

kap gewenst. Daarbij mag het gebouw in een hoeve-achtige opzet gerealiseerd worden of als solitair bouwelement gerealiseerd worden, met een samengesteld volume als hoofdvorm. Een deel van het gebouw mag dan in 1 laag worden uitgevoerd met de in pandige dienstwoning er in twee lagen bovenop, zodat een soort toren kan ontstaan (hoogte max. 9,5 m1). Met deze toren wordt dan bovendien op de hoek van de twee samenkomende wegen en de dijk dit bijzondere punt in het landschap geaccentueerd.

Dientengevolge dient dit landmark twee zogenaamde voorgevels te hebben, namelijk naar de beiden er langs lopende straten.

In de basis dient ook hier in de architectuur een verwijzing te liggen naar de agrarische omgeving, waardoor ook dit pand in zijn



In de directe omgeving van het te stichten landmark voor recreatieve doeleinden wordt, zoals in deze boerderij op de foto, een wit gestucte massa, gedekt door riet en met ronde rollagen boven de vensteropeningen toegepast. Een subtiële toepassing van dergelijke zaken is zeer goed mogelijk.

architectuur niet te rijk dient te worden gedetailleerd in zijn uitvoering. Het kleurgebruik dient te harmoniseren met zijn directe omgeving en mag geen signaalkleuren of sterk contrasterende materialisering in zich hebben.

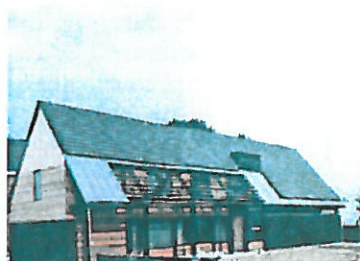
Door toepassing van diverse materialen in een subtiële combinatie en zorgvuldig vormgegeven ligt hier de kans om een beeldbepalend landmark te realiseren. Daarmee ontstaat een attractief gebouw dat bovendien door zijn recreatieve functie een bijzonder aangename plek kan vormen voor toekomstige bezoekers van zo-

Een woonhuis met een lage goothoogte en 1,5 lagen onder de forse kap, waarbij de geleiding in de gevel verticaal is, terwijl de nokhoogte hier rond de 8 a 9 m1 bedraagt.

Als materiaal is hier ook hout toegepast naast de gemetselde gevels, in de vorm van luiken en gevelbeschie-ting.



Beeldreferenties



Door toepassing van een scala aan materialen, op een subtiële wijze met elkaar gecombineerd, kan er een aangenaam gebouw ontstaan, waarin het voor recreanten goed toeven is en de recreatieve sfeer goed tot uitdrukking kan worden gebracht..

Door herstel van de laanbeplanting, waarvan hier duidelijk de noodzaak er toe te zien is, zal er een landschappelijk geheel kunnen ontstaan. Voor de aanplant van de hoogopgaande beplanting wordt bosplantsoen voorgestaan in streekeigen samenstelling van plantensoorten. Dit geldt met name voor de perceelscheidende aanplant



Met een oorspronkelijke verwijzing naar een glazen huis, een kas, en de toepassing daarbinnen van hout en steen, zal, wanneer op een subtiële wijze gecombineerd eveneens een aangenaam recreatief gebruik van een dergelijk gebouw worden gerealiseerd. Daarbinnen is zelfs goed wonen mogelijk, waarbij bovendien duurzaam energieverbruik kan worden gegenereerd. In zijn verschijningsvorm kan ook hiermee een landmark worden ontworpen dat een veelzijdige oriëntatie mogelijk maakt. Binnen de kaders van dit kavelpaspoort behoort ook dit tot de mogelijkheden.

GEMEENTE DUIVEN Openbare Werken - Stedenbouw

Kavelpaspoort Ruizendaal



Leuvensestraat 19 t/m
21a
te Groessen



Leuvensestraat 21a

De bestaande situatie rond het adres aan de Leuvensestraat. Een op dit moment nog als glastuinbouw in gebruik zijnde gebied, direct gelegen nabij de dijk en het daarachter gelegen stroomgebied van het Pannerdensch Kanaal, waar een hoogwaardig rivierenlandschap zich bijzonder manifesteert.

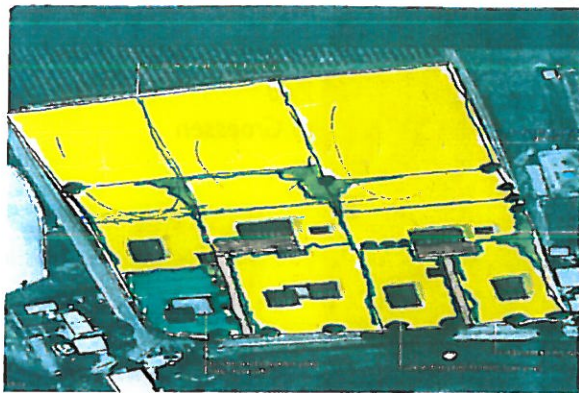
(bron: GIDS gem. Duiven)

16 juni 2010

Status: Definitief
Vastgesteld door
B.W d.d 22. juni 2010

Inleiding

Met de eigenaren en hun adviseurs is een aantal malen overleg gevoerd over een andere invulling van het gebruik van hun gronden, en de huidige glastuinbouwopstallen van de familie Ruizendaal aan de Leuvensestraat. Door gebruik te maken van de sloopregeling glastuinbouwbedrijven en mede door de in de Structuurvisie Duiven verwoorde wensen om tot verdichting van het bouwlint ter plekke te komen en in de recreatieve sfeer iets te willen doen in deze omgeving, is er op verzoek van de eigenaren in februari 2010 een door hen opgestelde visie gepresenteerd. Dit kavelpaspoort geeft richting aan de verdere uitwerking van die visie. In de visie is sprake van landschapsinrichting, toe te voegen recreatieve functies en toe te voegen woningbouw. Op alle aspecten, die hierop betrekking hebben zullen uitgangspunten worden geformuleerd die een nadere uitwerking dan wel uitwerkingsrichting weergeven.



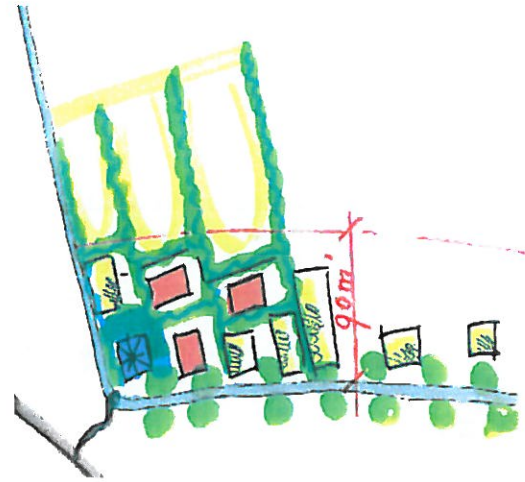
Dit is de medio februari 2010 in opdracht van Ruizendaal opgestelde visie, aangegeven als situatieschets voor de toekomstige invulling van het gebied. Deze visie wordt verder in dit kavelpaspoort voorzien van uitwerkingsrichtingen en nadere specificaties.

Randvoorwaarden:

1. Landschappelijk

Uitgangspunten voor een dergelijke ombuiging in functies zijn gelegen in de onlangs vastgestelde structuurvisie. Het betreffende gebied is gelegen in de zone "zoeklocaties verdichting bouwlinten", waarbij voor dit oeverwallengebied de gemeente de visie heeft gehanteerd dat er een gepaste verdichting van lintbebouwing langs de Leuvensestraat kan plaatsvinden. De specifieke ligging van de locatie in groter verband, in de directe omgeving van het Rijnstrangengebied en het natuurgebied Gelderse Poort, geeft bovendien aanleiding om hier ruimte te geven aan een extensieve recreatieve ontwikkeling.

Conditie waaronder deze ontwikkelingen kunnen plaatsvinden zijn voor wat betreft met name de landschappelijke inpassing gebonden aan de wens te komen tot herstel van parcellering op de kavel van Ruizendaal, herstel van de laanbeplanting langs de Leuvensestraat ter hoogte van het plangebied en toe te voegen bebouwing te situeren binnen een strook, parallel aan de Leuvensestraat,



De gewenste parcellering, de zone waarbinnen de bebouwing dient te worden gesitueerd en de te herstellen aanplant zijn de belangrijkste dragers die het onderliggend landschap in hun oorspronkelijke vorm doen herstellen. Voor een nadere invulling met bebouwing vormen zij het groen raamwerk waarbinnen dit moet geschieden.

over een diepte van 90 m1. De diepte van deze strook, evenals de gewenste parcellering, die begeleidt wordt door aanplant, is van essentieel belang voor het herstel van het oorspronkelijke onderliggende landschap.

2. Stedenbouw en architectuur.

Er mogen naast de aanwezige bestaande (geel) woningen op de locatie nog twee vrijstaande en een woongebouw (met twee woningen) worden gerealiseerd (oranje), en een extra recreatieve functie met inpandige dienstwoning (blauw). De twee vrijstaande woningen kennen een maximale voetprint van 150 m2 en 60 m2 aan bijgebouwen, die binnen de voornoemde 90 m1 zone vanaf de Leuvensestraat dienen te worden gesitueerd. Het woongebouw kent een voetprint van maximaal 250 m2 en voor bijgebouwen 40% daarvan, eveneens binnen de 90 m1 zone te bouwen.

Het recreatieve element (voetprint 150 m2) dient op de hoek van de Leuvensestraat en Leuvsedijk te worden gesitueerd, waardoor een landmarkachtig karakter op die plek kan ontstaan. Binnen dit landmark mag een dienstwoning worden gerealiseerd, mits aan de recreatieve wensen kan worden voldaan. Deze wensen bestaan uit: Een beperkte horeca-functie die de extensieve recreatie ondersteunt en niet overheerst. Een extensieve verblijfsfunctie (minicamping) die verblijf mogelijk maakt en die geen overlast veroorzaakt voor het karakter van het aanliggende landschappelijke recreatiegebied van Rijnstrangen en Gelderse Poort. Daarnaast zijn ondersteunende activiteiten mogelijk, waarbij gedacht wordt aan natuureducatie, verhuur van fietsen,

Hiernaast zien we het huidige woonhuis van de familie Ruizendaal met een deel van het kassencomplex. Op deze wijze presenteert zich het huidige bedrijf aan de Leuvensestraat. In de toekomst zal hier de openheid en extensieve recreatie het beeld duidelijker gaan bepalen.



De karakteristiek van de bebouwing in de directe omgeving, 1,5 laag onder de kap en gedekt met een forse kap waarin de tweede en mogelijk een derde laag zit verscholen. Een maximale bouwhoogte van 9,5 m1 is daarbij het maximum, dat een fors volume mogelijk maakt.

kano's, overnachtingen in tenten of een beperkt aantal blokhutten. (blokhutten dienen binnen de bebouwingszone van 90 m1 te worden gerealiseerd. De architectuur die voorgestaan wordt voor met name de nieuw te bouwen vrijstaande woningen dient een relatie te hebben met de karakteristiek van de bestaande omliggende bebouwing. Dit betekent dat voor de daken zowel pannen als riet in aanmerking komt. Voor de gevels kan sprake zijn van een gemetselde gevels met glas en hout als toegevoegde elementen.

In deze specifieke glastuinbouwomgeving mag ook een fors glasegebruik als verwijzing naar het verleden toegepast worden. De stijl van architectuur mag eigentijds zijn en moet beslist niet historiserend te zijn. Wel dient er in volume-opbouw een verwijzing te liggen naar de agrarische volumes, dus 1,5 laag onder een forse kap waarin een tweede en eventueel derde laag mogelijk is. De bebouwingshoogte is max. 9,5 m1. Kleurgebruik in gevels en daken dienen te passen in hun omgeving, dus afgeleiden te zijn van toegepaste materiaalkleuren in de omgeving. De architectuur dient niet al te rijk in haar detaillering te worden uitgevoerd. Voor het landmark met recreatieve functie is de toepassing van hout, glas en steen met een rieten of pannen gedekte

Voor het landmark met recreatieve functie is het gebruik van glas, als verwijzing naar de voormalige glastuinbouw een wenselijke keuze. In het glazen huis is de vestiging van het recreatieve steunpunt en milieu-educatieve onderdeel goed onder glas onder te brengen.

