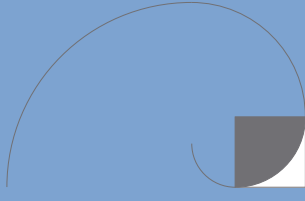
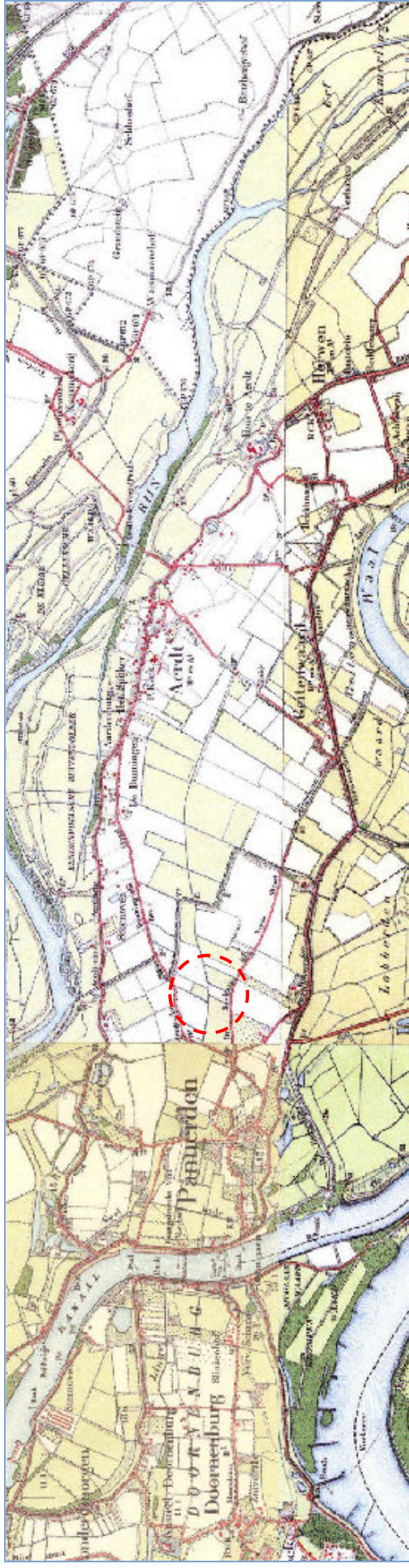


Erftransformatie Renbaan 5, Pannerden Gemeente Rijnwaarden



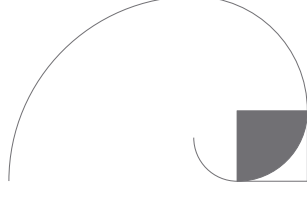
GELDERS GENOOTSCHAP



Notitie uitgangspunten en randvoorwaarden

Concept september 2009

Erftransformatie Renbaan 5, Pannerden Gemeente Rijnwaarden



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

Advies EC82RIJNW2

In opdracht van:

Gemeente Rijnwaarden: Dhr. H. Stam

Initiatiefnemer:

Eigenaar: Dhr. J. Huigen
Adviseur: Dhr. R. Barthen

Opgesteld door:

Gelders Genootschap
Ervenconsulent
026-4429404

Datum:

Concept 10-09-2009

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Concept september 2009

Inleiding

Het beleid van de gemeente Rijnwaarden is gericht op het behoud van de economische vitaliteit binnen haar fraaie setting van natuur en landschap. Sloop van overtollige (bedrijfs)bebouwing kan leiden tot ruimtelijke kwaliteitwinst. Als stimulans om te slopen staat de gemeente daarvoor één of meerdere woningen toe. De eigenaar van de Renbaan 5 in Pannerden wil van deze regeling gebruik maken.

Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp voor het erf en de bebouwing. In dit advies worden de welstandscriteria toegespitst op deze opgave. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur.

Het advies is opgesteld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in overleg met de gemeente Rijnwaarden en de initiatiefnemer.

De opgave

Dhr. Huigen heeft een agrarisch bedrijf aan de Renbaan 5 dichtbij Pannerden in de Driedorpenpolder. Op deze locatie heeft hij niet voldoende ontwikkelingsmogelijkheden door de aanwezigheid van burgerwoningen. Zijn twee zoons willen verder met het bedrijf en daarom is hij op zoek naar een nieuwe locatie.

Op de huidige locatie wil men alle bedrijfsbebouwing slopen met uitzondering van een oude kapschuur en de oude boerderij met voorhuis en deel. De gemeente wil in principe de bouw van 5 nieuwe woningen toestaan wanneer alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.



Driedorpenpolder vanaf de Rijndijk

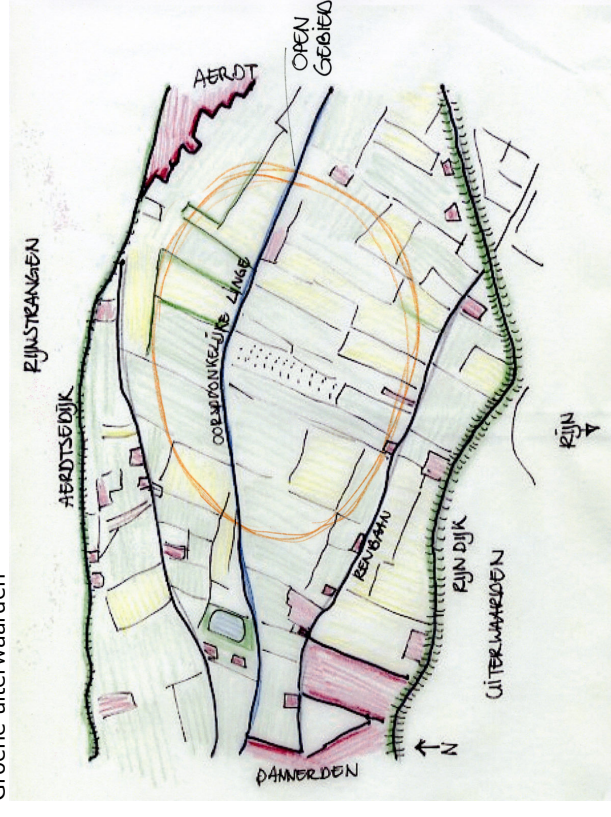
Beleid

Volgens het streekplan maakt het perceel deel uit van de Kernkwaliteiten Waardevolle Landschappen, maar het maakt geen deel uit van de EHS of het GroenBlauwRaamwerk.

De gemeente wil met het LOP de bestaande kwaliteiten die verbonden zijn aan het waterstaatkundige verleden en de baksteenindustrie koesteren omdat ze uniek zijn voor Rijnwaarden. Het gaat dan om de zichtbare karakteristieke opbouw van het landschap, de natuurgebieden en de beplanting en bebouwing op de pollen. Kwaliteiten die achteruit gaan wil zoals doornhagen, het rietland en de moerasvegetatie in de Rijnstrangen wil de gemeente verbeteren.



Groene uiterwaarden



Open polder met plukjes erven aan dijken en weg.

Bestaande kwaliteiten

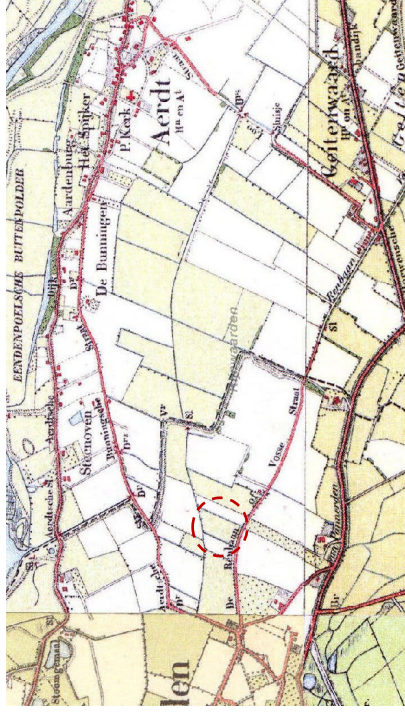
Landschap

Het landschap in de gemeente Rijnwaarden wordt sterk bepaald door de rivieren. De locatie ligt in de Driedorpenpolder tussen de Rijn en de Aerdtsedijk in het noorden. De Aerdtsedijk is een dijk van de oude loop van de Rijn, nu het Rijnstrangengebied. De Rijn is de primaire waterkering van de Rijn.

De weidsheid van het landschap is vooral goed te beleven vanaf de Rijn. Het is een open polder met onregelmatige blokverkaveling. Grondgebruik is hoofdzakelijk agrarisch, weiland, akkers en fruitteelt. Kavelgrensbepaling in de vorm van doornhagen is grotendeels verdwenen. Langs de Renbaan staat aan één kant essen en platanen.

De (boeren)erven liggen verspreid als plukjes aan de dijken en Renbaan. Er is geen lintbebouwing. In het midden van de polder, het laagste gedeelte, ligt nu een wetting. Voor de aanleg van het Pannerdens kanaal (1707) was dit de oorsprong van de Linge.

De boerderij ligt vlakbij het dorp Pannerden en het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein is met een smalle groenstrook afgeschermd van het buitengebied. De dorpen liggen van oorsprong op oeverwallen of rivierduinen.



Kaart 1900 Driedorpenpolder



Luchtfoto 2000 Driedorpenpolder

Het erf en de bebouwing

Het erf wordt vanaf de Renbaan ontsloten, de oprit loopt langs de oostkant van de boerderij het erf op. Het is een groot en ruim opgezet erf met veel verharding. Er staan zes schuren die allemaal achter de boerderij liggen.

Westelijk op het erf staat een aantal kapschuren, noordelijke en zuidelijk een aantal lage varkensschuren, een rundveestal en er liggen kuilplaten. De nokrichtingen lopen noord-zuid, net zoals de boerderij, in lijn met de verkavelingsrichting. Alleen de oude kapschuur en het bakhuis staan daar haaks op.

Midden op het erf, achter de boerderij staat de oude karakteristieke kapschuur. De boerderij en kapschuur zijn uit de jaren 30. De boerderij heeft een voorhuis en deel met mooie details zoals luiken en metselwerk. Dwaars aan het huis zit een voormalig bakhuis. Naast de hoofdontsluiting heeft het woonhuis voorlangs ook een eigen oprit.

De boerderij en kapschuur blijven staan. Alle schuren en kuilplaten worden afgebroken. In de voortuin aan de straat, staat een mooie beeldbepalende notenboom en een jonge boomgaard met (half)hoogstamfruit.

Achter het woonhuis staat bijna geen erfbeplanting en is er veel erfverharding aanwezig. Vanaf het erf zijn er mooie doorkijkjes het open landschap in.



De boerderij vanaf de Renbaan



Ruim erf met uitzicht op de weilanden

Uitgangspunten voor het nieuwe erf

Landschap

Het gebied wordt gekenmerkt door openheid en uitzichten. Door de afbraak van de stallen wordt op deze plek een flinke ontstening bereikt en ontstaan nieuwe doorzichten vanaf de Renbaan.

Gekozen is voor een nieuw compact erf vanwege de openheid en de afwezigheid van lintbebouwing. Met een compact erf blijft het contrast van het dorp op de pol en het open buitengebied met verspreide erven in stand.

Door het occupatiepatroon met meidoornhagen in noord-zuidrichting te benadrukken wordt het landschap extra versterkt. Het is belangrijk dit te behouden. Ook andere perceelsgrenzen van dhr. Huigen kunnen beplant worden met meidoornhagen.

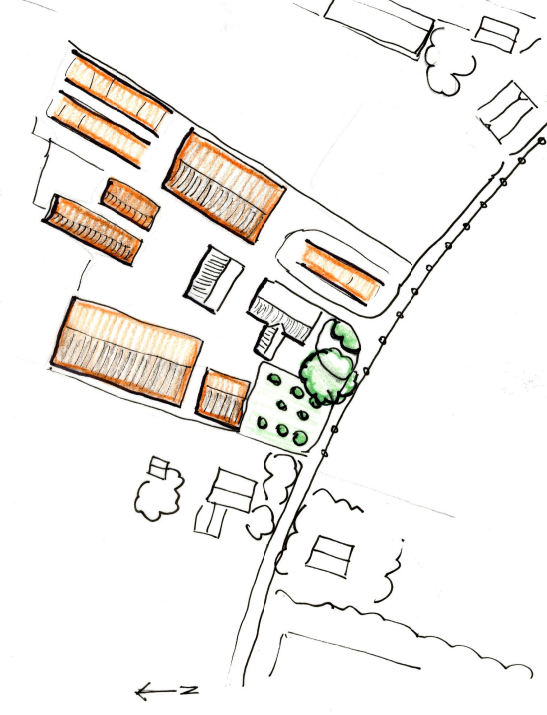
Belangrijk is voldoende open ruimte op het erf te houden door lage beplanting te gebruiken zodat de openheid vanaf het erf is te beleven en er doorkijkjes vanaf Renbaan ontstaan.

Via het erf kan een nieuw pad gecreëerd worden langs de watergang terug naar het dorp Pannerden.

Erf en bebouwing

Gekozen is voor één ruim erf van ca. 100 bij 100 meter met daarin de nieuwe woningen rond het erf met kapschuur. Bij voorkeur worden dit zoveel mogelijk 2 onder 1 kapwoningen maar ze kunnen ook in het verlengde van elkaar staan.

De woningen hebben eenvoudige grondvormen met lage donkergekleurde kappen. Parkeren gebeurd inpandig of in de oude kapschuur. Die kan fungeren als gezamenlijk bijgebouw/parkeergelegenheid. Er zijn geen formele voortuinen, de privétuinen liggen achter/naast de woningen.



Bestaand erf: oranje bebouwing/kuilplaten worden gesloopt.



Nieuw erf: woningen rond het erf met uitzicht op landschap, perceelsgrenzen geaccentueerd met doornhagen.

Het erf zelf is zo min mogelijk verhard. Verder is er veel gras en lage informele beplanting. Het nieuwe erf wordt ontsloten via de bestaande oprit die geaccentueerd kan worden met laanbeplanting. De oprit op deze plek is mogelijk omdat het woonhuis meer op de andere kant is georiënteerd. De bestaande oprit is breed waardoor er ruimte is om een grasstrook te maken tussen de deel en de oprit zodat het niet vlak langs de bestaande woning gaat.

De bestaande boomgaard blijft behouden en eventueel vergroot en ook de mooie notenboom blijft staan.

Samenvattend

- Een compact erf in het open landschap.
- Woningen staan rond een ruim en open erf.
- Woningen hebben eenvoudige grondvormen en grote dakvlakken.
- Parkeren in bestaande kapschuur of inpandig.
- Privétuinen bevinden zich achter de woningen (vanaf het erf gezien).
- Perceelsgrenzen beplanten met (mei)doornhagen.
- Doorzichten creëren en behouden.
- Wandeling via de wetering naar het dorp mogelijk maken.



Voorbeelden van moderne woningen met eenvoudig grondvormen en grote dakvlakken.

