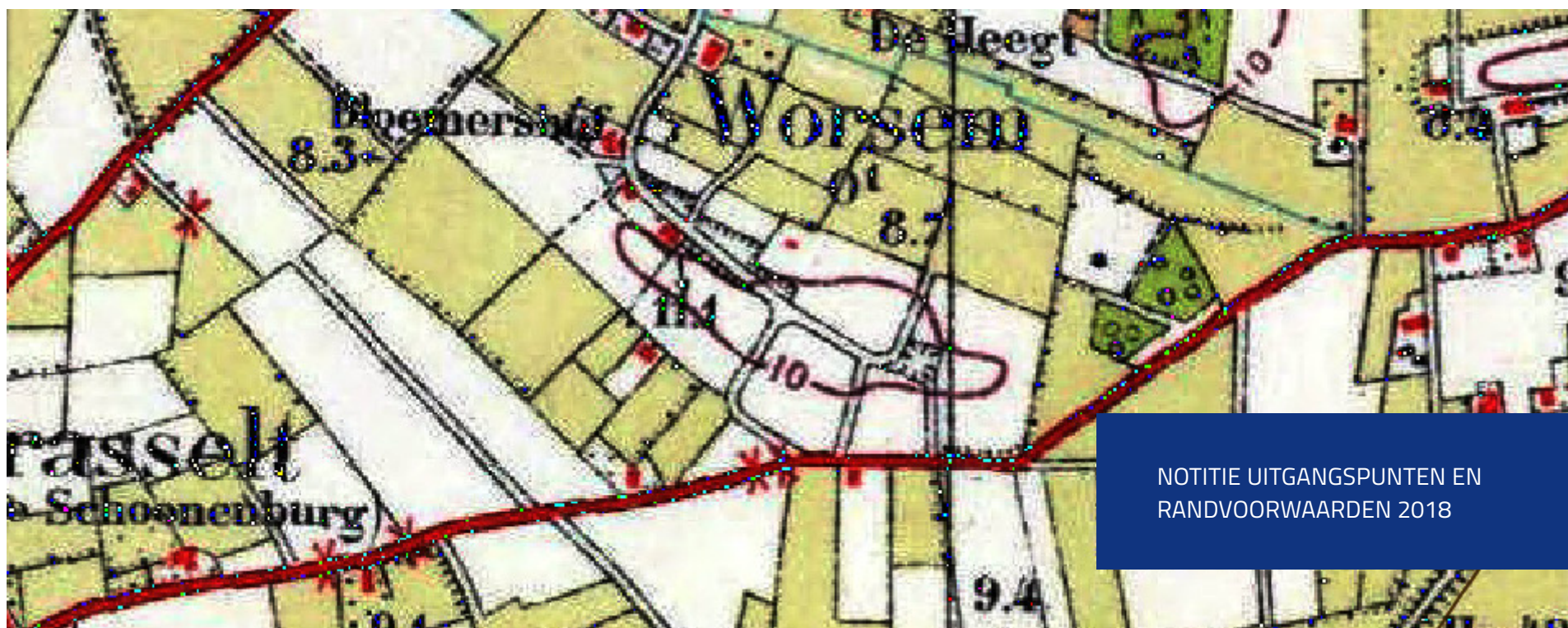


ERFADVIES
WORSUMSEWEG 14 OVERASSELT
GEMEENTE HEUMEN



ERFADVIES WORSUMSEWEG 14 OVERASSELT GEMEENTE HEUMEN

COLOFON

Initiatiefnemer	Dhr. Hezewijk
Contactpersoon	Mevr. Koeneman gemeente Heumen
Datum advies	18-01-2018
Gelders Genootschap	026 4421742
Ervenconsulent	Christel Steentjes c.steentjes@geldersgenootschap.nl

NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN 2018

INLEIDING

Aan de Worsumseweg 14 staat een voormalige kwekerij met bebouwing, kassen en containervelden. De eigenaar is voornemens gebruik te maken van de regeling functieverandering van de gemeente Heumen. De containervelden zijn gesaneerd en de kassen en bijbehorende bebouwing zullen worden gesloopt. Hiervoor wil de initiatiefnemer een woning of woongebouw met bijgebouw terugbouwen.

Het erfadvies

De gemeente Heumen wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van het erf en de bebouwing. Het advies is opgesteld door de ervenconsulent van Gelders Genootschap in overleg met de gemeente Heumen en de initiatiefnemer.

RELEVANT BELEID

De locatie ligt niet in of nabij een Nationaal landschap of de ecologische hoofdstructuur.

Beleid functieverandering

Met de regeling wordt bewerkstelligd dat de (landschappelijke) kwaliteit van het buitengebied wordt versterkt door het verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwing. Het is een regeling voor stoppende bedrijven. Als compensatie voor het verwijderen van niet meer in gebruik zijnde bedrijfsgebouwen, verkrijgt men het recht om een woning of woongebouw te bouwen. Ieder verzoek wordt dan als maatwerk behandeld, zodat de gemeenteraad per situatie in staat is te beoordelen of het verzoek in het verlengde ligt van de structuurvisie en voldoet aan de noodzakelijke kwaliteitswinst.

Belangrijke voorwaarden zijn vanuit de regeling en structuurvisie:

- De landschappelijke inpassing en aanleg van landschapselementen. De locatie ligt in het kampenlandschap. Een onregelmatig en van oorsprong kleinschalig landschap gelegen op oude rivierduinen en -terrassen.
- In gebieden in een cultuurhistorische ensemble worden extra eisen gesteld met betrekking tot behoud van het cultuurhistorische aanzien van dit gebied. De locatie ligt in het cultuurhistorische ensemble Worsum

maar is niet gelegen in het deel hoge cultuurhistorische waarde. Een agrarisch ensemble gelegen op een terrasrug in het rivierenlandschap.

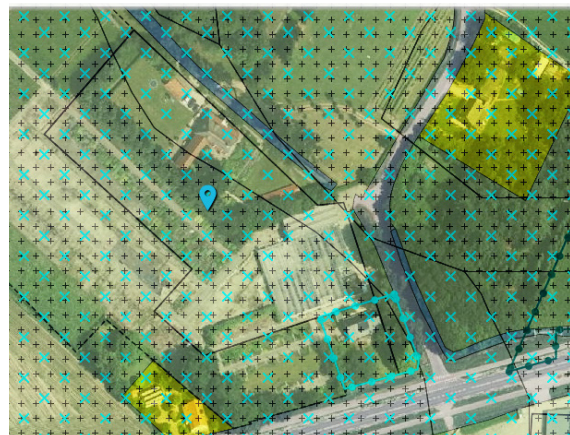
- De nieuwbouw moet passend zijn in de omgeving.
- De functieverandering levert geen hinder op voor andere functies.

Welstandsnota gemeente Heumen 2016

De locatie ligt in het gebied '(boeren) erven in het buitengebied'. Uitgangspunt is onder andere dat de nieuwbouw past qua plaatsing binnen het bestaande bebouwingspatroon waarbij er ruimte wordt bewaard tussen erven. Nieuwbouw wordt geplaatst binnen de bestaande rooilijnen in de omgeving en er wordt aansluiting gezocht bij de structuurlijnen in het landschap.

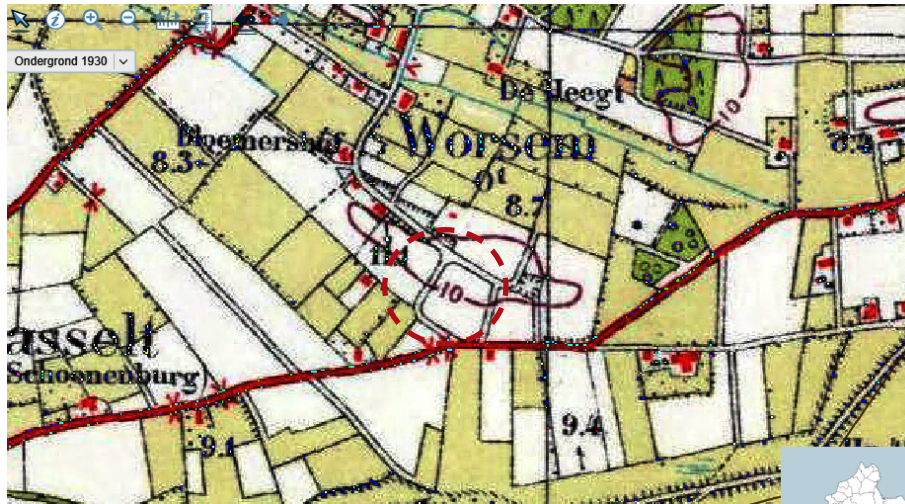
Bestemmingsplan

De locatie heeft een bouwvlak en een specifiek vlak waar een containerveld mogelijk is. Het hele gebied heeft de enkelbestemming Agrarisch met waarden - landschap. En deels de dubbelbestemming hoge archeologische waarden - 2.

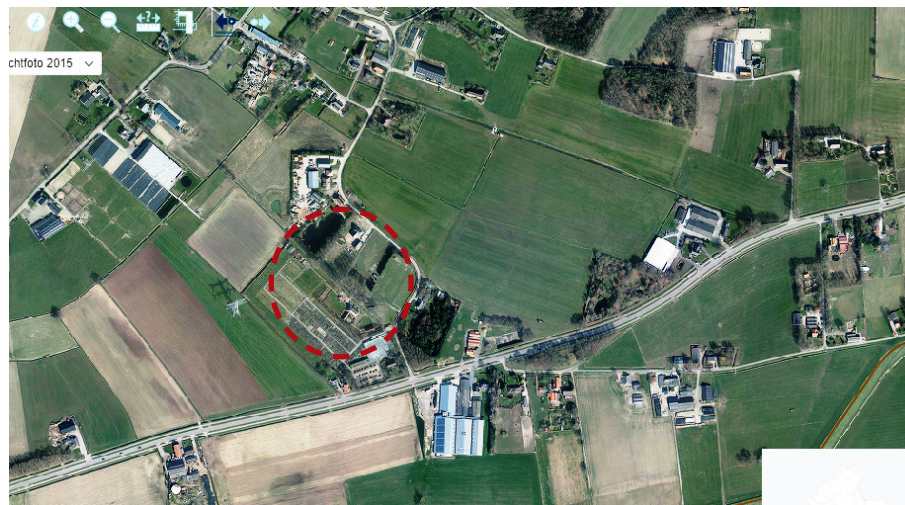


uitsnede bestemmingsplankaart locatie.

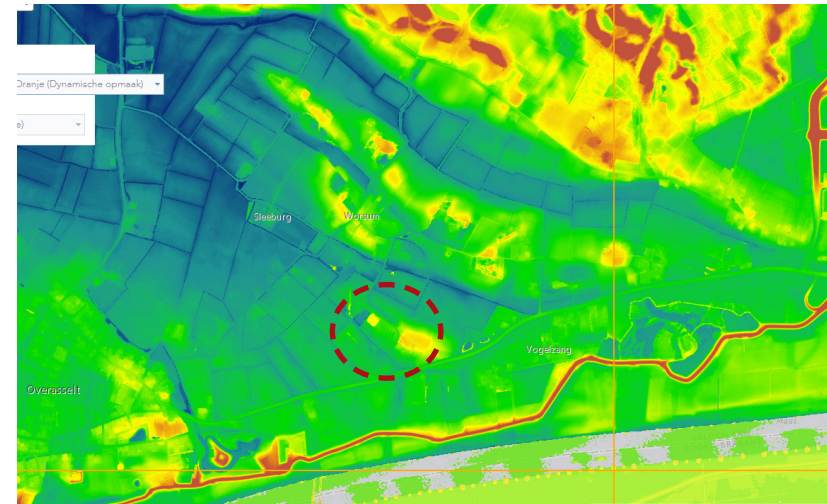
ANALYSE



Kaart landschap 1900. De locatie is nog onbebouwd. Het kleinschalige kampenlandschap kenmerkt zich door de weg die het reliëf volgt, kavelgrensbeplanting en bosjes en onregelmatige blokverkaveling. Dit staat in contrast met de meer open komgronden aan de westzijde.



Luchtfoto landschap 2015. De bebouwing is toegekomen en het landschap is grootschaliger geworden door de afname van landschapselementen. Het onderscheid tussen de verschillende landschappen is daardoor afgenomen.



Hoogtekaart. Rood zijn de hoogste delen, via oranje, geel, en groen gaat het naar de laagste delen in blauw. Te herkennen zijn de hoge oeverwallen langs de Maas in het zuiden. De hoge terrassen en rivierduinen van Worsum en het vennengebied in het noorden.

ANALYSE

LANDSCHAP

De Worsumseweg slingert over de hoger gelegen rivierduinen en rivierterassen langs oude boerderijen. Van oorsprong concentreerde de bebouwing in het dynamische rivierengebied zich op de hoger gelegen gronden zoals de oeverwallen en rivierduinen. Veilig voor het hoge water.

Op de hogere delen ligt een oud kampenlandschap dat zich kenmerkt door akkers op de hogere delen. Verspreid liggende boerderijen, wegen die het reliëf volgen, kavelgrensbeplanting en bosjes en onregelmatige blokverkaveling. Dit kleinschalige landschap staat in contrast met de meer open komgronden aan de westzijde en het besloten landschap van het vennen- en boslandschap aan de noordzijde.

De locatie ligt net buiten het gehucht Worsum. Een verzameling van oorspronkelijk boerderijen op de terrasrug en rivierduinen. Nog steeds heeft Worsum een agrarisch karakter en is het herkenbaar als ensemble.

De kwekerij had een groot erf met containervelden die ook naast de hoger gelegen gronden lagen waarmee het onderscheid van de hoger gelegen terrassen en de daar tussen gelegen meer open gronden vervaagde.



Zicht op Overasselt vanaf de kwekerij. Tussen het hoger gelegen Worsum en de op de hogere oeverwal gelegen dorp ligt een meer open en lager gelegen landschap.



Kleinschalig kampenlandschap met kavelgrensbeplanting en bosjes.

ANALYSE



Luchtfoto huidige situatie.

Karakteristieken

- A. Bedrijfswoning van de kwekerij. De woning heeft een boerderij uitstraling maar is geen oorspronkelijke boerderij.
- B. Rondom de boerderij ligt een ruime tuin dat deels door een dubbele beukenrij met haag wordt omgeven. Aan de noord-oostzijde staat een waardevol bosje.
- C. Aan de zuidzijde van het perceel staan de kassen met bijgebouwen en kantoor.
- D. Het bedrijfserf met de kassen heeft een ruime eigen ontsluiting aan de Worsumseweg met veel verharding.
- E. De woning heeft een eigen landelijke ontsluiting.
- F. Op de luchtfoto zijn de containervelden nog te zien. Inmiddels zijn deze gesaneerd en is het geheel met gras ingezaaid.
- G. Het gehele perceel wordt omgeven door een beukenhaag.

Hieronder een uitsnede van de bedrijfsbebouwing met in rood de schuren, blauw de kassen en in groen het kantoorgebouw. Het bedrijfserf heeft twee toegangen zodat de vrachtwagens rond konden rijden.



ANALYSE

ERF EN GEBOUWEN

Er is geen sprake van een traditioneel erf met hoofdgebouw en schuren in één ensemble. De locatie heeft twee zwaartepunten. Het woondeel met woning, grote tuin en bijgebouwen en een eigen ontsluiting. Dit deel heeft mede door de vele erfbeplanting een groene en kleinschalige uitstraling. Het tweede deel is het werkerf met kassen, schuur en kantoor en een eigen ontsluiting aan de weg. Door de kleur en materiaalgebruik zoals de licht gekleurde damwanden heeft het een meer industriële en bedrijfsmatige uitstraling.

De bebouwing aan de begin van de Worsumseweg is gevarieerd en bestaat voornamelijk uit burgerwoningen van één laag met kap. De woningen zijn georiënteerd op de weg, kaprichting verschilt. Verder richting het gehucht Worsum wordt het karakter van de woningen meer agrarisch van karakter en zijn er meer voormalige boerderijen.

Op het erf is veel waardevolle erfbeplanting aanwezig. Om de tuin van de woning staan aan driezijde beuken met een beukenhaag en aan de vierde zijde ligt een sloot met graspad, populieren en een bosje met diverse soorten. Dit deel wordt ontsloten door een onverhard pad door een weiland waar ook druivenranken staan.

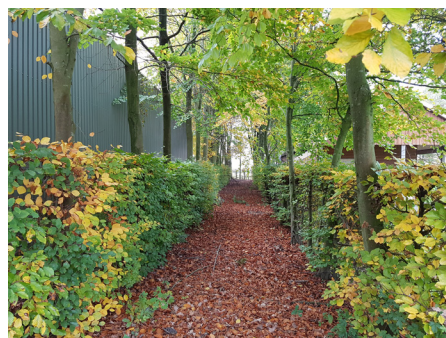
Rondom de kwekerij staan aan de zijde van het landschap een beukenhaag. De landschapsontsierende containervelden zijn al gesaneerd. De Worsumseweg ter hoogte van de locatie heeft een groene uitstraling. Vooral door de forse erfbeplanting op de (woon) erven die hier aan de weg liggen.

AANKNOPINGSPUNTEN ONTWIKKELING ERF

- Twee zwaartepunten met woon- en werkdeel.
- Waardevolle erfbeplanting.
- Ligging in het kampenlandschap op de hogere delen van het rivierenlandschap waarbij de kwekerij doorloopt richting de lagere delen.
- Onderdeel van cultuurhistorisch ensemble Worsum.



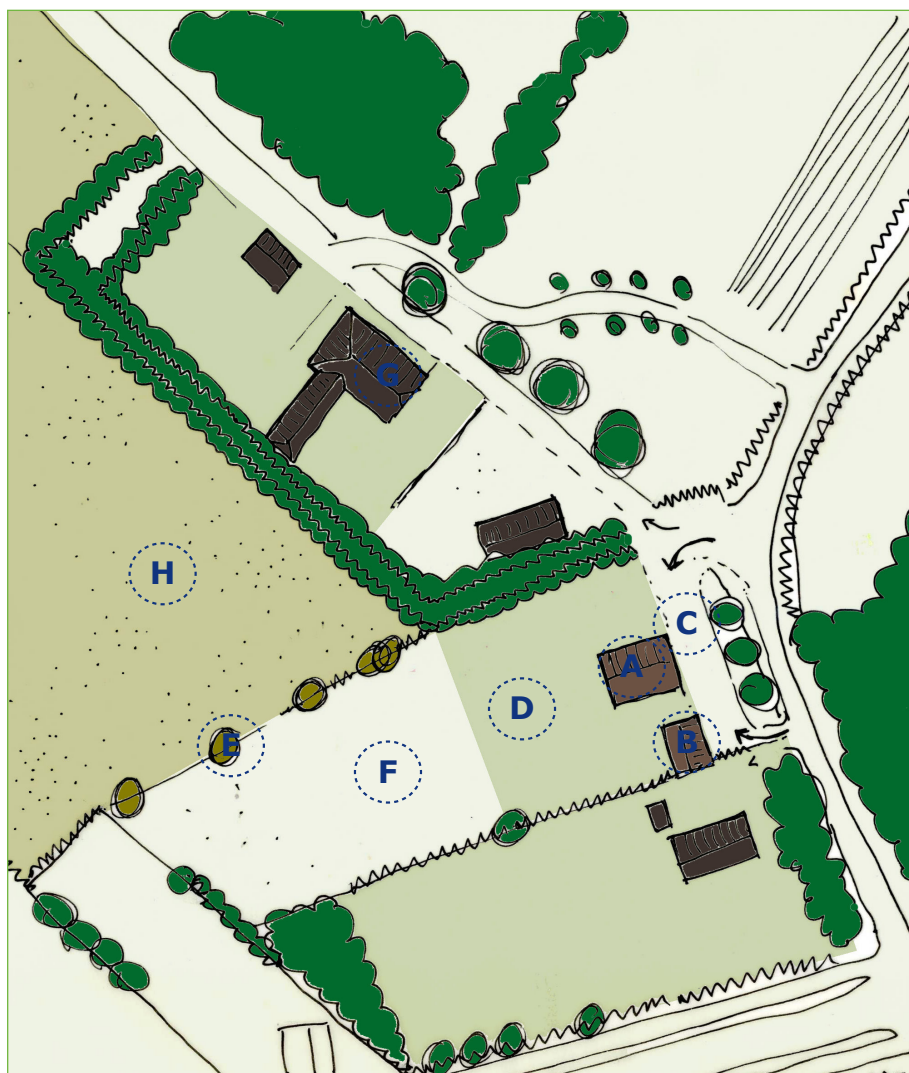
Bedrijfswoning met een groene uitstraling.



Beukenbomen en -haag rondom de tuin.



Bedrijfserf met een industriële uitstraling.



Schets mogelijke uitwerking uitgangspunten en randvoorwaarden

UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

- A. De nieuwe woning komt op de plek van de huidige kassen en krijgt daarmee een zelfstandige plek, georiënteerd op de weg die gebruikt maakt van de bestaande ontsluiting. De woning heeft een enkelvoudig hoofdmassa van één bouwlaag met duidelijke kap en een eenvoudige landelijke uitstraling. Maak gebruik van natuurlijke materialen en gedempte kleuren.
- B. Het huidige kantoor kan worden hergebruikt als bijgebouw voor de nieuwe woning. Belangrijk daarbij is dat deze niet voorbij de voorgevelrooilijn van de woning komt. Bij een nieuw bijgebouw heeft het de voorkeur deze enkele meters achter de voorgevelrooilijn van de nieuwe woning te plaatsen. De woning kan dan eventueel ook enkele meters verder van de weg af worden gepositioneerd.
- C. De nieuwe woning maakt gebruik van de bestaande oprit en verharding. Bij voorkeur wordt een deel van de verharding gesaneerd en beperkt tot het hoogstnodige.
- D. De privé tuin bevindt zich achter de woning.
- E. Op de erfgrans komt een transparante rij bomen. Dit draagt bij aan de kleinschaligheid van het kampenlandschap op de hoger gelegen delen van het landschap. Gebruik hiervoor streekeigen beplanting.
- F. De achterzijde van het perceel krijgt bij voorkeur een meer agrarische en landschappelijke uitstraling zoals weide of hoogstamboomgaard.
- G. De huidige bedrijfswoning heeft een eigen groene landschappelijk kamer die behouden blijft.
- H. Dit deel van de kwekerij is al gesaneerd. Dit deel behoud de huidige openheid en kan worden ingericht als extensieve beheerde weide met bloemrijk grasland. Het perceel wordt geheel omgeven met een beukenhaag. Houdt deze laag. De haag mag wat wilder en gevarieerder met bijvoorbeeld meidoorn voor een meer landschappelijke uitstraling. Ook kan bijvoorbeeld op enkele plekken een deel verwijderd worden zodat er meer openheid ontstaat en het contrast tussen de hogere besloten gronden en de open lagere gronden wordt versterkt.

ADVIES

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp van het erf. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. De schetsen geven een mogelijke uitwerking van het advies, andere uitwerkingen binnen het gegeven advies zijn mogelijk. De initiatiefnemer wordt aangeraden een architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor deze locatie.

Functieverandering moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Een goede landschappelijke en cultuurhistorische inpassing van het erf is voor de gemeente Heumen belangrijk.

TOELICHTING

Er is geen sprake van een traditioneel boerenerf. Met het nieuwe erf wordt aangesloten op de huidige tweedeling in woon- en werkerf. De nieuwe woning komt op de plek van de kassen en schuur van het werkerf en is georiënteerd op de weg zodat het aansluit bij het karakter en het landschap van de hoger gelegen Worsumseweg met daaraan diverse erven en woningen.

De keuze voor de locatie is mede ingegeven doordat de huidige bedrijfswoning een eigen groene kamer heeft waarbij het een geheel zelfstandige positie en ontsluiting heeft.

Doordat de kwekerij is gesaneerd, een open landschappelijke inrichting krijgt en de bebouwing aan de weggekoppeld blijft wordt het contrast van de meer besloten rivierterras en de omliggende lagere en open gronden versterkt. De vrijkomende gronden van de kwekerij krijgen een natuurlijke open inrichting.

STREEKEIGEN BEPLANTING

- Hoogstam boomgaard
- Haag om moestuin en boomgaard: meidoorn
- Haag om voortuin: meidoorn, veldesdoorn, beuk
- Solitaire bomen bij het huis: es, walnoot, linde, eik
- Wilgen aan het water op de lage delen.

INSPIRATIEBEELDEN



Diverse voorbeelden van woningen met een enkelvoudig grondvlak, een bouwlaag en zadeldak en eenvoudige landelijke uitstraling.



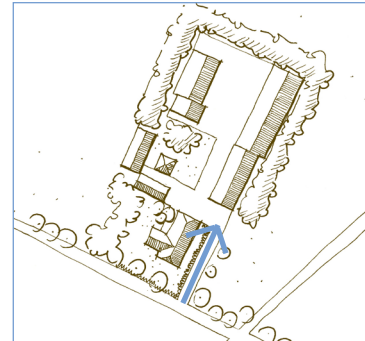
Streekeigen erfbeplanting.

BIJLAGE: Erfprincipes

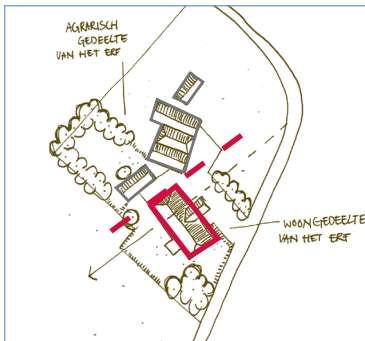
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom ook het uitgangspunt bij de advisering bij erftransformaties. Zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.



1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erfinrichting en beplanting.



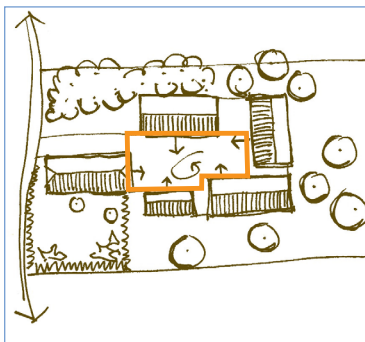
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdebouw staat voor op het erf.



5. Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.



3. De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte.

partner in
omgevingskwaliteit



GELDERS
genootschap

POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl