

Beeldkwaliteitsplan ontwikkeling westelijk van de Gildestraat te Niftrik
16 november 2023

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

024 677 50 54 | www.oosterhoutarchitecten.nl

Inhoudsopgave

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

Introductie

Aanleiding

De bouwmogelijkheden 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 deellocaties
 - 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 Gildestraat.

Bestaande situatie

De huidige situatie bestaat uit diepe achtertuinen behorend bij de woningen Kerkstraat 19 en 21. Via een doodlopende zijarm van de Gildestraat wordt het plangebied bereikt. De Gildestraat is hier een smalle geasfalteerde weg met aan de zuidzijde een geklinkerde molgoot. De weg heeft geen trottoir, bermen of openbare groenstructuren. De perceelsgrenzen van de woningen liggen direct aan de weg.

De huidige bebouwing kenmerkt zich als typische 70-er en 80-er jaren architectuur. Aan de noordzijde staan 2 twee-onder-een-kappers van twee bouwlagen met kap. De nokrichting is evenwijdig aan de weg en de gevels zijn opgetrokken in gele baksteen en de daken voorzien van donkere dakpannen. Aan de zuidzijde bevinden zich 2 vrijstaande semi-bungalows van 1 tot 1 ½ bouwlaag met kap. Ook hier zijn de nokken evenwijdig aan de Gildestraat en materialisatie en kleurstelling gelijkend de tegenover gelegen 2-onder-1 kappers. Deze vrijstaande woningen hebben diepe groene voortuinen.

Plangebied en omliggende bebouwing



Bestaande situatie Gildestraat

Inrichtingsplan



--- voorstel verkaveling

kavels

voorstel nieuwe bebouwing

nieuwe verharding/halfverharding

bestaande bomenrij

nieuw aan te planten notenboom

nieuw aan te planten
haagstructuren

Project: 20133
Onderwerp: concept inrichtingsplan
percelen Gildestraat

Schaal: 1:500

Formaat: A4

Datum: 09-10-2023



Beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan bevat een uiteenzetting van beeldregels voor de ontwikkeling aan de Gildestraat. 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 voor deze deellocatie is de toevoeging van twee bouwvlakken voor een 2-onder-1-kapper en een vrijstaand woonhuis.

Door op het plangebied een klein openbaar pleintje te maken ontstaat er een logische beëindiging, maar ook de mogelijkheid om hier te keren. Voor de goot- en bouwhoogte zijn de bestaande 2-onder-1 kappers uit de jaren '70 aan de noordzijde van de Gildestraat het uitgangspunt, met de bemerking dat een volwaardige 1e en 2e bouwlaag kan worden verkregen op basis van de huidige bouwvoorschriften. Qua materialisatie, kleurstelling en detaillering is voor de Gildestraat meer ruimte dan aan de Dorpsstraat, omdat deze locatie niet aan een doorgaand lint van het dorp ligt.

Beeldregels:

Algemeen

- Verspringende footprint, oostelijke bouwde(e)l(en) laten inspringen om een ruimtelijke plein te creëren

Hoofdropzet

- Woningen met een heldere, eenduidige massaopbouw
- Aanbouwen ondergeschikt

Gevels

- Zorgvuldige vormgeving en detaillering. Sober en terughoudend in ornamentiek
- Gevels bij voorkeur in baksteen, of baksteen in combinatie met stucwerk of hout. Het is denkbaar om het hoofdgebouw in stucwerk uit te voeren. In dit geval de eventuele aan- en uitbouwen uitvoeren in baksteen, alsook de plint van het hoofdgebouw
- Kleur baksteen in aardse tinten, stucwerk in wit of aardse tinten
- Kozijnen bij voorkeur in hout of aluminium. Kunststofkozijnen in blokprofiel

Daken

- Zadeldakvorm of schilddak al dan niet afgeknot
- Goothoogte maximaal 5,5m, nokhoogte maximaal 9m
- Dakbedekking keramische dakpannen in een antraciete tint
- Dakkapellen, dakdoorvoeren en zonnepanelen passend bij dak

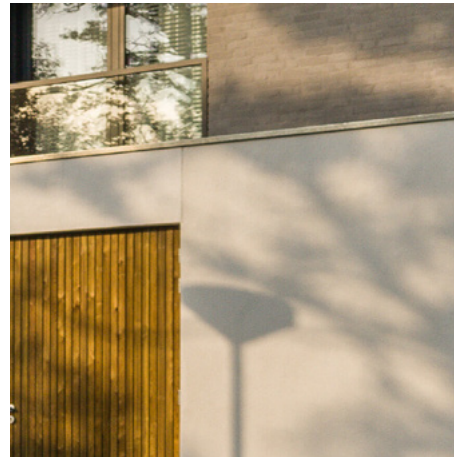
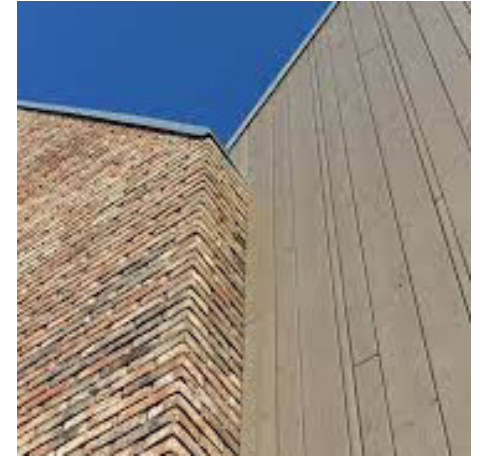


Sfeerbeelden en materialisatie

Sfeerbeelden

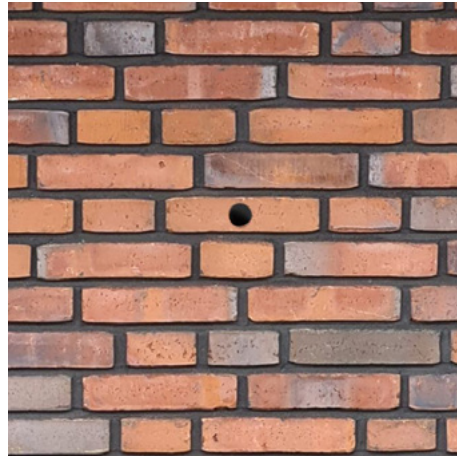


Materialisatie



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