

SCHIEVEN 2A

LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE EN ONDERBOUWING WOONHUIS
IN HET KADER VAN DE REGELING 'RUIMTE VOOR RUIMTE' TE SCHIEVEN

17 JULI 2017

HET LANDSCHAP

HISTORIE
STRUCTUUR
CONCLUSIES

DE KAVEL

INDELING
ONTSLUITING

HET WOONHUIS

HET LANDSCHAP

HISTORIE

- Bewoning vanaf de 10e eeuw, sinds 1900 geen nieuwe boerderijen of woonhuizen bijgebouwd.
- Deurzerdiep als herkenbare meanderende lijn, tweede helft 20e eeuw rechtgetrokken en inmiddels weer hermeanderd.
- Essen nog steeds aanwezig als herkenbare open ruimten in het landschap, ten noordoosten en zuidwesten van Schieven.



1850



1900



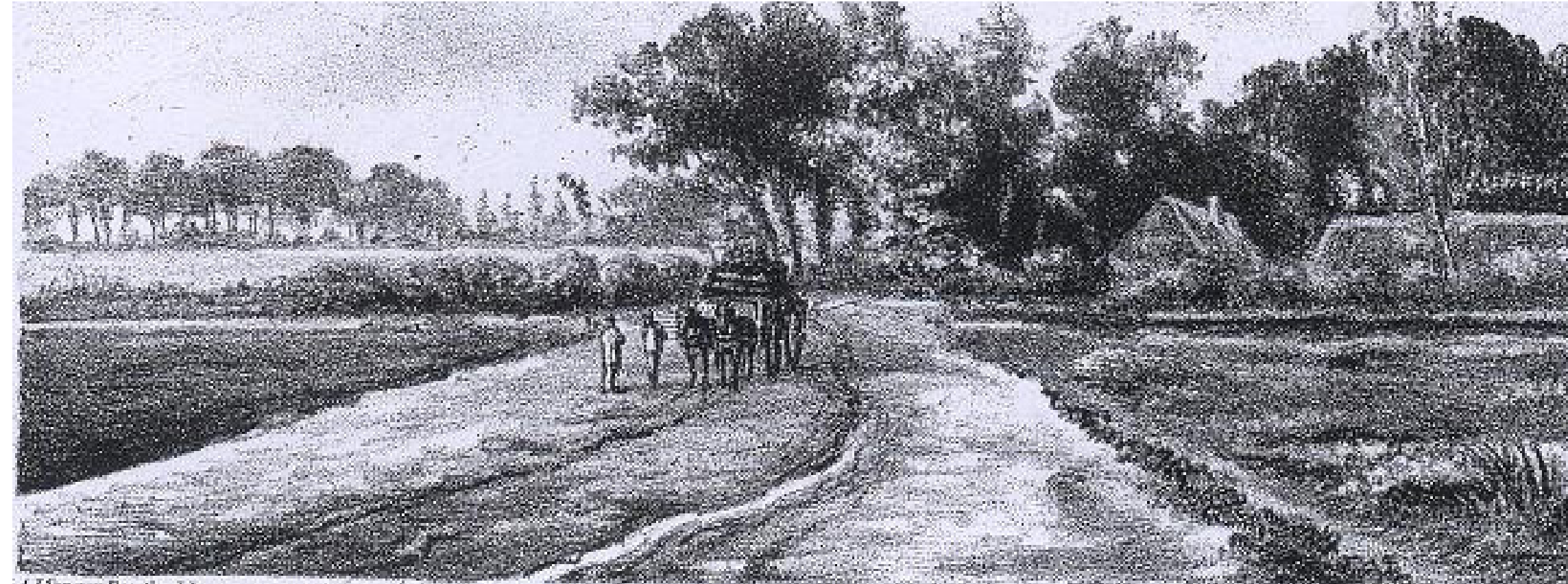
1950



2000



2016



A. J. van Drenthe, del.

SCHIEVEN.

L. W. G. de Bruijn, aquarell.

HET LANDSCHAP

STRUCTUUR

- Schieven als herkenbaar buurtschap met enkele (woon)gebouwen en erfbeplanting.
- Doorzichten vanuit het landschap op de karakteristieke woningen van het buurtschap en andersom: vanuit de woningen op het omliggende landschap.
- Afwisseling open-besloten (zicht(lijnen) versus bebouwing, erfbeplanting en wegbeplanting) is karakteristiek voor het beek- en esdorpenlandschap.

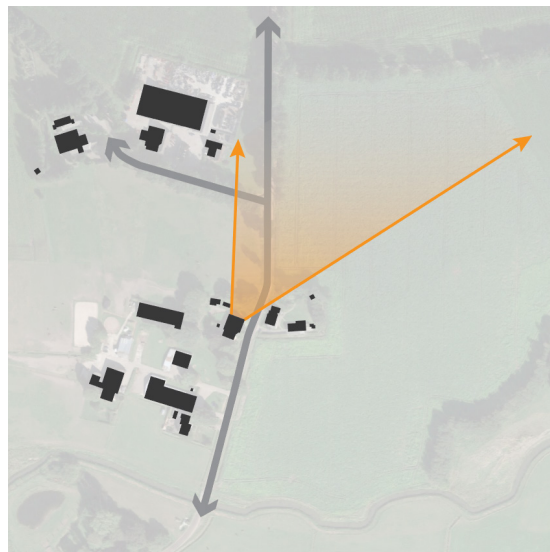


HET LANDSCHAP

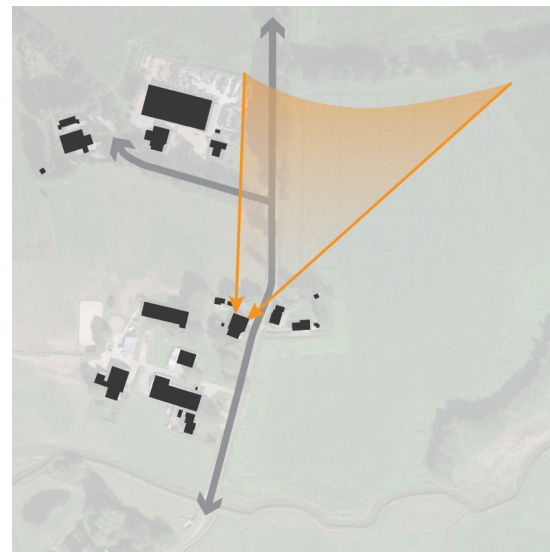
CONCLUSIES

De regeling 'ruimte voor ruimte' maakt het mogelijk om na sloop van landschapsontsierende agrarische bebouwing een compensatiewoning te realiseren. Hierbij staat verbetering van de landschappelijke kwaliteit voorop, met als uitgangspunt verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Onderstaande uitgangspunten bieden handvatten om deze landschappelijke kwaliteit bij de toekomstige compensatiewoning Schieven 2a te realiseren:

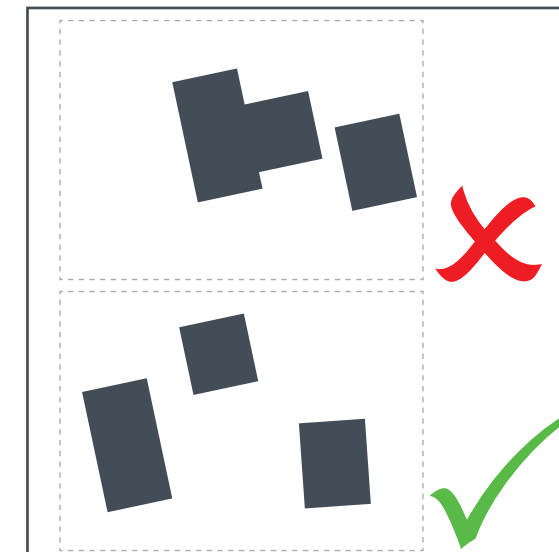
- Behoud van het karakteristieke 'evenwicht' tussen openheid en beslotenheid, door:
 - zichtlijn vanuit Schieven 2 op het landschap aan de noordoostzijde te handhaven
 - zicht vanuit het landschap (noordoostzijde) op Schieven 2 zo ver te handhaven, dat minimaal de woning en de 2 bomen zichtbaar zijn
 - bij meerdere gebouwen, deze gebouwen als zichtbaar losse elementen op het erf te plaatsen
- Nieuwbouw passend in de maat en schaal van het beek- en esdorpenlandschap:
 - de nieuwe woning dient qua maat (en massa) niet groter te zijn dan de omringende woningen
 - de nieuwe woning staat op respectabele afstand van bestaande woningen, maar wel zodanig dat het onderdeel uitmaakt van het buurtschap (zie ook volgende pagina)
 - vanuit deze optiek zou een nieuwe woning ook op de locatie van de te slopen schuur kunnen staan, dit heeft vanuit het oogpunt van bereikbaarheid echter niet de voorkeur
- Nieuwe woning en kavel vormgeven als logisch onderdeel van het buurtschap Schieven. Hoewel qua architectuur best zichtbaar kan zijn dat het een nieuwe woning betreft, dient deze qua positie, oriëntatie, maatvoering en karakter aan te sluiten bij het buurtschap.



behoud zichtlijn op landschap



behoud zichtlijn op buurtschap



gebouwen als losse elementen op erf

DE KAVEL

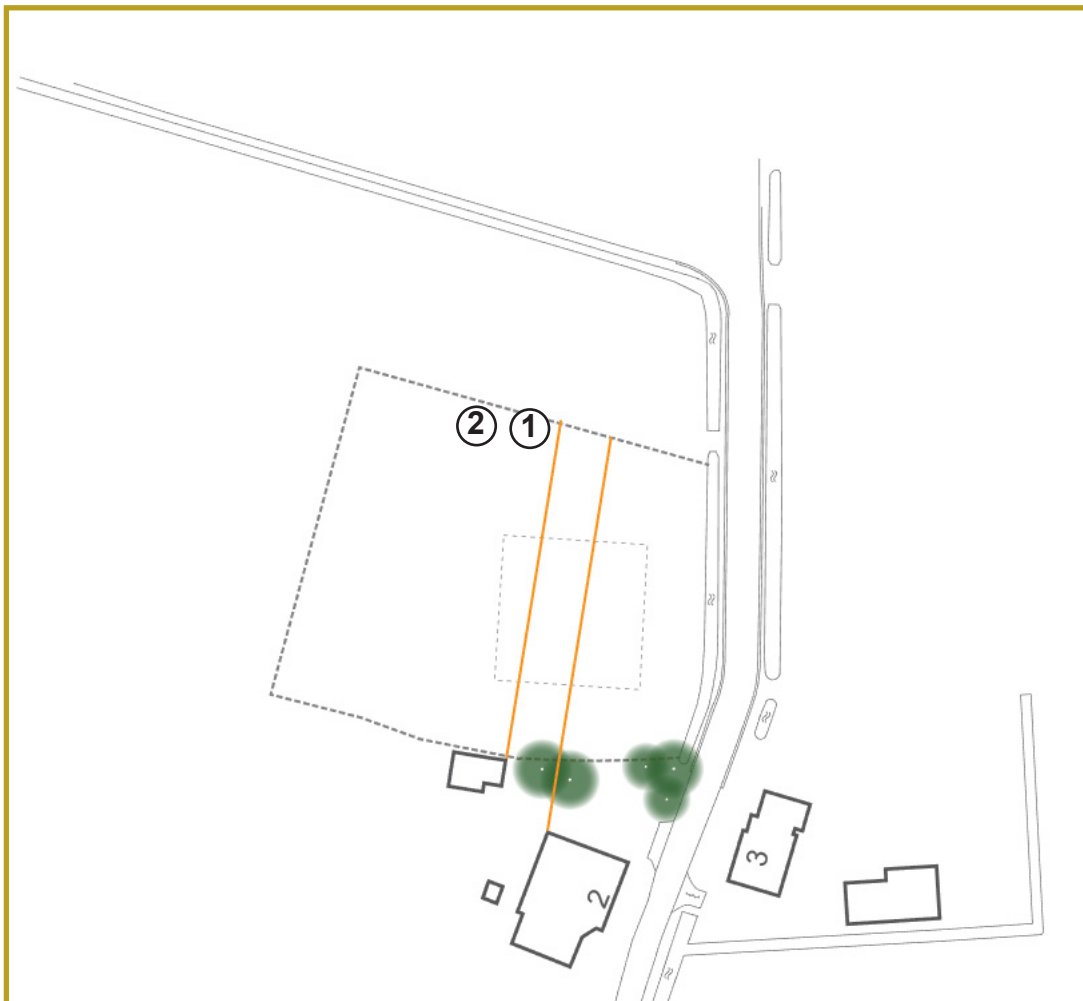
INDELING

- zicht(lijnen) handhaven
- geen hoog opgaande beplanting
- eventueel enkele bomen naast of achter de woning

Om de zichtlijn vanuit de woning Schieven 2 op het landschap en vice versa te behouden, dient de gevel van de nieuwe woning minimaal achter de lijn vanuit de zijgevel van Schieven 2 geïmponeerd te worden (lijn 1).

Echter, het karakter van het buurtschap Schieven wordt niet alleen bepaald door het zicht op de woningen. Juist het samenspel tussen de woningen, losse (schuur)gebouwtjes en bomen/erfplanting vormt dit karakter. Om dit zichtbaar te houden, dient de gevel van de nieuwe woning minimaal achter de lijn vanuit de voorzijde van het schuurtje van Schieven 2 geïmponeerd te worden (lijn2).

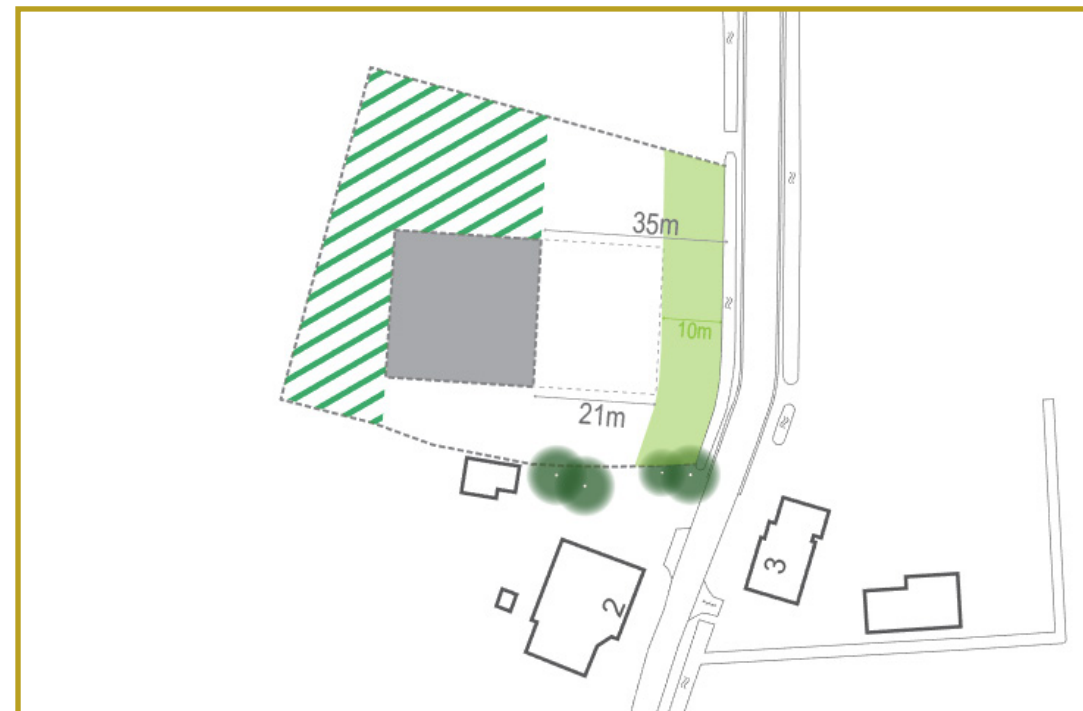
Onderstaande schematische afbeelding laat zien dat beide lijnen over het huidige, in het ontwerp bestemmingsplan geprojecteerde, bouwvlak vallen.



Uitgaande van de zichtlijnen met bijbehorende rooilijnen zoals hiernaast geschetst, zou vanuit landschappelijk oogpunt het geprojecteerde bouwvlak 21m opgeschoven dienen te worden. Hiermee komt het bouwvlak op ca. 35 m vanaf de weg te liggen. Door deze positionering voegt een nieuwe woning zich binnen het bestaande cultuurhistorische karakter van Schieven, met behoud van het karakteristieke zicht op het buurtschap.

Door het bouwvlak assymetrisch op de kavel te plaatsen, blijft er aan de noordzijde ruimte over voor ontsluiting van de kavel op Schieven (zie volgende pagina). Daarnaast zal het woongebouw met deze positie meer onderdeel uit gaan maken van de opgaande elementen van het buurtschap.

Van belang is wel, dat het erf/de tuin niet wordt dichtgezet met hoog opgaande beplanting. De bomen aan de weg dienen gehandhaafd te worden en beplanting op de kavel is idealiter laag (max 1,20m). In elk geval de eerste 10m vanaf de insteek sloot blijft open (bij voorkeur gras, eventueel een haag < 80cm hoog). Direct rondom en achter de woning is ruimte voor een siertuin, indien gewenst. In het hieronder gearceerde deel is ruimte voor 1 of enkele solitaire bomen, als onderdeel van de schakering van 'rode' en 'groene' massa in het buurtschap. Beplantingssoorten dienen te passen in het landschap, voor bomen bijvoorbeeld eik, berk of els.



DE KAVEL

ONTSLUITING

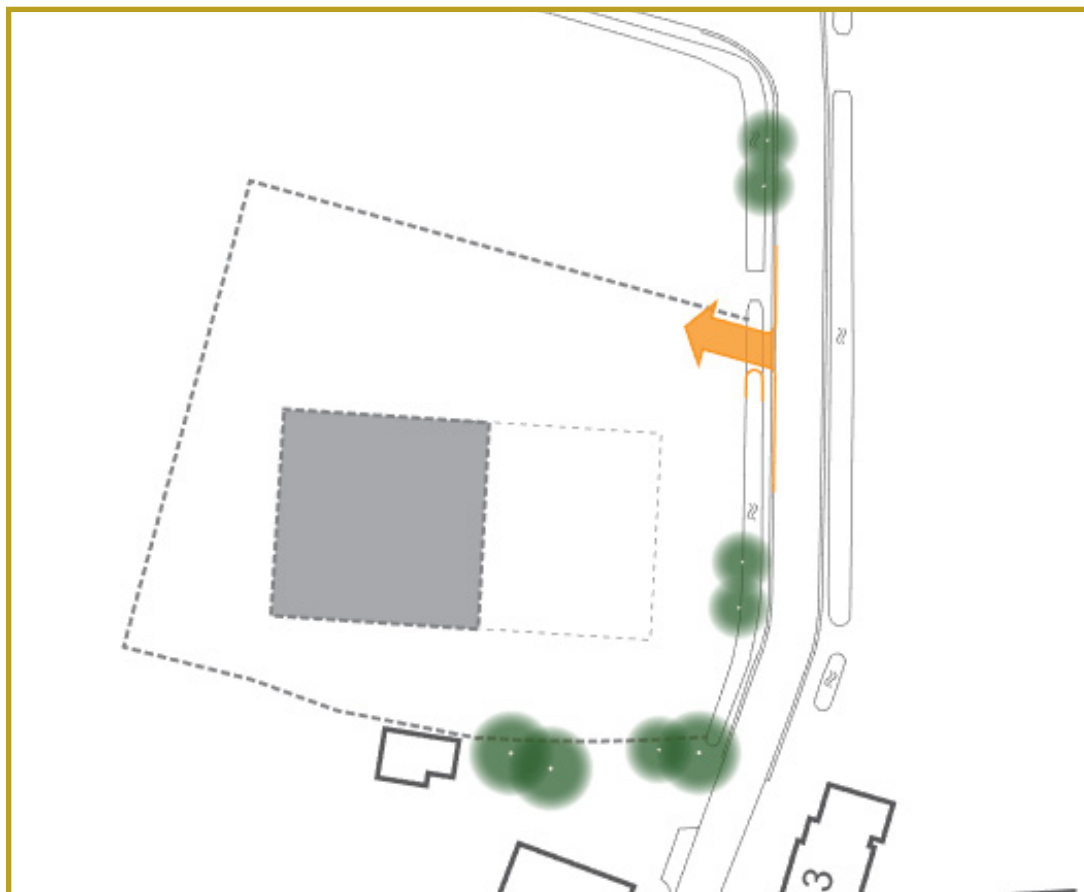
- veilig
- zichtbaar
- passend bij karakteristiek

De nieuwe kavel van Schieven 2A ligt aan een bocht in de weg Schieven. Aansluiting van de kavel met een inrit in deze bocht levert een onveilige situatie op, omdat het zicht voor doorgaand verkeer op de inrit beperkt is.

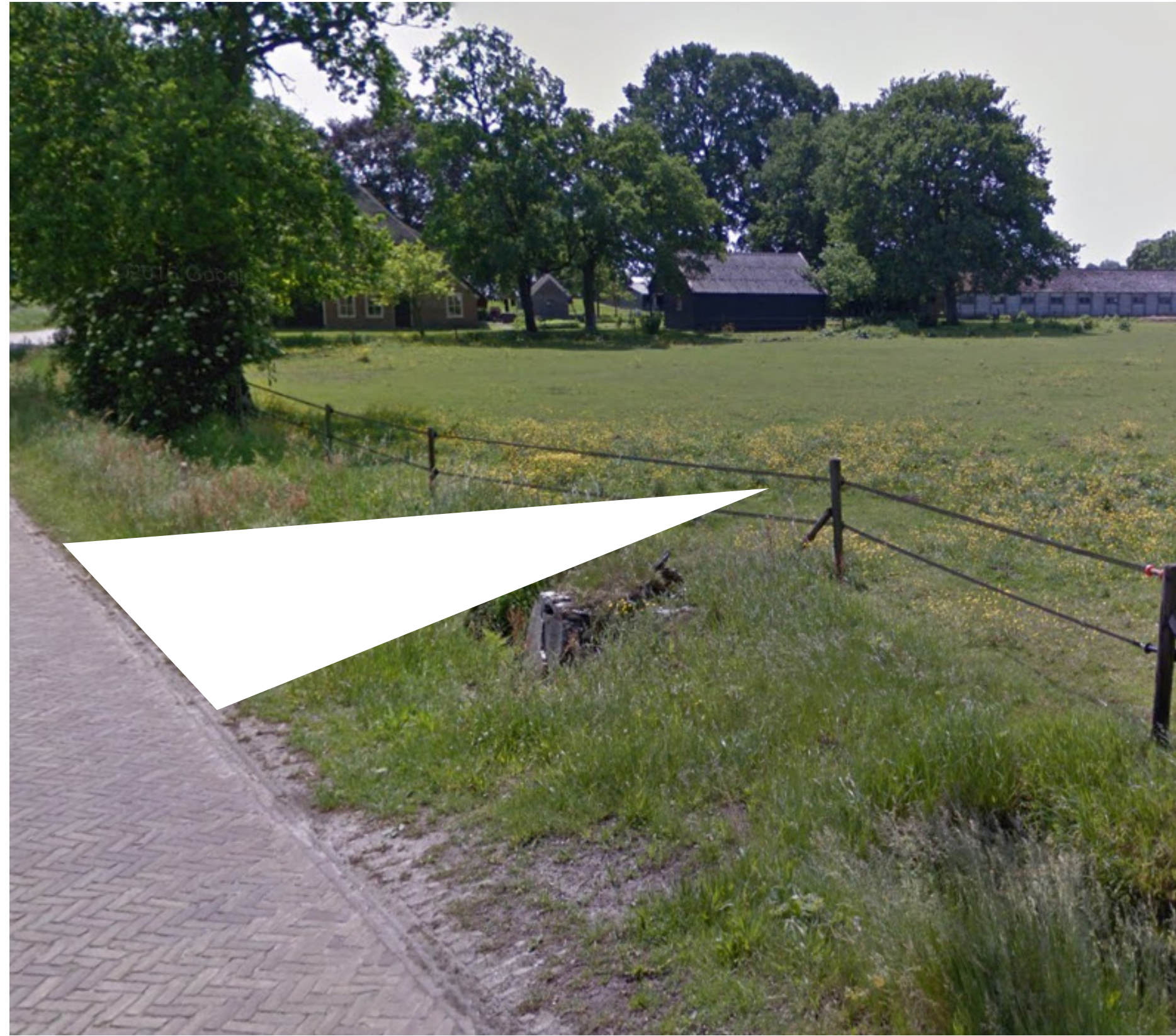
Daar komt bij dat precies in deze bocht enkele bomen in de slootkant staan die onderdeel uitmaken van het karakteristieke aanzicht van Schieven.

Het voorstel is om de nieuwe inrit van Schieven 2A zo ver mogelijk noordelijk op de kavel te positioneren, met als voordeel:

- dat de nieuwe inrit gekoppeld kan worden aan de bestaande dam, hierdoor hoeft slechts een klein (noordelijk) deel van de bestaande greppel gedempt te worden
- dat het zicht voor doorgaand verkeer op de inrit zo optimaal mogelijk is
- dat bestaande bomen langs de weg Schieven kunnen blijven staan



globale positie inrit



HET WOONHUIS

- positie: binnen bouwvlak
- oriëntatie: kap haaks op de weg
- maatvoering: passend qua maat en schaal
- karakter: logisch onderdeel van (oorspronkelijk agrarisch) buurtschap

De positie van het woonhuis is binnen het geprojecteerde bouwvlak, dus relatief ver achter op de kavel. Dit past goed binnen het karakter van het buurtschap, waarbij woningen op diverse afstand van de weg staan.

Qua oriëntatie van de woning, geldt dat de kap van het woongebouw bij voorkeur haaks op de weg staat. Dit sluit aan bij de afwisselende kaprichtingen die kenmerkend zijn voor buurtschappen in het beek- en esdorpenlandschap. Daarnaast is dit ook de kaprichting van de te slopen schuur.

De maat en schaal van de woning, inclusief bijgebouwen, dient te passen in het landschap en in het buurtschap. Hoewel de regels voor maatvoering zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, dient hierbij ook de naburige woonbebouwing in ogenschouw te worden genomen. De nieuwe woning dient bij voorkeur 1 laag met een flauwe kap te zijn, vergelijkbaar met de bebouwing in de omgeving.

Tot slot wordt hier nogmaals opgemerkt, dat indien er sprake is van meerdere gebouwen op het erf (bv woonhuis met schuur of garage), dit duidelijk zichtbaar losse elementen op het erf dienen te zijn. Deze afwisseling tussen open en gesloten, maar ook vaak in kaprichting en oriëntatie, is karakteristiek voor de erven in het beek- en esdorpenlandschap en dient als zodanig ook hier toegepast te worden.

Als inspiratiekader zijn hiernaast enkele (uitsneden van) woningen uit de directe omgeving opgenomen. Ook een schuurwoning die past binnen de hiervoor genoemde karakteristieken van het buurtschap, behoort tot de mogelijkheden.

