Dwarsweg 10 in Rhenen



Beeldkwaliteitsplan

2 oktober 2025
Versie 1.3

Teus'Advies
Omgevingsadviseurs

Inleiding

De initiatiefnemer runt een kleinschalig agrarisch bedrijf aan de Dwarsweg 10 in Rhenen. Gezien de huidige normen is het bedrijf te klein om nog levensvatbaar te zijn. Daarom is het de wens van de initiatiefnemer om de agrarische activiteiten te beëindigen.

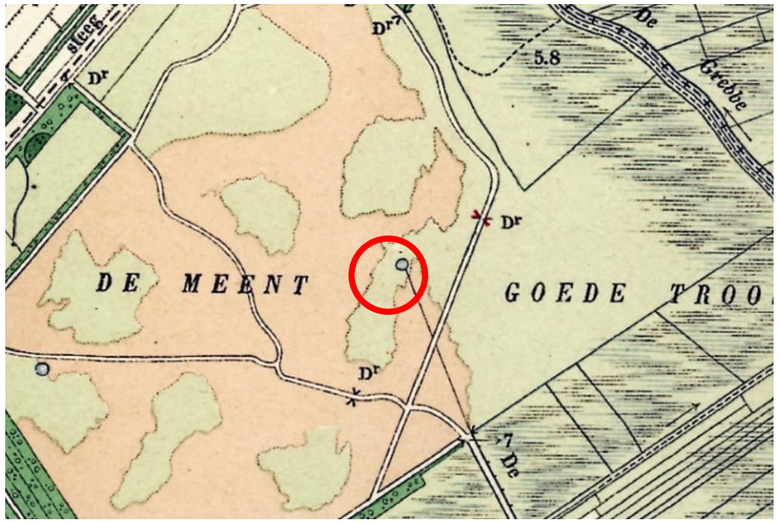
In plaats van de huidige agrarische opstallen wil hij op het terrein een nieuwe woning realiseren voor een van zijn kinderen.

Voor deze plannen heeft de initiatiefnemer uitgebreid overleg gevoerd met de gemeente Rhenen, die bereid is om medewerking te verlenen. Hiervoor zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en is er een plan opgesteld waarin functies op evenwichtige wijze aan locaties zijn toegedeeld.

Een onderdeel van dit traject is het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. Bij het opstellen van dit plan is gebruikgemaakt van stukken van de gemeente Rhenen, waaronder het Beeldkwaliteitsplan Binnenveld van BügelHajema, en van het advies van MooiSticht. Ook de kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen, gebiedskattern Geldese Vallei, is gebruikt. De uitgangspunten van die stukken zijn uitgewerkt tot een locatiespecifieke uitwerking.



Historische ontwikkeling



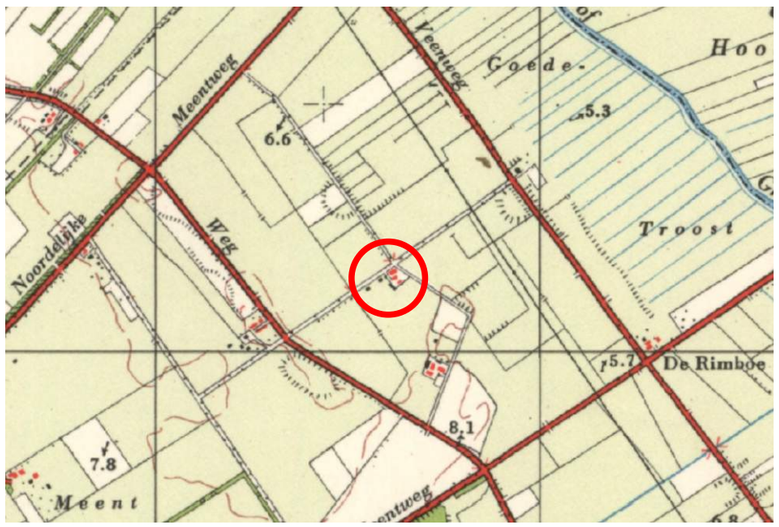
1920



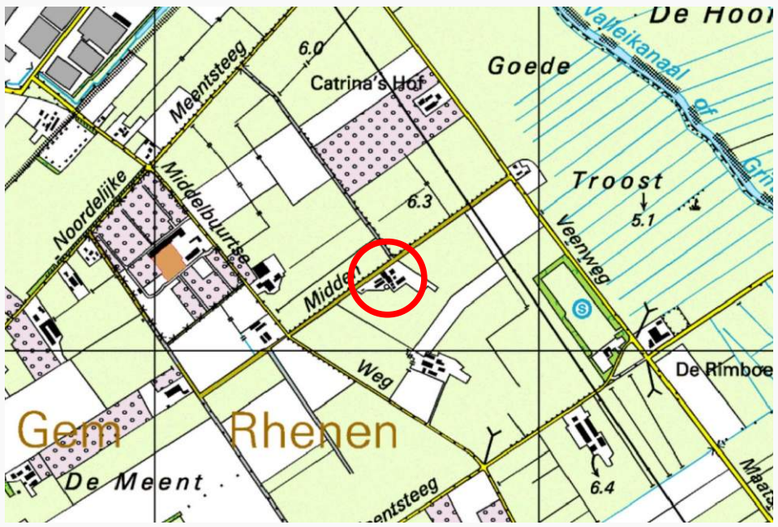
1980



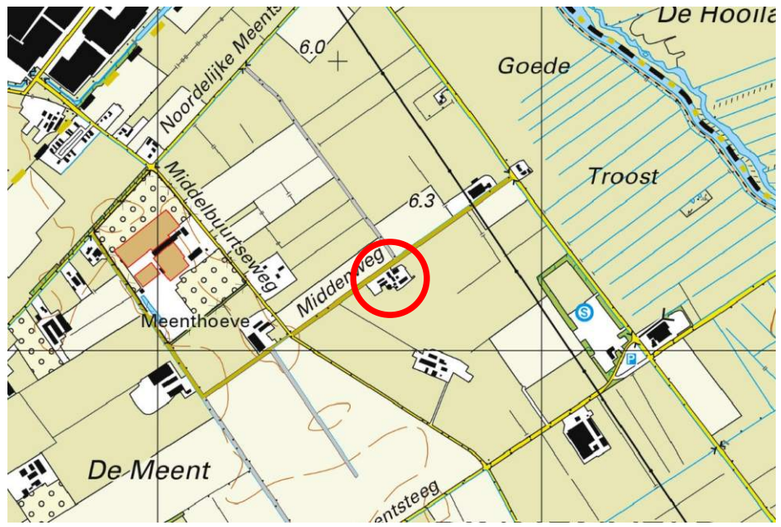
2014



1960



2000



Heden

Analyse van de locatie

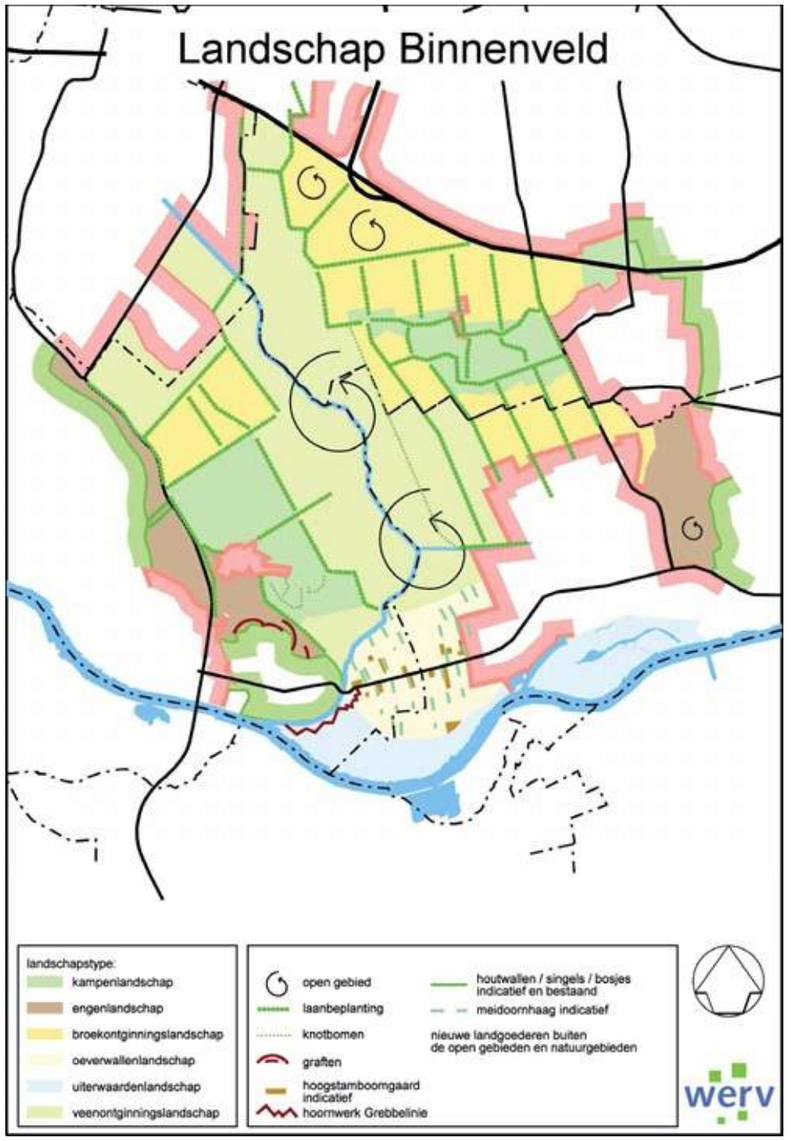
De locatie is gelegen aan de Dwarsweg, in het buitengebied van Rhenen. Op de locatie is momenteel een boerderij met bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen aanwezig. Op deze locatie is een rundveehouderij aanwezig.

De locatie ligt in het broekontinningenlandschap De Meent. Dit gebied bestond voorheen voor een groot deel uit een open heideveld; De Meent. De openheid is nog goed terug te zien in het huidige landschap, ondanks dat het gebied ontgonnen is en een andere verschijningsvorm heeft gekregen. Het gebied is ontgonnen in een blokverkavelingsstructuur. De openheid van deze blokverkavelingen wordt doorsneden door bomenlanen. Aan deze bomenlanen liggen de meeste erven. Enkele erven liggen verder naar achteren op het perceel waardoor de bebouwing een vrij dominante positie in het landschap krijgt. Door de verspreide ligging van de erven wordt de openheid van het gebied aangetast.

De ontwikkelingsrichting van de erven is divers. De erven ontwikkelen zich zowel in de breedte als in de diepte (lengte), waarbij de bouwrichting op de erven ook sterk kan variëren.

In het gebied is één bosperceel gelegen met op de kop daarvan een landgoed. Doordat dit bosperceel een sterke rand vormt, geeft dit een aangename afwisseling met de bestaande openheid van het gebied. Afwisseling van de openheid van blokverkavelingen en beslotenheid van de erven versterkt de belevingswaarde van het gebied. De beslotenheid van de erven dient dan ook toe te nemen.

Naast de ligging in het broekontginningenlandschap is ook de historische ontsluiting van het erf van belang voor de ruimtelijke beleving. Oorspronkelijk werd de boerderij ontsloten aan de Dwarsweg, die in het huidige landschap vrijwel geheel verdwenen is. De bebouwing oriënteerde zich destijds op deze route, waardoor zowel de boerderij als de schuren niet gericht zijn op de huidige Middenweg. Dit verklaart de afwijkende positionering van de gebouwen in vergelijking met veel andere erven in het gebied. Het erf oogt daardoor minder logisch vanuit de huidige wegstructuur, maar sluit juist aan bij de historische ontwikkelingsrichting.



Karakteristiek van de boerderij

De huidige boerderij betreft een hallehuisboerderij, waarbij het voorhuis dwars op het bedrijfsgedeelte is geplaatst. Dit woondeel is gebouwd rond 1910.

De gevels zijn opgetrokken uit bruinrode baksteen in kruisverband en aan de onderzijde afgewerkt met een gestuukte plint ter bescherming tegen opspattend water. De hoge raamkozijnen van het woonhuis worden aan de bovenzijde afgesloten met segmentbogen, mogelijk van verblendsteen, voorzien van decoratieve metselwerkvelden in rood en wit metselverband.

De gevels van het voorhuis zijn verder voorzien van spekbanden van lichtere steen, die onderbroken zijn en aansluiten bij de positie van de ramen.

Aan het midden van de achtergevel van het bedrijfsgedeelte bevinden zich dubbele baanderdeuren, met aan beide zijden een aparte mestdeur. Boven deze deuren bevindt zich een hooiluik dat toegang geeft tot de opslagruimte op de zolder.

In de lage zijgevels zijn diverse mest- en loopdeuren opgenomen, evenals enkele halfronde gietijzeren vensters. Zowel het woon- als het bedrijfsgedeelte zijn voorzien van waterslagen van klinkers onder de ramen.

Het woonhuis is voorzien van een ‘gebroken kap’, bedekt met blauwgesmoorde kruispannen. Dezezelfde dakpannen zijn ook toegepast op het hoge zadeldak van het aangrenzende bedrijfsgedeelte. Aan de achterzijde van dit deel loopt de kap uit in een markant wolfseind. De dakconstructie boven het woonhuis is uitgevoerd als een gordingenkap, terwijl het bedrijfsgedeelte beschikt over een traditionele sporenkap, ondersteund door een klassiek gebintensysteem.

De boerderij heeft de status ‘karakteristiek’, wat inhoudt dat het pand van bijzondere waarde wordt geacht vanwege zijn architectonische kenmerken. Deze aanduiding is bedoeld om behoud, herstel en zorgvuldig onderhoud van de oorspronkelijke bouwkundige elementen en stijlkenmerken te waarborgen.







Beeldkwaliteitsplan Binnenveld

Vanuit het Beeldkwaliteitsplan Binnenveld gelden voor functieveranderingen van agrarische erven in het broekontginningenlandschap De Meent de volgende uitgangspunten:

1. Beslotenheid van het erf
Beslotenheid van het erf versterken. De openheid van het landschap wordt verstoort door de verspreide ligging van de erven.

2. Erfbeplanting
Bij functieverandering dient een gedeelte van het voormalig agrarisch erf/ bouwperceel ingeplant te worden met opgaand groen voor de realisatie van een stevige groene achtergrond. De beplantingen dienen tevens als schakel tussen het zeer open landschap van het veenontginningenlandschap rondom De Grift en het boslandschap van de Utrechtse Heuvelrug.

3. Beplantingssoorten
Beplantingen voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:
Eik, Ruwe berk, Meidoorn, Zwarte els, Boswilg.
Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:
Kastanje(monumentale bomen), Eik (eikengaard), Fruitbomen

4. Erfbebouwing
Op bebouwingsniveau zijn er in het Binnenveld geen onderscheidende eigenschappen per deelgebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft dan ook geen gebiedsspecifieke criteria op bebouwingsniveau. Wel gelden algemene criteria, die hierna benoemd worden.

<u>Richtlijnen voor beeldkwaliteit op erfniveau</u>
1. Hergebruik van bestaande gebouwen
Bij voorkeur worden bestaande gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de bebouwing behouden blijft. In de oorspronkelijke agrarische erven zijn karakteristieke en waardevolle boerderijen te herkennen als hoofdgebouw. Indien op zo'n erf sprake is van functieverandering, dan is in beginsel het uitgangspunt dat alle nieuwe bebouwing, wat betreft goothoogte en positie op het erf onderschikt is aan de oude boerderij. Dit betreft in ieder geval de bijgebouwen en eventuele bedrijfsgebouwen. Maar het geldt ook als er een nieuw woongebouw wordt opgericht naast de oude boerderij. In dat geval dient het nieuwe woongebouw visueel ondergeschikt te zijn aan de oude boerderij. Dit kan worden bereikt door middel van de plaatsing van deze gebouwen achter of naast het woongebouw, door het hanteren van lagere goothoogtes (nokhoogte kan juist hoger zijn) en door het aanbrengen van beplanting.

2. Compacte erfindeling
Een compacte erfindeling met één erftoegangsweg is het uitgangspunt. Clustering van bebouwing rond een gemeenschappelijk erf. Parkeerfaciliteiten worden op één plek op het erf aangelegd. Het nieuwe erf is aanzienlijk minder groot dan het oorspronkelijke agrarische erf. Het totale oppervlakte aan verharding mag niet toenemen. Beperkt gebruik van verharding.

3. Kavelvorm
Kavelvorm relateren aan de landschappelijke gebiedskarakteristiek (grillig/rationeel).

4. Bouwrichting
Variërend. De bebouwing dient onderling een eenheid te vormen (door een bindend element). De bouwrichting oriënteren aan de landschappelijke gebiedskarakteristiek of het bestaande woongebouw.

5. Erfafscheidingen
Opvallende terreinafscheidingen, zoals hekwerken en muren, moeten worden voorkomen. Bij voorkeur wordt hierbij gebruik gemaakt van beplanting.

6. Verhogingen en vergravingen
Gelet op de karakteristieken van de deelgebieden van het Binnenveld zijn opgehoogde erven of terpen niet toegestaan. Vergravingen voor een van buiten bereikbare garage of kelder zijn niet wenselijk en mogen in ieder geval niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

<u>Richtlijnen voor nieuwe woningen</u>
1. Eén laag met kap
- Er dient gebouwd te worden in één bouwlaag met kap. Bij meerdere bouwlagen begint de gevel beeldbepalender te worden, hetgeen ongewenst is in relatie met landschappelijke kwaliteiten.
- Bij een asymmetrisch dak is het mogelijk een hoogte van maximaal 1,5 bouwlaag met kap aan te houden, indien deze hogere bouwlaag op het erf georiënteerd is. Voor de bebouwingszijde die op het landschap georiënteerd is, geldt nog steeds een maximale hoogte van één bouwlaag met kap.
- Het dakvlak dient een sobere uitstraling te hebben, zonder veel detaillering.

2. Eenvoudige hoofdvorm
- Het is gewenst dat de gebouwen een eenvoudige hoofdvorm hebben, in plaats van een geschakelde hoofdvorm.
- De architectuur kan hier op een vernieuwende manier mee omgaan, zolang deze recht doet aan de richtlijnen van een sobere uitstraling en een beeldbepalend dakvlak.

3. Dakhelling
De helling van het dak kan variëren van 30 tot 60 graden.

4. Bijgebouwen
Bij voorkeur worden bijgebouwen in het hoofdgebouw opgenomen.

5. Kleurgebruik
Gedekte tinten voor gevels en daken en mogelijkheden voor een traditionele bedekking (zoals daken van riet).

6. Materiaalgebruik
Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.

Kwaliteitsgids Gelderse Vallei

Voor de Gelderse Vallei is in 2011 de Kwaliteitsgids voor de Gebiedskaternen opgesteld. Deze gids is ontwikkeld om richting te geven aan de ruimtelijke kwaliteit binnen de Vallei en vormt een belangrijk toetsingskader bij nieuwe ontwikkelingen. In de kwaliteitsgids zijn de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van de Vallei beschreven en vertaald naar handvatten voor inrichting, bebouwing en erfstructuur.

De gids behandelt de verschillende deelgebieden afzonderlijk en geeft per gebied de specifieke kwaliteiten en aandachtspunten. Voor het Binnenveld – het gebied waarin de locatie aan de Dwarsweg ligt – gelden richtlijnen die de samenhang tussen open landbouwgebieden, besloten erven en de overgang naar omliggende landschappen versterken.

Het doel van de gids is niet alleen het behoud van bestaande kwaliteiten, maar ook het meegeven van duidelijke richtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen, zodat deze bijdragen aan de herkenbaarheid, de samenhang en de toekomstbestendigheid van het landschap van de Gelderse Vallei.

De kwaliteitsgids benoemt voor de Gelderse Vallei als geheel en specifiek voor het Binnenveld de volgende kernkwaliteiten:

<u>Openheid en verkaveling</u>
Grote open ruimtes met een rationele blokverkaveling zijn beeldbepalend. Verspreide bebouwing en verrommeling doen hier afbreuk aan.

<u>Beslotenheid en erfstructuur</u>
Erven zijn compact, herkenbaar en vormen contrapunten in het open landschap. Ze worden omsloten door hagen, singels of boomgroepen met streekeigen soorten.
Hiërarchie in bebouwing
De boerderij vormt het centrale en beeldbepalende hoofdgebouw. Bijgebouwen en eventuele nieuwe functies zijn hieraan ondergeschikt in schaal en architectuur.

<u>Compacte inrichting</u>
Een erf wordt opgebouwd rond een duidelijke kern. Clustering van bebouwing en functies zorgt voor samenhang en herkenbaarheid.

Architectuur en materialen
Eenvoudige hoofdvormen, één bouwlaag met kap en gebruik van natuurlijke materialen (hout, baksteen, riet) zijn kenmerkend. Kleuren zijn gedekt en sober.

<u>Landschappelijke overgang</u>
Erven fungeren als schakels tussen de open agrarische gronden en de meer besloten structuren van beplanting en bebouwing. Erfbeplanting versterkt deze overgang en verankert het erf in het landschap.

De Kwaliteitsgids Gelderse Vallei benadrukt het behoud van de openheid van het landschap in combinatie met compacte, herkenbare erven die zorgvuldig zijn ingepast. Streekeigen beplanting, eenvoudige hoofdvormen en clustering van bebouwing vormen de belangrijkste middelen om deze kwaliteit te waarborgen. De gids biedt daarmee een helder kader voor het beoordelen en vormgeven van ontwikkelingen in de Vallei.

Uitgangspunten beeldkwaliteit

Op basis van de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en de kwaliteitsgids voor het Binnenveld, de locatie-eigenschappen en de gewenste functieverandering zijn de specifieke uitgangspunten voor de beeldkwaliteit bepaald. Aan de hand hiervan en de referenties op de volgende pagina's kan de functieverandering aan de Dwarsweg 10 in Rhenen zijn uitwerking krijgen. De herontwikkeling van het perceel dient aan de volgende uitgangspunten te voldoen:

Vorm

- De boerderij blijft herkenbaar als hoofdgebouw van het erf.
- Nieuwe bebouwing, zoals de schuurwoning, is qua maat, vorm en uitstraling ondergeschikt aan de boerderij.
- De afstand tussen boerderij en schuurwoning is zodanig dat de samenhang wordt versterkt en een compact erfbeeld ontstaat.
- De bebouwing wordt geclusterd rond de erfkern; losse plaatsing of bebouwing over de volle breedte van het erf wordt vermeden.
- Nieuwe gebouwen hebben een sobere verschijningsvorm die verwijst naar de (voormalige) agrarische context.
- Lengte- en kaprichting sluiten aan bij de boerderij.
- Rechthoekige hoofdvormen met zadeldak zonder wolfseinden.
- Dakhelling tussen 30 en 60 graden.
- Maximale goothoogte 3,5 meter; maximale bouwhoogte 8 meter.

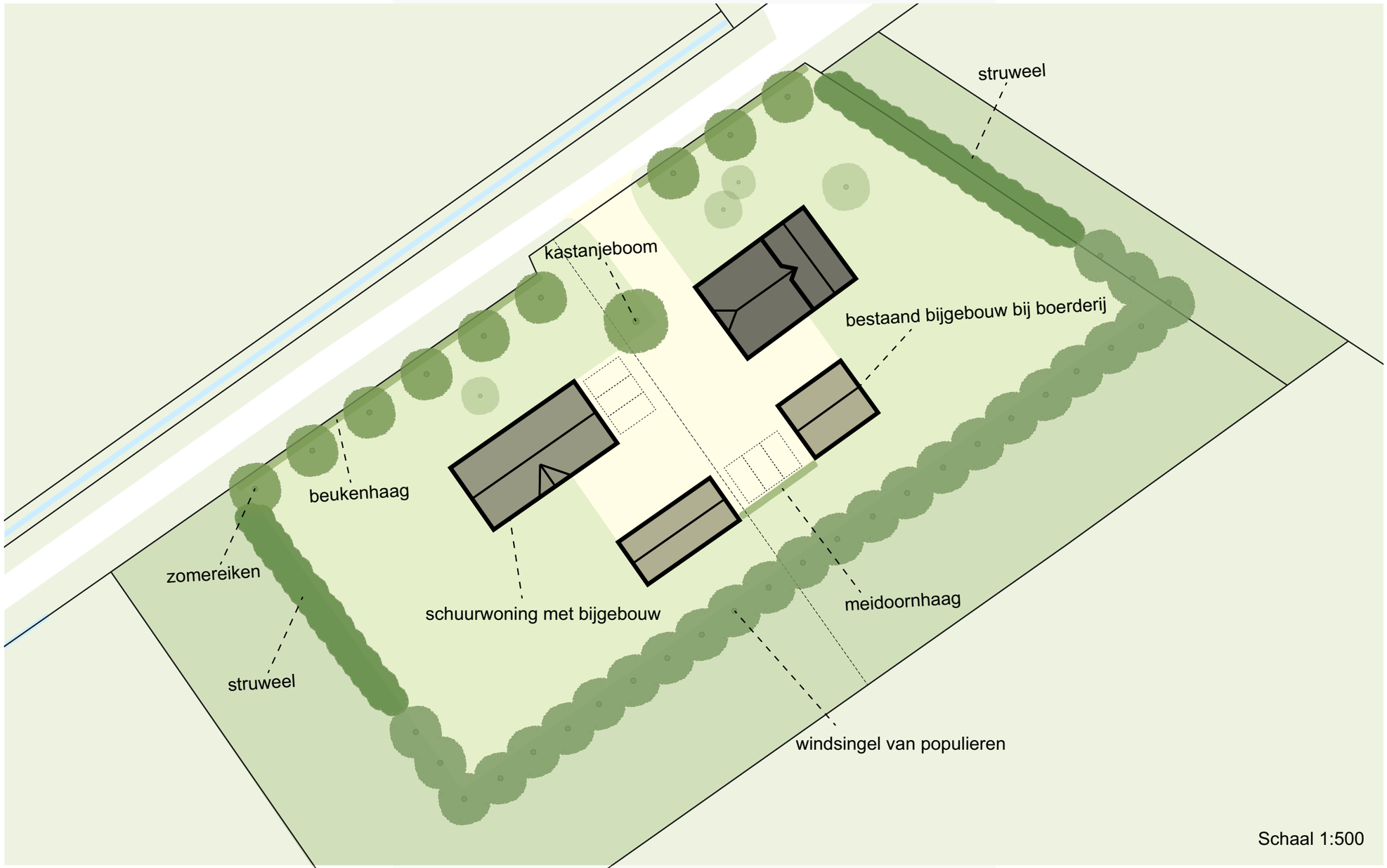
Materiaal en kleurgebruik

- Voor het materiaal- en kleurgebruik dienen de woningen hoofdzakelijk te bestaan uit zwarte, donkergrijze of blanke, houten geveldelen. Donkere, metalen dak- en gevelbekleding en rood-bruine bakstenen zijn ook toegestaan.
- De dakbedekking kan bestaan uit (keramische) dakpannen, hout of metaal.
- Kop- en zijgevels mogen geheel of voor gedeeltes in glas worden uitgevoerd, als de kap dominant blijft in het architectuurbeeld.
- Eenvoudige en sobere detaillering.

Erfinrichting

- Compacte opzet van het erf, met clustering van functies rond een centrale kern.
- De boerderij blijft beeldbepalend; nieuwe functies worden hieraan ondergeschikt toegevoegd.
- Erfbeplanting vormt een groene omlijsting en versterkt de beslotenheid; dwarsdoorsnijding van het erf met hagen wordt vermeden.
- Parkeren wordt geïntegreerd in de erfstructuur, op één centrale plek, afgeschermd met beplanting.Verharding wordt tot een minimum beperkt en geconcentreerd rond de erfkern.
- Inpassing sluit aan bij de landschappelijke omgeving, met toepassing van streekeigen soorten zoals meidoorn, zomereik en kastanje.

Inrichtingsplan



Referenties architectuur en volumes

















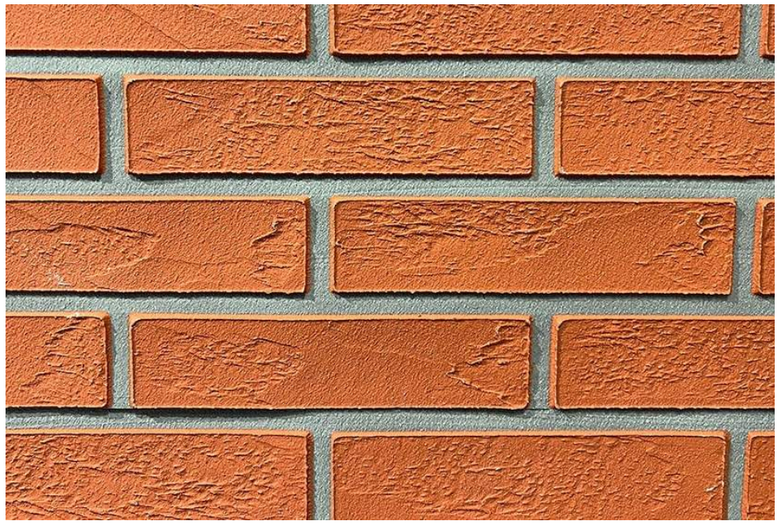


Referenties materialisering en detaillering





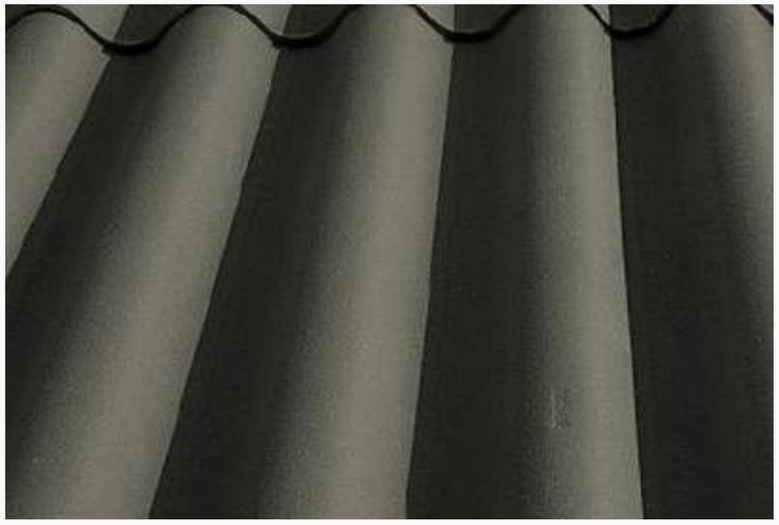














Referenties erf- en groeninrichting

















