

beeldkwaliteitplan recreëren in de boomgaard
28 september 2017



inhoudsopgave	
inleiding	3
1.1 ligging plangebied	4
1.2 geldend bestemmingsplan en afbakening plangebied	4
2.1 bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie	5
historie	
ruimtelijke structuur	
bestaande situatie plangebied	
2.2 toekomstige situatie	6
situatieschets	7
beeldregels boomgaard	8
beeldregels erfinrichting en toegang	9
beeldregels parkeren	10
beeldregels recreatiewoningen	11
inspiratieblad recreatiewoningen	12
colofon	

inleiding

Aan de Dwars Hommelstraat 15a in Beuningen ligt een perceel met een agrarische bestemming, dit is ingevuld als een boomgaard met pruimenbomen. Het doel is om in deze boomgaard 5 recreatiewoningen te realiseren met als achterliggend concept 'kleinschalige recreatie in de boomgaard'.

Het college van B&W van de gemeente Beuningen heeft bij wijze van principe besluit op 15 november 2016 ingestemd met deze ontwikkeling. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient het voor het plangebied geldende bestemmingsplan te worden herzien. Dit beeldkwaliteitplan is onderdeel van het herziene bestemmingsplan.

De bestemming van het perceel wordt daarbij gewijzigd in recreatie, met agrarisch gebruik als nevenactiviteit. Daarbij wordt ook de op het perceel aanwezige bestaande schuur meegenomen, waarvan de verdieping is bestemd voor een bed & breakfast accommodatie.

Het beeldkwaliteitplan bevat een uiteenzetting van beeldregels voor een mogelijke ontwikkeling in het plangebied. Uitgangspunt is een goede inpasbaarheid van een hoogwaardige kwaliteit om het landschappelijke karakter te waarborgen. Hierdoor krijgt het gebied een meerwaarde door de aanwezigheid van recreatiewoningen. Met de bed & breakfast en de 5 recreatiewoningen wil initiatiefnemer een bijdrage leveren aan de wens van gemeente Beuningen als het gaat om recreatie en toerisme.

Dit beeldkwaliteitplan is in de eerste plaats bedoeld als inspiratiedocument voor grondeigenaren, ontwerper en bouwer van het recreatiegebied. Daarnaast is het een toetsingskader voor een nieuwe ontwikkeling, naast het op te stellen bestemmingsplan. Gezien de gewaardeerde landschappelijke kwaliteit van het buitengebied wordt een hoog ambitieniveau nagestreefd. Na vaststelling wordt dit beeldkwaliteitplan door de gemeente Beuningen gehanteerd bij de beoordeling van plannen.

Het beeldkwaliteitplan is geen blauwdruk. Het geeft wel richting aan de planvorming. Alternatieve en afwijkende plannen zijn alleen bespreekbaar mits ze passen in het bestemmingsplan en voldoen aan de ambitie van dit beeldkwaliteitplan. Alternatieve en afwijkende plannen dienen aan te sluiten op de achterliggende bedoelingen en randvoorwaarden zoals in het beeldkwaliteitplan omschreven. Ze dienen positief beoordeeld te worden door de Commissie Beeldkwaliteit. De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld als sfeerbeelden. De tekst is leidend, referentiebeelden kunnen daar op onderdelen van afwijken.



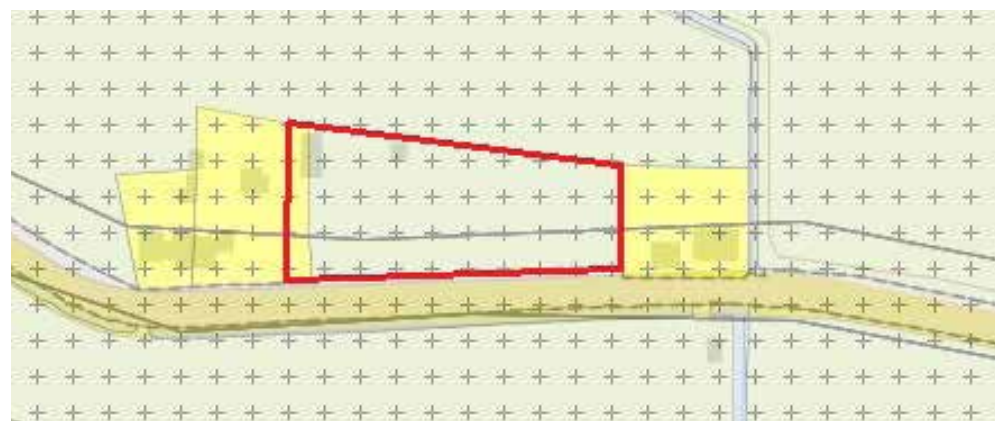
Globale ligging plangebied, bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart



luchtfoto omgeving met globale aanduiding van het plangebied, bron: kadaster



luchtfoto plangebied, bron: kadaster



beeldkwaliteitplan recreëren in de boomgaard, verbetering huidige bestemmingsplan met aanduiding plangebied, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.1 ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Dwars Hommelstraat 15a in het buitengebied tussen de bebouwde kom van het dorp Beuningen en de Waal. De Dwars Hommelstraat is ter plekke een 'verbindingsstraat' tussen de linten Waardhuizenstraat en Kloosterstraat vanaf de dijk naar het dorp Beuningen.

Het plangebied is omgeven door agrarische gronden, met name in gebruik voor fruitteelt en akkerbouw. Direct naast het perceel, ten oosten en ten westen, liggen woonhuizen. Daarnaast zijn agrarische bedrijven in de omgeving aanwezig en enkele andere bedrijven, met name bedrijvigheid gerelateerd aan de agrarische sector. De dijk, en daarachter de uiterwaarden van de Waal, ligt op ca. 500 meter afstand. De bebouwde kom van Beuningen ligt eveneens op ca. 500 meter afstand, hemelsbreed.

1.2 geldend bestemmingsplan en afbakening plangebied

Voor deze locatie is het geldende bestemmingsplan Buitengebied Beuningen, vastgesteld 14 juni 2011. In dit vigerende bestemmingsplan zijn voor het plangebied Dwars Hommelstraat 15a twee bestemmingen opgenomen, te weten agrarisch met waarden voor het oostelijke deel en wonen voor een klein deel aan de westzijde.

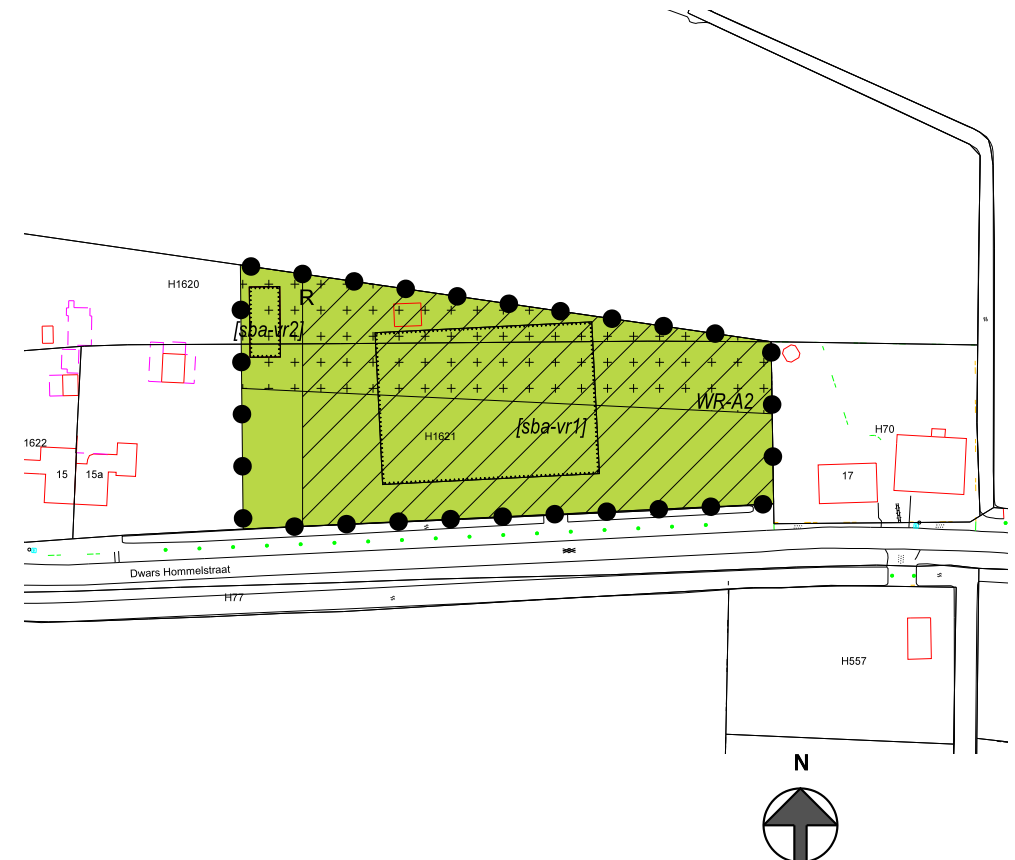
De nieuwe recreatiewoningen zijn gepland op het agrarische deel. De bestaande schuur met bed & breakfast accommodatie ligt deels in het agrarisch gebied en deels in wonen. Om hier eenduidigheid in te verkrijgen, wordt deze bestaande schuur meegenomen in het bestemmingsplan herziening.

Het onderdeel 'waarden' in de bestemming 'agrarisch met waarden' verwijst naar cultuurhistorische, landschappelijke en aardkundige waarden.

Daarnaast is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van mogelijke waardevolle archeologische waarden in de ondergrond.



foto aanzicht schuur met bed & breakfast accommodatie in aanbouw en de boomgaard vanaf de Dwars Hommelstraat



verbeelding Beuningen, Dwars Hommelstraat 15A - 16018_VB01_C - IMRO...

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie

historie

Het gebied ten noorden van de Van Heemstraweg is een oeverwallen- en stroomruggengebied met een veranderend landschap door de wijzingen in de loop van stroomgordels en rivieren. Volgens beschikbare kadastrale kaarten was het naastgelegen perceel Dwars Hommelstraat 15 al voor 1850 bebouwd. Het plangebied zelf heeft volgens de beschikbare kaarten in deze periode altijd een agrarische bestemming gehad.

ruimtelijke structuur

De bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied zijn van verschillende soorten en typen bebouwing. Het betreft voor een belangrijk deel vrijstaande – voormalige – agrarische bebouwing, zowel in linten als geclusterd langs de wegen, afgewisseld door onbebouwde ruimte. Deze tussenliggende ruimtes zijn veelal nog in gebruik als weide of boomgaard. De aanwezige erf- en wegbeplanting is van grote invloed op het landschapsbeeld.

De Dwars Hommelstraat is een smalle straat met essen laanbeplanting aan de noordzijde van de weg, deze bomen geleiden de weg. – Opvallend is dat deze laanbeplanting in hoofdopzet naar de zuidzijde van de weg verspringt van het westelijke deel van de Dwars Hommelstraat, tussen de Kloosterstraat en de Hommelstraat. –

Vanaf het plangebied is een rechtstreeks en fraai zicht over de landerijen op de bebouwde kern van Beuningen en de kerktoren. Het perceel wordt aan de noordzijde omzoomd door een elzenhaag. Daarachter is een open zichtlijn richting de dijk.

Het plangebied heeft min of meer een langwerpige vorm in oost-westrichting, langs de straat. Aan de achterzijde volgt het de lijn van de achter grenzen van de aanliggende percelen Dwars Hommelstraat 15 en 17. De bebouwing aan de Dwars Hommelstraat ligt aan de noordzijde, aan de zuidzijde is nauwelijks sprake van bebouwing. In de nabijheid is geen bebouwing aanwezig.

De woningen zijn gericht op de straat, zowel met kopgevels als langs gevels. Bij de meeste woningen is sprake van meerdere bijgebouwen achter de woning, bij een aantal zijn dit flinke bijgebouwen, die ook op een grotere afstand van de woning liggen.

In de omgeving is nog sprake van de nodige bedrijvigheid. Dit zijn van oudsher agrarische bedrijven en daarvan afgeleide bedrijvigheid.



kadastrale kaart 1850 bron: topotijdreis – kadaster



kadastrale kaart 1925 bron: topotijdreis – kadaster



dubbel woonhuis Dwars Hommelstraat 15 en 15a
beeldkwaliteitplan recreëren in de boomgaard



elzenhaag aan de noordzijde van de boomgaard

bestaande situatie plangebied

Het plangebied is een pruimenboomgaard, behorend bij het woonhuis Dwars Hommelstraat 15a. Deze woning is onderdeel van het dubbele woonhuis Dwars Hommelstraat 15 en 15a. - Het woonhuis maakt geen onderdeel uit van het plangebied. – Op het perceel van het woonhuis bevinden zich enkele kleinere bijgebouwen en de grotere schuur met bed & breakfast accommodatie.

De schuur heeft een eenvoudige hoofdopzet in een landelijke uitstraling, een gebroken – mansarde – kap en is bekleed 'board and batten' met verticale houten planken van duurzaam naaldhout (douglas en lariks). De schuur is duidelijk een ondergeschikt gebouw ten opzichte van het woonhuis. De schuur is toegankelijk vanaf de Dwars Hommelstraat middels een halfverharding in combinatie met grind. De relatief kleine pruimenboomgaard heeft een open verbinding met de straat, hier is geen haag aanwezig. Tussen het perceel en de straat ligt een sloot en vervolgens een rij essen in laanbeplanting. Halverwege het perceel is een toegang vanaf de openbare weg. Aan de noordzijde is het plangebied omzoomd met een elzenhaag en aan de oostzijde staat een rij coniferen op het naastliggende perceel. Aan de westzijde ligt het woonhuis en erf van Dwars Hommelstraat 15a.

2.2 toekomstige situatie

Het doel van het bestemmingsplan is om in het plangebied de ontwikkeling mogelijk te maken van 5 recreatiewoningen en bijbehorende tuinhuisjes in de huidige boomgaard. - Daarnaast wordt de bestaande en vergunde schuur met bed & breakfast accommodatie opgenomen in het plan, gezien de huidige onduidelijke ligging van deze accommodatie in het vigerende bestemmingsplan, deels in wonen en deels in agrarisch. Dit wordt met het voorliggende plan hersteld en bovendien opgenomen in de nieuwe recreatie bestemming ter plekke, dit lijkt logisch gezien de overeenkomsten in functie. De bed & breakfast accommodatie is momenteel in aanbouw.

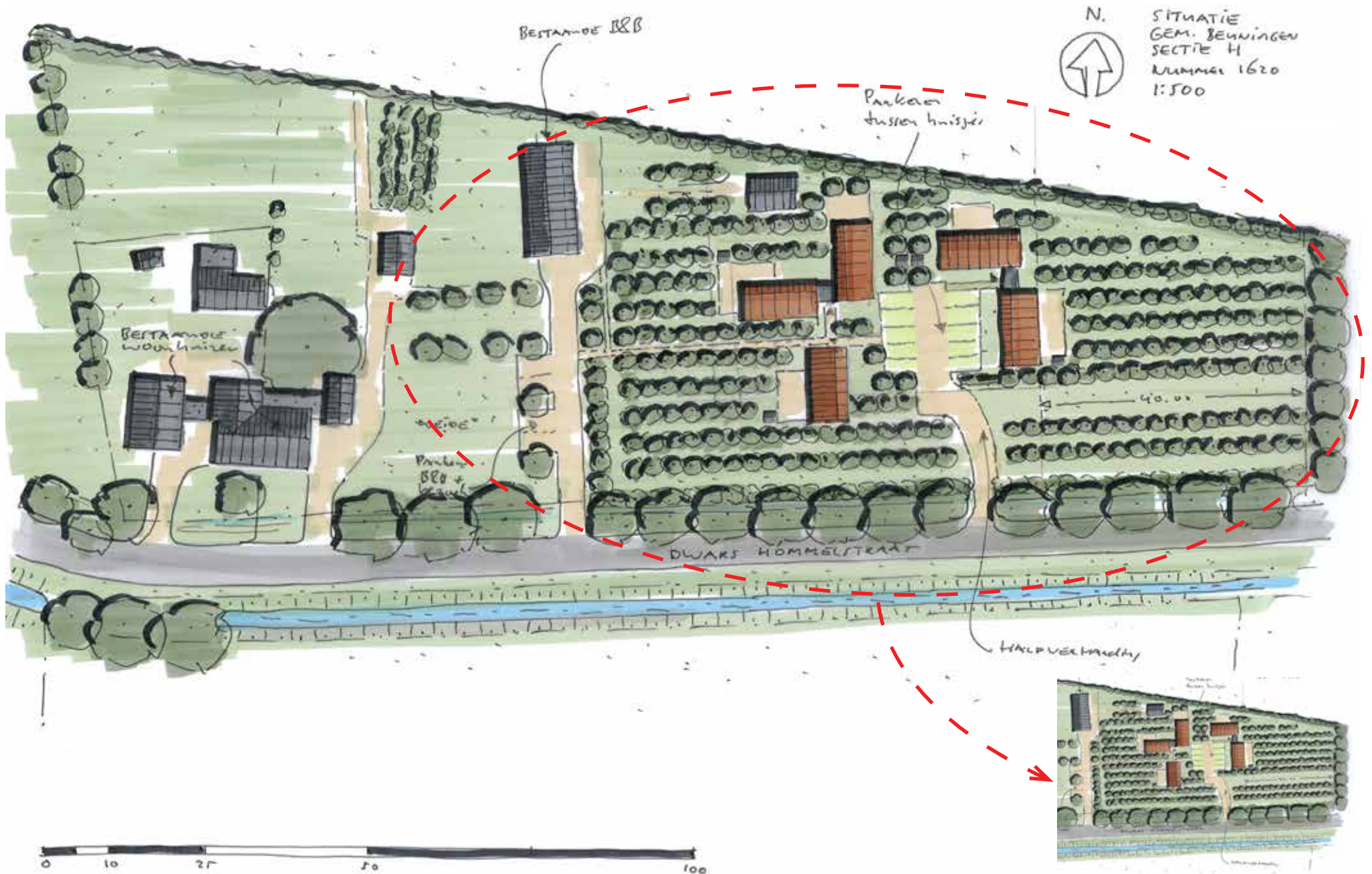
Deze accommodatie bestaat uit een ondergrondse bouwlaag, een begane grond en een verdieping. De kamers voor de bed & breakfast komen op de verdieping. De begane grond en de ondergrondse bouwlaag worden deels ingezet voor ondersteunende voorzieningen voor de bed & breakfast en de recreatiewoningen, berging en opslag voor materiaal ten behoeve van de boomgaard en mogelijk voor ondergeschikte nevenactiviteiten als verkoop van eigen producten of regioproducten, het gebruik als vergaderruimte en soortgelijke activiteiten.

Voor de bed & breakfast accommodatie zijn met dit plan geen andere wijzigingen beoogd dan deze planologische verduidelijking. –

De initiatiefnemer wil het gebied meer toegankelijk maken en met 5 recreatiewoningen in combinatie met de bed & breakfast accommodatie een bijdrage leveren aan de wens van de gemeente Beuningen voor het versterken van recreatieve en toeristische mogelijkheden in de gemeente. Daarbij blijft de pruimenboomgaard zo veel als mogelijk in stand en behoudt als nevenactiviteit haar agrarische "productieve" functie. Het achterliggende concept van het plan is recreëren in de boomgaard. De boomgaard levert een bijdrage aan de landschappelijke kwaliteit van de omgeving.

De recreatiewoningen worden gesitueerd middenin de boomgaard, daarmee wordt recht gedaan aan het concept 'recreëren in de boomgaard'. De fruitbomen omringen de recreatiewoningen en geven het een landelijk karakter. Door de recreatiewoningen enigszins aan de westzijde van het perceel te situeren, wordt aansluiting bereikt met de bed & breakfast accommodatie. Enkele bomenrijen blijven in stand tussen de recreatiewoningen en de bed & breakfast accommodatie. De recreatiewoningen zijn beperkt van omvang, maximaal 80m² per woning en een hoogte van maximaal 6,5 meter. Daarmee zijn de woningen lager dan een volwassen hoogstam fruitboom, qua zicht blijven de fruitbomen dominant. Voor het ontwerp van de woningen wordt aansluiting gezocht bij de bed & breakfast accommodatie. De voorgestelde maatvoering komt overeen met de recreatiewoningen op het park Hof van Weezel, eveneens binnen de gemeentegrenzen van Beuningen.

De woningen zijn min of meer gegroepeerd rond een centrale toegang, vanuit dat punt zijn alle woningen goed toegankelijk.



N.
 SITUATIE
 GEM. BEUNINGEN
 SECTIE H
 Nummer 1620
 1:500



VOORSTEL SITUERING + ERFKINDICHTING 5 RECREATIE "BOOMGAARD" WONINGEN

projectie bouwvlak

beeldregels - boomgaard

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een gebied opgenomen met de 'overige zone – voorwaardelijke verplichting fruitboomgaard'. Daar geldt dat het gebruik volgens de bestemming(en) alleen is toegestaan op voorwaarde dat een boomgaard met fruitbomen aangeplant blijft en wordt onderhouden, al dan niet als productie boomgaard.

Onder een boomgaard wordt verstaan een aanplant van halfhoge of hoogstam bomen. De onderlinge afstand tussen de bomen wordt bepaald door het soort boom, maar is niet groter dan de gebruikelijk afstand van de betreffende boomsoort in een productie boomgaard. De bestemming van het perceel wordt gewijzigd in recreatie, met agrarisch gebruik als nevenactiviteit.

De boomgaard is de drager van de ontwikkeling. Recreëren vindt plaats in de boomgaard en wordt dusdanig ingepast dat de hoogwaardige kwaliteit van het landschappelijke en agrarische karakter gewaarborgd is. Streekeigen fruitteelt en fruitgewassen worden zo in stand gehouden terwijl recreanten kunnen meegenieten. Er is ruimte voor natuur en voor elkaar. Het doel is een bijzonder samenspel van landschap met evenwichtig ingepaste voorzieningen en met zorg gekozen activiteiten voor de gasten.

De huidige pruimenboomgaard is een productieboomgaard. In deze boomgaard wordt periodiek verjonging toegepast om de productie-kwaliteit op peil te houden. Bij vervaging kan naar behoefte voor een andere boomsoort gekozen worden. In de boomgaard worden streekeigen boomsoorten, streekeigen soorten zijn onder andere pruim, appel, peer, kers en walnootbomen.



boomgaard als drager



recreëren in een kersenboomgaard



perenboomgaard



pruimenboomgaard



wandelen in de boomgaard



appelboomgaard

beeldkwaliteitplan recreëren in de boomgaard



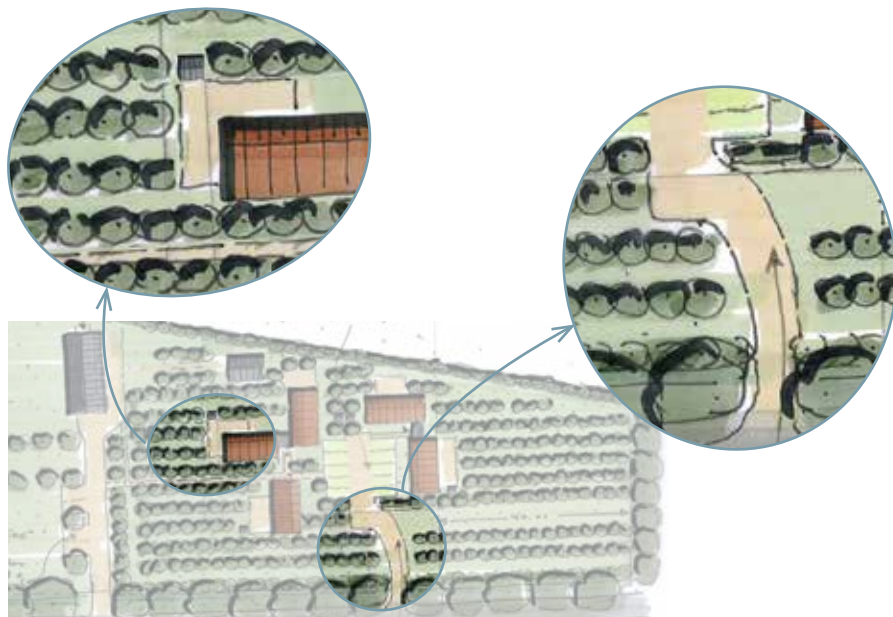
vergaderen in de boomgaard

beeldregels - erfinrichting en toegang

Terreinverharding is ondergeschikt aan de boomgaard. De toegang is zichtbaar vanaf de openbare weg en wekt de indruk van een boerenpad in de boomgaard. Het pad is aangelegd met een bocht waardoor de parkeergelegenheid in de luwte ligt, uit het zicht vanaf de openbare weg. De inschatting van de verkeersbeweging is 13-14 per etmaal bij een volledige bezetting. De toegang kan daardoor worden uitgevoerd met een profiel tot 3,5m breedte. Het pad wordt uitgevoerd met halfverharding.

Looppaden in de boomgaard zijn ondergeschikt aan het toegangspad en worden uitgevoerd tot een breedte van 1,5m. Deze paden worden tevens uitgevoerd als halfverharding. Als halfverhardingen zijn grind, split of zand denkbaar.

De terrassen bij de recreatiewoningen dienen als open zitplek bij de woning. De terrassen worden voorzien van een half verharde of verharde ondergrond. Materialen dienen aan te sluiten bij het landelijke karakter van het plan. Hierin zijn grind of split denkbaar alsook houten vlonderdelen of gebakken waalklinkers of kasseien.



erfinrichting en toegang



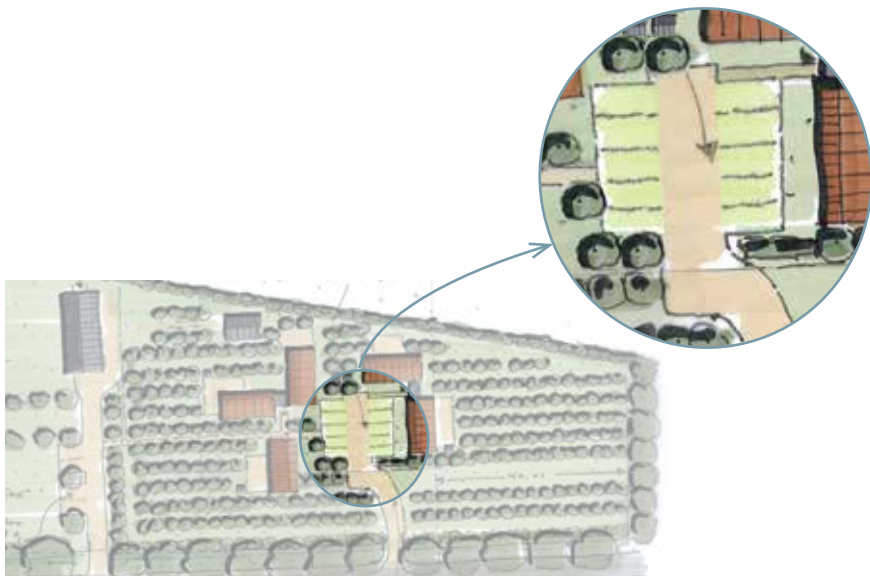
beeldkwaliteitplan recreëren in de boomgaard

beeldregels - parkeren

De parkeerbehoefte is 2 parkeerplaatsen per recreatie woning. Het CROW geeft voor een bungalowpark parkeercijfers aan van 2,0 tot 2,2 per bungalow in geval van een bungalowpark in het buitengebied. Dit is de meest vergelijkbare categorie binnen de CROW publicatie, uitgave oktober 2012.

Voor 5 recreatiewoningen betekent dit 10 parkeerplaatsen. Dit wordt geheel op eigen terrein opgelost, nabij de recreatiewoningen liggen 10 algemene parkeerplekken. Daarnaast liggen 4 plaatsen langs de oprit naar de bed & breakfast accommodatie.

De toegang is via de toegang naar de boomgaard. Daarnaast wordt een wandelpad aangelegd door de boomgaard vanaf de recreatiewoningen naar de bed & breakfast accommodatie. Ook hierdoor wordt de combinatie van beide onderdelen benadrukt en qua beeld geclusterd. De inrichting van de parkeerplaatsen dient landschappelijk te worden opgelost middels gefundeerd gras al dan niet tussen hagen.



toegang en parkeren in het hart van de boomgaard



beeldkwaliteitplan recreëren in de boomgaard

beeldregels - recreatiewoningen

algemeen

De boomgaard is de drager van de ontwikkeling, recreëren vindt plaats in de boomgaard. De recreatiewoningen dienen daarom terughoudend vormgegeven te worden met een landelijk en agrarisch karakter. De recreatiewoningen liggen geclusterd tussen de bomen en worden wisselend van kaprichting gepositioneerd. Om dit wisselende beeld te versterken wordt in bouwhoogte gevarieerd. Hierin kan niet voor alle woningen de maximaal toelaatbare bouwhoogte worden opgezocht.

In vormgeving zijn zowel traditionele als conceptuele recreatiewoningen denkbaar, mits zij als cluster met vormverwantschap worden ontworpen. De detaillering is sober, maar hoogwaardig/ambachtelijk. In de vormgeving wordt gestreefd naar variatie in bouwhoogte en basisvorm tussen de verschillende recreatiewoningen.

kap

- lessenaarsdak, schilddak
- keramische dakpan, natuurlijke leien, groendak, houten shingles of combinaties hiervan
- afwerking in hout of zink
- dakkapellen zijn niet toegestaan
- geen goten of een eenvoudige zinken mastgoot

gevels

- hout potdekselwerk, lattenstructuren, board and batten
- eventueel een open gevel aan één zijde
- een gemetselde of gecementeerde plint is mogelijk
- heldere en eenduidige vormtaal met landelijk karakter
- heldere, sobere detaillering
- plasticiteit, kleureigen materialen en/of terughoudend in kleur

kozijnen en deuren

- gevelopeningen uitgevoerd in hout bij een traditionele vormgeving.
- gevelopeningen uitgevoerd in hout, staal of aluminium bij een conceptuele vormgeving.
- kleurstelling sober in een materiaaleigen kleur

bouwregels bestemmingsplan

- goothoogte 3,5m
- nokhoogte 6,5m
- oppervlakte 80m²
- tuinhuisje maximaal 6m². Goothoogte 2,2m. Bouwhoogte 2,7m



inspiratieblad
recreatiewoningen



beeldkwaliteitplan recreëren in de boomgaard



colofon
Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA BV
Pieter Oosterhout
Gea Offerein
Giel Sengers
Paul ten Haaf
Gemeente Beuningen