



Beeldkwaliteitsplan ontwikkeling tussen Dorpsstraat 22 en 28 te Niftrik

09 oktober 2023

**Pieter
Oosterhout**
Buro voor
Architectuur
BNA B.V.

024 677 90 54 | www.oosterhoutarchitecten.nl

Inhoudsopgave

Introductie	3
Inrichtingsplan	4
Beeldkwaliteitsplan	5
Sfeerbeelden en materialisatie	7
Inspiratieblad duurzaamheid en natuurinclusief bouwen	8

Introductie

Aanleiding

De bouw mogelijkheden in Niftrik zijn lange tijd door diverse oorzaken zeer beperkt geweest. In 2019 en 2020 zijn door de Leefbaarheidsgroep Niftrik – LBG Niftrik diverse avonden georganiseerd om de woningbehoefte te inventariseren en te stimuleren dat er in Niftrik gebouwd kan worden. Mede naar aanleiding van deze bijeenkomsten en in afstemming met de gemeente Wijchen is het initiatief genomen tot het oprichten van de vereniging CPO BING – bouwen in Niftrik groep.

Deze CPO houdt zich bezig met de realisatie van twee mogelijk woningbouwlocaties in Niftrik:

1. een locatie aan de Lagestraat, met centraal gelegen de voormalige boerderij Lagestraat 2
2. een locatie aan de Dorpsstraat en de Gildestraat met 2 deellootaties
 - aan de Dorpsstraat tussen de nummers 22 en 28
 - aan het verlengde van de Gildestraat in de achtertuinen van Kerkstraat 19 en Kerkstraat 21

Het college van B&W van de gemeente Wijchen heeft bij wijze van principebesluit op 13 juli 2021 ingestemd met deze ontwikkeling.

Om de ontwikkeling van de woningbouw te kunnen realiseren dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Voorliggend beeldkwaliteitsplan is een onderdeel daarvan.

Dit beeldkwaliteitsplan betreft specifiek de locatie aan de Dorpsstraat.

Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de noordwestelijke hoek van Niftrik. De Dorpsstraat is een oud doorgaand lint van de kern Niftrik.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door naoorlogse lintbebouwing afgewisseld met vooroorlogse, voormalige, boerderijen. Verschillende woningtypologieën en kaprichtingen komen voor. Het betreft voornamelijk woningbouw van één of twee bouwlagen met een kap.

De bestaande bebouwing bestaat uit sobere baksteenarchitectuur voorzien van eenduidige kappen bedekt met keramische dakpannen. De kleurstelling is eveneens terughoudend door de toepassing van overwegend rode of gele baksteen met rode en antracietkleurige keramische dakpannen.

De huidige situatie bestaat uit 2 kleine grasweiden. Noordoostelijk van het perceel bevindt zich een dubbel woonhuis in een voormalige boerderij. Aan de zuidwestelijke zijde twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen. De twee-onder-een-kappers hebben kenmerken van wederopbouwarchitectuur. Aan de overzijde van de weg staat een kloke voormalige boerderij met vrijstaande schuren. In het verleden, in de 19e eeuw, was op de locatie van het plangebied een boerderij aanwezig.

Plangebied en omliggende bebouwing



Bestaande voormalige boerderij



Wederopbouwarchitectuur



Bestaande voormalige boerderij

Inrichtingsplan



voorstel verkaveling

kavels

voorstel nieuwe bebouwing

nieuwe verharding/halfverharding

bestaande bomenrij

nieuw aan te planten notenboom

nieuw aan te planten haagstructuren

Project:

Onderwerp:

Schaal:

Formaat:

Datum:

20133

concept inrichtingsplan

percelen Dorpsstraat

1:500

A4

09-10-2023

N

Beeldkwaliteitsplan ontwikkeling Dorpsstraat te Niftrik

4

Beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan bevat een uiteenzetting van beeldregels voor de ontwikkeling aan de Dorpsstraat. Uitgangspunt is het stedenbouwkundig ontwerp en inrichtingsplan van deze invulling.

Dit beeldkwaliteitsplan is in de eerste plaats bedoeld als inspiratiedocument voor toekomstige grondeigenaren, ontwerpers en bouwers van de woningen op deze locatie.

Daarnaast vormt dit document een toetsingskader voor de architectonische kwaliteit en openbare ruimte.

Na vaststelling wordt dit beeldkwaliteitsplan door de werkorganisatie Druten-Wijchen en de Dorpsbouwmeester gehanteerd bij de beoordeling van plannen.

Het beeldkwaliteitsplan is geen blauwdruk. Het geeft wel richting aan de planvorming. Alternatieve en afwijkende plannen zijn bespreekbaar onder voorwaarden dat ze voldoen aan de ambitie van het beeldkwaliteitsplan en aansluiten op de achterliggende bedoelingen en randvoorwaarden zoals deze in het beeldkwaliteitsplan zijn omschreven en ze positief worden beoordeeld door de Dorpsbouwmeester.

De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld als sfeerbeelden.

De tekst is leidend, referentiebeelden kunnen daar op onderdelen van afwijken.

Toekomstige situatie:

Het doel van het plan is de toevoeging van een bouwvlak voor een dubbel woonhuis op het perceel. Stedenbouwkundig vormt de lintbebouwing en het karakter van de Dorpsstraat het uitgangspunt voor het plan.

Het uitgangspunt van het plan is een passende, eigenstandige ontwikkeling, geen doorzetting van het bestaande lint van 2-onder-1 kap woningen langs deze straat. Deze naoorlogse woningen hebben een specifieke cultuurhistorische waarde. De omliggende bebouwing dateert van verschillende perioden. Het kopiëren van een bepaalde tijdsperiode ligt daarom niet voor de hand.

Door te kiezen voor 2 nokrichtingen en verspringende voorgevels van de nieuwe 2-onder-1 kapper krijgen de afzonderlijke woningen van de nieuwe 2-onder-1 kapper een eigen uitstraling. Juist daardoor voegt het zich op een goede wijze in het lint en neemt het afstand van de zuidwestelijk geleiden karakteristieke woningen uit de wederopbouwperiode.

Voldoende afstand tot de bestaande 2-onder-1 kap woningen



Beeldregels:

Algemeen

- Kaprichting parallel (kavel A) en haaks op de Dorpsstraat (kavel B)
- Verspringende voorgevels

Hoofdpopzet

- Woningen met een heldere, eenduidige massaopbouw
- Aanbouwen ondergeschikt

Gevels

- Zorgvuldige vormgeving en detaillering
- Gevels hoofdgebouwen in metselwerk, gevels ondergeschikte bouwdelen en of aan- en uitbouwen mogelijk in een ander materiaal, zoals hout
- Gevelmetselwerk in aardetinten, aansluitend op bestaande bebouwing
- Kozijnen bij voorkeur in hout, of kunststof in blokprofiel

Daken

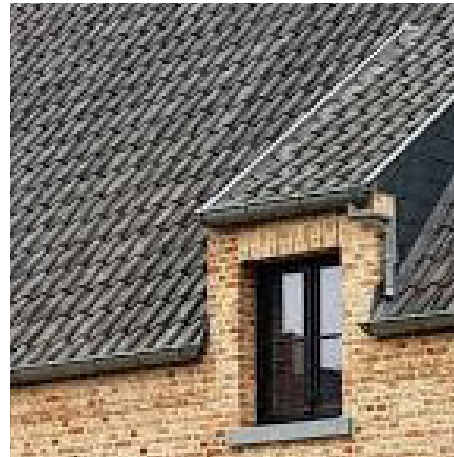
- Zadeldakvorm
- Goothoogte maximaal 5 m, nokhoogte maximaal 9 m
- Dakbedekking keramische dakpannen
- Dakkapellen, dakdoorvoeren en zonnepanelen passend bij dak

Sfeerbeelden en materialisatie

Sfeerbeelden

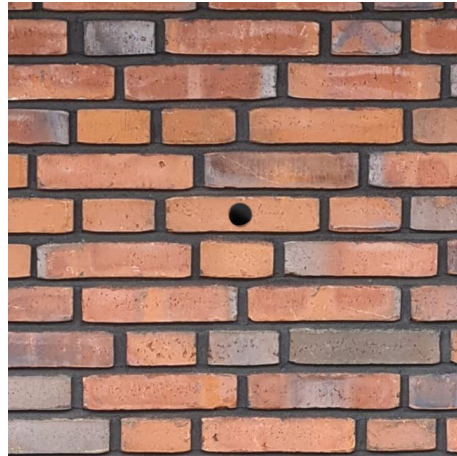


Materialisatie



Inspiratieblad duurzaamheid en natuurinclusief bouwen

- Zonnepanelen op hellende dakvlakken indak of andere esthetisch passende wijze te integreren
- Aangemoedigd wordt om natuurinclusief te bouwen. Benodigde voorzieningen zoals nestkasten in de architectuur te integreren
- Platte dakvlakken van bijgebouwen bij voorkeur v.v. een sedum of groen dak



**Pieter
Oosterhout**
Buro voor
Architectuur
BNA B.V.

024 677 50 54 | www.oosterhoutarchitecten.nl