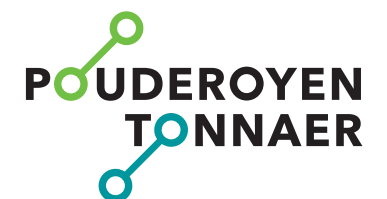




Beeldkwaliteitsplan De Passerot

P-/007-596 | 24 januari 2024



**Inrichtings- en beeldkwaliteitplan
De Passerot, Wijchen**

Project P-/007-596

ir. Leander van Berkel bnt

24 januari 2024

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Planlocatie	4
2.	Richtlijnen en criteria beeldkwaliteit	6
2.1	Beoogd beeld	7
2.2	Criteria beeldkwaliteit	8

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan De Passerot te Wijchen is een voormalige agrarisch bedrijfslocatie gesaneerd. De eigenaar van het terrein – tevens initiatiefnemer Talis – is voornemens hier drie vrijstaande woningen op te richten. Dit naar aanleiding van de afstemming die heeft plaatsgevonden tussen Talis en de gemeente. De locatie is eerder aangekocht en gesaneerd, met een grotere gebiedsontwikkeling in het vooruitzicht. Nu dit niet langer actueel is, is een verantwoorde herinvulling van de locatie noodzakelijk. Op verzoek van de gemeente heeft Talis daarom voorliggende visie laten uitwerken, waarin voor het besproken programma van 3 woningen een stedenbouwkundige visie is uitgewerkt.

Pouderoyen Tonnaer heeft voorliggende locatie een visie opgesteld voor de nieuwe woningen op het onbebouwde perceel, op wijze die aansluit bij de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristieken van de locatie. De visie is tot stand gekomen op basis van een keuze van een voorkeusmodel uit een voorafgaande modellenstudie.

1.2 Planlocatie

De kadastrale percelen waar voorliggende beeldkwaliteitsplan is op gericht, zijn de percelen 2240 en 2241. De omvang van deze 2 percelen bedraagt 7991 m². De planlocatie grenst aan de woonpercelen De Passerot 16 (aan de westzijde) en nummer 22 (aan de oostzijde).



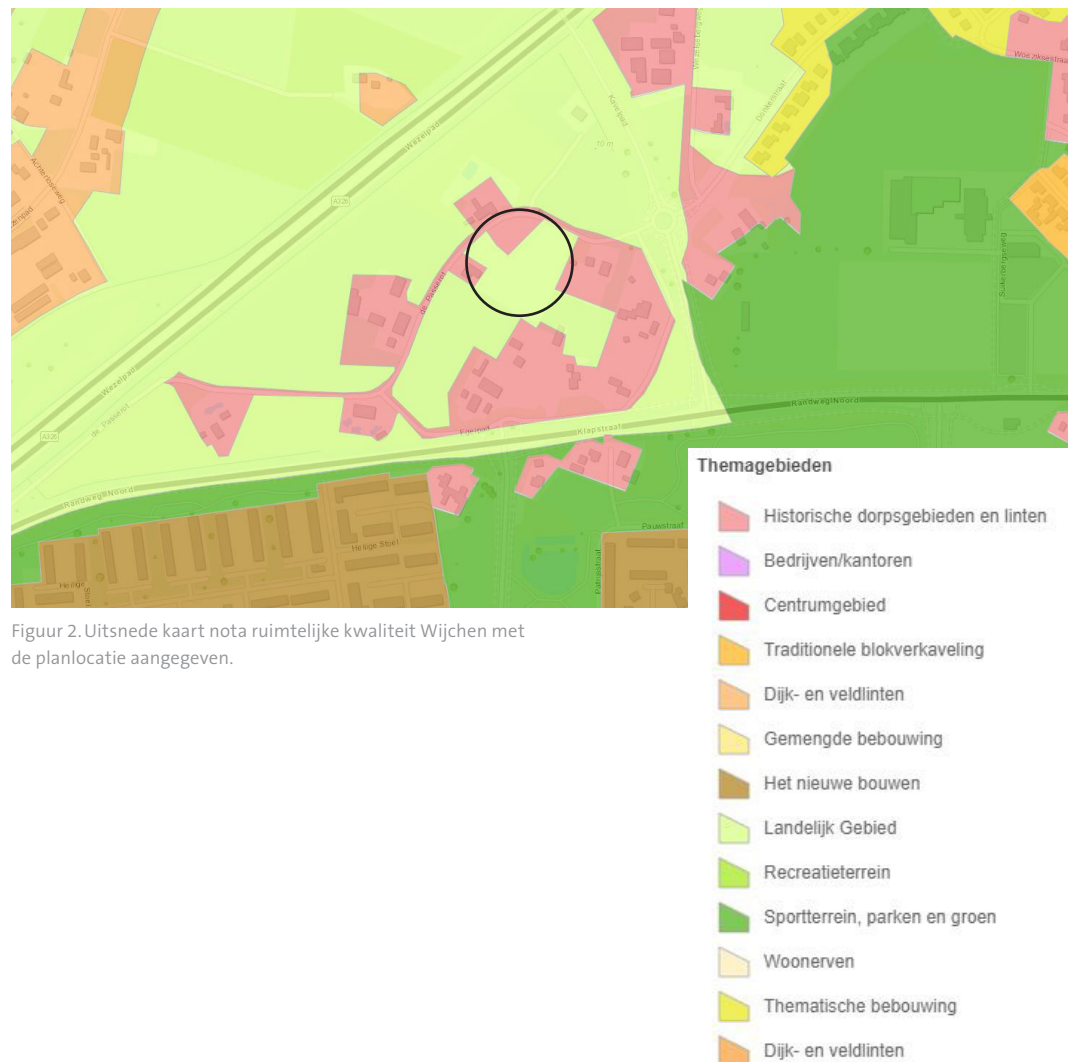
Figuur 1. Planlocatie in noordelijke kernrand Wijchen (bron: Google maps)

2. Richtlijnen en criteria beeldkwaliteit

De criteria voor beeldkwaliteit geven in woord en beeld de uitgangspunten voor het ontwerp van bebouwing en de inrichting van de buitenruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan zoals hiervoor beschreven en verbeeld, en de daadwerkelijke bouw van de woningen. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.

De vormgeving van het erf en de nieuwe woonbebouwing dient te passen binnen de criteria van de Nota ruimtelijke kwaliteit van Wijchen. De planlocatie is onderdeel van de deelgebieden 'Landelijk gebied' en 'Historische dorpsgebieden en linten'. Het toetsingsniveau voor de Passerot heeft de aanduiding 'bijzonder', omdat het een gebied betreft met grote cultuurhistorische waarde.

Naast de beeldkwaliteitscriteria uit de nota ruimtelijke kwaliteit zijn aanvullende criteria voor onderhavig planvoornemen uitgewerkt. Het doel is om het erf met de bestaande woning en drie nieuwe woningen op zodanige wijze vorm te geven, dat het past binnen de karakteristieken en kwaliteiten van het bestaande landschap van het agrarisch buitengebied. Navolgende criteria zullen als aanvulling op de nota worden vastgesteld. Indien er sprake is van een contradictie tussen criteria in de welstandsnota en dit beeldkwaliteitplan, zijn de criteria in dit plan leidend.



Figuur 2. Uitsnede kaart nota ruimtelijke kwaliteit Wijchen met de planlocatie aangegeven.

2.1 Beoogd beeld

Het belangrijkste criterium volgens de nota voor nieuwbouw in de historische dorpsgebieden en linten is dat de op te richten woningen passen bij lokale ruimtelijke context. De bebouwing dient in schaal en karakter aan te sluiten op het omliggende landschap en haar oorspronkelijke bebouwing. Er wordt een bouwstijl beoogd die refereert naar de agrarische bouwstijl van stallen en schuren door toepassing van eenvoudige eenduidige hoofdvormen. Dit betekent overigens niet dat uitsluitend historiserend gebouwd moet worden, het is immers mogelijk om de traditionele vormentaal een hedendaagse invulling te geven.

Voor de informele opzet van het kleinschalig woonensemble is het wenselijk om, vanzelfsprekend binnen de navolgende kaders, te komen tot drie individuele woningen. Het is van belang een goede balans te vinden tussen variatie en harmonie van de architectuur, waarbij de harmonie met name moet worden gezocht in de beoogde landelijke signatuur van de woningen.

De landschappelijke inrichting van het woonensemble beoogt dat de woningen een relatie krijgen met het omliggende landschap. De woningen zijn zichtbaar vanuit het omliggende landschap en andersom is het landschap beleefbaar vanuit de woning. De privé buitenruimtes krijgen een zachte overgang naar het agrarisch landschap. Vanuit het landschap gezien dient een samenhangend woonensemble te ontstaan; een informele positionering van woningen en bijgebouwen rondom een gemeenschappelijk erf, ingepast door streekeigen landschapselementen.



Figuur 3. Voorgevels
Rood: de hoofdwoning
Geel: de ondergeschikte woningen

2.2 Criteria beeldkwaliteit

Voor de woningbouwlocatie gelden de volgende beoordelingscriteria:

Positionering op het perceel

Voor de nieuw te bouwen woningen moet vanzelfsprekend conform het bestemmingsplan aangesloten worden bij het bouwvlak;

2. De noordelijke (hoofd-)woning krijgt een oriëntatie op zowel de weg Passerot als op nieuwe erftoegangsweg;

3. De overige twee woningen krijgen een oriëntatie op het nieuwe gezamenlijke erf;

4. De bestaande woning behoudt de oriëntatie op de weg Passerot.

Massa

5. De hoofdmassa van de nieuwbouw dient in maat in een passende verhouding te staan met de oorspronkelijk landelijke bebouwing in de omgeving;

De hoofdwoning:

6. De hoofdmassa bestaat uit een samengesteld volume;

7. De hoofdmassa bestaat uit één of anderhalve bouwlaag met een ruime, dominante, samengestelde zadeldak met eventueel wolfseinden;

De overige woningen:

8. De hoofdmassa krijgt een eenduidige hoofdvorm met een eenvoudige rechthoekige plattegrond;

9. De hoofdmassa bestaat uit één bouwlaag met een ruime, dominante kap;

10. De hoofdmassa wordt voorzien van een zadeldak, eventueel met wolfseinden.



Figuur 4. Impressies van de hoofdwoning. Toepassing van één of anderhalve bouwlaag met een ruime, dominante, samengestelde zadeldak met eventueel wolfseinden.



Figuur 5. Impressies van de massa en vorm 2 ondergeschikte woningen. Toepassing van een eenduidige en eenvoudige rechthoekige plattegronden bestaande uit één bouwlaag en een ruime, gelijkzijdige zadeldak.

Gevelopbouw

11. De gevels zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonieus van opzet;

12. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd;

13. De gevelopbouw van de woningen dient onderling van elkaar te verschillen. Realiseren van twee of meer woningen met dezelfde, of sterk vergelijkbare, gevelopbouw is derhalve uitgesloten.

14. De hoofdwoning krijgt een landelijke architectuur, passend bij het voorname karakter van de positie van hoofdwoning;

15. De architectuur van de overige woningen dient ondergeschikt te zijn aan de hoofdwoning zodat het ondergeschikte en bescheiden karakter van de twee woningen ten opzichte van de hoofdwoning wordt onderstreept. De uitwerking van deelaspecten zoals materiaal, details, vormen en gebaar zijn geïnspireerde op en refererend aan bebouwing van rurale karakteristiek;

16. Toepassing van robuuste vormen, zoals spanten, heldere dakvlakken, etc.

Materiaal- en kleurgebruik, detaillering

17. De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk;

18. Overwegend traditioneel, natuurlijk en streekeigen materiaalgebruik met gedekte kleuren;



Figuur 6. Impressies van de materiaal- en kleurgebruik van de hoofdwoning. Traditionele materialen en details zoals een rieten kap en een gekeimde gevel.



Figuur 7. Impressies van de materiaal- en kleurgebruik van de twee ondergeschikte woningen. Overwegend natuurlijke en traditionele materialen met gedekte kleuren die niet contrasteren met de omgeving.

19. Daken: rode of donkere gebakken pannen, leisteen, een rieten afdekking, incidenteel zink en sedum, of een combinatie van deze materialen;

20. Geglazuurde dakpannen zijn uitgesloten;

21. Felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten;

22. Terughoudend gebruik van details; detaillering dient sober/subtiel maar zorgvuldig vormgegeven te zijn, passend bij de landelijke uitstraling; Toepassing van enkele meer robuuste vormen zijn ook denkbaar;

23. Bij voorkeur krijgt iedere woning andere (combinaties van) materialen en kleuren. Dit om te voorkomen dat de woningen (te sterk) op elkaar gaan lijken.

Compositie massaonderdelen

24. De schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak in tact blijft;

25. De schoorstenen, dakramen en dakkapellen blijven ondergeschikt aan het dakvlak;

26. Voor de twee ondergeschikte woningen geldt dat bovendakse uitmondungen, zoals dakkapellen, uitsluitend op het achterdakvlak mogen worden geplaatst, of als ondergeschikt detail op het voorste dakvlak;

27. Eventuele zonnepanelen of technische installaties die in het zicht komen dienen te worden meegenomen in het ontwerp van de gebouwen;

28. Toepassen van overstekken middels het aanbrengen van dakgoten.



Figuur 8. Impressies voor de toepassing van dakramen. De ramen worden zodanig geplaatst dat de bindende werking van het dakvlak in tact blijft.



Figuur 9. Impressies voor de erfinrichting. Landelijk met streekeigen landschapselementen.

Aan- en bijbouwen

29. De vrijstaande bijgebouwen hebben op het gebied van vorm, kleur en materiaalgebruik een sterke verwantschap met het hoofdgebouw;

30. De vrijstaande bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden mee-ontworpen met het hoofdgebouw;

Erfinrichting

31. Erfscheidingen bestaan uit inheemse geschoren hagen;

32. De erfscheiding van de voortuin bestaat uit een geschoren streekeigen bladverliezende haag van ca. 1.20 meter hoog;

33. Indien gewenst: de hagen tussen de individuele tuinen kunnen een hoogte krijgen tot max. 2.0 meter hoog;

34. Geen gebouwde erfafscheiding (zoals een schutting);

35. Inritten worden bestraat met traditionele gebakken klinkers, of een andere traditionele verharding met een landelijke sfeer, passend bij het gezamenlijke erf;

36. Auto's van bewoners en bezoekers parkeert men op eigen terrein

Inrichting openbare buitenruimte

37. De wegverhardingen bestaan uit traditionele gebakken klinkers;

38. Indien toegepast; straatverlichting krijgt een landelijke uitstraling.

www.pouderoyentonnaer.nl

