

BEELDKWALITEITSPLAN

Weteringsteeg 44a en 55 te Rhenen

3506-BKP

Mei 2022

Versie: 1

1. Inleiding

Op het perceel Weteringsteeg 55 was tot 2018 een veehouderij gevestigd en heeft de bestemming 'agrarisch'. Op dit perceel staat een bedrijfswoning en een gedoogde woon-unit. Het perceel Weteringsteeg 44a heeft ook de bestemming 'Agrarisch'. Op deze laatste locatie is 310,9m² agrarische bebouwing aanwezig. Beide locaties vormen samen één agrarische bestemming.

De initiatiefnemers van zijn voornemens de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. Op beide locaties zal hiervoor voormalige agrarische bebouwing gesloopt worden. Middels deze functieverandering komt er op beide locaties een woonbestemming.

Om een woonbestemming te krijgen op het perceel Weteringsteeg 44a is het nodig minimaal 1.000 m² aan sloopmeters 'in te zetten'. Intentie van beide initiatiefnemers is het verplaatsen van de sloopmeters van locatie Weteringsteeg 55 naar Weteringsteeg 44. Het inzetten van sloopmeters uit hetzelfde plan biedt als voordeel dat in één procedure beide woonbestemmingen mogelijk gemaakt kunnen worden.



2. Landschap en historie

De planlocatie is gelegen in het zogenaamde 'Kampenlandschap'. Dit kampenlandschap kenmerkt zich door strookvormige kavelvormen, in plaats van grillige kavelvormen. De ontgonnen percelen hebben een duidelijke oost-west richting, hetgeen vroeger nog sterker waarneembaar was door lijnen van beplantingen (houtwallen en houtsingels).

De strokenstructuur is nog grotendeels aanwezig, echter de beplantingen zijn sterk in verval geraakt. De erven die oorspronkelijk verbonden waren met landschappelijke structuren hebben zich aan het lint uitgebreid en zijn zodoende beeldbepalender geworden. De bouwrichting van de beoogde nieuw te bouwen woningen wordt in principe in lijn gebracht met de bestaande landschapsstructuren waardoor deze benadrukt worden. Om de verkavelingsrichting weer meer te benadrukken kan hier erfbeplanting worden aangebracht.

Het uitwerken van de landschappelijke inpassing zal plaatsvinden na het principebesluit waarbij gekeken zal worden naar het Beeldkwaliteitsplan Binnenveld. Dit beeldkwaliteitsplan is een afgeleide van de uitgangspunten uit dit beeldkwaliteitsplan.



3. Beeldkwaliteitsplan Binnenveld

De gemeente Rhenen heeft in samenwerking met de gemeenten Ede, Wageningen en Veenendaal in 2010 het beeldkwaliteitsplan Binnenveld opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan richt zich op de ruimtelijke kwaliteit van alle nieuwe bebouwing én landschappelijke inpassing als handvat naast of aanvullend op de Welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan is dus vooral bedoeld als begeleiding van bouwaanvragen op de erven in het Binnenveld. Het moet leiden tot een betere landschappelijke inpassing van ontwikkelingen op de verschillende bebouwde erven in het Binnenveld.

Het Binnenveld herbergt op een relatief kleine oppervlakte een grote diversiteit aan landschapstypen. Kenmerkend is de open ruimte, de Grift in het midden, de hoge randen van de stuwwallen en de differentiatie in zes herkenbare cultuurhistorische landschappen.

Per deelgebied zijn richtlijnen opgenomen op drie verschillende schaalniveaus: het landschap, het erf en de bebouwing.

3.1 Gebiedsgerichte criteria 'De Kampen'

Het plangebied aan de Weteringsteeg 44a en 55 ligt binnen het deelgebied Het Kampenlandschap 'De Kampen'. In tegenstelling tot een traditioneel kampenlandschap kenmerkt dit kampenlandschap zich door strookvormige kavelvormen, in plaats van grillige kavelvormen. Deze strokenverkaveling is de resultante van een vrij hoog grondwaterpeil. De Utrechtse Heuvelrug kent een steil hoogteverloop, waardoor het grondwaterpeil in dit kampenlandschap dicht op het maaiveld ligt. De ontgonnen percelen hebben een duidelijke oost-west richting, hetgeen vroeger nog sterker waarneembaar was door lijnen van beplantingen (houtwallen en houtsingels). De strokenstructuur is nog grotendeels aanwezig, echter de beplantingen zijn sterk in verval geraakt. De erven die oorspronkelijk verbonden waren met landschappelijke structuren hebben zich aan het lint uitgebreid en zijn zodoende beeldbepalender geworden. De bouwrichting van de uitbreidingen varieert sterk, waardoor er geen nadruk wordt gelegd op de strokenverkaveling van het gebied. De erven zijn sterker gekoppeld aan het (bebouwings)lint dan aan landschappelijke structuren.

De kleinschaligheid van het gebied staat onder druk, doordat beplantingen in verval raken en de erven het contact met het landschap dreigen te verliezen.



ligging erven

Door de jaren heen zijn er veel landschappelijke structuren van het kampenlandschap verloren gegaan. Met name bospercelen en houtwallen hebben moeten wijken. Dit is tevens ten koste gegaan van de kenmerkende kleinschaligheid.

Perceelsbeplantingen zijn zeer karakteristiek voor het kampenlandschap. De beplantingen accentueerden de dieptewerking van de strokenverkaveling, door het afbakenen van smalle open percelen. Van de ooit zo kenmerkende diepe 'kamers', is slechts nog een klein deel intact. Als gevolg zijn de erven beeldbepalender geworden. Om de kleinschaligheid van het gebied te beschermen, dient de betekenis van de bebouwing af te nemen en het landschappelijk raamwerk versterkt te worden. Voor dit kampenlandschap geldt dat de oost-west richting leidend is. Om deze richting te versterken en het kleinschalige karakter te behouden/te versterken, dient er meer randbeplanting op de perceels- en erf scheidingen gerealiseerd te worden.

3.2 Weteringsteeg

De Weteringsteeg is een noord-zuid lopende weg met verschillende erven. Het moet voorkomen worden dat de percelen verdwijnen achter de erven. De erven dienen daarom niet in de breedte uit te breiden, maar in de diepte. Erfbeplantingen, zoals houtwallen en houtsingels op erfscheidingen, dienen de diepte van het perceel en het kleinschalige karakter te benadrukken.

Bij functieverandering gelden de volgende uitgangspunten:

- kleinschaligheid

Behoud en versterking van de kleinschaligheid van het landschap door aanplant van lineaire beplantingen op erfscheidingen. Het erf dient weer gekoppeld te zijn aan een landschappelijke structuur en niet kaal in het landschap te liggen.

- erfbeplanting

Bij functieverandering dient een gedeelte van het voormalig agrarisch erf/bouwperceel ingeplant te worden met opgaand groen voor het versterken van de kleinschaligheid van het landschap. Bij voorkeur vormgeven als houtwal/-singel en/of eikengaard.

- beplantingssoorten

Beplantingen voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld: Eik, Ruwe berk, Meidoorn, Lijsterbes, Hazelaar. Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld: Kastanje, Linde, Notenboom (monumentale bomen), Eik (eikengaard), Haagbeuk (haag). Bij de stedenbouwkundige opzet van het perceel is rekening gehouden met bovenstaande uitgangspunten.

3.3. Algemene criteria op landschapsniveau

Het beeldkwaliteitsplan hanteert ook een aantal algemene uitgangspunten voor functieverandering:

- kleinschaligheid

Een compacte erfindeling met één erftoegangsweg is het uitgangspunt. Clustering van bebouwing rond een gemeenschappelijk erf. Parkeerfaciliteiten worden op één plek op het erf aangelegd. Het nieuwe erf is aanzienlijk minder groot dan het oorspronkelijke agrarische erf. Het totale oppervlakte aan verharding mag niet toenemen.

- kavelvorm

Kavelvorm relateren aan de landschappelijke gebiedskarakteristiek (grillig/rationeel).

- bouwrichting

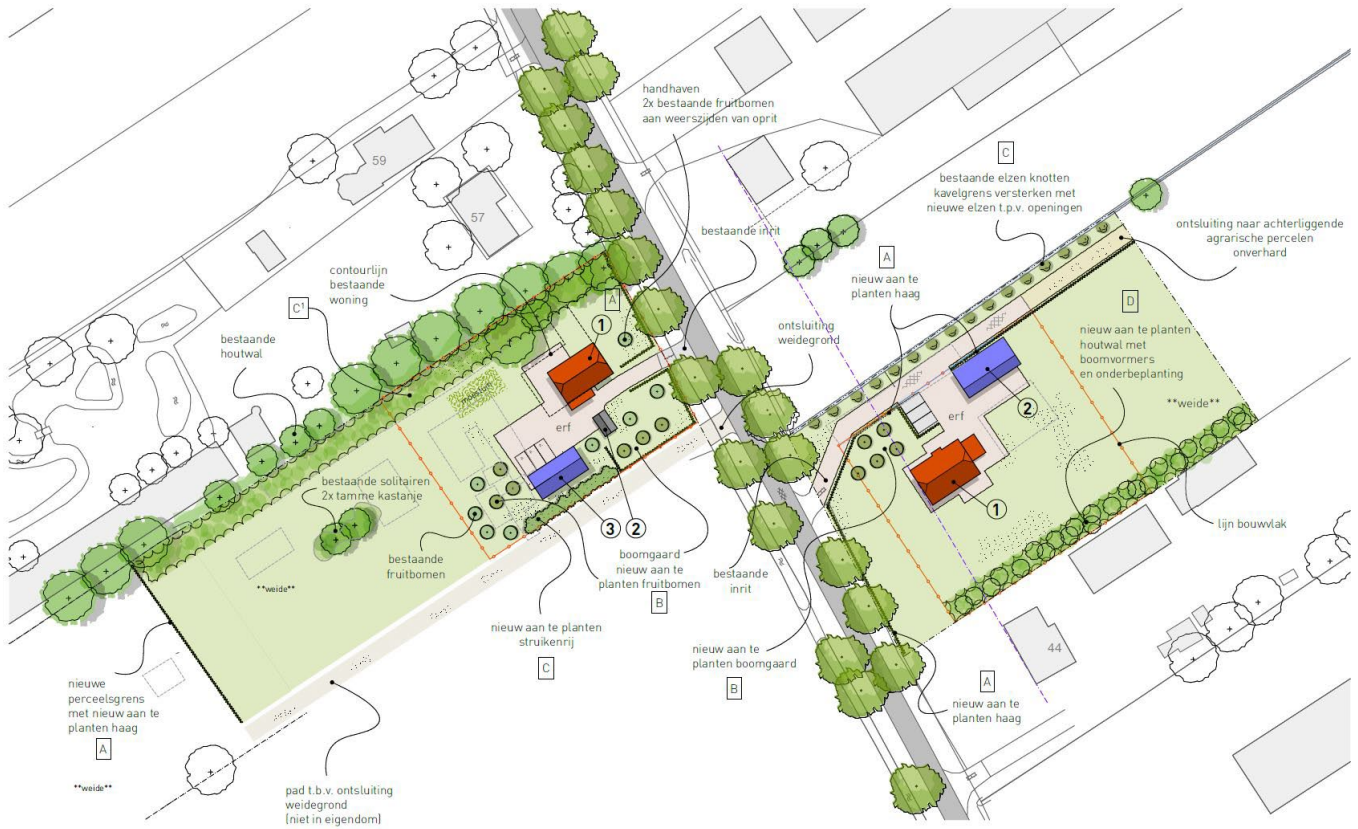
Variërend. De bebouwing dient onderling een eenheid te vormen (door een bindend element). De bouwrichting oriënteren aan de landschappelijke gebiedskarakteristiek.

- erfafscheidingen

Opvallende terreinafscheidingen, zoals hekwerken en muren, moeten worden voorkomen. Bij voorkeur wordt hierbij gebruik gemaakt van beplanting.

3.4. Inrichtingsplan

Op basis van de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan is een inrichtingsplan gemaakt. Deze is leidend voor de positie van de bebouwing en de groenstructuur op beide percelen.



Nieuwe situatie Weteringsteeg 44 en 45, Landborg.
(Positie woningen en bijgebouwen is indicatief.)

4 Criteria op gebouwniveau.

De nieuw te bouwen woningen dienen te voldoen aan de volgende richtlijnen:

1. Één laag met kap

- Er dient gebouwd te worden in één bouwlaag met kap. Bij meerdere bouwlagen begint de gevel beeldbepalender te worden, hetgeen ongewenst is in relatie met landschappelijke kwaliteiten.
- Bij een asymmetrisch dak is het mogelijk een hoogte van maximaal 1,5 bouwlaag met kap aan te houden, indien deze hogere bouwlaag op het erf georiënteerd is. Voor de bebouwingszijde die op het landschap georiënteerd is, geldt nog steeds een maximale hoogte van één bouwlaag met kap.
- Het dakvlak dient een sobere uitstraling te hebben, zonder veel detaillering. Gezien de bestaande bebouwing aan de Weteringsteeg is een beëindiging van het dakvlak met een wolfseind toegestaan.

2. Enkelvoudige hoofdvorm

- Het is gewenst dat de gebouwen een enkelvoudige hoofdvorm hebben, in plaats van een geschakelde hoofdvorm.
- De architectuur refereert aan de agrarische bebouwing (boerderijwoningen, schuren) op een meer traditionele manier, maar deze kan hier op een vernieuwende manier mee omgaan, zolang deze recht doet aan de richtlijnen van een sobere uitstraling en een beeldbepalend dakvlak.

3. Dakhelling

De helling van het dak kan variëren van 30 tot 60 graden. De voorkeur gaat echter uit naar een dakhelling van 40-45 graden, aangezien deze meer overeenkomt met de agrarische bebouwing.

4. Bijgebouwen

Bij worden bijgebouwen in het hoofdgebouw opgenomen of indien vrijstaand, in samenhang en in cluster met de hoofdwooning, georiënteerd op het erf.

5. Kleur en materiaalgebruik

Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur. Gedekte tinten voor gevels en daken en mogelijkheden voor een traditionele bedekking (zoals daken van riet). Wit stuc- of keimwerk heeft niet de voorkeur, maar is denkbaar gezien de boerderij aan de Weteringsteeg nr. 35.

6. Referentiebeelden

