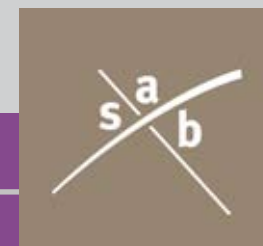




HOEK BOSSTRAAT-SMALLESTRAAT NIEUW-DIJK

BEELDKWALITEITPLAN MEI 2013

nieuw erf Nieuw-Dijk



COLOFON SAB

bezoekadres:
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

correspondentieadres:
postbus 479
6800 AL Arnhem

T (026) 3576911
F (026) 3576611
I www.sab.nl
E arnhem@sab.nl



BEELDKWALITEITPLAN
ERF NIEUW-DIJK
HOEK BOSSTRAAT-SNELLESTRAAT

projectnummer: 100228.03
opdrachtgever: gemeente Montferland

mei 2013

SAB Arnhem
projectleider: Arjan van der Laan

INHOUD

1 INLEIDING	5
2 ANALYSE	7
3 PLAN	9
4 BEELDKWALITEIT	11



01 | INLEIDING

De gemeente Montferland heeft SAB Arnhem gevraagd een beeldkwaliteitplan te maken voor de locatie hoek Bosstraat - Smallestraat in Nieuw-Dijk. De locatie betreft een voormalige boerderij waarvan de woning blijft bestaan en waarbij de huidige erfbebouwing wordt vervangen door woningbouw op een nieuw erf.

doel

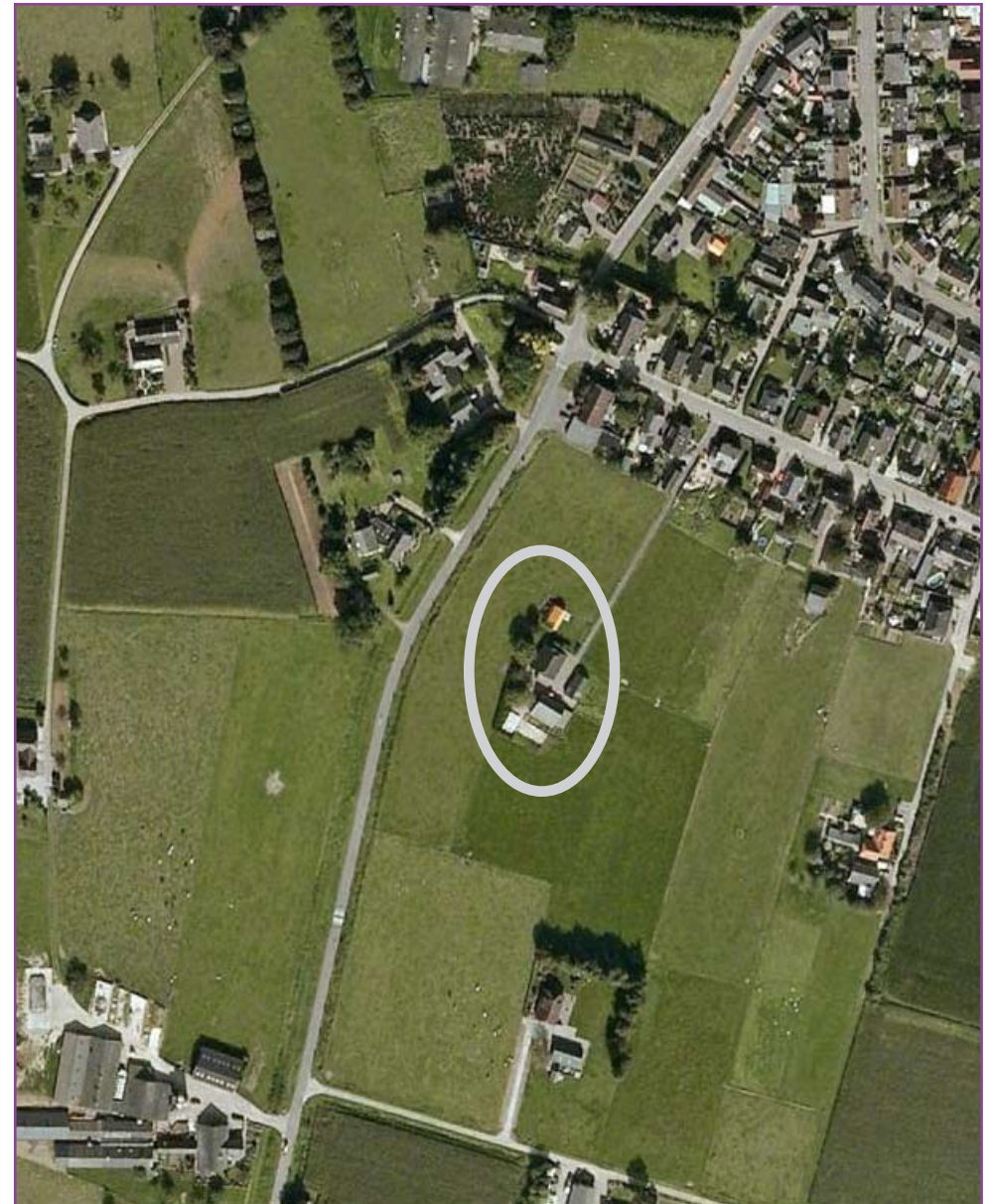
Dit beeldkwaliteitplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast. Het is het toetsingskader voor bouwplannen voor deze locatie. Dit toetsingskader wordt gehanteerd door de gemeente Montferland en door de welstandscommissie bij de beoordeling van de plannen. Anderzijds geldt dit document als inspiratiedocument voor de architecten die dit verder uitwerken.

Het beeldkwaliteitplan is geen blauwdruk. Het geeft wel duidelijk richting aan de planvorming. Alternatieve en afwijkende plannen zijn alleen bespreekbaar, mits ze voldoen aan de ambitie van het beeldkwaliteitplan en aansluiten op de achterliggende bedoelingen en randvoorwaarden zoals in het beeldkwaliteitplan zijn omschreven en ze tevens als positief worden beoordeeld door de welstandscommissie.

De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld als sfeerbeelden. De tekst is leidend, referentiebeelden kunnen daar op onderdelen van afwijken.

opzet

Op basis van een korte analyse van de huidige situatie worden de stedenbouwkundige uitgangspunten toegelicht. Vervolgens wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit door middel van beoordelingscriteria vergezeld van tekeningen en referentiebeelden.





02 | ANALYSE

historie

Omstreeks 1900 was de voormalige gemeente Didam een uitgestrekt gebied, waarvan het dorp Didam het centrum was. Daar stond ook de enige Rooms Katholieke kerk. Er was dus maar één kerkparochie in de gehele gemeente Didam. Omdat het aantal parochianen groeide, werd de kerk te klein en zocht men naar een passende oplossing. Deze nieuwe parochie werd in 1910/1911 gesticht in Dijk, tegenwoordig Nieuw-Dijk genoemd.

Aanvankelijk zou de kerk gebouwd worden aan de Beekseweg omdat dit de enige verharde weg op dat moment was (hoek Beekseweg- Bosstraat). Door een grondschenking werd de kerk uiteindelijk aan de Smallestraat gebouwd. Met de bouw van een kerk kwam er ook behoefte aan (meer) voorzieningen. De Smallestraat werd in de loop van de jaren steeds meer het dorpscentrum.

Na de tweede wereldoorlog is Nieuw-Dijk vooral in noordelijke richting in een laag tempo uitgebreid tot aan de Bosstraat. De lintbebouwing aan de Smallestraat bestaat vooral uit woningen op grote kavels, maar ook uit een kerk, winkels en andere voorzieningen. Door de gevarieerde bebouwing en het kaarsrechte karakter wordt de Smallestraat ervaren als de centrale ruimte in Nieuw-Dijk.

De lintbebouwing aan de zuidzijde van de Smallestraat grenst aan de achterzijde aan het buitengebied. In dat buitengebied liggen verspreid enkele boerderijen met bijgebouwen en schuren, met langs de rand van het erf groen en bomen. De bebouwing is kleinschalig en heeft een eenvoudige hoofdvorm. Vaak is er sprake van een hoofdgebouw (de woning) met daaromheen een aantal bijgebouwen op het erf.

Op de topografische kaart van 1931 is te zien dat de boerderij in het midden van het plangebied reeds in de jaren '30 van de vorige eeuw bestaat. Hieromheen liggen de agrarische gronden behorend bij het bedrijf.

landschappelijke en stedenbouwkundige structuur

Nieuw-Dijk ligt aan de rand van twee enken, aan de noord en westzijde. Maar vooral aan de zuidzijde is sprake van een meer rechtlijnige structuur, omdat dit een heideontginningsgebied is. In dit ontginningsgebied liggen diverse erven.

Deze erven bestaan uit een hoofdgebouw (de boerderij) met diverse bijgebouwen er om heen, soms informeel gesitueerd. De goot- en bebouwingshoogtes, de uitstraling en de sfeer, zijn verschillend. Kenmerkend zijn de aanwezigheid van enkele grote bomen op de erven.





Bosstraat

Smallestraat

19

2a

2b

6

6a

8

10

9

2

7

03 | PLAN

uitgangspunten

Voor het plangebied gelden o.a. de volgende uitgangspunten:

- inpassing in de bestaande landschappelijke structuur
- bebouwing en buitenruimte refereert aan boerenerf
- informele situering gebouwen
- informele inrichting openbare ruimte
- ruimte voor waterretentie
- versterken van de zone tussen de dorpsstrand en het erf
- goede aansluiting op de omgeving
- overgang naar buitengebied goed vormgeven
- aansluiten op uitgangspunten GroenStructuurplan Nieuw-Dijk

ruimtelijke visie

Het stedenbouwkundige plan bestaat uit een aantal nieuwe woningen die rond een bestaande boerderij worden gesitueerd. Hierdoor ontstaat een nieuw boerenerf. Het erf maakt onderdeel uit van de structuur van erven zoals in het buitengebied van Nieuw-Dijk aanwezig is.

De woningen krijgen daarom wisselende kaprichtingen, wisselende bouw- en goothoogtes en verschillen in architectuur.

Het (voormalige) grasland aan de noord- en westzijde van het nieuwe erf kan een invulling krijgen met een boomgaard, een moestuin of een paardenwei.

In en langs de rand van het erf komen solitaire bomen te staan. De overgang naar het buitengebied wordt op een natuurlijke manier vormgegeven, deels door de invulling van een groensingel (lage beplanting). Het idee is om de waterberging van het gebied te realiseren aan de achterzijde van de percelen, in combinatie met de groensingel, op de overgang van het erf naar het omliggende grasland. Op deze manier ontstaat een omlijsting van de nieuwbouw die refereert aan erfbeplanting rond een erf.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein of in de openbare ruimte. In de centrale openruimte midden in het gebied kan ook worden geparkeerd.

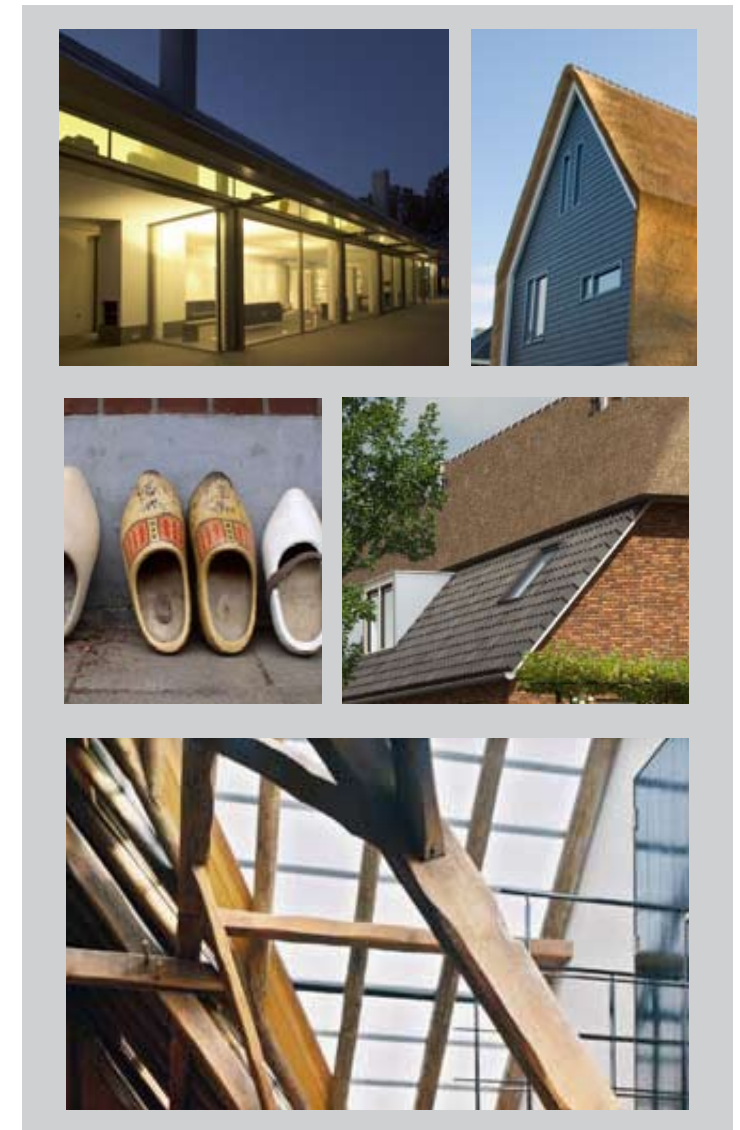


concept nieuwe erven in het buitengebied

ARCHITECTUUR



DETAILS



04 | BEELDKWALITEIT

Er zijn criteria opgesteld voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte. Deze twee zijn aanvullend aan elkaar. Bovendien moet een goede overgang van het erf naar het omliggende buitengebied worden gewaarborgd.

Criteria voor bebouwing

De nieuwe woningen worden rond de boerderij gesitueerd, zodat een nieuw boerenerf ontstaat. De criteria voor de nieuwbouw zijn dusdanig opgesteld dat er een gevarieerd en eigentijds erf ontstaat dat raakvlakken heeft met een boerenerf zoals het oorspronkelijk was.

Situering

Het nieuwe erf maakt onderdeel uit van de structuur van erven zoals in het buitengebied van Nieuw-Dijk aanwezig is. De bebouwing is informeel gesitueerd, er is geen strakke rooilijn en gebouwen verspringen ten opzichte van elkaar.

Alle woningen zijn op de openbare ruimte gericht.

Vorm en massa

Gestreefd wordt naar een architectuur die past bij het landelijke en kleinschalige karakter van de omgeving en die refereert aan een boerderij met schuren en bijgebouwen.

De woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm met een grote kap. De eenvoudige rechthoekige hoofdvorm is overheersend, het dak heeft daarbij een belangrijke beeldbepalende functie. Ook de hoofdvorm van een kapschuur of een T-boerderij kan worden toegepast.

De gebouwen verschillen ten opzichte van elkaar, desondanks is er door het materiaalgebruik en de situering wel sprake van een samenhang.

De nok- en goothoogte zijn wisselend, maar de uitstraling van de bebouwing

moet kleinschalig zijn. Veelal zal de bebouwing bestaan uit één laag met een kap of anderhalve laag met een kap. Bij wijze van uitzondering zal bebouwing bestaan uit twee lagen met een kap.

Eventuele aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Kleuren, materialen en details

Toe te passen materialen zijn baksteen en hout voor de gevels. Voor Gevels kunnen ook geheel uit hout bestaan. Voor de daken kunnen gebakken pannen of riet worden gebruikt.

Toe te passen kleuren zijn gedekte tinten voor de gevels (donkerrood, bruin, antraciet) of wit (gekeimd/gestuct) en pannen in antraciet of rood.

erfscheidingen

De erfscheidingen in het gebied zijn grotendeels groen, en betreffen hagen. Op plekken waar de achterzijde grenst aan een beplantingssingel in combinatie met een wadi, kunnen erfscheidingen ook bestaan uit lage hekwerken.



OPENBARE RUIMTE



OVERGANG NAAR BUITENGEBIED



Openbare ruimte

De openbare ruimte krijgt een informele uitstraling door de keuze van de verharding, de informele situering van solitaire bomen en de groene erfscheidingen.

De openbare ruimte bestaat uit de toegangsweg en het erf. De toegangsweg heeft een smal profiel. De verharding bestaat uit klinkers, bij voorkeur gebakken materiaal. Ook het erf wordt ingericht met klinkers. De parkeerplaats van een andere duurzame verharding krijgen, zoals keitjes van natuursteen.

Overgang erf-landschap

Om te komen tot een zo natuurlijk mogelijke inpassing is het van belang aandacht te besteden aan de overgangen van de achtererven naar het landschap. Het GroenStructuurplan voor Nieuw-Dijk geeft daarvoor aanbevelingen, die in het plan zijn overgenomen.

Een deel van de waterberging zal aan de rand van het landelijke gebied worden gerealiseerd. Deze wadi's of greppels kunnen worden gecombineerd met een beplantingssingel met streekeigen beplanting, zoals bomenrijen van eiken en elzen in combinatie met meidoornhagen.

Aan de noordzijde- en westzijde kan het (voormalige) grasland worden gehuurd als ponyweide, moestuin, boomgaard en dergelijke, afhankelijk van de wens van de huidige bewoners aan de Smallestraat en de nieuwe bewoners op het erf. Erfscheidingen sluiten hierop aan (zie bladzijde 11).

