ligt in het buitengebied van Bergharen in de gemeente Wijchen.

Het woonmilieu in Bergharen wordt gekenmerkt door de combinatie van landelijk, groen en klein stedelijk.

In de woonvisie staat hierover:

“Deze unieke eigenschappen zijn een onderdeel van de Wijchense identiteit. Uit regionaal onderzoek blijkt dat er behoefte bestaat aan woningen in dit type milieu. Dat heeft een positieve aantrekkingskracht op nieuwe inwoners en zorgt ervoor dat huidige inwoners willen blijven. Het is dan ook onze ambitie om dit woonmilieu te koesteren”.

Ter behoud en versterking van het karakter van het buitengebied is het van belang vooraf aan te geven op welke kenmerken van het landschap en de bebouwing en landschappelijke structuren en elementen moet worden ingespeeld. Dit beeldkwaliteitsplan legt deze kenmerken, structuren en elementen vast en is een leidraad bij de vormgeving en materialisering van de te bouwen woningen en de aan te leggen erven.

planlocatie

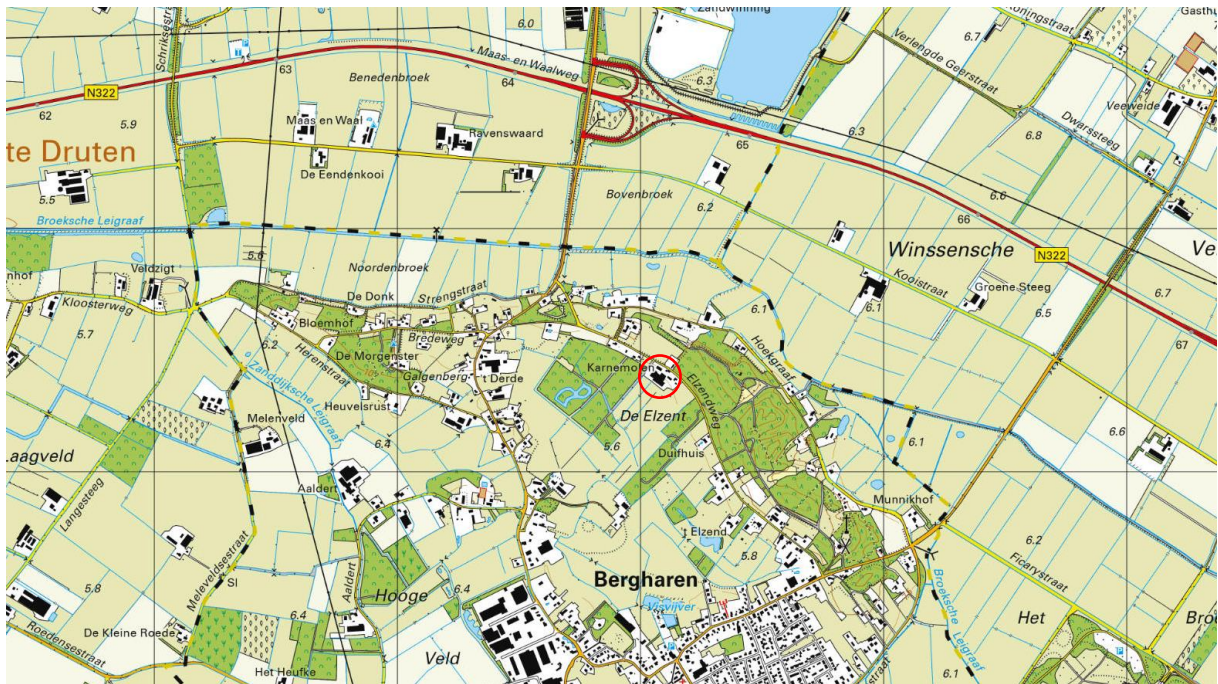
De planlocatie is gelegen in het noordoosten van de kern Bergharen, dat onderdeel uitmaakt van de gemeente Wijchen (Gelderland). Ten noorden van de gemeente stroomt de Waal, ten zuiden de Maas en in het oosten grenst zij aan de gemeente Nijmegen. De A50 doorsnijdt de gemeente Wijchen van noord naar zuid. Naast Wijchen en Bergharen maakt ook Batenburg deel uit van de gemeente Wijchen.

Bergharen is een klein dorp van ongeveer 1800 inwoners en ligt ten noordwesten van Wijchen. Bergharen heeft één van de grootste aaneengesloten rivierzandduingebieden van West-Europa, grotendeels begroeid met bos.



planlocatie ten opzicht van Wijchen, Nijmegen en de grote rivieren

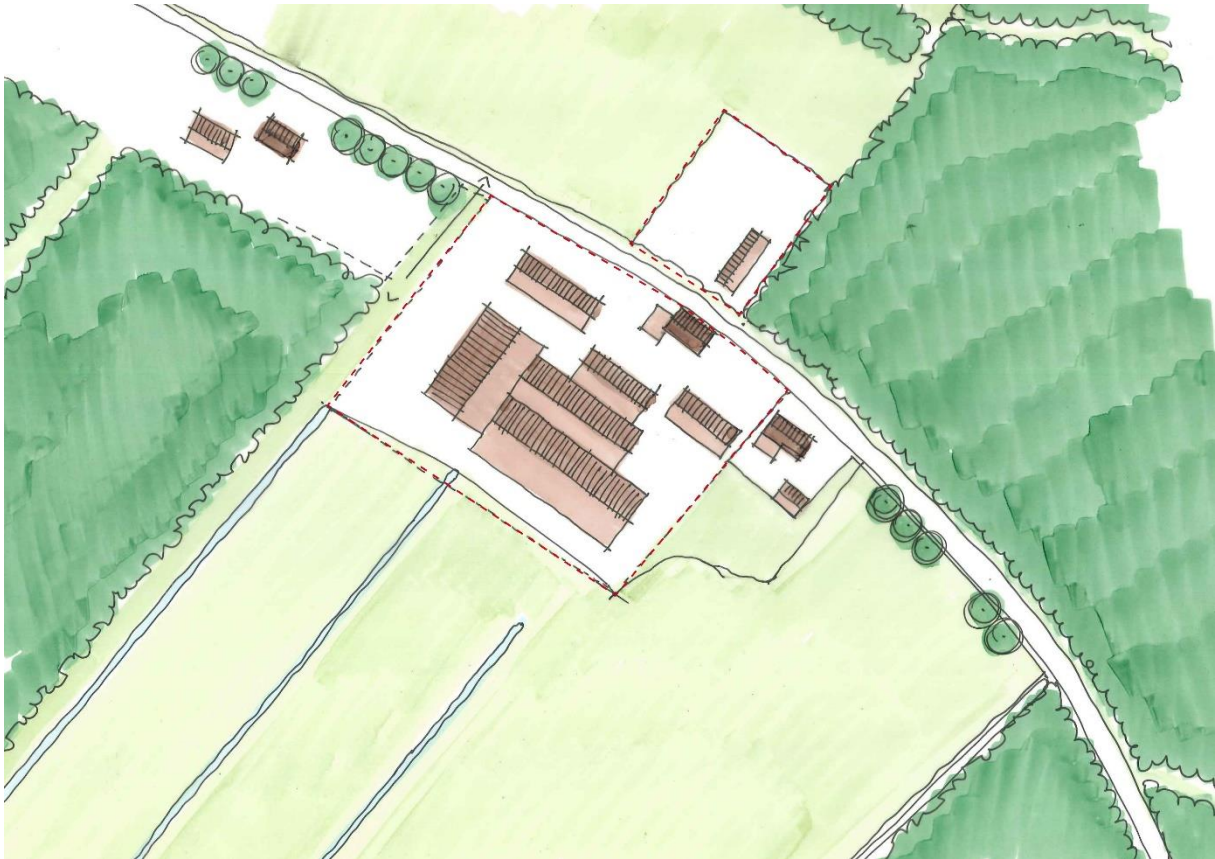
De locatie bevindt zich in het buitengebied, ten noorden van de kern Bergharen aan de Elzendweg 25. De Elzendweg verbindt de Kortendijk met de Molenweg die door de kern loopt. Verspreid langs de Elzendweg ligt bebouwing in kleine clusters bij elkaar. Grote delen langs de weg zijn begroeid met bos.



locatie in de kern Bergharen

relatie met andere plannen

Een gemeente kan als aanvulling op een bestemmingsplan of een welstandsnota een beeldkwaliteitsplan opstellen. Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit een pakket van aanbevelingen en/of richtlijnen voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in een bepaald gebied. Deze aanbevelingen en richtlijnen zijn samen met de overige ruimtelijke plannen een samenhangend geheel. Het beeldkwaliteitsplan is vooral een communicatiemiddel in de planvorming.



bestaande situatie

landschapsonwikkelingsplan

Het landschapsonwikkelingsplan betreft het buitengebied van de gemeenten Beuningen, Druten en Wijchen. Het plan geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzen in het landschap voor de komende 10 jaar. Ook worden samen met de eigenaren en verschillende organisaties in het gebied realiseerbare projecten benoemd voor de komende 10 tot 15 jaar. In het plan wordt het beleid van het rijk, de provincie en andere overheden en organisaties doorvertaald en op integrale wijze uitgewerkt naar het lokale niveau.

Om de diversiteit en herkenbaarheid van de landschapstypen zo groot mogelijk te houden wordt aansluiting gevraagd op het landschapstype wanneer er sprake is van verstedelijking. De landschappelijke kwaliteiten zijn daarbij een inspiratiebron. De functieverandering van agrarische gebouwen in het buitengebied moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Er moet dus een verbetering van de omgevingskwaliteit plaatsvinden.

Het landschapsonwikkelingsplan kent de volgende algemene uitgangspunten:

- archeologische en cultuurhistorische waarden respecteren en zo mogelijk ter inspiratie gebruiken en integreren in het ontwerp
- bestaande natuur- en landschapselementen respecteren en integreren in het ontwerp
- nieuwe ontwikkelingen dienen afgestemd te zijn op de realisatie van de EHS

Daarnaast worden er verschillende landschapstypen omschreven. De locatie ligt in het landschapstype *rivierduinen, vlakten en donken*. Bij ingrepen in het landschap gelden de volgende voorwaarden:

- behouden reliëfrijk, besloten gebied met historische bebouwing en beplantingen
- versterken donken, historische laagten en bijzondere paraboolvorm duin Horssen en Bergharen

Voor de rivierduinen, vlakten en donken worden de volgende kwaliteiten omschreven:

- kleinschalige rivierduinen met afwisseling van bos, vennen, houtwallen en open essen, microreliëf en plaatselijk grillig lokale wegen, grote hoogteverschillen bij rivierduin Bergharen
- onregelmatige, blokvormige verkaveling
- bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen verspreid langs open essen en wegen
- beslotenheid door bos
- historische bebouwing, kastelen, boerderijen, oude heerlijkheden

Tot slot geeft het landschapsonwikkelingsplan richtlijnen voor de beeldkwaliteit van erven:

- streven naar erven met een landelijk karakter
- inspiratie putten uit de streekeigen opbouw van erven
- creëren van samenhang tussen de bebouwing en beplanting op het erf
- geen coniferen gebruiken als erfafscheiding
- beperken van harde materialen zoals verharding, verlichting, hekwerken en paardenbakken
- zoveel mogelijk gebruik maken van natuurlijke materialen en neutrale kleuren voor hekken (grijs, bruin en groen)
- rond woonhuizen gebruik maken van traditionele verhardingen, zeker waar deze in het oog springen, zoals grind en klinkers
- gebruik 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

landschapsplan Tax te Bergharen

In 2009 heeft de Stichting Het Geldersch Landschap & Kasteelen in Bergharen de boerderij en bijbehorende percelen van de familie Tax verworven om daar de natuur en het cultuurlandschap te ontwikkelen en toegankelijk te maken voor wandelaars. Dit gebied ligt ten zuiden van de planlocatie. In het inrichtingsplan worden de volgende voorstellen gedaan:

- perceel ten zuiden wordt bloemrijk grasland met wandelpad
- kenmerkend zijn solitaire bomen/boomgroepen en van oudsher organische bosranden; door agrarisch gebruik zijn randen rechter geworden
- over het perceel wordt de oorspronkelijke zandrug hersteld

welstandsvrij

Voor het landelijk gebied gelden binnen de gemeente Wijchen geen eisen voor welstand. Het toetsingsniveau van de te ontwikkelen locatie is dan ook welstandsvrij. In de welstandnota zijn wel de algemene ruimtelijke kenmerken omschreven. Eén van deze kenmerken is van toepassing op de locatie:

- De bebouwing in het landelijke gebied ligt in een losse structuur aan de oude patronen van dijken en de linten in de polders

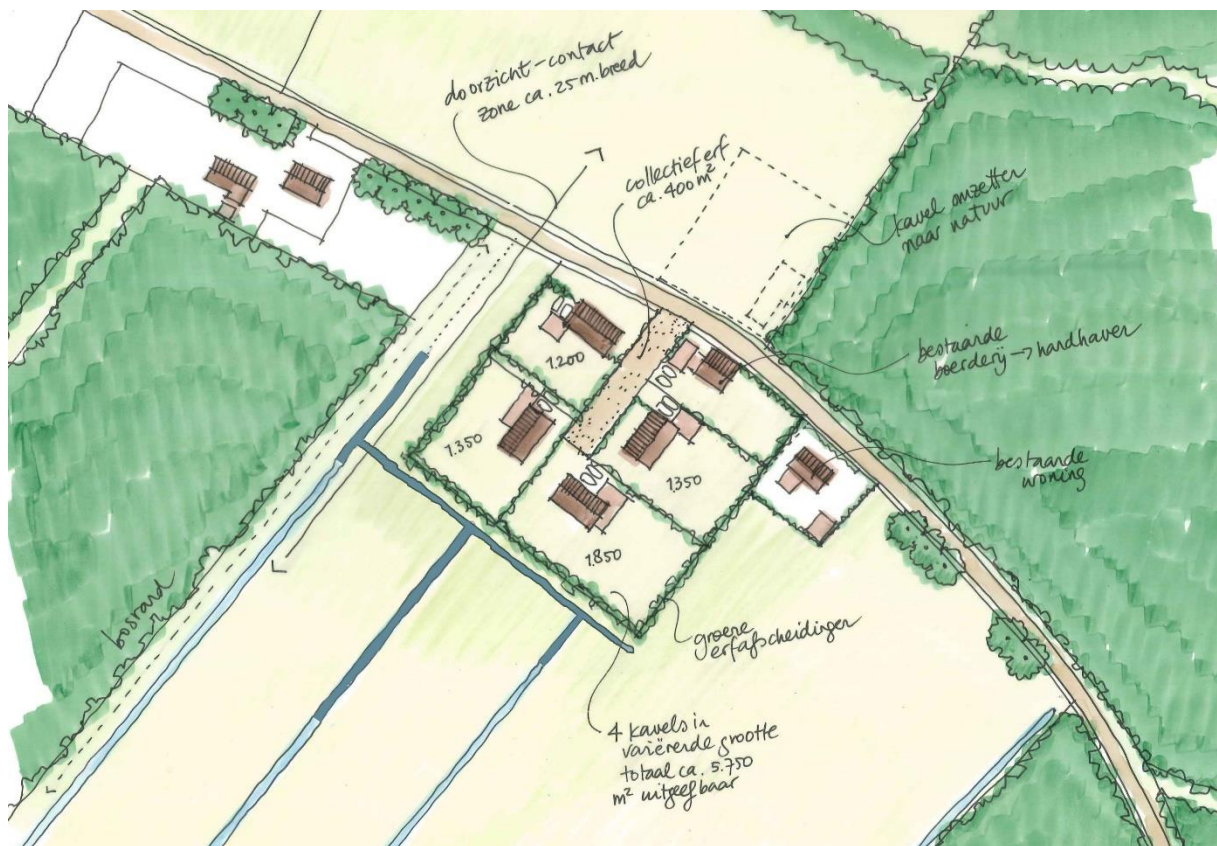
Daarnaast staan er een aantal aanbevelingen voor het landelijk gebied in de welstandnota:

- neem de historische gegroeide omgeving (pand, erf, lint, landschap) als referentiepunt voor alle nieuwe bouwwerken
- zorg dat de toevoegingen of aanpassingen aansluiten op de typologie en stijl van het hoofdgebouw op percelen
- streef naar een landelijk, vooral natuurlijk uitziend materiaalgebruik zoals baksteen, hout, keramische pannen in combinatie met traditioneel kleurgebruik
- besteed ook veel aandacht aan een zorgvuldige beplanting als onderdeel van het landschap, maak zo veel mogelijk gebruik van inheemse of zelfs streekeigen soorten voor houtsingels, erfafscheidingen, schaduwboomen voor vee, eendenkooien, struweel, oprijlanen, etc.

toelichting plan

Aan de Grotestraat en de Elzendweg bepalen kleine concentraties van meerdere woningen gegroepeerd bij elkaar de landschappelijke woonsfeer. Aan beide zijden naast de planlocatie staat een vrijstaande woning. Door het saneren van de geitenhouderij aan de Elzendweg 25 en de toevoeging van vier zelfbouwkavels, ontstaat hier een kleine concentratie van 6 woningen die past in de sfeer van landelijk wonen die zo kenmerkend is voor dit deel van Bergharen en aansluit op het behouden van de sfeer en identiteit van de gemeente Wijchen.

De stedenbouwkundige opzet met de blokvormige, onregelmatige verkaveling en de toepassing van groene erfafscheidingen sluiten aan bij de omschreven kwaliteiten in het landschapontwikkelingsplan.



toekomstige situatie

beeldkwaliteit

Op basis van de richtlijnen en aanbevelingen uit de hiervoor beschreven ruimtelijke plannen en de nieuwe stedenbouwkundige invulling van de locatie aan de Elzendweg 25 kan de beeldkwaliteit opgesteld worden. De hieronder beschreven beeldkwaliteit sluit nauw aan bij de eerder opgestelde ruimtelijke plannen.

buitenruimte

Voor de locatie gelden de volgende uitgangspunten voor de inrichting van de erven:

- de erven dienen een landelijk karakter te krijgen
- groene erfafscheidingen: inheemse bomen en/of struiksoorten die thuishoren op de groeiplaats (geen coniferen)
- overige inrichting van het erf met duurzame materialen in natuurlijke kleuren
- verharding uitvoeren in natuurlijke, duurzame materialen zoals grind en klinkers
- verharding zo veel mogelijk beperken; minimaal 50% van het onbebouwd kaveloppervlak moet groen worden aangelegd
- de woningen dienen ontsloten te worden via de nieuwe toegangsweg; er mag niet rechtstreeks op de Elzendweg ontsloten worden.

bebouwing

Voor de bebouwing gelden de volgende uitgangspunten:

- de bebouwing krijgt een landelijk karakter
- de bebouwing wordt voorzien van een zadel- of mansardekap zonder aankapping
- van de woning direct aan de Elzendweg gelegen, ligt de nok evenwijdig aan de Elzendweg
- de kappen worden gedekt met riet, keramische pannen of leien
- voor de bebouwing worden natuurlijke materialen gebruikt zoals baksteen en hout
- voor de toegepaste materialen worden natuurlijk, gedekte kleuren gebruikt
- kozijnen worden in hout uitgevoerd

referentiebeelden

De getoonde referenties geven een idee van de mogelijke massa, architectuur en het materiaalgebruik en dienen als toelichting op de omschreven beeldkwaliteit.







Bureau Dhondt is onafhankelijk. Het stedenbouwkundig werkteerrein van Bureau Dhondt bevindt zich op het gebied van het voorbereiden, uitwerken en begeleiden van structuur- en beleidsvisies, bestemmingsplannen, verkavelings- en inrichtingsplannen, stedelijke beheersplannen, stadsvernieuwingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en diverse vormen van ruimtelijk-planologisch onderzoek. Bureau Dhondt houdt zich op architectonisch vlak bezig met het ontwerp, de uitwerking en begeleiding van bouwplannen, zowel op het gebied van utiliteitsbouw als woningbouw. Door de nauwe verweving van stedenbouw en architectuur, beschikt het bureau over een brede kennis en ervaring met diverse vraagstukken op het gebied van bouwen en ruimtelijke ordening. Het bureau stelt zich als doel de opdrachtgever een kwalitatief hoogwaardig product of dienst te leveren, in overeenstemming met contractuele eisen en erkende normen.