

Landschapsplan Hunnenweg 24,26,30, Voorthuizen



Meeuwis de Vries Tuinen

12 maart 2012



1.INLEIDING

Situering
ontwikkelingen

2.BELEID

Bestemmingsplan
Beeldkwaliteitsplan
EHS
Reconstructieplan

3.BESTAANDE SITUATIE

Bebouwing
Groen

4.TOEKOMSTPLANNEN

Nieuwbouw

5.VISIE

6.INRICHTINGSPLAN

7.SITUATIE NOORDENWEG 43



SITUERING

De percelen aan de Hunnenweg 26 en 30 zijn al enige jaren in eigendom van de familie Both. De eigenaar heeft het voornemen op deze percelen de bestaande binnenmanege met stallen te verwijderen en nieuwe manege met stallen daarvoor in de plaats te bouwen. Bureau Friso Woudstra te Vorden heeft de opdracht gekregen een gebouw te ontwerpen, passend op deze locatie.

Omdat dit bebouwing in het buitengebied betreft speelt de plaatsing, gevelindeling en landschappelijke inpassing een belangrijke rol. Daarvoor is dit plan opgesteld. Het plan dat voor u ligt, laat een beeld zien van de huidige situatie zoals het perceel er op dit moment uit ziet en hoe het er in de toekomst uit gaat zien. In de toekomst visie wordt rekening gehouden met het vigerend beleid en een goede inpassing in het landschap.

Behoud en herstel van het karakteristieke landschapstype is hierbij van belang. Het herstel van erf- en perceelsrandenbeplantingen zal is dan ook een belangrijk uitgangspunt zijn voor de toekomstvisie.





ONTWIKKELINGEN

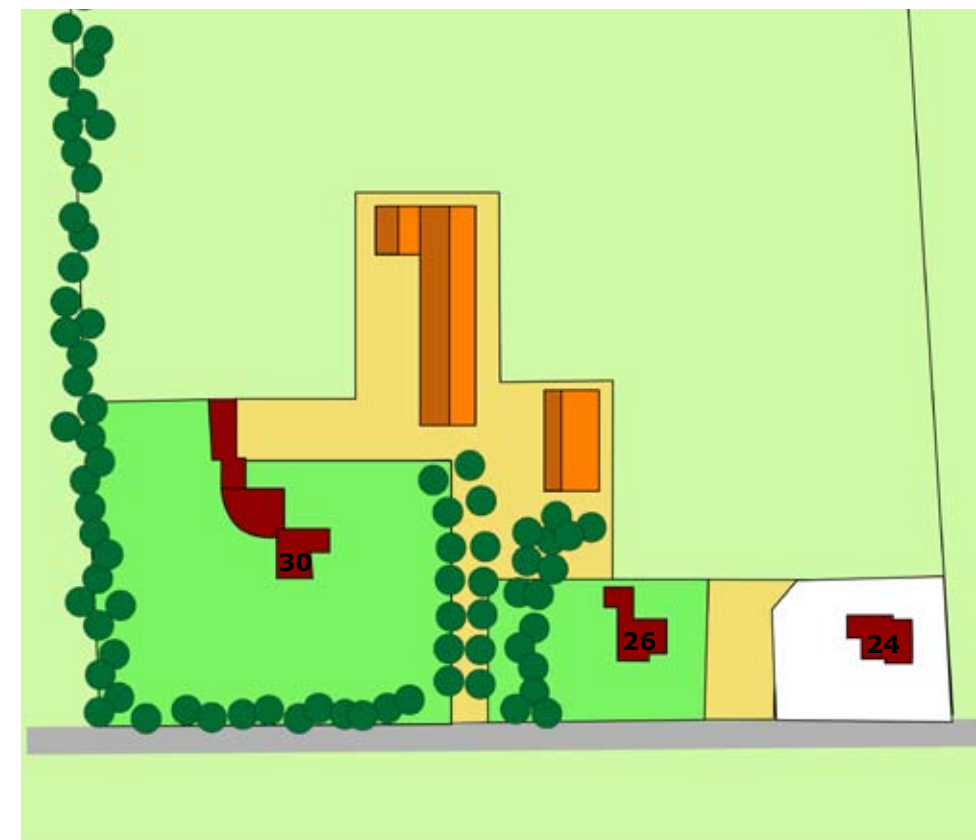
Fam. Both is eigenaar van Hunnenweg 30-26. Voor 2007 was het naastgelegen perceel nog in agrarisch gebruik. Hunnenweg 24-26 was een boerderij dat bestond uit twee bedrijfswoningen, loods en diverse schuren, die werden gebruikt voor het houden van kippen en varkens (*afbeelding; situatie voor 2007*). Rond 2007 is de Fam. Both eigenaar geworden van Hunnenweg 24-26. In overleg met de gemeente zijn de agrarische intensieve veehouderij opstallen gesloopt (ca. 3.500m²) gedeeltelijk in 2007 (*afbeelding situatie rond 2007*) en gedeeltelijk in 2009 en is daar een loods (350m²) voor terug geplaatst. De huidige bedrijfswoning (nr 24) is separaat verkocht aan derden. De agrarische bedrijfswoningen en loods zijn momenteel in gebruik voor privé doeleinden (*afbeelding situatie bestaand*).



Situatie voor 2007



Situatie rond 2007



Situatie bestaand



BESTEMMINGSPLAN

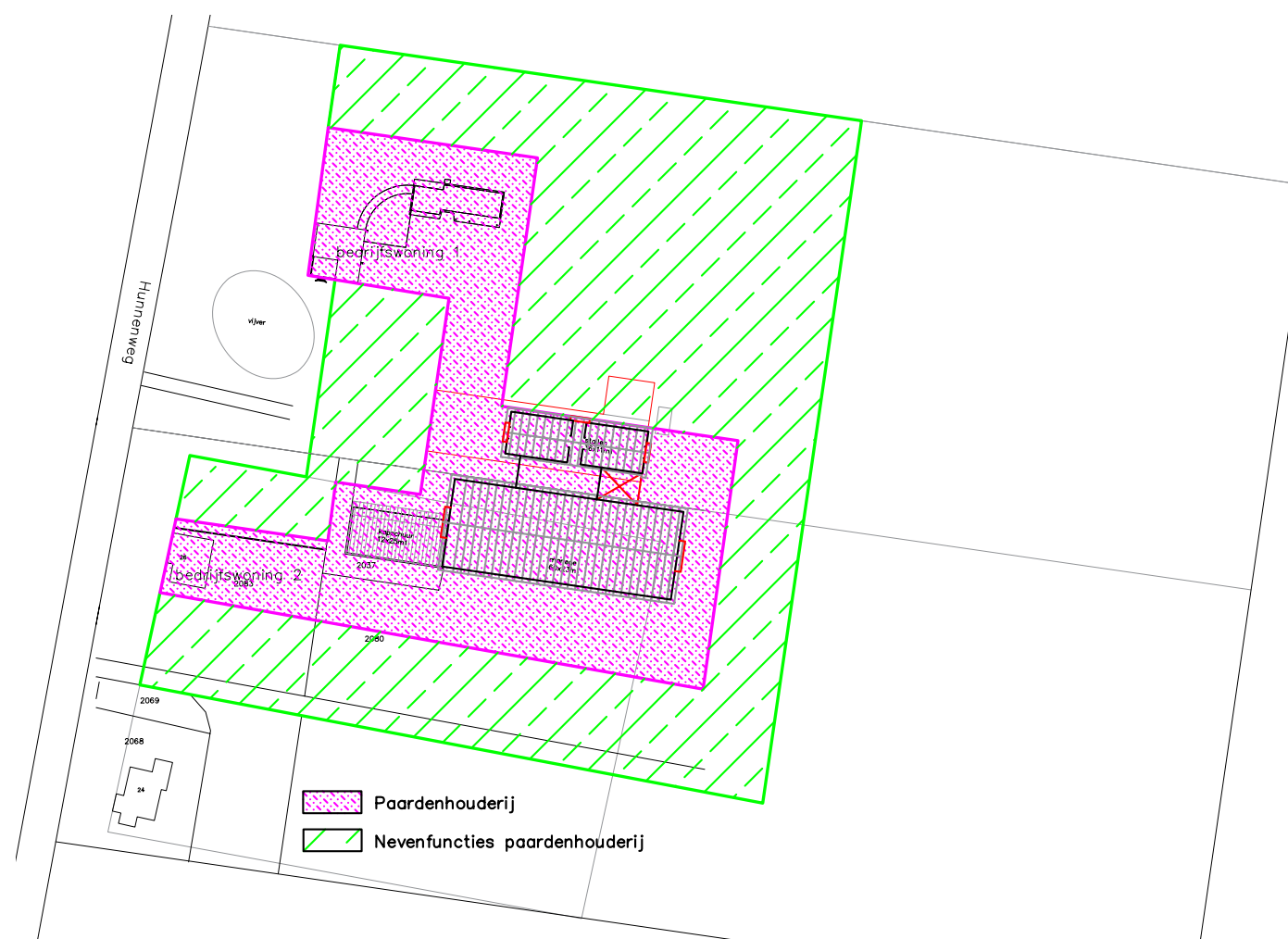
Fam. Both is eigenaar van een intensief agrarisch bedrijf (pluimveehouderij / Hunnenweg 24/26). De huidige bestemming van deze percelen zijn agrarisch. Tevens is hij eigenaar van het aangrenzende complex paardenfokkerij (bestemming WA), Hunnenweg 30, met de bestemming agrarische nevendoeleinden, en is hij eigenaar van een kavel grond gelegen aan de rand van Voorthuizen (Noorderweg naast 43).

Momenteel doet de gelegenheid zich voor om het intensieve agrarisch bedrijf te amoveren, onder nader uit te werken voorwaarden. De voorwaarden zijn dat op Hunnenweg 24-26 een paardenfokkerij kan worden geëxploiteerd, bestaande uit binnenmanege met stallen en loods, in plaats van een intensieve veehouderij bedrijf.

Het agrarische bouwblok achter nummers 24 en 26 wordt verschoven en verkleind (*nieuwe grens afbeelding bestemmingsplan*) zodat het komt te liggen achter nummers 26 en 30. In dit bouwblok zou de nieuwe manege met stallen gerealiseerd worden.

De bestemming van Hunnenweg 30 (wonen met agrarische nevendoeleinden) wordt door het slopen van de huidige binnenmanege met stallen, verandert in alleen wonen, waarvoor een bouwvergunning aan de Noordenweg 43 wordt verleend. Dit zou binnen het kader van de 'rood voor rood' regeling vallen.

De situatie van de Noordenweg 43 wordt in hoofdstuk 7 omschreven.



nieuwe bestemming



Bestemmingsplan



BEELDKWALITEITSPLAN

In het beeldkwaliteitsplan functieveranderingen wordt gestreefd naar behoud en herstel van de karakteristieke landschapstypen van de Gelderse Vallei. Daarin zijn de agrarische erven kenmerkend. Dat betekent dat bij elke functieverandering het erf als geheel moet worden beschouwd. Er moet daarom sprake blijven van een compact erf. Er moet bij nieuwe ontwikkelingen voldoende ruimte blijven voor erfbeplanting of andere landschapselementen.

Daarnaast stimuleert deze richtlijn een compacte erfinrichting, de aanleg van gezamenlijke parkeerfaciliteiten, bundeling en samenhang van de gebouwen op het erf. De gebouwen moeten een zekere verwantschap hebben ten opzichte van elkaar. Dat moet blijken uit zowel plaatsing van de gebouwen als uit de vormgeving.

Opvallende erfafscheidingen moeten worden voorkomen. Daarbij hebben streekeigen hagen en opgaand groen voorkeur boven hekwerken en muren.

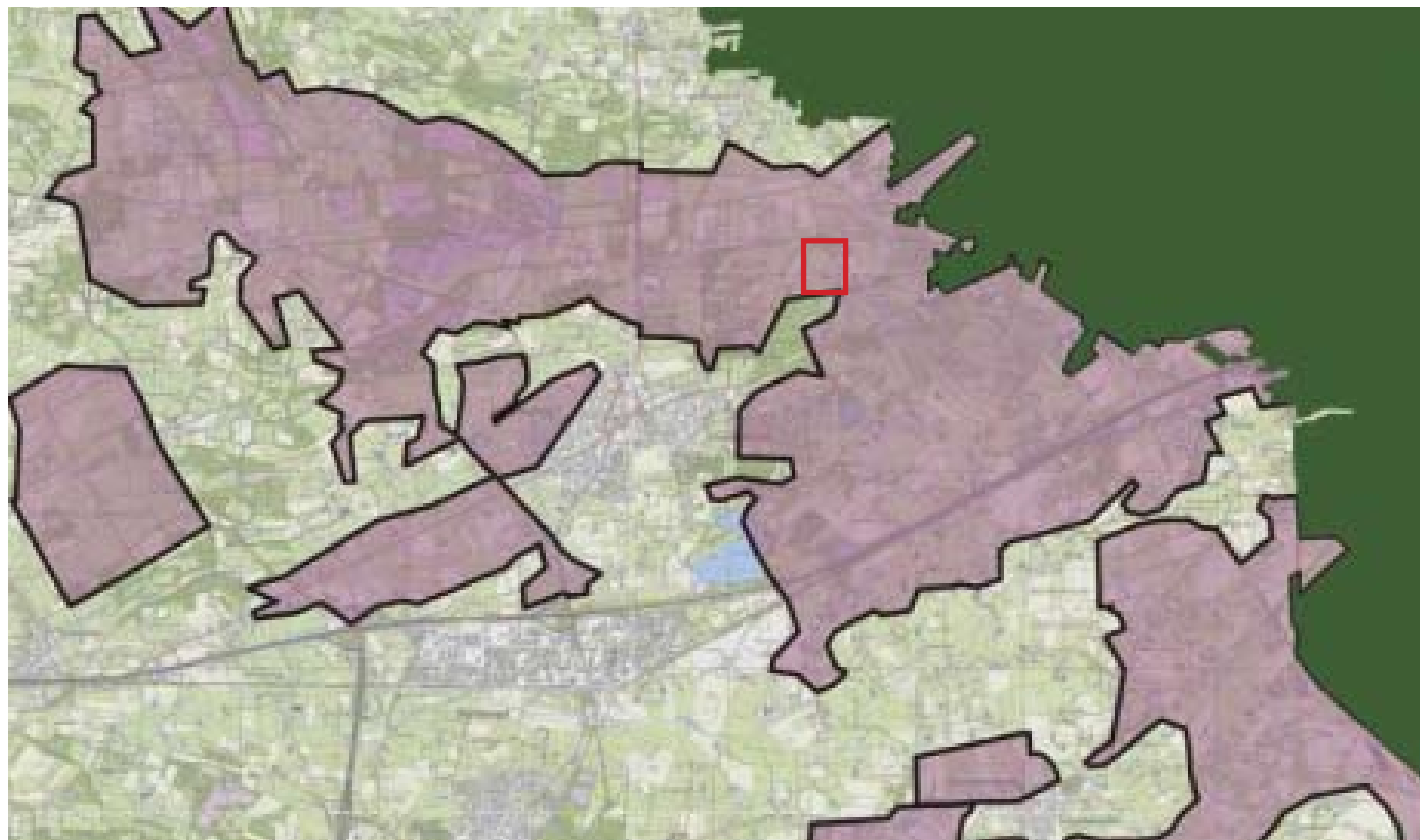
Bebouwing in het buitengebied is vaak vanaf grote afstand zichtbaar. Bij die zichtbaarheid speelt het dakvlak vaak een belangrijke rol. Gevels die zichtbaar zijn behoren in de meeste gevallen toe aan landhuizen en hebben een karakteristieke gevelindeling.

Het plangebied maakt onderdeel uit van Heide en Broekontginningen. Voor de nieuwbouw worden de volgende richtlijnen omschreven;

- De nieuwbouw integreren in, of plaatsen achter, het woongebouw.
- Nieuwbouw ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Te bereiken d.m.v. beplanting en ligging.

Richtlijnen Erfinrichting / Beplanting;

- Bestaande lijnen in het landschap benadrukken met houtwallen en houtsingels (eik, ruwe berk, zwarte els, lijsterbes, meidoorn, veldesdoorn, boswilg, hondsroos).
- Aanleggen van rechthoekige bospercelen (eik, ruwe berk en den).
- Voorzijde inrichten als (formele) voortuin (haag, buxushagen, sering, boerenjasmijn, bessen, lanen van eik of berk)
- Eventueel een solitair of clump op het erf (eik, beuk, kastanje, linde of noot).
- Eiken, berken of dennen toepassen als gebiedstypische bomen.





EHS

Het plangebied is gelegen in het zogenaamde verwevingsgebied (Streekplan Gelderland 2005)

Dit zijn gebieden die delen die niet als extensiverings- of landbouwontwikkelingsgebied zijn aangeduid. Zij vormen de overgang tussen de extensivering- en landbouwontwikkelingsgebieden. Bij verwevenheid kan sprake zijn van accenten die liggen op natuur, landschap en / of water, maar steeds in combinatie met landbouw.

Het beleid voor verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten.

In verwevingsgebieden is uitbreiding en omschakeling (gebruik makende van een bestaande locatie) naar intensieve veehouderij toegestaan. Vergroting van het bouwperceel bij uitbreiding kan aan de orde zijn wanneer deze door de gemeente is getoetst aan de ter plaatse van belang zijnde omgevingskwaliteiten (landschap, natuur). Er is een vergroting van het bouwperceel mogelijk van maximaal 30%.



Legenda

Ecologische Hoofdstructuur 2005

- EHS natuur
- EHS verweving
- EHS verweving Randmeer
- EHS verbindingszone

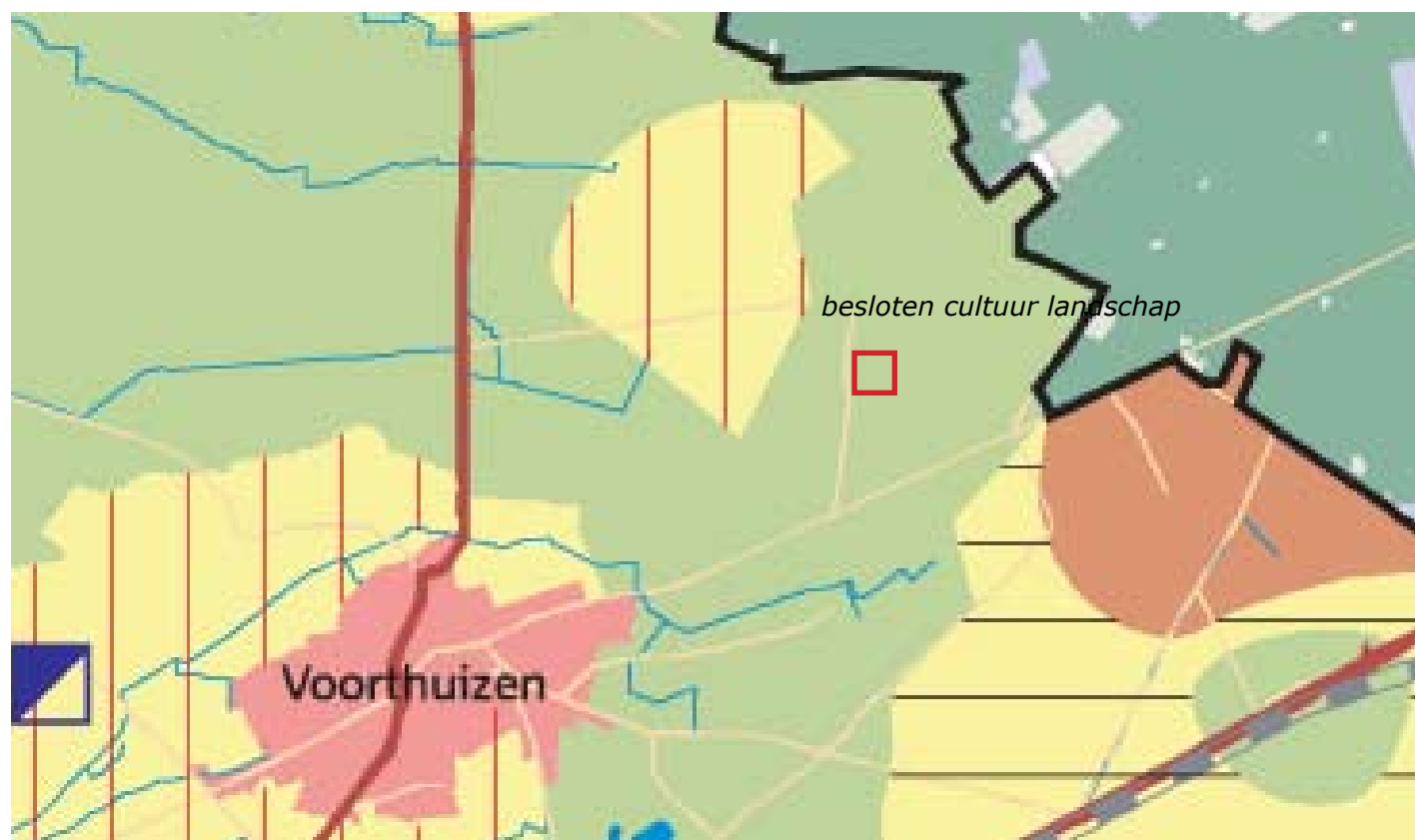


RECONSTRUCTIEPLAN

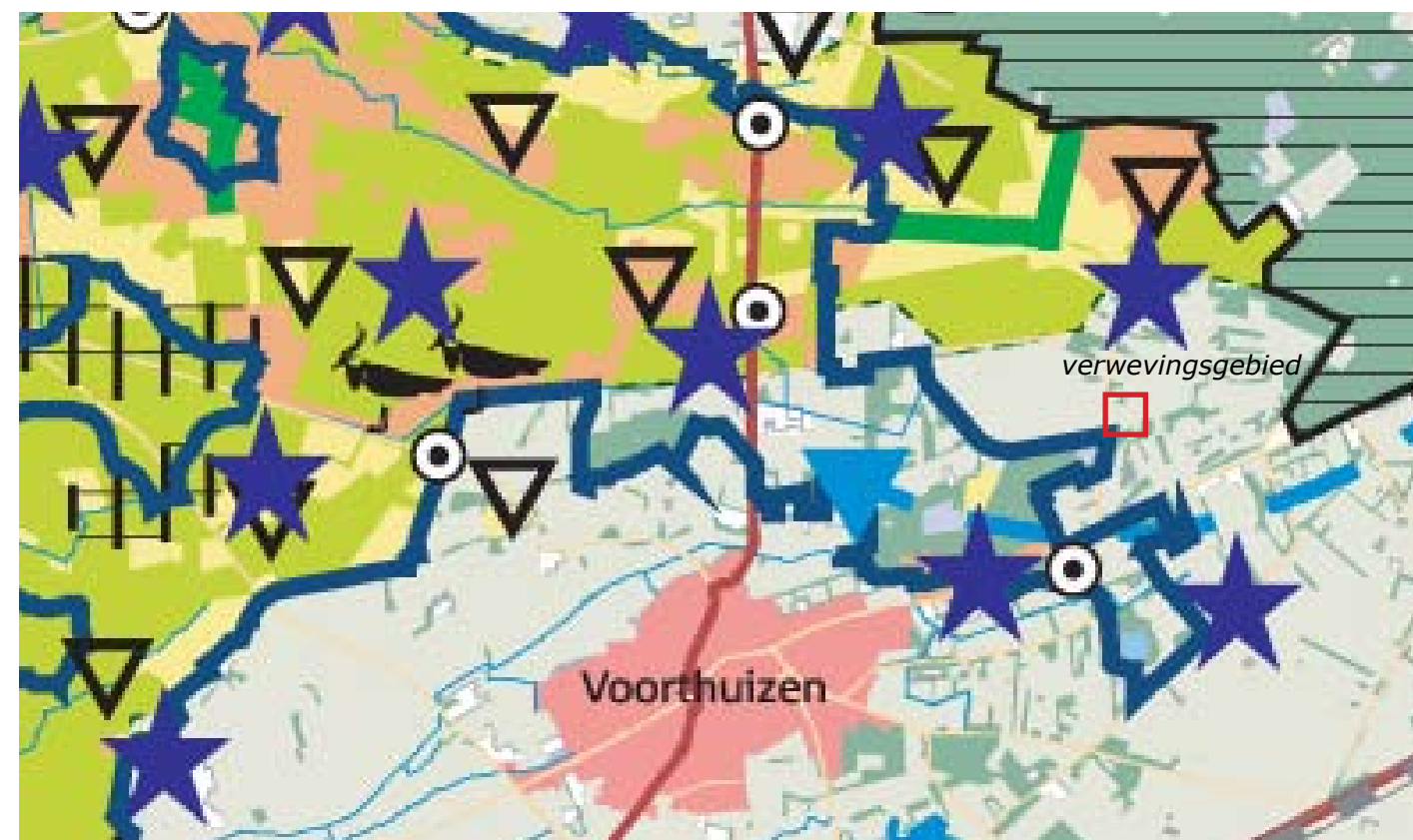
Het reconstructieplan moet de problemen die zich voordoen in het landelijk gebied in de concentratiegebieden integraal aanpakken en moet een goede ruimtelijke structuur bevorderen, in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur.

De uitgangspunten die van toepassing zijn op het plangebied zijn met betrekking tot landschap en cultuurhistorie:

- Versterking van het landschap met kleine landschapselementen en erfbeplanting
- Beeldkwaliteitseisen aan nieuwe bebouwing en functies.
- Sloopregeling voor vrijkomende stallen
- Sloop, benutting of accentuering van oude verkavelings- en bewoningspatronen.
- Stimuleren van functieveranderingen die een bijdrage leveren aan het landschap.



kaart: Ruimtelijke karakteristieken



kaart: Natuur



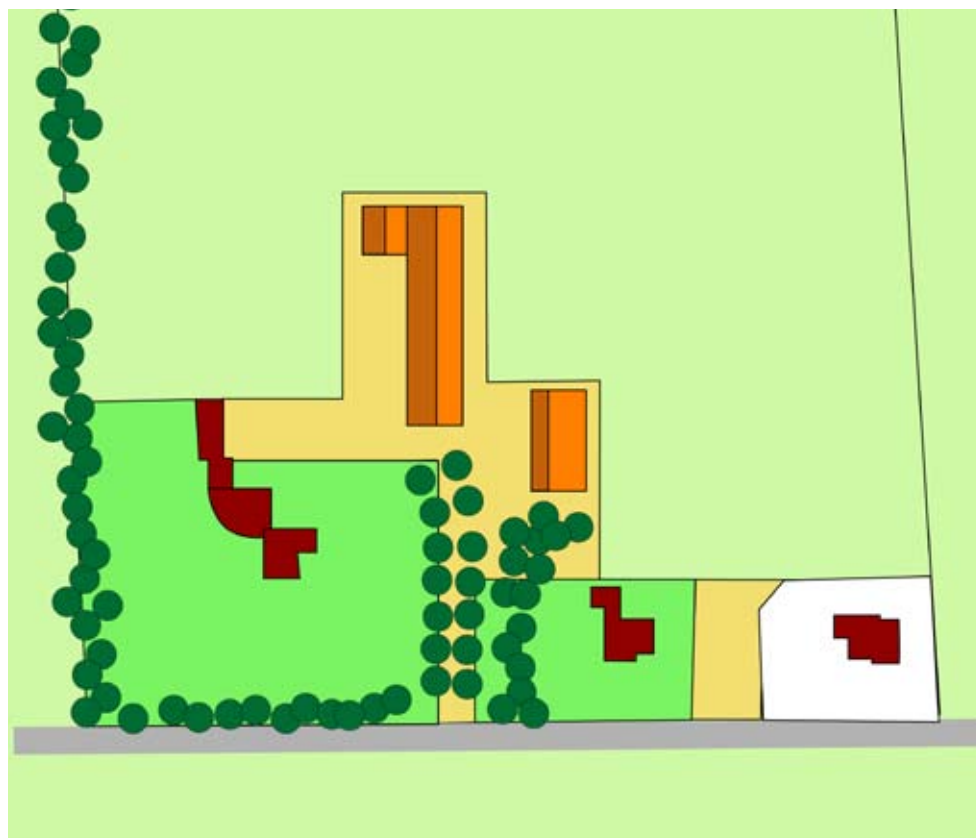
3.BESTAANDE SITUATIE

BEBOUWING

In de huidige situatie zijn er nog twee woningen (nr. 30 en 26) en twee stallen met binnenmanege op de percelen aanwezig. De woning op perceelnummer 24 is verkocht aan derden.

De huidige binnenmanege en loods voldoet niet meer aan de maatstaven van deze tijd en zal in de toekomst vervangen worden. De loods, gebouwd rond 2007, zal gehandhaafd blijven.

De huidige binnenmanege met stallen is door de sloop van de overige stallen naakt in het landschap komen liggen waardoor het vanaf grote afstand goed zichtbaar is. Door de richting van het gebouw en de kale gevels is dit een opvallend element vanuit de omgeving.



Situatie bebouwing bestaand



zicht op kapschuur vanaf de Hunnenweg



zicht op binnenmanege en kapschuur vanuit omliggend landschap



3.BESTAANDE SITUATIE

GROEN

Het aanwezige groen is onder te verdelen in de volgende categorieën:

Houtwal:

De houtwal gelegen tussen Hunnenweg 30 en 32 is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. Deze houtwal bestaande uit onder andere eik, ruwe berk, meidoorn, zwarte els en lijsterbes is een belangrijk structuurbepalend element voor het landschap.

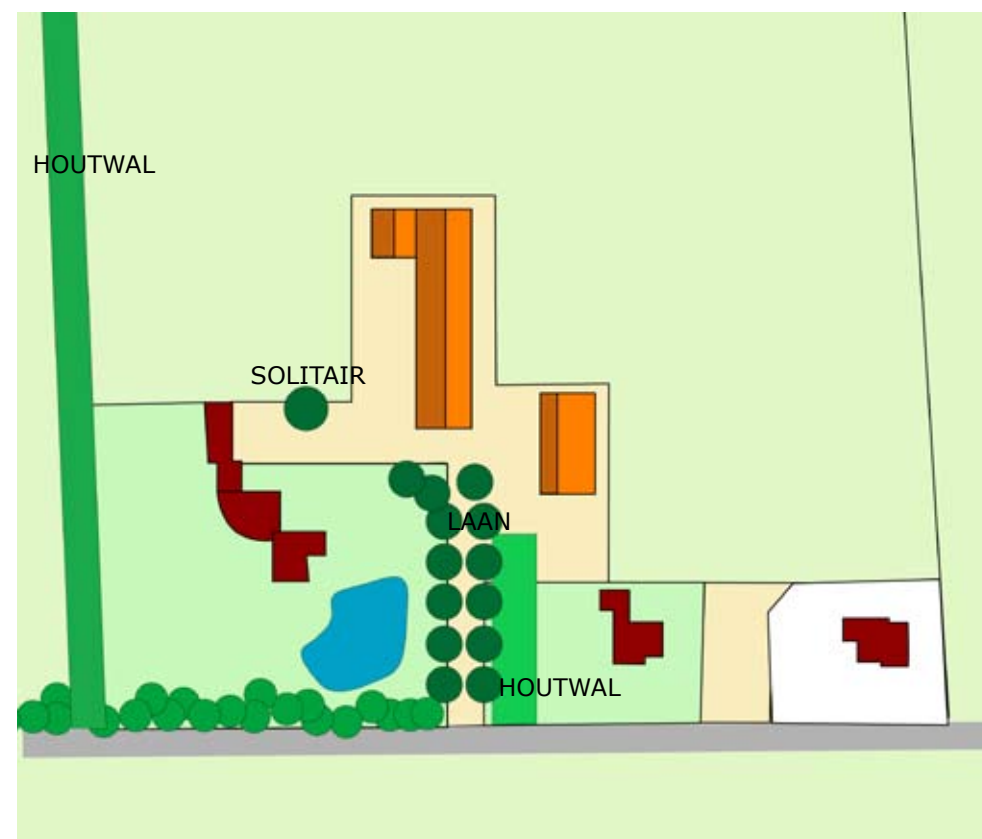
De houtwal gelegen tussen de nummers 30 en 26 heeft kwalitatief niet veel waarde. Deze houtwal bestaat inheemse beplanting en uit exoten.

Laan:

Er is een monumentale laan aanwezig die de oprit naar nummer 30 begeleid. Deze laan bestaat uit kastanje bomen. Helaas is er in deze bomen de bloederziekte aangetroffen en zijn al enkele bomen verwijderd. De laan word, door de verwijderde bomen, onderbroken. Tevens zullen de overige bomen, door de aangetroffen ziekte, in de toekomst verwijderd worden.

Solitair:

Tussen de woning en de binnenmanege staan een aantal solitaire bomen. Een kastanje is mooi exemplaar (kastanje) en een beeldbepalend element op het erf. Dit is een vitale boom en vertoont geen sporen van ziekte.



Situatie groen bestaand



*boven: houtwal van eik, ruwe berk, lijsterbes, meidoorn ed.
onder: houtwal met divers groen*



*boven: oprijlaan begeleid met Kastanjabomen
onder: solitaire kastanje op het erf*



4. TOEKOMST PLANNEN

NIEUWBOUW

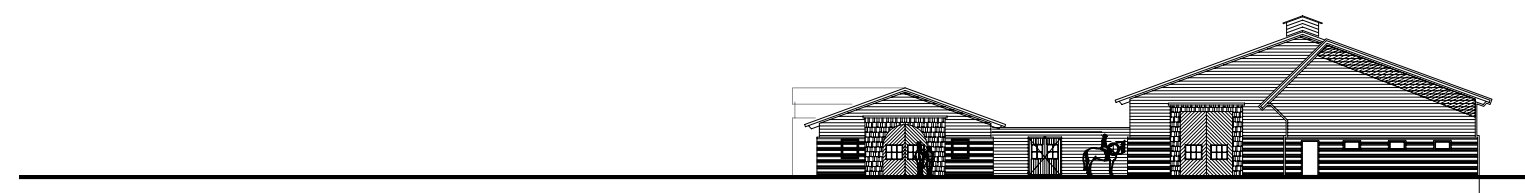
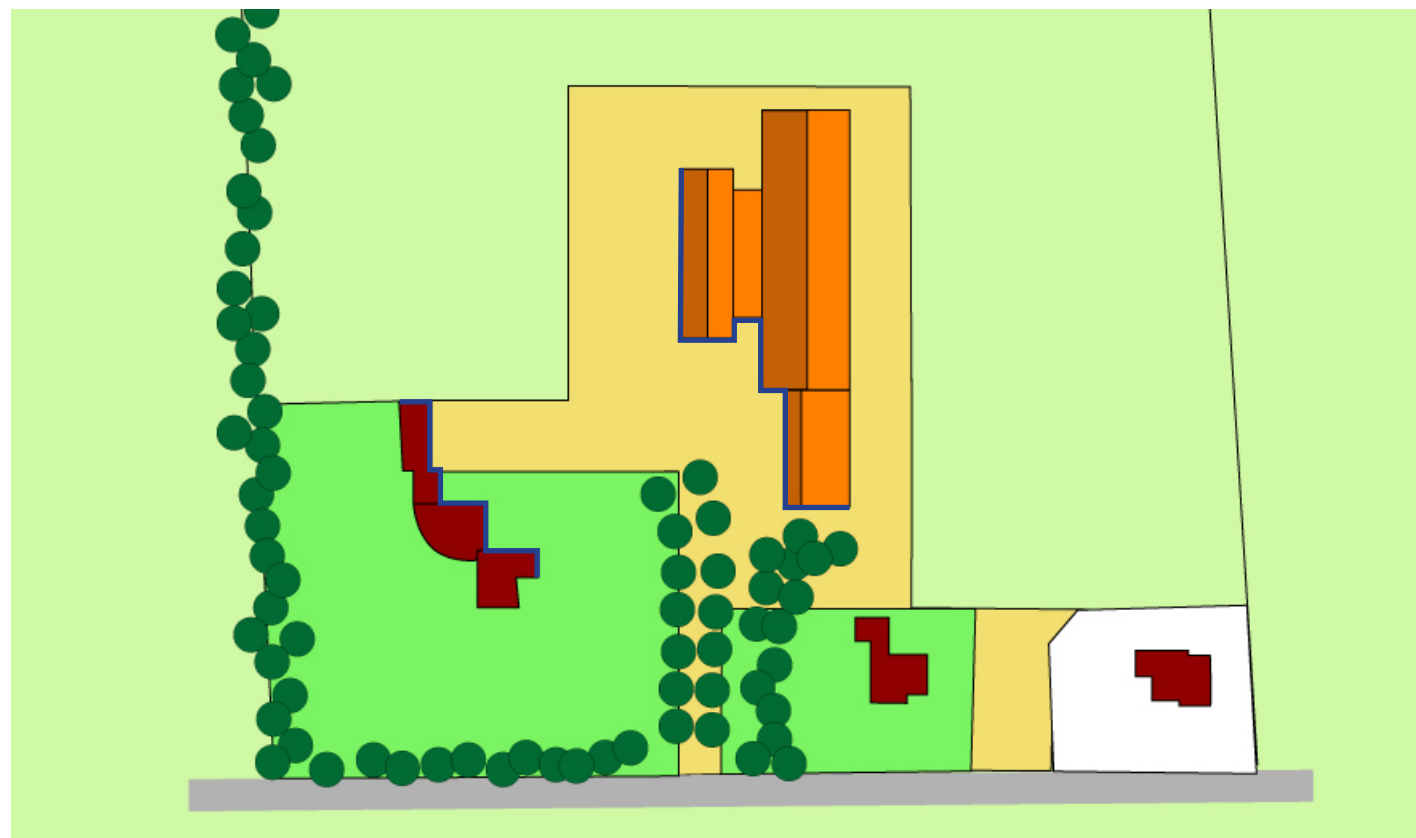
De nieuwbouw wordt in dezelfde richting gebouwd als de oude bebouwing maar zal tegen de bestaande kapschuur aan gebouwd zodat er meer een eenheid ontstaat met de bestaande bebouwing. De situering van de nieuwbouw tegen de kapschuur zorgt er voor dat er een mooi voterrein ontstaat dat zorgt voor visuele verbinding met het woonhuis. De inrichting van het voterrein zal hierbij een belangrijke rol gaan spelen.

Aan de gevelindeling is veel aandacht besteed, zodat het gebouw past in het landschap en goed bij het bestaande woonhuis aansluit. De nieuwbouw krijgt representatieve gevels gericht naar de Hunnenweg, woonhuis en richting het landschap. De hal en stallen worden uitgevoerd in prairie look met zichtbare constructies in natuurlijke materialen.

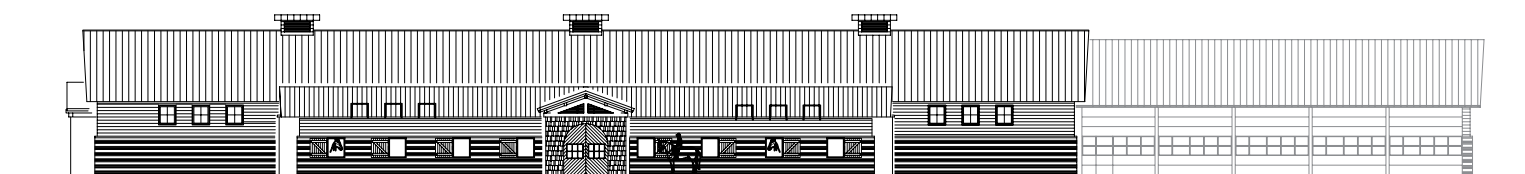
Het licht uitgevoerde dak, krijgt een zwevend effect door een donker uitgevoerde rabat onder de slanke daklijn. Het basement wordt uitgevoerd in baksteen en krijgt een speels effect door om de 5 lagen een laag met een dikkere baksteen in andere kleur toe te passen.

De entree van de stallen krijgt een accent en wordt uitgevoerd in grillig natuursteen.

De stallen en binnenmanege worden gescheiden van elkaar. Door de splitsing van de stallen en rijhal treed er optisch een schaalverkleining op, waardoor het gebouw minder zal opvallen. De verspringende gevels in de nieuwbouw zorgt voor meer samenhang met de bestaand woning.



Aanzicht gevel west



Aanzicht gevel noord



VISIE

De inrichting van het perceel zal zorg dragen dat het plan landschappelijk ingepast wordt en een mooi eenduidig beeld oplevert.

In de visie is rekening gehouden met het vigerend beleid en de wensen van de familie Both.

De zichtbaarheid op de bebouwing speelt bij de visievorming een belangrijke rol.

Bij de inrichting van het terrein worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Uitbreiding houtwal

De aanwezige houtwal gelegen aan de noordzijde van het plangebied zal doorgetrokken worden langs de Hunnenweg om de woning nummer 26 heen. Hierdoor ontstaat er een ecologische verbinding tussen de houtwal en het bosje gelegen rondom nummer 21.

Tevens krijgt het perceel vanaf de Hunnenweg een mooi eenduidig beeld. Het terrein wordt hierdoor als één geheel beschouwd.

Door de uitbreiding van de houtwal word het zicht op de bestaande loods vanaf de Hunnenweg ontnomen.

Duidelijke entree

Het huidige perceel wordt nu ontsloten door een opvallende statige entree. Gemetselde muren met gietijzeren hekwerk markeren de ingang richting de statige laan. Deze situatie zal gehandhaafd blijven. De huidige bomen in de laan zullen, door de watermerkziekte, vervangen moeten worden.

Deze laan kan, doordat het terrein omzoomd word door een houtwal met streekeigen soorten, bestaan uit een afwijkende soort zodat de entree meer allure krijgt en daardoor herkenbaar zal worden.

Compact voorterrein

Door de plaatsing van de paardenstallen met rijhal tegen de bestaande kapschuur ontstaat er een mooi centraal voorterrein.

Dit voorterrein zorgt voor meer samenhang tussen de gebouwen onderling. De inrichting van dit voorterrein zal bijdragen aan de samenhang. Een groene uitstraling is hierbij dan ook gewenst.

Openheid omliggende landschap

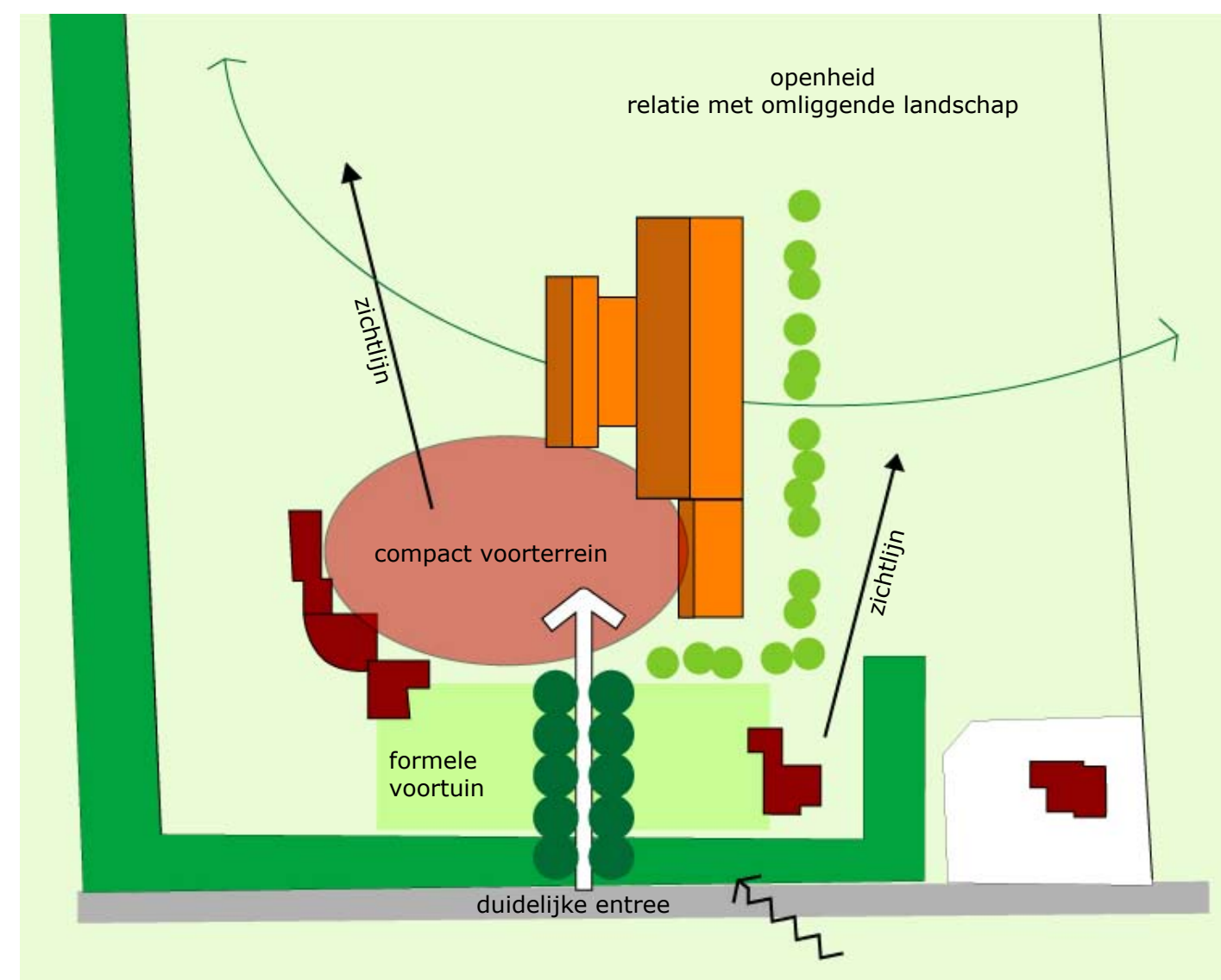
Aan de achterzijde van het terrein zal de openheid gewaarborgd worden. Zichtlijnen naar het omliggende landschap zorgen voor een visuele relatie met het omliggende landschap.

Formele tuin voorzijde

De formele voortuin blijft gehandhaafd evenals de waterpartij voor de woning.

Benadrukken landschappelijk lijnen

Het plangebied grenst aan de achterzijde met het golfterrein Edda Huzid. De begrenzing is voor de helft van het perceel aangezet met een transparante houtwal. Deze houtwal zal doorgezet worden over de gehele breedte van het perceel. Hierdoor zal de lijn meer benadrukt worden.





6. INRICHTINGSPLAN

nieuw aan te planten laan:
Platanen

beukenhagen
eik, berk, den

privé tuin

centraal voorterrein:
bundeling functies
solitair of clump (eik, beuk, linde, noot)

weide

privé tuin

transparante groenstrook:
eik, berk, den

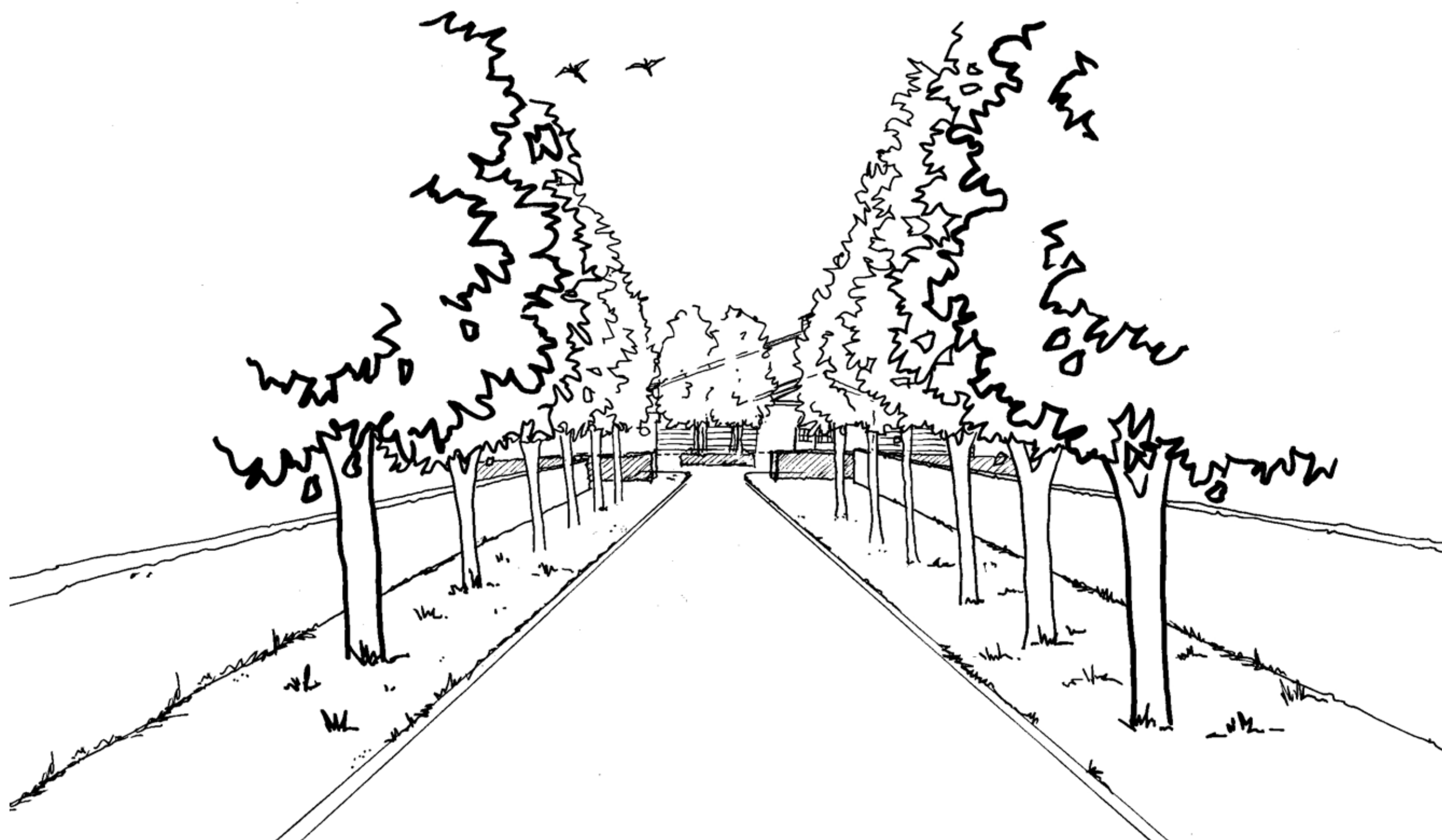
weide

benadrukken landschappelijke lijn:
eik, berk, den

nieuw aan te planten houtwal:
Eik, ruwe berk, zwarte els, lijsterbes,
meidoorn, veldesdoorn, boswilg,
hondsroos



schaal 1:1000





7.SITUATIE NOORDENWEG 43

NOORDENWEG 43

Fam. Both is eigenaar van Noordenweg 43 te Voorthuizen. Momenteel is de vigerende bestemming van de kavel agrarisch gebied. De kavel ligt direct aansluitend aan de bebouwing van de wijk 'De Maat' en bestaande woningen. De kavel heeft een oppervlakte van 1.750 m² en een directe ontsluiting naar de openbare weg (Noordenweg).

Het is wenselijk de bestemming van het onderhavige perceel te wijzigen van agrarische doeleinden naar woondoeleinden, zodat er een vrijstaande woning kan worden gebouwd.





7.SITUATIE NOORDENWEG 43



voorstel nieuwbouw



Situering nieuwbouw



Situatie Noordenweg 43



groenstrook met beek en schouwpad



TITEL : Landschapsplan Hunnenweg 24,26,30 te Voorthuizen

DATUM : 12 maart 2012

AUTEUR(S) : ing. A. Jepma

E-MAIL : anneke@meeuwisdevries.nl

CONTACT : Soerense Zand Zuid 13
6961 RA Eerbeek
T 0313 619398
F 0313 619766
www.meeuwisdevries.nl



MEEUWIS
DEVRIES
TUINEN

HOVENIERS & TUINONTWERPBUREAU

LID TOPHOVENIERS NEDERLAND