

Beeldkwaliteitsplan Lagestraat 20 te Niftrik

1. INLEIDING EN DOEL

1.1 DOEL VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

Aan de Lagestraat 20 in Niftrik wordt de huidige varkenshouderij gesaneerd en omgevormd naar een kleinschalig, grondgebonden agrarisch bedrijf. Het intensieve veehouderijbedrijf wordt definitief beëindigd, waarbij een groot deel van de stallen gesloopt wordt en de bijbehorende emissies van geur, ammoniak en fijn stof komen te vervallen.

Door deze sanering verdwijnt de overlast van de varkenshouderij nabij de dorpskern van Niftrik en ontstaat een aantrekkelijke, gezonde leefomgeving. Op de vrijgekomen gronden kan een kleinschalige woonbuurt worden ontwikkeld met woningen die harmonieus aansluiten bij het landelijke karakter van de omgeving.

DOEL VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

Met dit beeldkwaliteitsplan (BKP) wordt richting gegeven aan de ontwikkeling van deze nieuwe woonbuurt. Het document dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning en heeft als doel om de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van deze nieuwe woonomgeving te borgen en te zorgen voor een samenhangend en toekomstbestendig geheel.

De nieuwe woonbuurt moet een plek worden die past bij het dorpse en landelijke karakter van Niftrik. Het beeldkwaliteitsplan biedt hiervoor kaders voor de stedenbouwkundige opzet, architectuur, materialisatie, groenstructuren en de inrichting van de openbare ruimte.

Belangrijke ambities daarbij zijn:

- het realiseren van een aantrekkelijke en leefbare woonomgeving met een sterke landschappelijke inpassing;
- het creëren van samenhang en een herkenbare identiteit in bebouwing, buitenruimte en erfafscheidingen;
- het bieden van variatie in woningtypologieën die inspelen op de lokale woningbehoefte en het concept van landelijk wonen;
- het waarborgen van een duurzame, toekomstbestendige woonomgeving die bijdraagt aan de kwaliteit van het dorp.

Op deze manier vormt dit beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor ontwerpers, ontwikkelaars en vergunningverleners en geeft het richting aan de realisatie van een hoogwaardige en passende uitbreiding van Niftrik.

1.2 RELATIE MET BELEIDSKADERS

De ontwikkeling aan de Lagestraat 20 sluit nauw aan bij de uitgangspunten uit zowel de Omgevingsvisie Wijchen 2024 als de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Beide documenten benadrukken de waarde van de dorpse schaal, lintbebouwing en traditionele erfstructuren die Niftrik kenmerken. Het plan borduurt hierop voort met de verkavelingsopzet volgens het boerenerfprincipe en een kleinschalige massa-opbouw van één à twee lagen met kap. Doorzichten en groenstructuren blijven behouden, waardoor het achterliggende landschap beleefbaar blijft en de nieuwe woonbuurt zorgvuldig wordt ingepast in het rivierenlandschap.

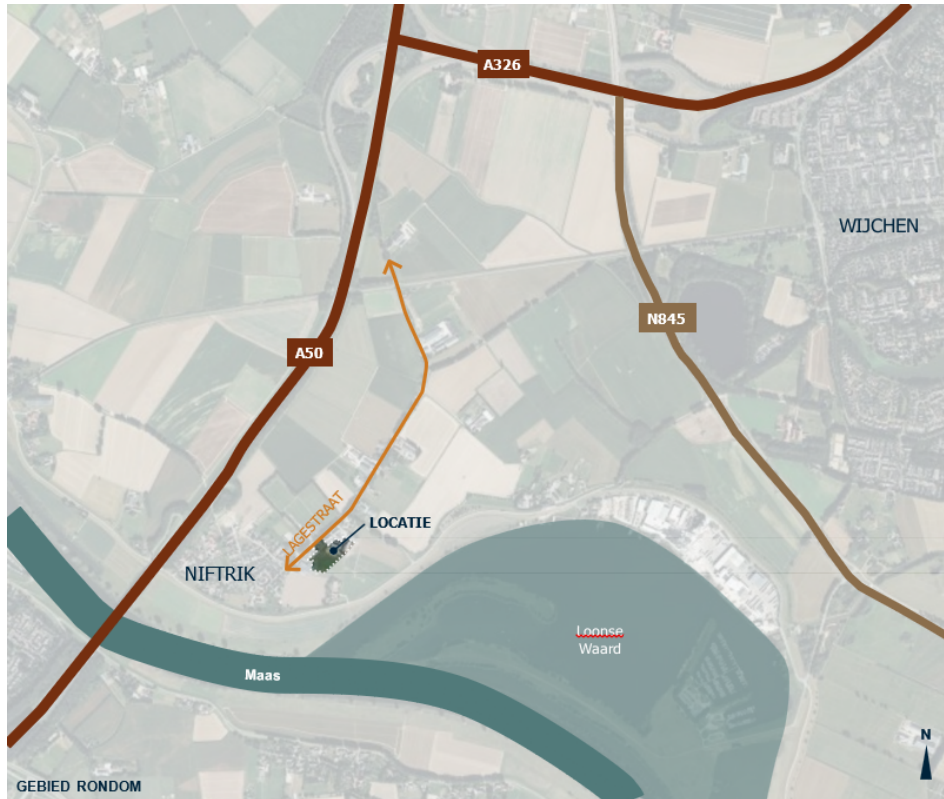
Daarnaast geeft het plan invulling aan de woningbouwopgave door een mix van betaalbare en gevarieerde woningtypen, wat aansluit bij de ambitie om de leefbaarheid van de kern te versterken. Hiermee wordt niet alleen de ruimtelijke kwaliteit geborgd, maar ook bijgedragen aan een sterke en sociale samenleving, zoals beoogd in de omgevingsvisie.

2. GEBIEDSCONTEXT

2.1 PLANGEBIED

Niftrik is een kleine kern in de gemeente Wijchen, gelegen aan de noordelijke oever van de Maas. Het dorp heeft een lange geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen en wordt voor het eerst genoemd in de 12e eeuw. Door de strategische ligging aan de rivier kende Niftrik in de loop der tijd verschillende functies, onder meer als verdedigingsplaats en als agrarische nederzetting op de hoger gelegen stroomrug. Niftrik ligt ingeklemd tussen de de A50, de Maas en natuur-en recreatiegebied de Loonse Waard.

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van de kern Niftrik, direct aan de Lagestraat. De gronden zijn momenteel agrarisch in gebruik, maar zullen na de sanering van de varkenshouderij uitsluitend nog benut worden voor akkerbouw. Daarmee wordt het agrarisch bouwvlak verkleind en ontstaat ruimte voor een nieuwe woonontwikkeling.

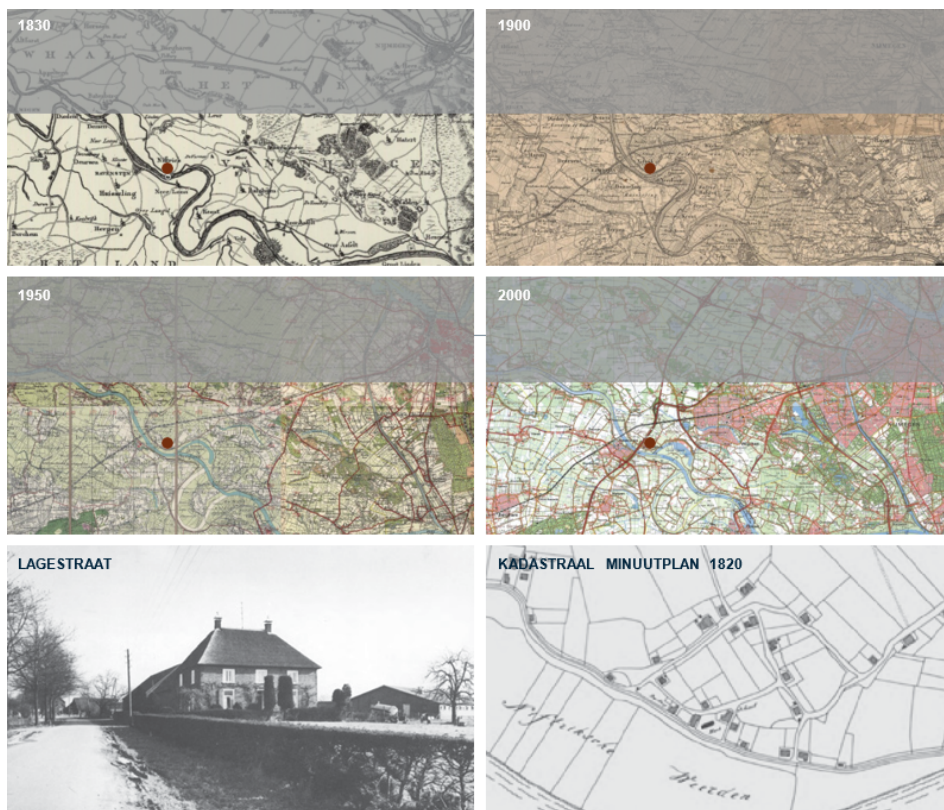


2.2 LANDSCHAP EN HISTORIE

Het gebied is onderdeel van een hoger gelegen stroomrugontginning met een gevarieerde structuur. Deze gronden kenmerken zich door vlakke kalkloze rivierkleigronden, waarop al eeuwenlang bewoning en agrarisch gebruik plaatsvinden. Aan de zuidkant van het plangebied bevindt zich de Maasbandijk met daarachter de Maas. De Lagestraat is onderdeel van de historische kern van Niftrik en is van oudsher een landweer tracé waaraan een karakteristiek bebouwingslint is ontstaan met voornamelijk agrarische bebouwing.

Langs het historische lint staan enkele cultuurhistorisch waardevolle boerderijen.

In het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Wijchen (Parapluplan Cultuurhistorie, 2017) heeft het gebied een middelhoge cultuurlandschappelijke waardering. Voor dit gebied geldt een nadere eisenregeling en vergunningplicht voor bepaalde werkzaamheden. De oude boerderij op Lagestraat 20 is aangewezen als gemeentelijk monument.

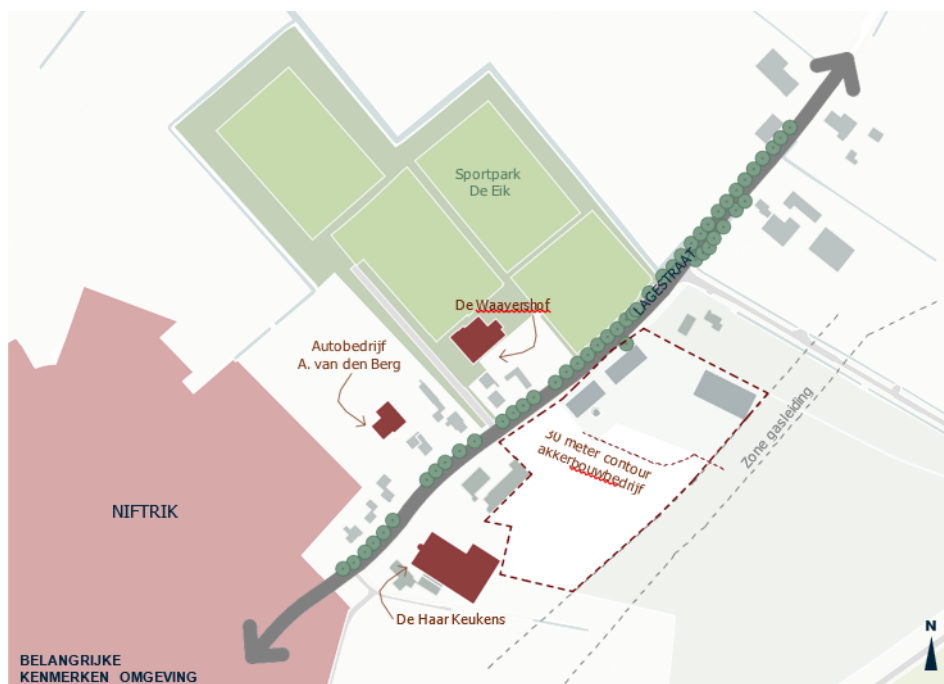


2.3 OMGEVING

Het perceel van circa 5 hectare grenst direct aan de bebouwde kom van Niftrik, waarvan de dorpskern hemelsbreed slechts 250 meter verwijderd ligt. Tegenover de locatie liggen het verenigingsgebouw De Waayershof en de sportvelden van sportpark De Eik, die een belangrijke sociale functie vervullen in het dorp.

Aan de Lagestraat bevinden zich daarnaast enkele kleinschalige bedrijven, waaronder een keukencentrum en een autobedrijf. Agrarische bedrijven zijn nauwelijks nog aanwezig; de dichtstbijzijnde melkveehouderij ligt op ruim 250 meter afstand. De Lagestraat zelf heeft het karakter van een rustige erftoegangsweg (30 km/ uur) met grasbermen en een bomensingel.

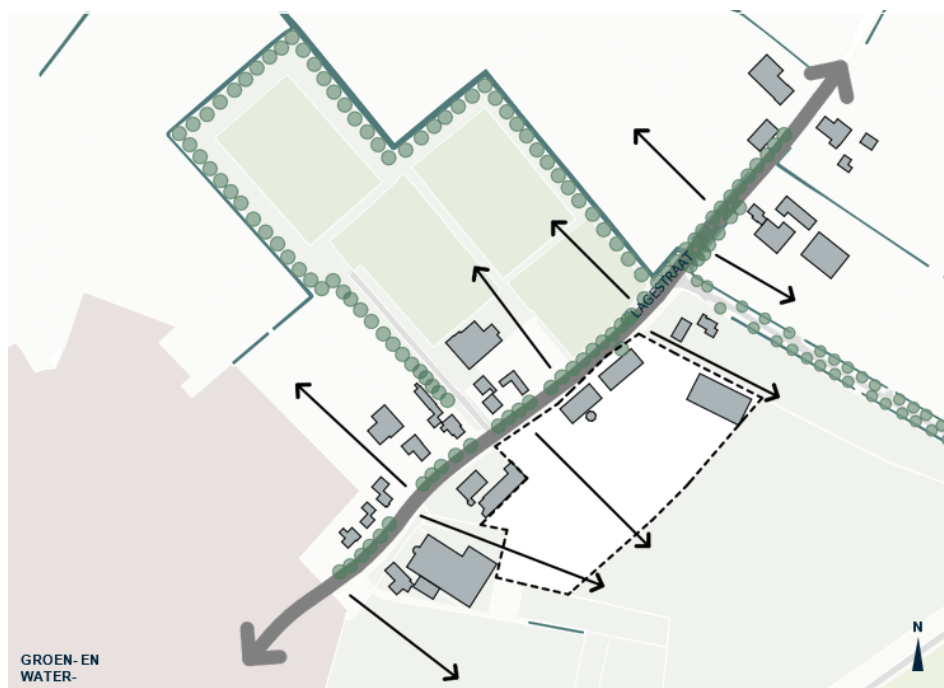
Ten zuiden van de locatie ligt een transportleiding van de Gasunie.



2.4 GROEN- EN WATERSTRUCTUREN

Het landschap rond Niftrik wordt sterk bepaald door de ligging aan de Maas en de aanwezigheid van de Maasbandijk ten zuiden van het plangebied. De open agrarische gronden achter de lintbebouwing zorgen voor lange zichtlijnen richting het rivierenlandschap.

Langs de Lagestraat zelf is een karakteristieke bomensingel aanwezig die bijdraagt aan het groene beeld van de dorpsentree. Waterstructuren zijn vooral functioneel van aard: sloten en watergangen zorgen voor afwatering van de agrarische percelen. Binnen de nieuwe woonontwikkeling is versterking van deze structuren gewenst door groene erfafscheidingen, fruitboomgaarden en kleinschalige waterberging in de vorm van wadi's.



2.5 VERKAVELING EN ARCHITECTUUR VERKAVELINGSPATRONEN

De bebouwing in Niftrik volgt van oudsher het patroon van lintbebouwing langs de historische landweer, waarvan de Lagestraat deel uitmaakt. In de loop der tijd is een relatief open en kleinschalig bebouwings-

beeld ontstaan. De kavels zijn duidelijk herkenbaar in de structuur van het lint: elk perceel heeft zijn eigen erf, erfafscheiding en bebouwing. Kenmerkend voor de erven is de traditionele opbouw: een voorerf aan de straatzijde met de hoofdwoning, en een achtererf waar de bijgebouwen en schuren zijn geplaatst. De hoofdbebouwing op het 'voorerf' staat relatief dicht op de weg, vaak met een smalle voortuin, stoep of rabatstrook. De hoofdwoning heeft een duidelijke oriëntatie op de straat. De heldere parcellering zorgt voor een afwisseling van bebouwde kavels en open ruimtes, waardoor zichtlijnen naar het achterliggende landschap behouden blijven.

ARCHITECTUURKENMERKEN

Het dorpslint van de Lagestraat is over een langere periode tot stand gekomen. Verschillende bouwstijlen zijn in de loop van de tijd toegevoegd, waardoor de architectuur kleinschalig en gevarieerd is en er een afwisselend straatbeeld is ontstaan.

De bebouwing langs de Lagestraat kenmerkt zich door een dorpse, agrarische schaal: voornamelijk één of twee lagen met kap. Het materiaalgebruik is traditioneel met baksteen, hout en keramische dakpannen. De historische boerderijen, waaronder de monumentale T-boerderij op Lagestraat 20, bepalen mede het beeld van het lint en dragen bij aan de cultuurhistorische waarde van de omgeving.

CONCLUSIE

De ligging van de locatie – aan de rand van het dorp, in de context van een historisch lint en nabij waardevol rivierenlandschap – biedt een sterke basis voor de ontwikkeling van een kleinschalige woonbuurt. De combinatie van cultuurhistorische waarde, landschappelijke kwaliteiten en de verbetering van het woon- en leefklimaat door de sanering van de varkenshouderij maakt dit een uitgelezen plek om te voorzien in de lokale woningbehoefte.

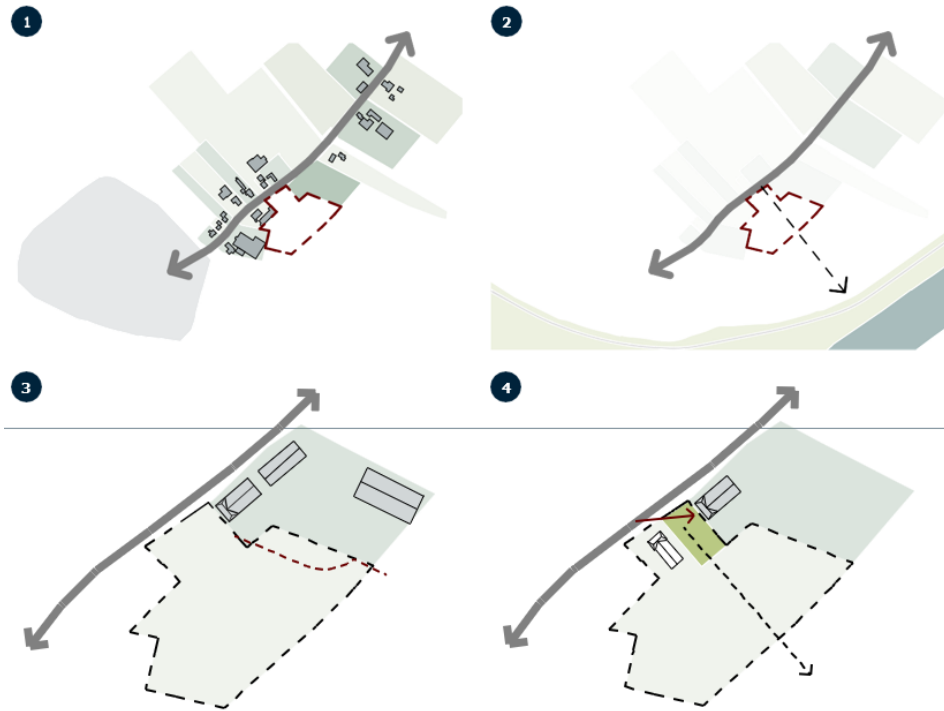
BESTAANDE BEBOUWING LAGESTRAAT TE NIFTRIK



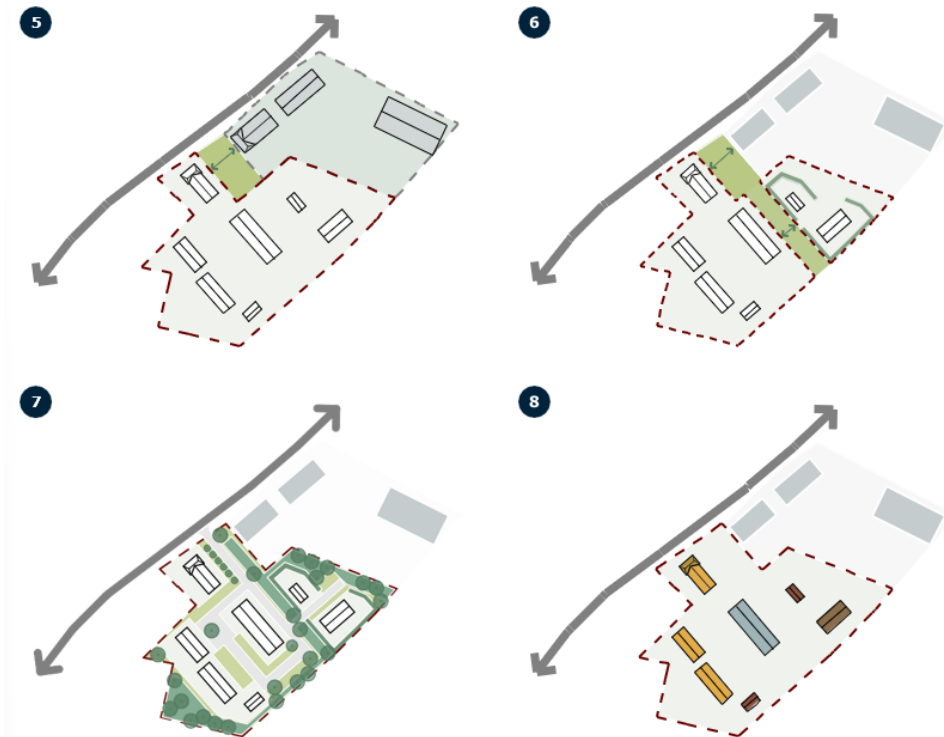
3. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

3.1 CONCEPT

1. Karakteristiek voor Lagestraat: agrarische erven aan het lint. Aanleiding voor nieuw erfensemble.
2. Zichtlijn behouden vanaf de Lagestraat richting het achtergelegen landschap en de Maasbanddijk.
3. Afstand houden tot de bedrijfsmatige activiteiten van het agrarische bedrijf aan Lagestraat 20.
4. Een groene as in de zichtlijn zorgt voor ruimte tussen het bestaande en het nieuwe erf. Het zicht op de monumentale boerderij aan Lagestraat 20 blijft behouden.



5. De groene buffer zorgt voor een duidelijke geleding in het straatbeeld. Het nieuwe erf en het bestaande erf presenteren zich als zelfstandige ensembles. De groenzone wordt ingericht als fruitboomgaard.
6. Ook binnen het plangebied zorgt de groene as voor differentiatie. Aan de noordoostzijde ontstaat een kleiner ensemble: de 'veldschuren'. Dit ensemble onderscheidt zich van het nieuwe hoofderf en is stevig ingebed in het groen.
7. Het nieuwe erf krijgt een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De waterberging wordt opgenomen in het groen, in de vorm van wadi's en regentuinen.
8. Gevarieerd woningaanbod met nadruk op betaalbare woningen.



3.2 BOERENERF ALS DRAGER

De nieuwe woonbuurt sluit aan op de karakteristieken van de Lagestraat. De schaal is afgestemd op het dorpse karakter en de verkaveling is geïnspireerd op de traditionele opbouw van de agrarische erven. De openheid in het lint blijft behouden door doorzichten naar het achterliggende landschap.

Het stedenbouwkundig concept sluit daarmee aan bij de cultuurhistorische context van Niftrik en bij het bestaande lint aan de Lagestraat.

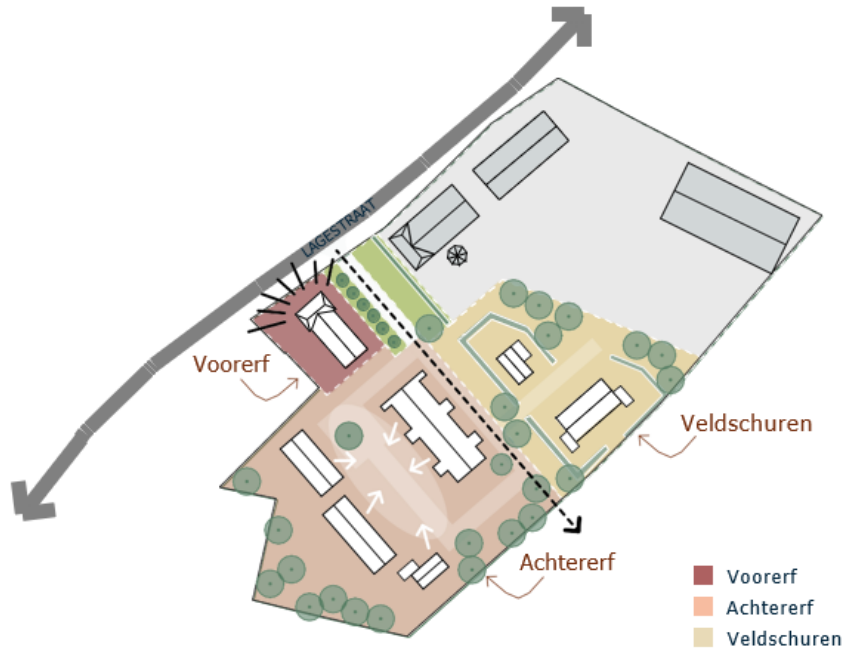
De verkavelingsopzet maakt onderscheid tussen een voorerf en een achtererf, zoals gebruikelijk bij de historische erven langs de Lagestraat.



3.3 DRIE DEELGEBIEDEN

Het plangebied is opgedeeld in 3 deelgebieden met een eigen beeldkwaliteit, de groenstructuur is zowel de onderscheidende als verbindende factor.

- *Voorerf*
Aan het voorerf, direct aan de Lagestraat komt een woonblok dat qua massa en verschijningsvorm refereert aan een traditionele T-boerderij. Het vormt de representatieve entree van het erf en versterkt door zijn opbouw de continuïteit van het lint.
De kopwoning fungeert als voorhuis, met een statig karakter en gericht op de Lagestraat.
De overige woningen vormen het achterhuis en hebben een ondergeschikte, meer ingetogen uitstraling.
- *Achtererf*
Op het achtererf ontstaat een ensemble van vier woonblokken die rond een centrale groene ruimte zijn gegroepeerd. Hierdoor ontstaat een intiem hof dat refereert aan de beslotenheid van een traditioneel erf. De centrale ruimte fungeert als ontmoetingsplek voor bewoners en draagt bij aan de sociale samenhang in de buurt.
- *Veldschuren*
Achter de monumentale boerderij aan Lagestraat 20 worden twee kleinschalige volumes geplaatst, die een verwijzing vormen naar de traditionele veldschuren. Deze woonblokken liggen achter de rooilijn van de boerderij en worden vormgegeven als schuurwoningen, zodat ze een ondersteunend en ingetogen karakter hebben.



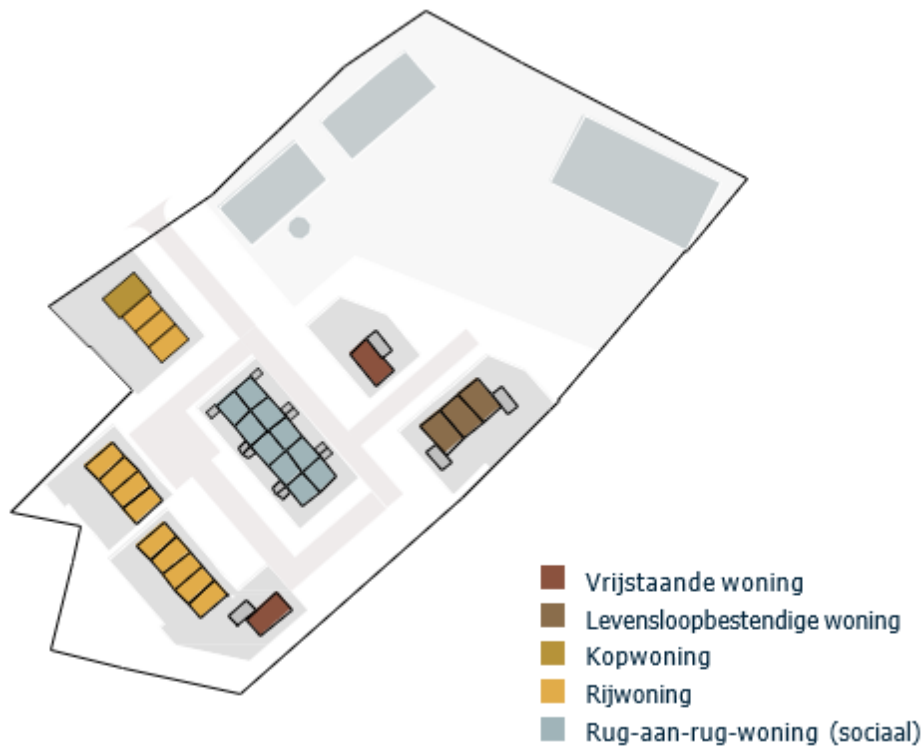
3.4 TYPOLOGIE

De gekozen woningtypologieën sluiten aan bij zowel de ruimtelijke context van de Lagestraat als de lokale woningbehoefte in Niftrik, met een significant aandeel betaalbare woningen.

Het woonblok op het voorerf, dat refereert aan de traditionele T-boerderij, bestaat uit vier rijwoningen. Op het achtererf komen twee rijen van vier en vijf rijwoningen, een vrijstaande woning en een blok van tien sociale rug-aan-rugwoningen.

In deelgebied veldschuren worden één vrijstaande woning en een blokje van drie levensloopbestendige woningen gerealiseerd.

Zo ontstaat een gevarieerd, samenhangend geheel dat aansluit bij de dorps- en landelijke context van Niftrik, geschikt is voor uiteenlopende doelgroepen en budgetten, en bijdraagt aan een toekomstbestendige uitbreiding van het dorp.



3.5 HOOGTEOPBOUW EN BOUWMASSA'S

Voorerf

Het op de T-boerderij geïnspireerde woonblok op het voorerf bestaat uit twee lagen met kap. Door de klassieke opbouw voegt het zich vanzelfsprekend in het bestaande bebouwingsbeeld langs de Lagestraat. De kopwoning vormt het voorhuis en de overige drie woningen het achterhuis. Er is een herkenbaar onderscheid tussen voor- en achterhuis. Het voorhuis is hoger en statiger uitgevoerd, met een dwarskap en een symmetrische, verticale gevelindeling. De entree ligt aan de Lagestraat, waardoor de relatie met het lint wordt versterkt.

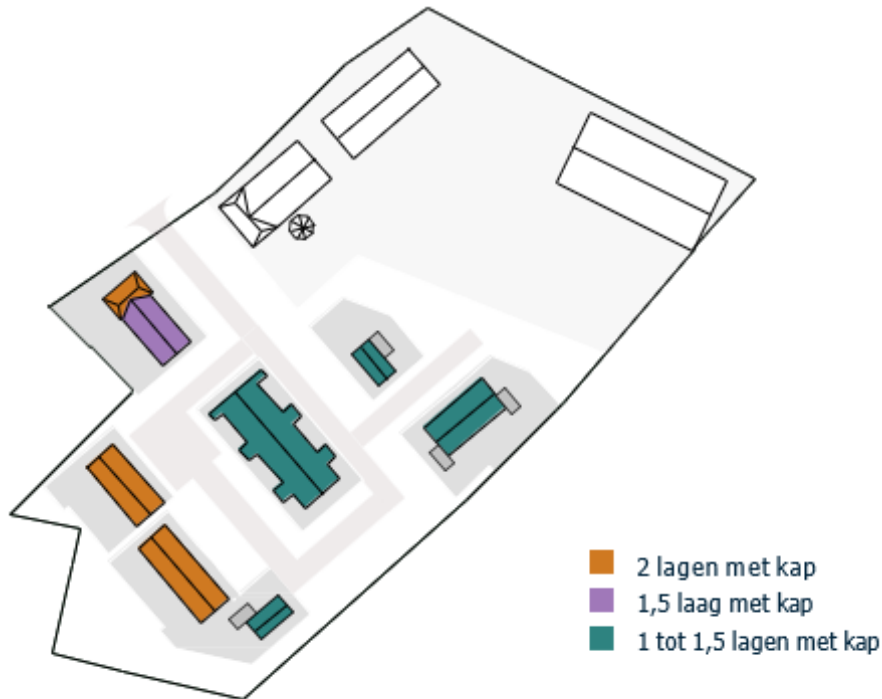
Het achterhuis, uitgevoerd met een langskap die haaks op het voorhuis staat, is ondergeschikt en meer ingetogen. Het hoogteverschil met het voorhuis moet duidelijk zichtbaar zijn. De voordeuren liggen aan de fruitboomgaard.

Achtererf

De woonblokken op het achtererf vormen een eigentijdse vertaling van de traditionele achtererfbebouwing. De volumes sluiten in maat en verhouding aan bij het agrarische karakter van de omgeving. Dit karakter kan worden versterkt door het plaatselijk doortrekken van de kap en door het toevoegen van aangekapte houten constructies.

Zowel de rijwoningen als de rug-aan-rugwoningen hebben een langskap. De rijwoningen hebben een hoogte van twee lagen met kap en de rug-aan-rugwoningen zijn één tot anderhalve laag hoog met kap. Bij de rug-aan-rug-woningen vormen de bergingen een samenhangend geheel met het hoofdvolume.

De vrijstaande woning, met een hoogte van één tot anderhalve laag, heeft een dwarskap.



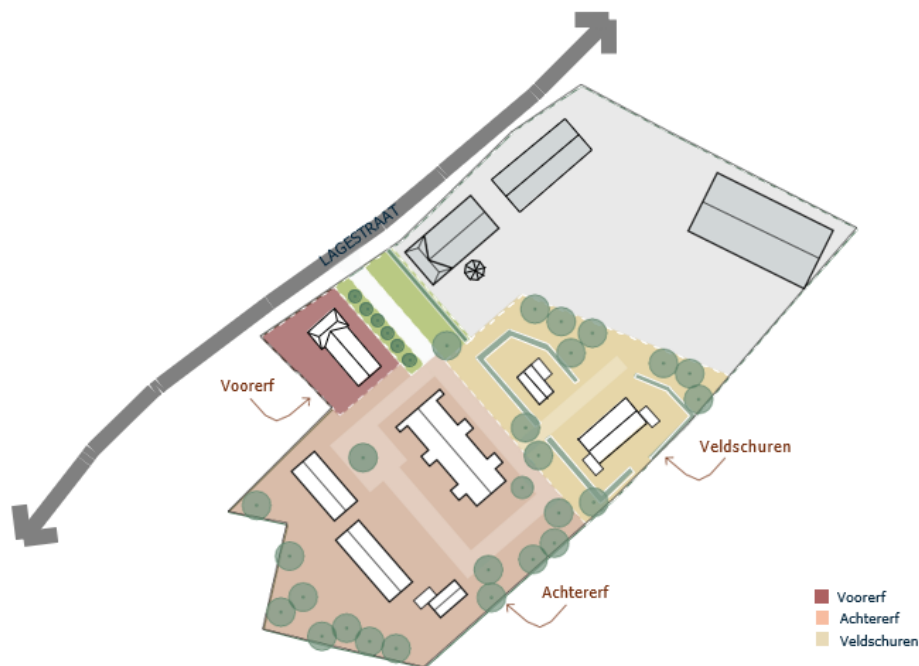
Veldschuren

Op het erf achter de boerderij aan de Lagestraat 20 worden twee eenvoudige volumes gerealiseerd van één tot anderhalve laag met kap, vormgegeven in de beeldtaal van veldschuren. De vrijstaande woning krijgt een dwarskap, terwijl de levensloopbestendige woningen worden uitgevoerd met een langskap.

4. ARCHITECTONISCHE UITGANGSPUNTEN

De architectuur van de nieuwe woonbuurt aan de Lagestraat 20 vormt een eigentijdse vertaling van de landelijke bouwstijl die kenmerkend is voor Niftrik en het omliggende rivierenlandschap. De woningen sluiten aan bij het dorpse en agrarische karakter, met herkenbare kapvormen, evenwichtige gevels en natuurlijke materialen. Het doel is een woonomgeving te creëren die vertrouwd aanvoelt en zich voegt in de bestaande bebouwingsstructuur, maar tegelijkertijd een hedendaagse uitstraling heeft.

De woonbuurt vormt als geheel een samenhangend ensemble, waarbij de verschillende deelgebieden – voorerf, achtererf en veldschuren – elk een eigen identiteit hebben. Binnen elk deelgebied zorgen overeenkomsten in materiaalgebruik, kleurstelling en detaillering voor eenheid. Zo ontstaat een heldere gelaagdheid: een herkenbare familie van gebouwen die gezamenlijk het erf vormen, maar waarin elk deelgebied een eigen karakter behoudt.



4.1 VOORERF

4.1.1 SITUATIE, KLEUR- EN MATERAALGEBRUIK



KAPVORM

Het voorhuis krijgt een zadeldak of schilddak, evenwijdig aan de Lagestraat, met een duidelijk dakoverstek dat de dakvorm benadrukt.

Het achterhuis sluit hier haaks op aan met een zadeldak waarvan de goot- en nokhoogte lager liggen dan die van het voorhuis. Door deze compositie ontstaat een herkenbare hiërarchie in het volume en een duidelijke verwijzing naar de opbouw van historische boerderijen in de omgeving.

GEVELINDELING EN RITMIEK

Het voorhuis heeft een symmetrische, representatieve gevelindeling met een centrale entree aan de Lagestraat. De gevels verwijzen naar de landelijke bouwstijl in de omgeving, met zorgvuldige verhoudingen en een rustige ritmiek. Het achterhuis is ondergeschikt en onderscheidt zich door een eenvoudiger gevelopbouw, een meer asymmetrische indeling en afwijkend kleur- of materiaalgebruik. De optische hoogte van het volume wordt beperkt door een lage gootlijn of door het toepassen van een afwijkend materiaal op de verdieping. Bij het achterhuis worden luiken of vlakvullingen aangemoedigd die refereren aan traditionele boerderij-luiken. De gevels hebben een verticale geleiding.

MATERIALIZATIE EN DETAILLERING

De gevels van het voorhuis worden uitgevoerd in metselwerk in warme roodbruine tinten, eventueel met een donkerdere of hardstenen plint. Het dak wordt voorzien van genuanceerde keramische pannen. De detaillering is rijk en sluit aan bij de karakteristieke bebouwing langs de Lagestraat. De kozijnen worden uitgevoerd in een lichte kleur, passend bij het dorpse karakter.

Het achterhuis krijgt een meer ingetogen afwerking, met een duidelijk onderscheid in kleur en materiaal ten opzichte van het voorhuis. Het kan worden uitgevoerd in metselwerk in roodbruine tinten of in hout, in zwart of in de natuurlijke kleur van het materiaal. Kozijnen mogen zowel licht als donker worden uitgevoerd: een lichte kleur zorgt voor een contrasterend gevelbeeld, terwijl een donkere tint meer opgaat in het metselwerk of hout. De hiërarchie tussen voor- en achterhuis moet duidelijk afleesbaar zijn, maar beide delen moeten wel één samenhangend geheel vormen.

PLASTICITEIT

De hoofdvorm is eenvoudig en helder van opzet, met een goed herkenbare verwijzing naar de traditionele T-boerderij. De architectonische expressie wordt bepaald door de massaopbouw en kapvorm, niet door losse toevoegingen of verspringingen. De gevels blijven vlak en rustig, waarbij beperkte accenten – zoals een subtiele sprong in de gevel of een kleine luifel bij de entree – uitsluitend worden toegepast om de compositie te versterken.

DAKKAPellen, UITBREIDINGEN EN BIJGEBOUWEN

Bij het voorhuis kunnen meer uitgesproken dakkapellen worden toegepast, passend bij het statige karakter. De dakkapellen worden zorgvuldig gedetailleerd met rijke details zoals een overstek met geprofileerde dakrand en een roede-verdeling in de kozijnen.

Ze blijven ondergeschikt aan het dakvlak.

Bij het achterhuis worden de dakkapellen aangekapt, zodat ze passen binnen de landelijke architectuurstijl.

Uitbreidingen aan de achterzijde zijn mogelijk mits ze qua schaal, materiaal en vorm aansluiten bij het hoofdvolume. Bijgebouwen en bergingen worden als losse, sobere volumes op het achtererf geplaatst en uitgevoerd in hout of metselwerk met een ingetogen kleurstelling.

4.1 VOORERF

4.1.2 REFERENTIES

Het woonblok op het voorerf refereert qua massa en verschijningsvorm aan een traditionele T-boerderij en voegt zich vanzelfsprekend in het bestaande bebouwingsbeeld langs de Lagestraat.

VOORHUIS



REFERENTIES T-BOERDERIJEN LAGESTRAAT.



VERWIJZING NAAR DE KARAKTERISTIEKE LANDSCHAPPELIJKE BEBOUWING AAN DE LAGESTRAAT: SYMMETRISCHE, REPRESENTATIEVE GEVELINDELING EN RIJKE DETAILLERING.

DUIDELIJK ONDERSCHIED TUSSEN VOOR- EN ACHTERHUIS ACHTERHUIS



OPTISCHE HOOGTE BEPERKEN DOOR AFWIJKEND MATERIAAL OP DE VERDIEPING.



OPTISCHE HOOGTE BEPERKEN DOOR LAGE GOOTLIJN.



LUIKEN OF VLAKVULLINGEN DIE REFEREREN AAN TRADITIONELE BOERDERIJ-LUIKEN.

4.1 VOORERF

4.1.3 CRITERIA BEELDKWALITEIT

ASPECT	CRITERIA
Hoofdpzet	Het woonblok op het voorerf refereert aan een traditionele T-boerderij, bestaande uit een statig voorhuis en een ondergeschikt achterhuis. Samen vormen ze één samenhangend geheel met duidelijke hiërarchie in massa, kap en materialisatie. De architectuur is een eigentijdse vertaling van de landelijke bouwstijl die kenmerkend is voor Niftrik.
Kapvorm	<i>Algemeen:</i> <ul style="list-style-type: none"> Duidelijk dakoverstek. Kaphelling passend bij het landelijke karakter. <i>Voorhuis:</i> <ul style="list-style-type: none"> Zadeldak of schilddak, evenwijdig aan de Lagestraat. <i>Achterhuis:</i> <ul style="list-style-type: none"> Zadeldak haaks op het voorhuis. Lagere goot- en nokhoogte dan voorhuis. Wolfseind is mogelijk.
Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> Hoofdvorm is eenvoudig en goed herkenbaar. Het beeld wordt bepaald door de hoofdvorm en kapstructuur, niet door losse toevoegingen.

ASPECT	CRITERIA
	<ul style="list-style-type: none"> Dak: keramische pannen in donkere grijze kleur of riet. Pannen qua vorm passend bij het landelijke karakter. Bij voorkeur genuanceerd van kleur. Kozijnen: lichte kleur (wit, crème, lichtgrijs). Voor de draaiende delen kunnen ook donkerder tinten worden gekozen als antraciet of standgroen. Details als luiken en luifels qua kleur en materiaal passend bij het landelijke karakter van de Lagestraat. <i>Achterhuis:</i> <ul style="list-style-type: none"> Gevel: metselwerk in roodbruine tinten of hout (zwart of natuurlijke kleur). Dak: Keramische pannen in donkere grijze kleur. Pannen qua vorm passend bij het landelijke karakter. Bij voorkeur genuanceerd van kleur. Kozijnen: lichte kleur of donkere (grijs-) tint die aansluit bij het materiaal van het hoofdvolume.
Detailering	<i>Voorhuis:</i> <ul style="list-style-type: none"> Rijke detailering aansluitend op lintbebouwing Lagestraat.

ASPECT	CRITERIA
Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> Gevels die aan de openbare ruimte grenzen zijn niet gesloten, maar representatief.
Gevelindeling en ritmiek	<i>Voorhuis:</i> <ul style="list-style-type: none"> Symmetrische, representatieve gevel met centrale entree aan de Lagestraat. Verticale geleiding met evenwichtige raamverdeling. <i>Achterhuis:</i> <ul style="list-style-type: none"> Eenvoudiger en meer asymmetrische gevelindeling, onderscheidend in kleur of materiaal. Rustige, dorpse ritmiek. Optische hoogte verkleinen door lage gootlijn en/of door het toepassen van een afwijkend materiaal op de verdieping. Luiken of vlakvullingen worden aangemoedigd. Verticale geleiding.
Materialisatie en kleurgebruik	<i>Algemeen:</i> <ul style="list-style-type: none"> Voor- en achterhuis verschillen in kleur/materiaal, maar vormen één harmonieus geheel. <i>Voorhuis:</i> <ul style="list-style-type: none"> Gevel: metselwerk in warme roodbruine tinten, eventueel met donkerdere of hardstenen plint. Geen strengperssteen toepassen.

ASPECT	CRITERIA
	<i>Achterhuis:</i> <ul style="list-style-type: none"> Eenvoudige en sobere details. Duidelijke verwijzing naar historische bebouwing van een boerenerf.
Dakkapellen	<i>Voorhuis:</i> <ul style="list-style-type: none"> Uitgesproken dakkapellen toegestaan, met overstek en geprofileerde dakrand. De dakkapellen blijven ondergeschikt aan het dakvlak. <i>Achterhuis:</i> <ul style="list-style-type: none"> Bescheiden, aangepaste dakkapellen ondergeschikt aan kapvorm.
Uitbreidingen en bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none"> Uitbreidingen alleen aan achterzijde, in schaal, vorm en materiaal afgestemd op hoofdvolume. Bijgebouwen als losse, sobere volumes op het achtererf, uitgevoerd in hout of metselwerk in ingetogen kleuren.
Techniek	<ul style="list-style-type: none"> Zonnepanelen worden in een regelmatig ritme op het dak geplaatst. Installaties maken een integraal onderdeel uit van de architectuur van het geheel.

4.2 ACHTERERF

4.2.1 SITUATIE, KLEUR- EN MATERAALGEBRUIK



KAPVORM

De volumes op het achtererf refereren qua maat en verhouding aan de traditionele, landelijke erfbebouwing. Het erfkarakter kan worden versterkt door het plaatselijk doortrekken van de kap en het toevoegen van een houten constructie.

Bij de rug-aan-rug-woningen worden de bergingen zorgvuldig ingepast, zodat ze samen met het hoofdvolume een samenhangend geheel vormen.

GEVELINDELING EN RITMIEK

De gevels hebben een eenvoudige en functionele opbouw. Raamopeningen worden afgewisseld met gesloten gevelvlakken in een rustig, regelmatig ritme. Dit ritme wordt versterkt door de houten constructie, die de overgang tussen privé- en openbare ruimte verzacht en ontmoeting op het erf bevordert.

MATERIALISATIE EN DETAILLERING

De materialisatie is eenvoudig en robuust. Baksteen in aardse tinten en houten gevelbekleding vormen de basis. De elementen van de externe constructie, worden uitgevoerd in hout, dat of voorvergrijsd of in zijn natuurlijke kleur wordt toegepast. De daken zijn voorzien van keramische pannen in een donkere grijs tint. De detaillering is sober en terughoudend.

Subtiële variaties in metselwerkverbanden of houtafwerking en eenvoudige accenten, zoals bijvoorbeeld luiken die verwijzen naar staldeuren, versterken het landelijke karakter.

PLASTICITEIT

De blokken op het achtererf hebben een heldere hoofdvorm met een beperkte plasticiteit.

In de voorgevels en zijgevels aan het openbaar gebied worden geen forse accenten zoals erkers, uitbouwen of dakopbouwen toegevoegd. Waar nodig kunnen subtiële accenten worden toegevoegd bij entrees of op hoeken, maar altijd ondergeschikt aan de hoofdvorm. Een duidelijk dakoverstek en robuuste houten elementen geven diepte aan het gevelbeeld.

DAKKAPellen, UITBREIDINGEN EN BIJGEBOUWEN

Dakkapellen zijn bescheiden en ondergeschikt aan de hoofdvorm van het dak.

Aanbouwen worden aangekapt of zorgvuldig ingepast zodat ze een samenhangend geheel vormen met het hoofdvolume.

Uitbreidingen aan de achterzijde zijn mogelijk mits ze qua schaal, materiaal en vorm aansluiten bij het hoofdvolume. Bijgebouwen en bergingen worden als losse, sobere volumes op het achtererf geplaatst en uitgevoerd in hout of metselwerk met een ingetogen kleurstelling.

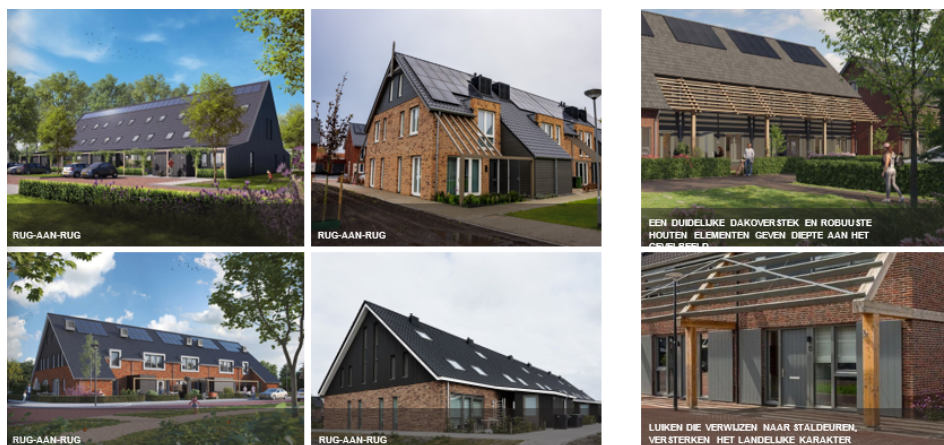
4.2 ACHTERERF

4.2.2 REFERENTIEBEELDEN

De woonblokken op het achtererf vormen een eigentijdse vertaling van de traditionele achtererfbebouwing.



HET ERFKARAKTER WORDT VERSTERKT DOOR HET PLAATSELIJK DOORTREKKEN VAN DE KAP EN HET TOEVOEGEN VAN EEN AANGEKAPTE VERANDA OF PERGOLA.



BIJ DE RUG-AAN-RUG-WONINGEN WORDEN DE BERGINGEN ZORGVULDIG INGEPAST, ZODAT ZE SAMEN MET HET HOOFDVOLUME EEN SAMENHANGEND GEHEEL VORMEN.

4.2 ACHTERERF

4.2.3 CRITERIA BEELDKWALITEIT

ASPECT	CRITERIA	ASPECT	CRITERIA
Hoofdopzet	De bebouwing op het achtererf verwijst naar de traditionele agrarische erven, met eenvoudige volumes die in maat en verhouding refereren aan schuren en stallen. De oriëntatie is naar het erf gericht, waardoor de woningen onderdeel vormen van een samenhangend collectief.		<ul style="list-style-type: none"> • Dieptewerking ontstaat door overstekken en houten elementen.
Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> • Zadeldak. • Kap kan plaatselijk worden doorgetrokken om het erfkarakter te versterken. • Aangekapte houtconstructies versterken het beeld van het erf en vormen een vanzelfsprekend onderdeel van de hoofdmassa. • Bij de rug-aan-rugwoningen zijn de bergingen zorgvuldig geïntegreerd in het hoofdvolume, zodat zij niet als losse aanbouw ogen maar bijdragen aan de massaopbouw. 	Gevelindeling en ritmiek	<ul style="list-style-type: none"> • Eenvoudige en functionele opbouw. • Afwisseling van open en gesloten vlakken in rustig ritme. • Ritme wordt versterkt door houten constructies. • Entrees zijn ingetogen en gericht op het erf.
Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> • Hoofdvolume heeft beperkte plasticiteit. • Geen forse accenten in gevels aan het openbaar gebied. • Accenten uitsluitend subtiel en ondergeschikt aan de hoofdvorm. 	Materialisatie en kleurgebruik	<ul style="list-style-type: none"> • Gevel: metselwerk (aardse tinten) of hout (vergrijsd of zwart). • Dak: keramische pan in donkere grijstint, bij voorkeur genuanceerd. • Kozijnen: in kleur afgestemd op de gevel. • Houten constructie: voorvergrijsd of in de natuurlijke kleur.
		Detailering	<ul style="list-style-type: none"> • Sober en terughoudend, passend bij erfarchitectuur. • Subtiële variatie in metselwerkverbanden en houtafwerking. • Functionele accenten (luiken, houten stijlen) zijn toegestaan.
		Dakkapellen	<ul style="list-style-type: none"> • Subtiel en ondergeschikt aan het hoofdvolume. • Zorgvuldig ingepast in het dakvlak.
ASPECT	CRITERIA		
	<ul style="list-style-type: none"> • Aantal en maat beperkt, zodat het dakvlak als geheel leesbaar blijft. • Materiaalgebruik sluit aan op het hoofdvolume en blijft ingetogen. 		
Uitbreidingen en bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none"> • Uitbreidingen zijn bij voorkeur aangekapt of zorgvuldig ingepast zodat ze een samenhangend geheel vormen met het hoofdvolume. • Bijgebouwen zijn sober en staan los op het achtererf. • Materiaalgebruik sluit aan op het hoofdvolume en blijft ingetogen. 		
Techniek	<ul style="list-style-type: none"> • Zonnepanelen worden in een regelmatig ritme op het dak geplaatst. • Installaties maken een integraal onderdeel uit van de architectuur van het geheel. 		

4.3 VELDSCHUREN

4.3.1 SITUATIE, KLEUR- EN MATERAALGEBRUIK



KAPVORM

De volumes in het deelgebied veldschuren hebben een eenvoudige, duidelijk herkenbare hoofdvorm met een verhouding die past bij traditionele schuren. De kappen worden uitgevoerd met een royale overstek. Een asymetrische kap, als eigentijdse verwijzing naar de traditionele veldschuren, is voorstelbaar.

GEVELINDELING EN RITMIEK

De gevels hebben een rustige, functionele opbouw met een ritme dat wordt bepaald door de kapvorm en het materiaalgebruik, bijvoorbeeld door verticale houten delen of terugkerende raamopeningen. Openingen zijn zorgvuldig gepositioneerd en entrees zijn ingetogen vormgegeven. Grote glasvlakken kunnen voorkomen mits ze logisch onderdeel zijn van het gevelvlak en niet afleiden van de leesbaarheid van het hoofdvolume.

MATERIALISATIE EN DETAILLERING

De materialisatie is robuust en natuurlijk. Gevels zijn uitgevoerd in hout (zwart of vergrijzend) of donker metselwerk met rustige textuur. Daken worden afgewerkt met vlakke of gewelfde keramische pannen. De detaillering is sober en ingetogen. Houtconstructies en robuuste luiken kunnen worden ingezet om het landelijke karakter te versterken.

PLASTICITEIT

De kracht ligt in de eenvoud van het hoofdvolume: kap en massa bepalen het beeld, terwijl de gevels vlak en rustig blijven. Snedes in het dakvlak zijn mogelijk, zolang zij ondergeschikt blijven aan de hoofdvorm en de kap als één heldere massa herkenbaar blijft. De architectonische expressie komt voort uit proportie, materialisering en kapvorm, waardoor de bebouwing zich vanzelfsprekend voegt in het landschap.

DAKKAPellen, UITBREIDINGEN EN BIJGEBOUWEN

Aanbouwen zijn bij voorkeur aangekapt, zodat ze ondergeschikt blijven aan het hoofdvolume. Dakkappen en dakopbouw zijn ondergeschikt aan het dakvlak en terughoudend van vorm. Vrijstaande bijgebouwen worden vormgegeven als kleine, sobere schuurvolumes en worden uitgevoerd in hetzelfde materiaalpalet als de hoofdwooning.

4.3 VELDSCHUREN

4.3.2 REFERENTIEBEELDEN

De volumes in het deelgebied veldschuren hebben een eenvoudige, duidelijk herkenbare hoofdvorm met een verhouding die past bij traditionele veldschuren.



DE KRACHT LIGT IN DE EENVOUD VAN HET HOOFDVOLUME: KAP EN MASSA BEPALEN HET BEELD, TERWIJL DE GEVELS VLAK EN RUSTIG BLIJVEN.



HOUTCONSTRUCTIES EN ROBUUSTE LUIKEN KUNNEN WORDEN INGEZET OM HET LANDELIJKE KARAKTER TE VERSTERKEN.

4.3 VELDSCHUREN

4.3.3 CRITERIA BEELDKWALITEIT

ASPECT	CRITERIA
Hoofdpzets	De bebouwing in het deelgebied 'veldschuren' bestaat uit eenvoudige, heldere hoofdvolumes met massaverhoudingen die refereren aan de traditionele schuurtypologie. De bebouwing begeleidt op natuurlijke wijze de overgang van het erf naar het omliggende landschap.
Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> Zadeldak. Kap met royaal overstek.
Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> Eenvoudige, compacte hoofdvorm. Architectonische expressie ontstaat uit massa en materiaal, niet uit toevoegingen. Rustig silhouet dat zich ondergeschikt voegt in het landschap.
Gevelindeling en ritmiek	<ul style="list-style-type: none"> Rustige, functionele opbouw. Verticale of horizontale geleiding voortkomend uit materiaal en kapvorm. Entrees ingetogen vormgegeven. Grote glasvlakken toegestaan, mits ze niet afleiden van de leesbaarheid van het hoofdvolume.
Materialisatie en kleurgebruik	<ul style="list-style-type: none"> Gevel: donker hout (zwart of vergrijzend) of donker metselwerk (bruin, zwart of grijs). Dak: keramische vlakke of gewelfde pan. Houtconstructies in natureigen kleur.

ASPECT	CRITERIA
Detailering	<ul style="list-style-type: none"> Een sober en terughoudend materiaalpalet versterkt de schuuruitstraling. Sober en ingetogen. Houtconstructies en robuuste luiken mogelijk als subtiel agrarisch accent. Geen decoratieve ornamentiek.
Dakkapellen	<ul style="list-style-type: none"> Terughoudend en ondergeschikt aan het dakvlak. Beperkt in aantal en maat.
Uitbreidingen en bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none"> Uitbreidingen bij voorkeur aangekapt maar in ieder geval ondergeschikt aan hoofdvolume. Vrijstaande bijgebouwen als kleine, sobere schuurvolumes met kap. Zelfde materiaalpalet en ingetogen kleurstelling als hoofdbouwwerk.
Techniek	<ul style="list-style-type: none"> Zonnepanelen worden in een regelmatig ritme op het dak geplaatst. Installaties maken een integraal onderdeel uit van de architectuur van het geheel.

5. OPENBARE RUIMTE EN GROEN

5.1 LANDSCHAPPELIJK ONTWERP



De uitwerking van de groen- en water-structuur is gebaseerd op de beoogde uitstraling van het agrarische erf.

De combinatie van de ontsluiting en de naast gelegen wadi zorgen voor een open verbinding tussen de Lagestraat en de Maasdijk, wat versterkt wordt door de te handhaven en te versterken hagenstructuur. De opgaande heester- en boombeplanting langs de buitenrand bestaat uit een traditionele erfbeplanting met streekeigen soorten. De woningen op het erf worden ontsloten via een rondgaande route bestaande uit deels open en gesloten verharding verwijzend naar de traditionele karrensporen. Centraal op het achtererf is een vierkant "pleintje", bestraat met een rode gebakken klinker met een notenboom als accent, wat kan functioneren als centrale ontmoetingsplek. De bestrating is overrijdbaar, waarmee de toegankelijkheid voor hulddiensten en de afvalverzameling gewaarborgd is. Onder kroonprojectie van de notenboom wordt de bestrating uitgevoerd met open voegen die ingezaaid worden.

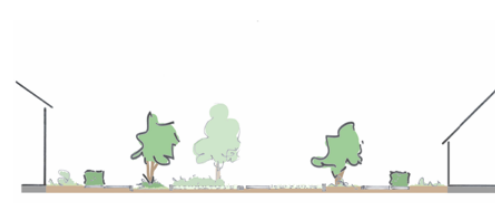
PROFIELEN



PROFIEL 1



PROFIEL 2



PROFIEL 3



PROFIEL 4

5.2 WATERHUISHOUDING

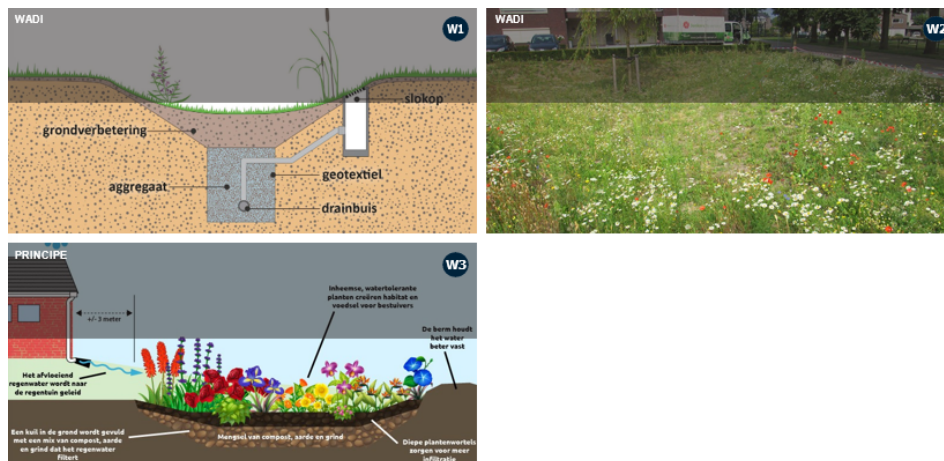


Het hemelwater wordt opgevangen in wadi's gesitueerd in het midden van het plangebied en in de buitenranden. In combinatie met een regentuin in het centrale deel.

1. De wadi in het midden is een brede verlaagde ingezaaide met een bloemrijk inheems gras/kruident mengsel.
De taluds zijn ca 1:3 en worden in een "strakke" rechte lijn uitgevoerd, verwijzend naar de watergangen in het agrarische landschap (WA1).
2. De wadi aan de buitenrand heeft een lossere vorm en wordt deels beplant met bomen en struwelen (WA2).
3. In het centrale deel wordt een verdiept plantvak aangebracht, wat gaat functioneren als een regentuin (WA3).

REFERENTIEBEELDEN

WADI & REGENTUIN



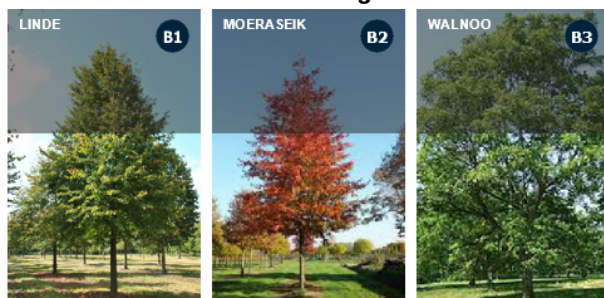
5.3 BOMEN



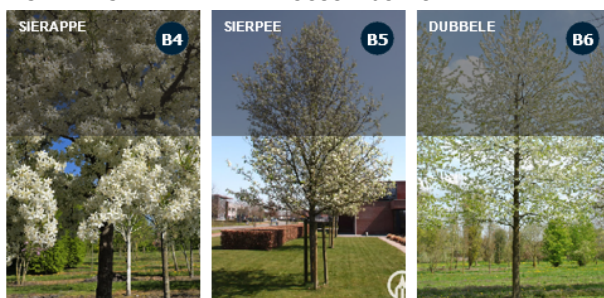
1. Streekeigen accentbomen van de 1e grootte markeren de bijzondere plekken van het erf (B1, B2 en B3).
2. Bloesembomen verwijzen naar de fruitboomgaarden bij de bestaande boerderijen (B4, B5 en B6).
3. Streekeigen bomen en een accentboom van de 1e en 2e grootte die zowel droogte als natte omstandigheden verdragen, worden aangeplant in de wadi's en de buitensingel (W1, W2, W3 en W4).

REFERENTIEBEELDEN

BOMEN OP HET ERF - Streekeigen accentbomen



BOMEN OP HET ERF – Bloesembomen



BOMEN IN DE WADI



5.4 HAGEN, HEESTERS EN STRUWELLEN



1. De bestaande taxus haag wordt gehandhaafd en waarnodig aangevuld. Hoogte ca. 1,25 m1) (H1).
2. Langs de voortuinen van de overige woningen worden nieuwe brede hagen aangeplant van haagbeuk (hoogte ca. 1,00 m1) (H2).
3. Daar waar echt privacy gewenst is wordt langs de zij en achter erfgrenzen welke aansluiten op het openbare gebied en de wadi gemengde hagen aangeplant welke hoogte kunnen bereiken van ca. 1.80 m1 (H3) met soorten als, Kornoelje, Gelderse Roos, Hulst, Liguster en Vuilboom.
4. De voortuinen van de vrijstaande woningen en de levensloopbestendige woningen worden beplant met een losse haag met een gemengd assortiment Hortensia en een onderbeplanting van vrouwenmantel (H4).
5. Aan de buitenrand, op de overgang naar het achterliggende landschap, worden streekeigen heesters aangeplant die passen bij de grondsoort en natte situatie (wadi). Soorten als (geoorde wilg, rode vlier, kornoelje en Gelderse roos komen hiervoor in aanmerking (S1).
6. In de regentuin komen enkele meer-stammige gele Kornoeljes (R1).

REFERENTIEBEELDEN

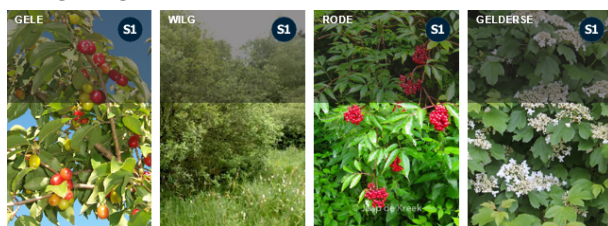
HAGEN



REGENTUIN



HEESTERS



5.5 KRUIDACHTIGE EN IN TE ZAAIEN TERREINDELEN



1. De wadi wordt ingezaaid met een kruidenrijk inheems mengsel gericht op nat en droog. Bijvoorbeeld W1 van de Cruydhoeck (W1).
2. De bermen worden ingezaaid met gras verrijkt met een biologisch bloembollenmengsel (G1).
3. De open verhardingen worden ingezaaid met witte klaver (G2).

REFERENTIEBEELDEN

KRUIDACHTIGE EN IN TE ZAAIEN TERREINDELEN



5.6 VERHARDING EN PARKEREN



1. De rijbaan wordt uitgevoerd in een deels open en deels gesloten verharding (V1).
2. Verwijzend naar het oorspronkelijk agrarisch gebruik worden de parkeerplaatsen gerealiseerd met prefab grasbetonplaten (V2).
3. Het pleintje wordt bestraat met gebakken klinkers in keiformaat, met ter plaatse van de boom opgehouden groene voegen (V3).
4. In de openingen van de haag worden betonnen entreetegels van 1,20x1,20 gelegd (V4).

REFERENTIEBEELDEN

PARKEREN



VERHARDINGEN



6. DUURZAAMHEID EN TOEKOMSTBESTENDIGHEID

De nieuwe woonbuurt wordt ontworpen met oog voor een duurzame leefomgeving die klaar is voor de toekomst. De verschillende maatregelen op het gebied van energie, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en materiaalgebruik versterken elkaar en dragen bij aan een gezonde en prettige woonkwaliteit.

ENERGIE

De woningen worden energiezuinig ontworpen en voorbereid op de toepassing van, of uitgerust met, all-black PV-panelen. Deze worden in een rustig en regelmatig patroon op het dak geplaatst, passend bij de architectuur. In de openbare ruimte wordt energiezuinige LED-verlichting toegepast met slimme dimregelingen.

KLIMAATADAPTATIE

Het plan speelt actief in op klimaatverandering door regenwater langer vast te houden en hittestress te voorkomen. De openbare ruimte wordt groen ingericht en verharding blijft zoveel mogelijk beperkt. Waar verharding noodzakelijk is, wordt gebruikgemaakt van halfopen of waterpasserende bestrating zodat regenwater in de bodem kan infiltreren in plaats van te worden afgevoerd. Wadi's en regentuinen worden ingezet om piekbuien op te vangen en de bodem te helpen herstellen in droge perioden. Hierdoor ontstaat een robuust watersysteem dat het riool ontlast en bijdraagt aan een koeler en groener woonmilieu. De bomen en het aanwezige groen dragen bij aan het verminderen van hittestress.

NATUURINCLUSIVITEIT

Natuurinclusieve maatregelen zijn een integraal onderdeel van het ontwerp. In de beplanting wordt gewerkt met streekeigen bomen, struiken en heesters die voedsel, beschutting en nestgelegenheid bieden aan lokale soorten. Het struweel en de heesters leveren met hun bloesem en vruchten voedsel voor insecten, vogels en kleine zoogdieren. De hagen bieden nestgelegenheid voor bijvoorbeeld de huismus. De wadi's en regentuinen zijn beplant met een gevarieerde, bloemrijke begroeiing die zowel tijdelijke inundatie als droogte kan verdragen. Deze beplanting biedt voedsel en beschutting voor verschillende dieren, waardoor de wadi's een waardevol leefgebied vormen en bijdragen aan de lokale biodiversiteit. De afwisselende begroeiing in de wadi's trekt veel insecten aan, wat een belangrijke voedselbron vormt voor onder andere vleermuizen. Om het leven van insecten verder te stimuleren en zichtbaar te maken voor bewoners, kunnen aan de buitenzijde van de wadi's enkele insectenhoeven worden geplaatst. In het hoger gelegen struweel kunnen egelhuizen worden opgenomen. Groene gevels en begroeide pergola's worden actief gestimuleerd en gewaardeerd als middel om het erf verder te vergroenen en ecologische meerwaarde toe te voegen. Klimplanten kunnen bijdragen aan verkoeling, biodiversiteit en een zachtere overgang tussen bebouwing en landschap. Platte daken kunnen worden uitgevoerd als groendak of natuurdak. In de gevels worden nest- en verblijfplaatsen geïntegreerd voor

gierzwaluw, huismus, vleermuis én insecten. De oriëntatie hiervan wordt zorgvuldig afgestemd op de betreffende diersoort. De verblijfplaatsen worden niet willekeurig geplaatst, maar zorgvuldig geïntegreerd in het gevelbeeld. De openbare verlichting wordt vleermuisvriendelijk uitgevoerd, met gericht licht, een warme lichtkleur en minimale verstrooiing, zodat foerageer- en vliegroutes niet worden verstoord.

MATERIAALGEBRUIK

In het plan wordt ingezet op een toekomstbestendige materiaalkeuze met een lage milieubelasting en een positieve invloed op de leefomgeving. Daarbij wordt bij voorkeur zoveel mogelijk gebruikgemaakt van circulaire en biobased bouwmaterialen of materialen die mooi verouderen en op die manier duurzaam zijn. Waar mogelijk worden materialen en bouwproducten demontabel toegepast, zodat ze na de gebruiksfase opnieuw kunnen worden ingezet en zo langdurig behouden blijven binnen de bouwketen.

