

Landschaps- & erfplan nieuwe houtwerkplaats

Gemeente Rheden 12 januari 2023



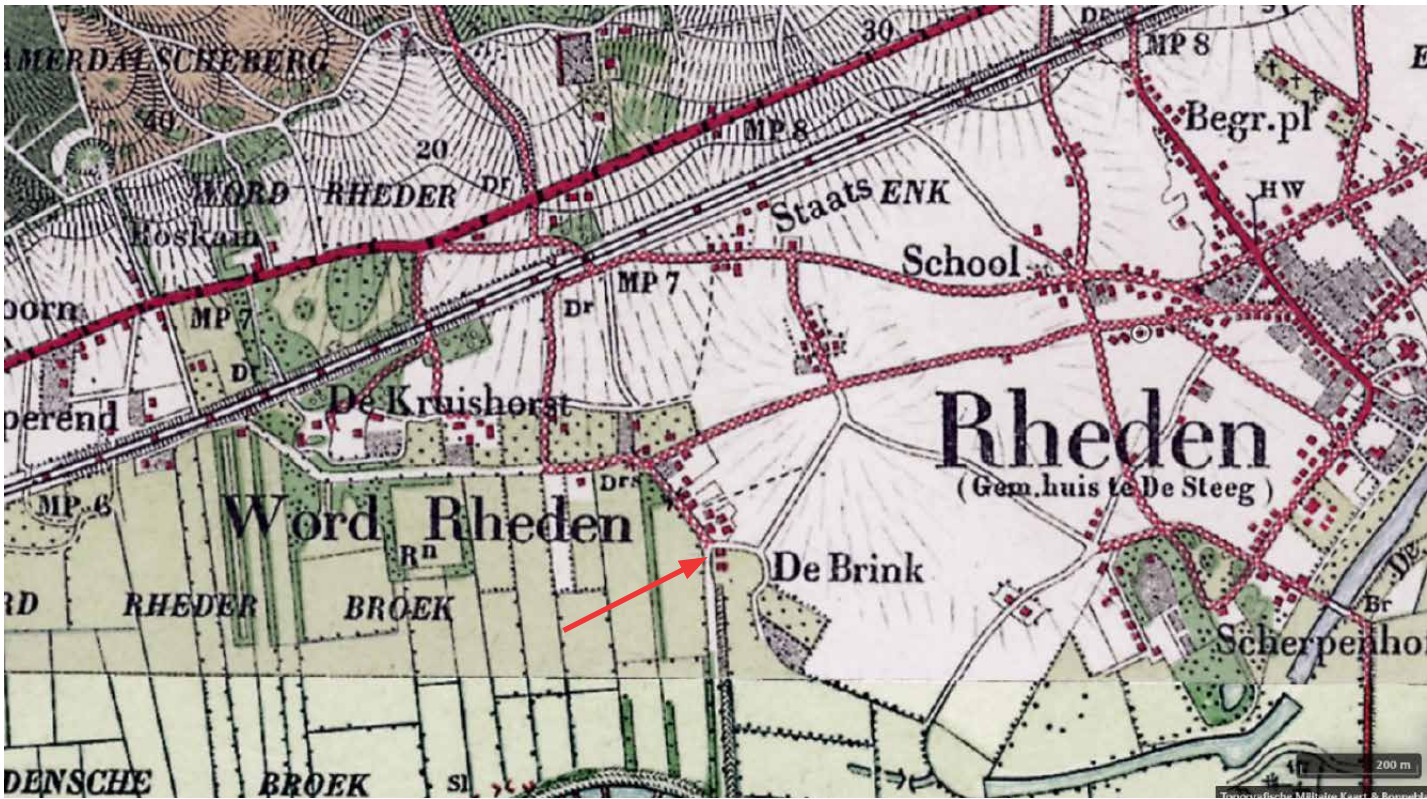
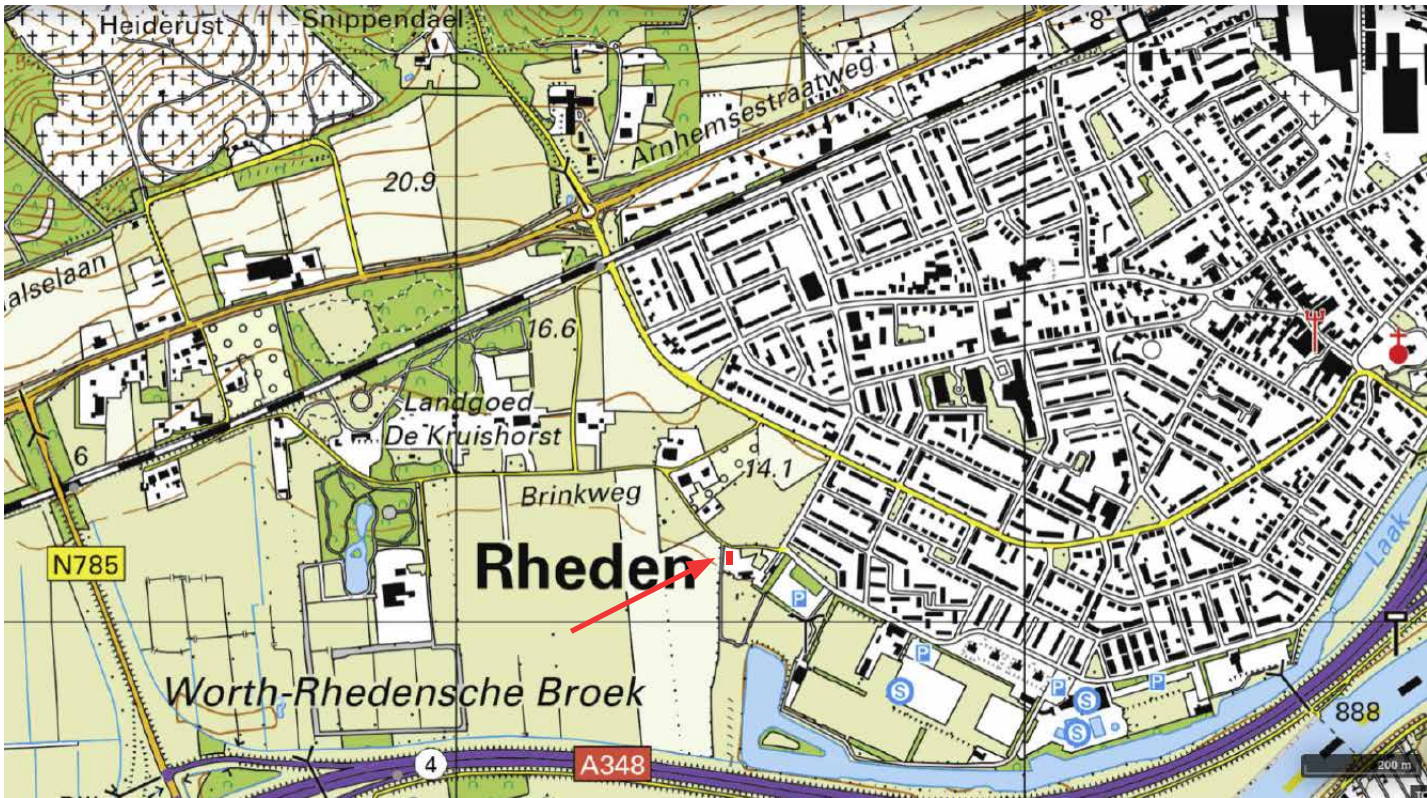
Het terrein van de voormalige kinderboerderij wordt ontwikkeld met de invulling van een sociale werkplaats waar houtbewerking zal plaatsvinden. Daarnaast is het plan om verhuurbare ruimtes op te nemen in het gebouw. De planlocatie ligt binnen de huidige bestemming 'Groen' met functieaanduiding kinderboerderij en grenst aan agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden (bestemmingsplan buitengebied). Binnen de bouwvlakaanduiding mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd. Omdat de functie van het perceel wijzigt en er buiten het huidige bouwvlak gebouwd gaat worden is een bestemmingsplanwijziging nodig.

Voorafgaand aan het opstellen van de verbeelding voor de bestemmingswijziging is voorliggend landschaps- en erfplan opgesteld. Deze wordt als voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan gekoppeld. Het plan maakt inzichtelijk:

1. Welk gedeelte van het perceel bebouwd mag worden;
2. Welke voorwaarden er worden gesteld aan de erfinrichting en landschappelijke inpassing;
3. Hoe invulling wordt gegeven aan versterkingsmaatregelen voor ontwikkelingen binnen de Gelderse Groene Ontwikkelzone (GO)

Geschiedenis

De planlocatie ligt in de overgangszone tussen het Veluwemassief in het noorden en de IJsselvallei in het zuiden en nabij het historische buurtschap Worth-Rheden. De Brinkweg is een heel oude weg en ligt net boven de vroegere hoogwatergrens. Ten zuiden van de weg lagen de natte broeklanden, ten noorden en noordoosten lagen de bouwlanden van de Rheder en Word Rheder enk. De planlocatie ligt ongeveer op de plek een vroegere hofstede (de Brink): Vanaf de Brinkweg tot aan de IJssel liep zo'n 150 jaar geleden een laan, de met iepen en eiken omzoomde Groen(e)straat. Aan het begin daarvan stond het Huys “Den Brinck”. Het was Johan van Wijnberg, die het in 1680 liet bouwen op de plaats, waar tevoren een boerenhoeve (de “Baersebrink”) had gestaan.’ De directe omgeving van huis Den Brinck was in het kadaster van 1832 omschreven als pleziertuin. Het strookje groen ten oosten van de Groenestraat was aangeduid als hakhout en was tevens eigendom van de eigenaar van het huis. Het enige wat nog rest uit deze tijd is het dijkje naar de theekoepel van de hofstede, die in het huidige terrein ten zuiden van de planlocatie nog te herkennen is. De koepel stond waarschijnlijk op de resten van een vestingwerk langs de IJssel uit begin zeventiende eeuw (bron: 19_10_07_Historisch Onderzoek Groenestraat Zuidflank).



Topografische kaart 2021 (boven) en topografische kaart ca. 1930 (onder): de rode pijl wijst de planlocatie aan
Bron: topotijdreis.nl



Uitsnede bestemmingsplankaart Rheden 2016, woongebieden (bron: ruimtelijke plannen.nl)

Uitsnede kaart Masterplan Zuidflank (hier is de planlocatie nog aangeduid als kinderboerderij)



Structuurvisie Rheden, mijn dorp van morgen (2014)

De planlocatie ligt binnen de structuurvisie Rheden. De structuurvisie geeft de koers aan richting 2030 en daarmee richting aan strategie, beleid en plannen voor het dorp Rheden. De ruimtelijke ambitie voor de zuidflank is gericht op meer samenhang aan te brengen in de verschillende onderdelen van het gebied, waardoor het als groene, parkachtige voorziening van toegevoegde waarde kan zijn voor het dorp. Daarbij is het de wens om de landschappelijke verbinding van Rheden met het buitengebied aan de zuidwestkant van het dorp te versterken. Deze en andere uitgangspunten voor de inrichting van het gebied moeten de zuidflank meer beleefbaar en toegankelijk maken.

Masterplan Zuidflank Rheden (oktober 2017)

Het masterplan schets een beeld van een aaneengesloten groenzone aan de zuidrand van Rheden met daarin verschillende (groene) functies en langzaamverkeersroutes. In het westelijk deel van de Zuidflank, Worth-Rheden, zet de gemeente in op het behoud en versterken van de huidige landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische kwaliteiten. Door middel van relatief kleine ingrepen worden deze kwaliteiten beleefbaar voor bewoners en recreanten. Er worden extra ommetjes gecreëerd door de aanleg van eenvoudige wandel- en struinpaden.

Welstandsnota gemeente Rheden (2017)

De planlocatie gaat met het nieuwe bestemmingsplan vallen onder categorie G1: Parken, groengebieden en sportcomplexen. Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door opzichzelfstaande gebouwen, rekening houdend met het algemene gebiedskarakter. Bestaande doorzichten dienen gehandhaafd te worden. De hoofdvorm van gebouwen is eenduidig en het aantal bouwlagen en de dakvorm is afgestemd op de bouwhoogte en de bouwmassa van de belendende bebouwing. De verschillende hoofdfuncties zijn te onderscheiden door architectonische accenten en geledingen in de gevelcompositie.

- kleurgebruik: bij nieuwbouw bepalen aardkleuren het aanzicht van de hoofdvlakken;
- materiaalgebruik: bij nieuwbouw is de materiaalkeuze afgestemd op de materialen van de omringende bebouwing; grote vlakken hebben een structuur of een onderverdeling; glas, spiegelende oppervlakten, metaal en kunststof worden **niet** toegepast;
- Detaillering: de detaillering van gevels en gevelopeningen (bijvoorbeeld roedeverdeling) die zijn gericht naar de openbare ruimte krijgt een hoge mate van aandacht;
- Eventuele hekwerken zijn transparant, donker geschilderd en opgenomen in de groenvoorziening.

Provinciaal beleid

Het plangebied ligt buiten het Gelders Natuur Netwerk (GNN), maar binnen de Groene Ontwikkelzone (GO). Wie wil bouwen of ontwikkelen in de GO moet de kernkwaliteiten van het gebied versterken door natuur- en landschapselementen aan te leggen. De regels zijn vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening. De provincie heeft tevens rekenregels vastgesteld die per 10 juni 2022 in werking zijn getreden. Het bevoegde gezag (hier de gemeente) moet de versterkingsopgave, de versterkingsmaatregelen en de locatie bepalen.



Uitsnede Kaart van de rivier de IJssel van Westervoort tot Kampen door L.J.A. van der Kun en R. Musquetier, blad 2 Rhede, 1840 en 1843. Gelders Archief, 351-0002.

boomgaard met wandelpaden en
picknicktafels

terrein woonwagens

terreindeel dat tijdelijk in gebruik was
als opslag/werklocatie voor renovatie
woningen in naastgelegen wijk

oude schuur
(kinderboerderij)

struweelhaag

onverhard pad (breedte 4 m)

scouting

gebouw en terrein scouting
(in ontwikkeling)

parkeerterrein

bestaande bomen

voedselbosje

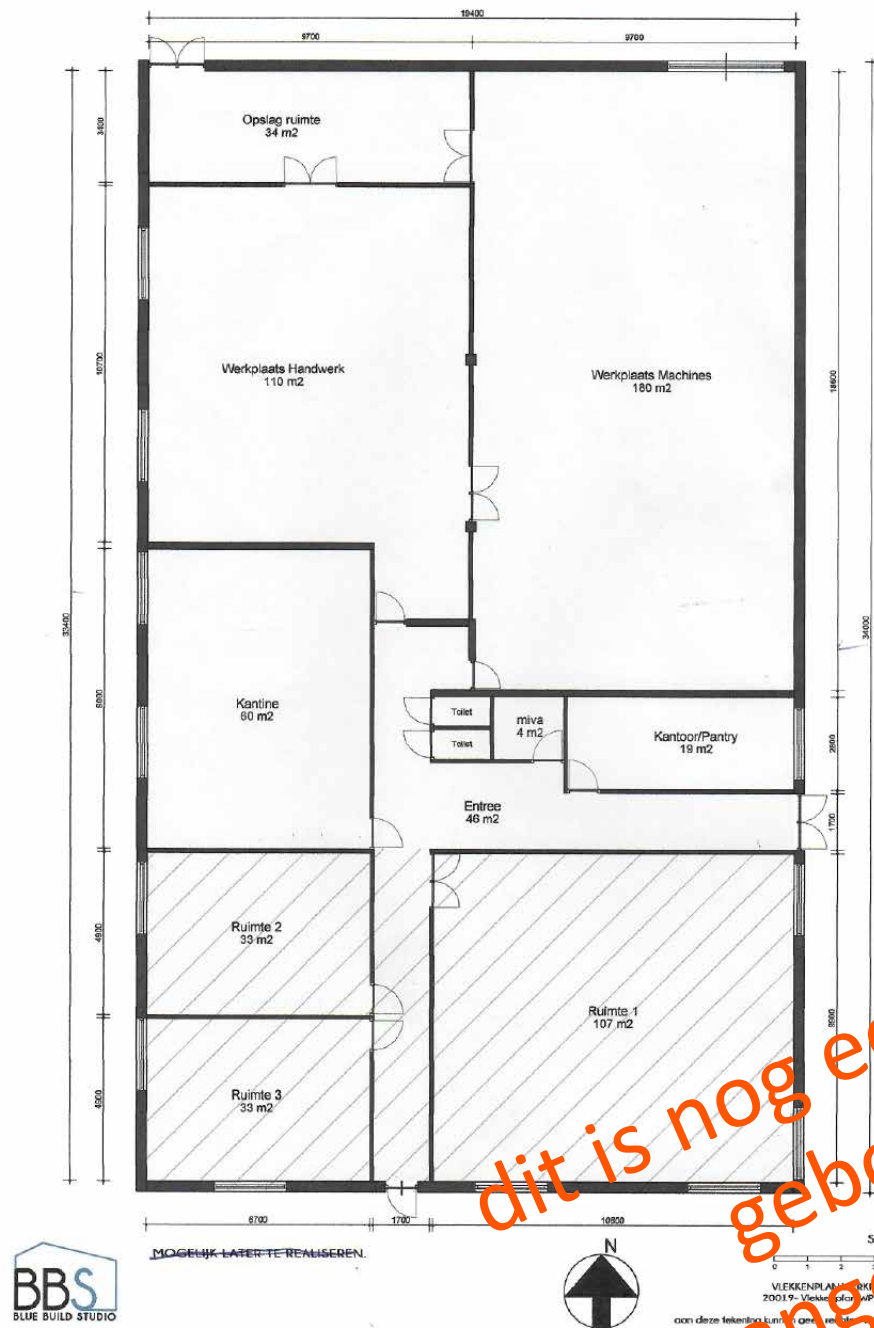
natuurspeelplaats

Usselsingel

Haverweg

Brinkweg

sportvelden



Vlekkenplan houtwerkplaats:
plattegrond (links) en
gevelaanzichten (onder)

Het door de initiatiefnemer aangeleverde vlekkenplan voor het gebouw van 5 januari 2021 vormt qua maatvoering het uitgangspunt voor dit landschaps- en erfplan. Dit plan gaat uit van een gebouw van 20 x 34 m (680 m²) met opslagruimte, 2 werkplaatsen, een kantine, kantoor en drie verhuurbare (vergader)ruimten. Aangegeven wordt dat het plan mogelijk gefaseerd uitgevoerd gaat worden, waarbij de verhuurbare ruimten later worden gerealiseerd. Voor voorliggend erfplan wordt uitgegaan van de eindsituatie. In het vlekkenplan heeft het voorste gedeelte van het gebouw met de werkplaatsen een hoogte van 5,4 m. Het achterste gedeelte is 3,4 m hoog. Het gebouw heeft een plat dak. De gevels worden afgewerkt met hout in verticale rabatten (kleur nog nader te bepalen). De indeling van het gebouw komt in dit vlekkenplan niet overeen met het uitgangspunt van de gemeente dat de werkplaatsen zo ver mogelijk achterop het perceel gerealiseerd worden.

Welstand

De gemeente vindt het wenselijk dat het gebouw in vormgeving en kleurgebruik aansluit bij de omgeving en de prominente plek. Qua materiaalgebruik en dakvorm sluit het vlekkenplan aan bij het naastgelegen gebouw van de scouting. De detaillering van de gevels en gevelopeningen verdient een nadere uitwerking. Dit geldt met name voor de noordzijde van het gebouw die naar de Brinkweg is gericht. Deze zijde wordt gezien als de voorkant van het gebouw. Daarom moet hier de hoofdentree worden opgenomen. Ook de geleedheid in functies kan in de vormgeving nog beter tot uitdrukking komen dan alleen een verspringing in bouwhoogte. Ter inspiratie zijn in voorliggend document enkele referentiebeelden opgenomen.

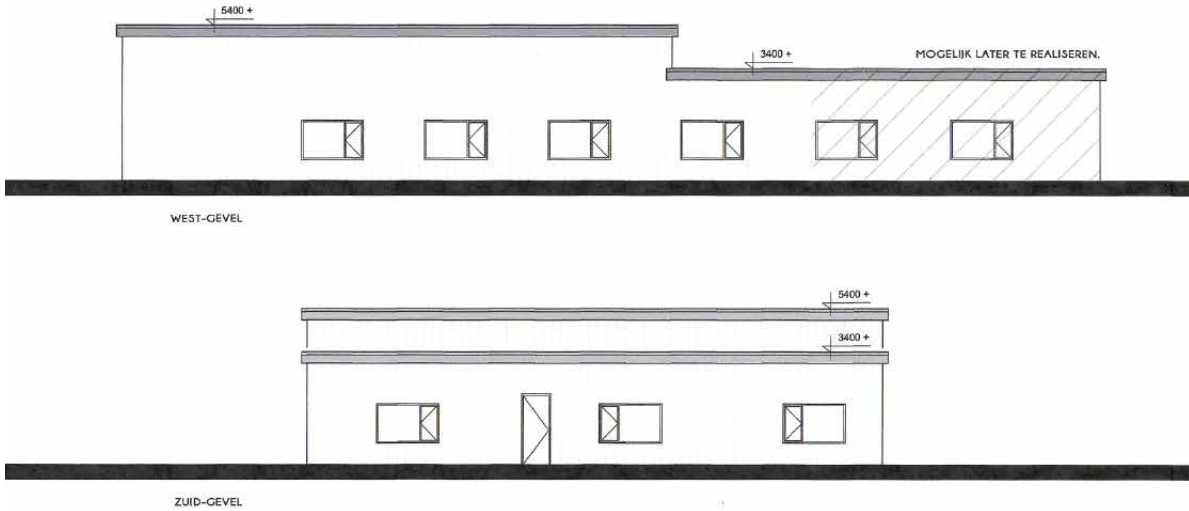
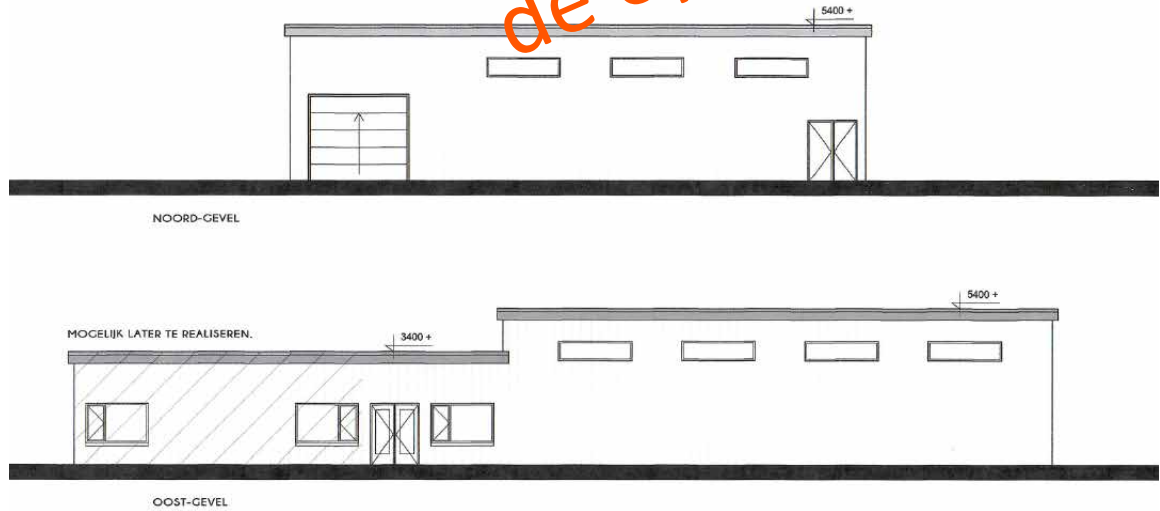
Uitgangspunten

De gemeente wil een deel van terrein van de voormalige kinderboerderij benutten voor uitbreiding van het naastgelegen woonwagenveld. Voor de houtwerkplaats is een perceel aangehouden van ca. 50 x 75 m (3.750 m²). Vanwege geluidsbelasting op de omgeving (machinale houtbewerking) is het wenselijk de werkplaats zo ver mogelijk van de woonbebouwing af te situeren. Om het groene beeld van de Brinkweg te behouden komt het nieuwe gebouw op minimaal 15 m. vanaf de weg (rand verharding) te staan. Het bouwvlak ligt in het verlengde van het scoutinggebouw. Hiermee is er ook voldoende afstand tot de struweelhaag op de erfgrans (ten minste 4 m).

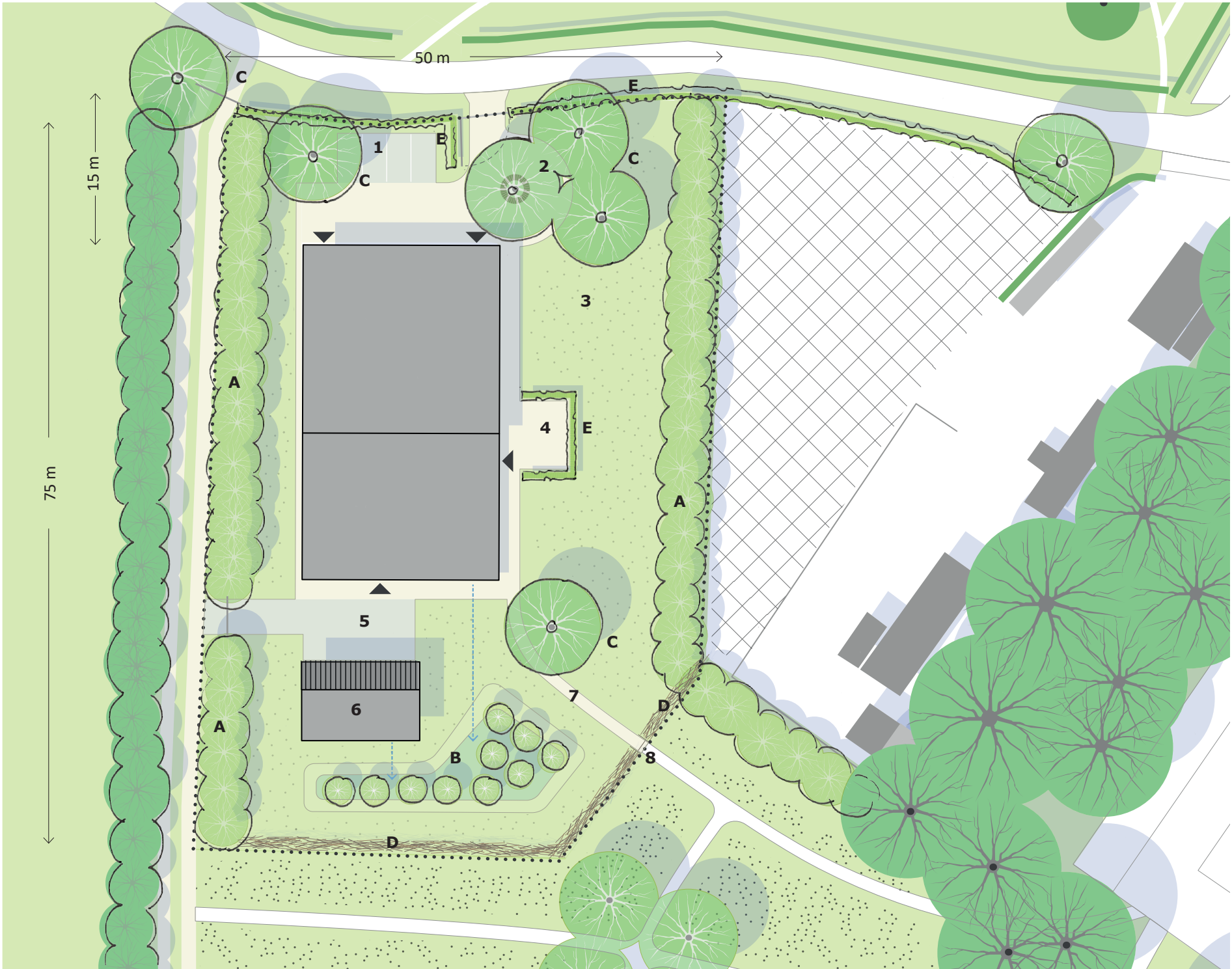
Op het terrein zelf moeten 4 parkeerplekken gerealiseerd worden voor personeel of minder validen. Parkeren voor bezoekers vindt plaats op het bestaande, grote parkeerterrein aan de IJsselsingel. Hiervoor dient er een voetpad aangelegd te worden vanaf dit parkeerterrein naar het terrein van de houtwerkplaats. Op het terrein moet tevens rekening gehouden worden met het brengen en halen van cliënten met taxibusjes. De ligging in de groene zuidflank komt tot uiting in een groen en landschappelijk ingericht terrein. Er wordt zo min mogelijk verharding en bij voorkeur halfverharding aangelegd. Regenwater wordt op het terrein zelf opgevangen en kan infiltreren naar de bodem. In voorliggend landschaps- en erfplan is tevens de mogelijkheid voor het realiseren van een bijgebouw tot 100 m² opgenomen, voor (extra) opslag en stalling van materieel. De nog bestaande schuur van de voormalige kinderboerderij wordt gesloopt. Het erf van de houtwerkplaats wordt ontsloten vanaf de Brinkweg. Er wordt 1 in- en uitrit gerealiseerd. Wanneer het bijgebouw aan de zuidzijde van het perceel wordt gerealiseerd dan is een tweede, informele, inrit aan het onverharde pad mogelijk.

Versterkingsmaatregelen GO

De gemeente neemt tevens de beoogde uitbreiding van het woonwagenveld mee in het bepalen van de opgave. Een deel van de versterkingsmaatregelen zal dan ook buiten het terrein van de houtwerkplaats en door de gemeente worden gerealiseerd. In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer worden de afspraken over aanplant en beheer vastgelegd. Het verlies aan ruigteveld of -zoom en de impact van de nieuwe functies leidt tot een vereiste compensatie van 240 punten. De versterkingsmaatregelen zijn tevens de maatregelen voor landschappelijke inpassing. Ter versterking van de voor dit gebied karakteristieke noord-zuid gerichte hagen en houtsingels, wordt op de oostelijke en westelijke terreingrens de aanplant van struweelhagen voorgesteld. Andere hier passende versterkingsmaatregelen zijn de aanleg van takkenrillen (schuilplaats voor vogels en kleine zoogdieren), knotbomen, nestkasten en bijenhotel(s).



-
- knip- en scheerheg (breedte 0,5 m)
- inrit
- nieuw bomen
- uitbreiding terrein woonwagens
- boom en landhek (optioneel) door gemeente te plaatsen
- gebouw houtwerkplaats
- nieuw struweelhaag (breedte 5 m)
- onverhard pad (breedte 4 m)
- ingang voor laden & lossen
- bijgebouw (kopschuur) optioneel
- verlaagd terreindeel met knotwilgen voor opvang regenwater
- takkenrillen op erfgrans (breedte 1 m)
- scouting
- struweelhaag en takkenrillen op terrein scouting optioneel (niet meegenomen in versterkingsmaatregelen)
- voedselbosje
- natuurspeelplaats
- nieuw wandelpaden
- parkeerterrein
- Usselsingel
- Brinkweg
- Haverweg
- 0 10 50 m



Plantoelichting

Het erfplan bestaat uit landschappelijke inpassingsmaatregelen en de overige inrichting ten behoeve van het gebruik en de aankleding van het gebouw. Op de oost- en westgrens van het perceel worden struweelhagen geplant met een breedte van 5 meter. Het betreft een vrijuitgroeierende beplanting van inheemse houtige gewassen, waarbij alleen enige begeleidings- en (op termijn) verjongingssnoei nodig is. De noordgrens van het perceel bestaat uit een geschoren beukenhaag. Dit sluit aan bij het beeld van de overige erven aan de Brinkweg. Op het voorterrein markeren enkele grote bomen het erf vanaf de Brinkweg gezien. Voorgesteld wordt om ook op het terrein aan de zuidzijde 1 markante boom te planten die het voetpad richting het gebouw markeert.

De zuidgrens van het perceel wordt voorzien van een natuurlijke erfscheiding met takkenrillen. De breedte bedraagt 1 m en de hoogte maximaal 0,75 meter, zodat er zicht is op het openbare parkdeel ten zuiden van het perceel. Aan de zuidoostzijde zal een ingang voor voetgangers, komend vanaf het parkeerterrein, gerealiseerd worden. Dit kan een eenvoudig, houten of wilgentenen hekwerk zijn dat passend bij het beeld van de takkenrillen.

Regenwater van de daken en de verharding moet op het terrein zelf opgevangen worden. Aan de zuidzijde van het perceel wordt hiervoor een verlaging aangebracht waar dit water tijdelijk geborgen kan worden waarna het kan infiltreren in de bodem. De vrijkomende grond kan verwerkt worden onder struweelhagen. In deze wateropvang (wadi) worden enkele knotwilgen geplant. De wilgentenen die hier geoogst worden kunnen verwerkt worden in de werkplaats of gebruikt worden in de takkenrillen.

De overige inrichting van het erf is aan de initiatiefnemer. Uitgangspunt is wel zo min mogelijk verharding en zo veel mogelijk bijdragen aan de biodiversiteit. Dus geen strak gemaaid gazon, maar liever bloemrijke weide. Hierin kunnen bijvoorbeeld zelfgebouwde bijen- of insectenhoeven een plaats krijgen.

Versterkingsmaatregelen GO

De versterkingsmaatregelen in voorliggend plan (750m² struweelhaag, 50m² knotbomen, 25 m² takkenrillen en twee nestkasten) leveren in totaal 272 punten op, waarmee de ontwikkeling ruimschoots wordt gecompenseerd

de (voor het GO) verplichte compensatiemaatregelen
worden nog aangevuld met opties om de biodiversiteit te
verbeteren

- 1 4 parkeerplaatsen op eigen terrein bij voorkeur in halfverharding of grasbetonstenen; parkeren voor bezoekers vindt plaats op het grote parkeerterrein aan de IJsselsingel
- 2 rondrij mogelijkheid op voorterrein voor halen en brengen cliënten; in het midden kan een ronde houten bank rondom de boom een mooie wacht- en ontmoetingsplek zijn
- 3 de buitenruimte bestaat grotendeels uit bloemrijk grasland; het aanleggen van een moestuin of educatietuin en plaatsing van (zelfgemaakte) insecten- of bijenhoeven behoort tot de mogelijkheden
- 4 terrasruimte nabij de zij-ingang
- 5 verharding voor kapschuur/opslag, bij voorkeur in grasbetonstenen
- 6 opslagruimte/kapschuur
- 7 wandelpad over terrein (sluit aan op openbaar pad naar parkeerterrein)
- 8 houten toegangspoort

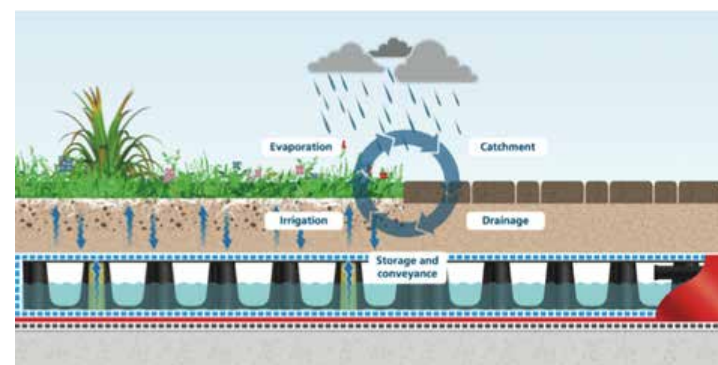
- A struweelhaag**
Acer campestre (veldesdoorn), Alnus glutinosa (zwarte els), Crataegus monogyna (meidoorn), Prunus spinosa (sleedoorn), Rosa rubiginosa (egelantier), Viburnum opulus (Gelderse roos)
- B wadi met knotwilgen** (de wilgentenen kunnen in de werkplaats verwerkt worden)
Salix alba (schietwilg)
- C solitaire bomen en boomgroepen**
Acer pseudoplatanus (gewone esdoorn), Juglas regia (walnoot), Tilia cordata (winterlinde), Ulmus laevis (fladderiep)
- D takkenrillen** breedte 1 m, hoogte 0,75 m
- E knip- en scheerheg** breedte 0,5 m hoogte 0,75 m
Fagus sylvatica (beuk)

Houtwerkplaats Rheden Alternatief 1:500 (A3)

Het door de initiatiefnemer aangeleverde plan voor de werkplaats gaat uit van een gebouw van 20 x 34 m. Dit leidt tot een massief gebouw met een groot volume. Vanuit de welstandeisen is het belangrijk dat grote gevelvlakken een structuur, onderverdeling of geleedheid kennen waarbij bijvoorbeeld de afzonderlijke functies binnen het gebouw ook zichtbaar worden. Dit kan door ander materiaalgebruik (steen versus hout) of door ander kleurgebruik. Op de volgende pagina worden hiervoor enkele inspiratiebeelden getoond.

In het alternatief dat hier geschetst wordt, wordt het programma opgedeeld in twee afzonderlijke volumes, wat zorgt voor een minder massief ogende en daarmee beter op de locatie passende oplossing. Volgens de hiërarchie van een erf is er een hoofdgebouw en een bijgebouw, wat tot uiting komt in een verschil in volume, hoogte, dakvorm en materiaalgebruik. Door de volumes ten opzichte van elkaar te laten verspringen ontstaan er logische ruimten rondom voor entrees, terrasfunctie en looproutes. Bovendien is er meer contact (zicht) mogelijk tussen binnen- en buitenruimten en zal er minder geluidshinder zijn tussen de onderlinge functies. Het volume aan de weg heeft bij voorkeur een zadeldak met overstekken. Hier kunnen ontmoetings-/vergaderruimtes, kantine en kantoor een plek krijgen. In het achterste gebouw kunnen dan de werkplaatsen onderdak krijgen. Dit deel, met een andere functie, heeft een plat dak.

De daken bieden de mogelijkheid tot het realiseren van een groendak (sedum of grassoorten) of bij platte daken een groenblauw dak, waarbij ook waterberging op het dak plaats kan vinden. Hieronder worden enkele referentiebeelden getoond. Naast de waarde voor de biodiversiteit werkt een groendak ook sterk isolerend, wat betekent minder warmte in de zomer, minder kou in de winter en geluidsdempend.



- 1 'hoofdgebouw' met zadeldak, hoogte 6 m met kantoor, kantine, ontmoetingsruimte en vergaderruimte
- 2 ''bijgebouw' met groendak (plattendak), hoogte 4 m met werkplaatsen
- 3 tussenlid, bijvoorbeeld van glas (transparant), maar ook hout in een afwijkende kleur is mogelijk
- 4 kapschuur voor opslag materialen en materieel

deze optie is niet meer van toepassing

