

Landschappelijke inpassing

Bijlage 7 bij toelichting bestemmingsplan Nederhemert, Maasdijk 3

Gemeente Zaltbommel



HOEF LAKEN
Advies, bemiddeling & regie



Voor een oplossing op maat

Datum: 28 oktober 2016
Versie 1.1

HOEFLAKEN

Advies, bemiddeling & regie



Voor een oplossing op maat

Colofon

Tekst:

J.A. Hoeflaken

Uitgevoerd in opdracht van:

Bouwbedrijf Bruygom BV

De heer Dirk Bruygom

Maasdijk 3 Nederhemert

Hoeflaken Advies, bemiddeling & regie

Maasdijk 10

5308 LW Aalst

06-38893553

hoeflaken@kpnmail.nl

Datum: 28 oktober 2016

Versie: 1.1

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	3
2	HUIDIGE SITUATIE.....	4
2.1	OMGEVING.....	4
2.2	PLANGEBIED	5
3	UITGANGSPUNTEN NATUUR EN LANDSCHAP	6
3.1	LANDSCHAPPELIJKE KARAKTERISTIEK EN KERNWAARDEN.....	6
3.2	ONTWIKKELINGSDOELEN NATUUR EN LANDSCHAP GNN.....	6
4	WELSTAND	8
4.1	ALGEMENE CRITERIA VOOR WELSTAND	8
4.1.1	<i>Relatie tussen vorm, gebruik en constructie</i>	<i>8</i>
4.1.2	<i>Relatie tussen bouwwerk en omgeving.....</i>	<i>9</i>
4.1.3	<i>Betekeningen van vormen in sociaal-culturele context</i>	<i>9</i>
4.1.4	<i>Evenwicht tussen helderheid en complexiteit</i>	<i>9</i>
4.1.5	<i>Schaal en maatverhoudingen.....</i>	<i>9</i>
4.1.6	<i>Materiaal, textuur, kleur en licht</i>	<i>9</i>
4.2	BELEID VOOR DIT GEBIED.....	9
5	PLAN	11
5.1	GEBRUIK VAN VOORMALIG KANTOOR ALS BEDRIJFSWONING	11
5.2	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	11

1 Inleiding

Op het perceel Maasdijk 3 te Nederhemert-Noord is sinds medio 2008 het bouw- en timmerbedrijf Bruygom gevestigd. Dit bedrijf legt zich onder meer toe op houtbewerking en het bouwen van woningen, schuren, bedrijfshallen, kelders, vloeren, betonconstructies en vee- en paardenstallen. Daarnaast wordt een gedeelte van de bestaande gebouwen verhuurd aan plaatselijke ondernemers.

Vanaf 1967 tot circa 1997 was op deze locatie land- en tuinbouwcoöperatie Betuco gevestigd. De bedrijfsactiviteiten van Betuco bestonden op deze locatie vooral uit het op- en overslaan van bulkproducten en zakgoed, fouragehandel voor de agrarische sector, groothandel en detailhandel voor de land- en tuinbouw en particulieren, landbouwmechanisatie en -reparatiebedrijf. Ten tijde dat deze landbouwcoöperatie alhier gevestigd was, was er sprake van een zeer levendige bedrijvigheid. Van oudsher was een loswal aanwezig met een industrieel karakter. De detailhandel bestond uit allerlei producten van veevoer en chemische bestrijdingsmiddelen tot tuinartikelen en bouwmarktproducten.

Het huidige gebruik van het plangebied ten behoeve van het timmer- en bouwbedrijf van de initiatiefnemer past niet volledig binnen het vigerende bestemmingsplan, aangezien alleen een handels-/reparatiebedrijf is toegestaan. Het opsplitsen van een loods in bedrijfsunits is overeenkomstig het bestemmingsplan, maar dan alleen voor handels- en reparatiebedrijven.

Verder voorziet het plan in de wijziging van het voormalige kantoor in een bedrijfswoning.

2 Huidige situatie

2.1 omgeving

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Nederhemert-Noord. Het plangebied ligt tussen de Maasdijk en de Afgedamde Maas op een oeverwal die wordt gekenmerkt door een kleinschalig en afwisselend half open landschap. Het perceel ligt aan de zuidwestzijde van de kern, nabij de Veendam en de veerverbinding naar Nederhemert- Zuid. Het terrein ligt buitendijks en grenst direct aan de Afgedamde Maas. Een deel van het plangebied bestaat uit water van de Afgedamde Maas. Tevens grenst het bedrijfsperceel aan het buitengebied met uitzicht over de uiterwaarden en de Afgedamde Maas.

De bebouwingsstructuur van Nederhemert-Noord wordt gekenmerkt door overwegend lintbebouwing langs de ontsluitingswegen. De meest recent gerealiseerde bebouwing is gesitueerd aan de noordoostzijde van de kern en kent een rechtlijnige verkaveling. De lintbebouwing bestaat uit verschillende functies. De recente bebouwing bestaat uitsluitend uit woningen. De bebouwing is gedifferentieerd qua verschijningsvorm, hoogte en kapvorm. De lintbebouwing langs de dijk wordt gekenmerkt door dijkwoningen.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van weilanden, de Afgedamde Maas en woningen. De bebouwing nabij het plangebied bestaat voornamelijk uit lintbebouwing, veelal karakteristieke dijkwoningen. Ten westen van het plangebied zijn de woningen aan de Maasdijk 5, 5A, 7, 9 gelegen. Ten noordwesten liggen de woningen Maasdijk 70, 74 en 76.

Verder is ten noordoosten van het plangebied, aan de Maasdijk 68 en 68a, een langgevelboerderij gelegen waarin een restaurant gevestigd is. In vroeger dagen was dit het veerhuis. Ten noorden van dit restaurant is aan de Maasdijk 56 een metaal draaierij en aan de Maasdijk 62 een tuindersbedrijf gevestigd.

In de nabijheid van het plangebied ligt aan de Maasdijk, een molen met de naam de 'Gebr. Remmerde'. De molen hoorde oorspronkelijk bij kasteel Nederhemert en is in circa 1716 gebouwd. Het betreft een zeskante molen waarvan er een gering aantal in Nederland voorkomen. De molen is af en toe nog operationeel.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Maasdijk en aan de oostzijde door de Veerweg. Het plangebied grenst direct aan de oostzijde aan de veerstoep van het veerpont tussen Nederhemert-Noord en Nederhemert- Zuid. De burgerwoning aan de Maasdijk 5 grenst aan de noordwestzijde direct aan het plangebied. Ten zuiden van het plangebied ligt de Afgedamde Maas en ten westen liggen weilanden.

2.2 plangebied

Het plangebied bestaat in zijn geheel uit gronden die in eigendom zijn van de initiatiefnemer en beslaat een oppervlakte van circa 1 hectare.

De bebouwing binnen het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van de hiervoor genoemde lintbebouwing. De aanwezige bebouwing is van grotere schaal dan de omliggende dijkwoningen. De bebouwing bestaat uit diverse bedrijfsgebouwen en een vervallen kantoorgebouw van circa 205 m². Het grootste bedrijfsgebouw is opgesplitst in een loods, werkplaats en een kantoor voor het timmer- en bouwbedrijf van de initiatiefnemer. Tevens bevinden zich losse bedrijfsunits voor andere bedrijven in dit gebouw. Het andere (kleinste) bedrijfsgebouw is tevens in gebruik bij het bouwbedrijf, te weten als opslag. De bedrijfsgebouwen zijn deels gerenoveerd. Aan de zuidzijde van de bebouwing staat een kraan van circa 10 meter hoogte die ver tot over het water reikt.



Afbeeldingen 1 t/m 4: foto's en luchtfoto plangebied

3 uitgangspunten natuur en landschap

3.1 landschappelijke karakteristiek en kernwaarden

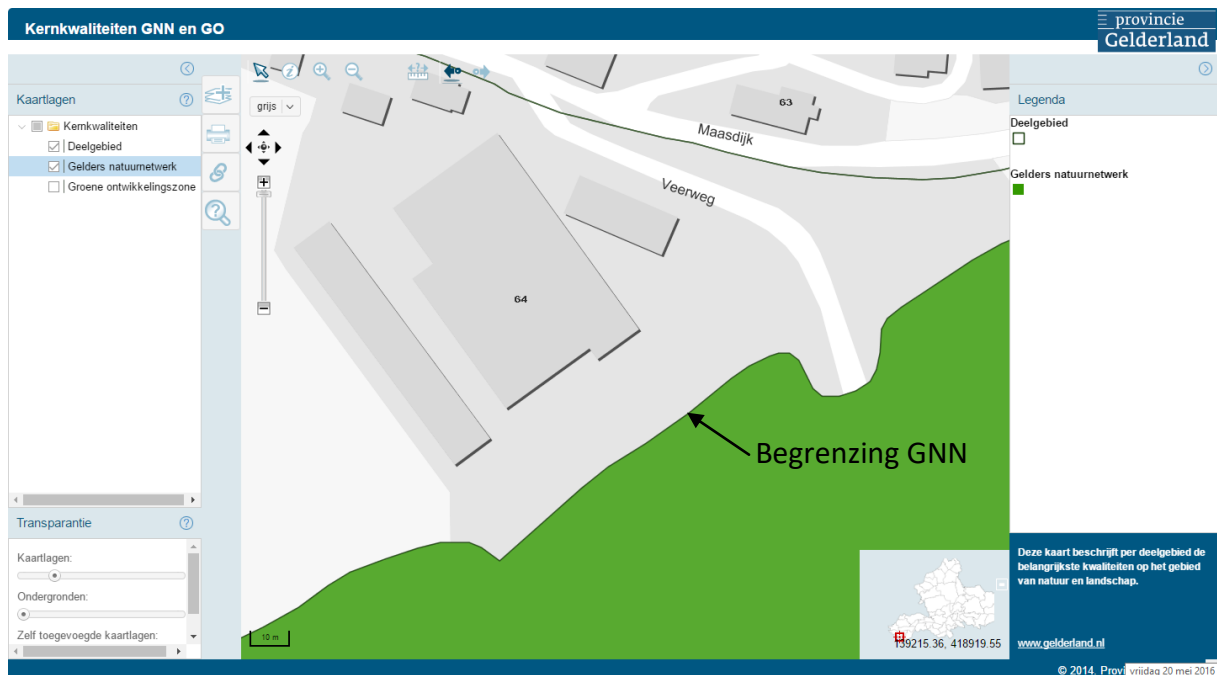
Het plangebied is gelegen in de uiterwaarden van de Afgedamde Maas. In het Gelders omgevingsbeleid is het plangebied gelegen in Deelgebied 64, Maasuiterswaarden Kerkdriel – Poederloijen. Een deel van plangebied ligt binnen de contouren van het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het plangebied ligt niet binnen een Groene Ontwikkelingszone (GO). Met betrekking tot natuur en landschap zijn voor dit gebied de volgende kernwaarden geformuleerd:

- Dynamische rivier met geologische en geomorfologische processen, water-, sediment- en diasporentransport; ecologisch kerngebied én verbinding tussen Midden-Europa en de Noordzee(kust)
- noordoever Maas en smal binnendijks gebied met variabel, grotendeels agrarisch cultuurlandschap met kleine natuurelementen: kolken, zandige oeverwallen, en grotere natuurterreinen door klei- en zandwinning
- Parel Doornwaard en Slijkwell: moeras en stroomdalgrasland aan beide zijden van dode Maasarm; soortenrijke natte graslanden met veel weidevogels, rivierduinen, rietoevers
- Parel Poederloijense Waard: oeverwal van kalkrijk, fijn zand met goed ontwikkelde stroomdalgemeenschappen, o.a. kluwenklokje; ook rijke moerasvegetaties
- onderdeel van Nieuwe Hollandsche Waterlinie
- waarden voor weidevogels, water- en moerasvogels, vleermuizen, amfibieën, vissen en bever
- leefgebied steenuil
- leefgebied kamsalamander
- plaatselijk kleinschalige landschappen met strangen, hagen en singels, knotwilgen en ooibos
- cultuurhistorische waarden van de uiterwaarden, oude kavelpatronen, doorbraakkolken, waterstaatswerken (kades en sluisjes), kleiwinningen
- onbebouwdheid van de uiterwaarden (enkele boerderijen en steenfabrieken)
- rust, ruimte en donkerte m.u.v. de omgeving van stedelijke gebieden
- abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem
- ecosysteemdiensten: recreatie, wateropvang en -afvoer, drinkwaterwinning
- alle door de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet beschermde soorten en hun leefgebieden in dit deelgebied

3.2 Ontwikkelingsdoelen natuur en landschap GNN

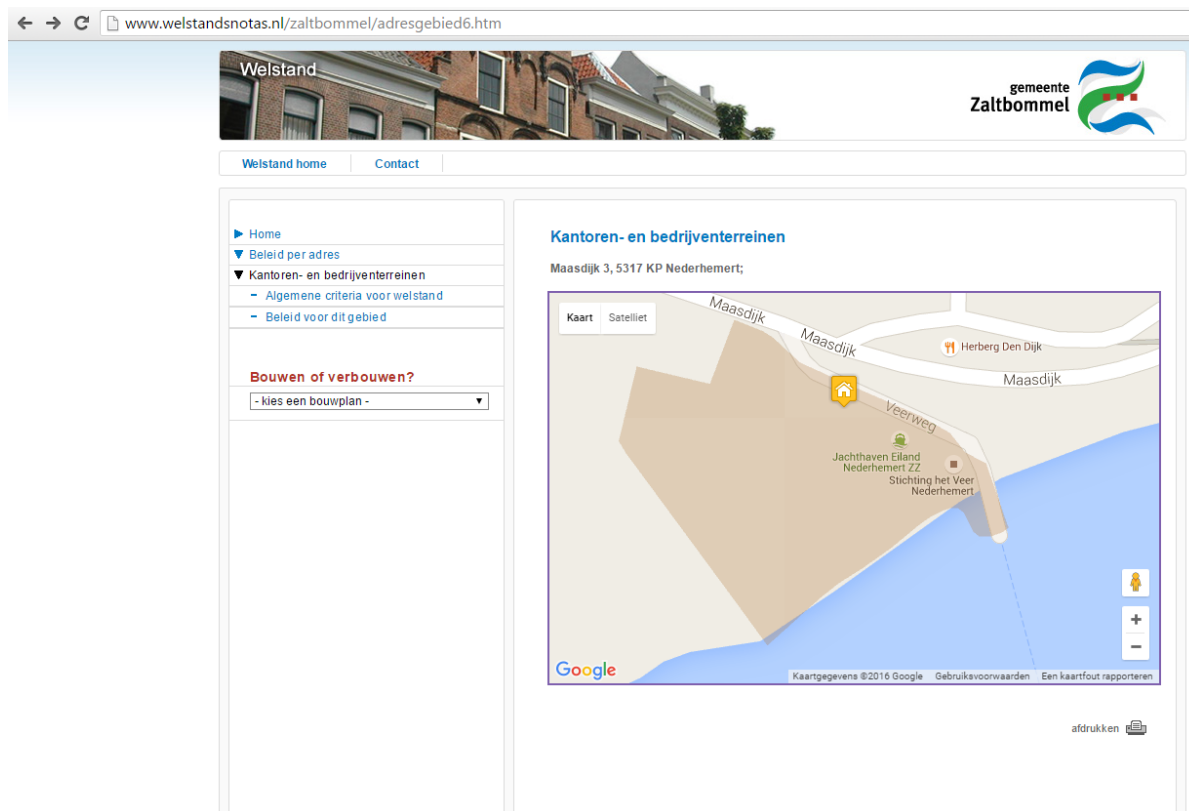
- Ontwikkeling stroomdalgraslanden en glanshaverhooilanden
- ontwikkeling water- en oeverhabitats
- ontwikkeling hard- en zachthoutooibossen
- ontwikkeling moerassen, ruigteranden en laag gelegen bloemrijke graslanden
- ontwikkelen weidevogelpopulaties
- ontwikkeling populaties van water-, oever- en moerasvogels

- ontwikkelen biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën, w.o. kamsalamander en vissen, inclusief migratiemogelijkheden
- ontwikkeling populatie bevers (en otters)
- vermindering barrièrewerking A2, N322 en N831
- ontwikkeling coulissenlandschap met strangen, knotwilgenrijen en meidoornhagen (evenwijdig aan de stroom) met lokaal doorzichten op de rivier, dorpen en steden
- behoud reliëf kronkelwaarden



4 Welstand

Het welstandsbeleid van de gemeente Zaltbommel is vastgelegd in de 'Welstandsnota Zaltbommel 2013'. De vertaling van dat beleid heeft plaatsgevonden middels een daarvoor door de gemeente opgestelde website. Via de website kan direct worden nagegaan welk welstandsbeleid van toepassing is voor een locatie.



Afbeelding 5: Locatiespecifiek deel van de welstandswebsite voor het plangebied

4.1 Algemene criteria voor welstand

In de welstandsnota worden een aantal welstandscriteria genoemd, die als achtervang fungeren wanneer de reguliere toetsingscriteria onvoldoende houvast bieden. Die criteria zijn gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid', van Prof. ir. Tj. Dijkstra (1985, herzien en opnieuw uitgegeven in 2001).

4.1.1 Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

4.1.2 Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

4.1.3 Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

4.1.4 Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

4.1.5 Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

4.1.6 Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

4.2 Beleid voor dit gebied

Op basis van de welstandsnota van de gemeente Zaltbommel geldt voor het plangebied het volgende beleid.

Er is sprake van een pluriforme uitstraling met ruimte voor expressie en afwisseling. De kernkwaliteiten betreffen de specifieke gebiedskenmerken, waaronder de onderlinge relatie in maatvoering en plaatsing, de bedrijfsmatige c.q. industriële karakteristiek die tot uitdrukking komt in vormgeving, materiaal en kleur, en de inrichting van de openbare ruimte.

De ruimtelijke beeldkwaliteit is vaak ondergeschikt aan de functionaliteit, met uitzondering van een aantal zichtlocaties. Hier is sprake van meer onderlinge samenhang in het uiterlijk én van een meer representatieve en kwalitatief hoogwaardiger uitstraling van de panden, die tot uitdrukking komt in een herkenbare architectuur en hoogwaardig materiaalgebruik.

Specifiek voor reclame-uitingen op, aan en bij de gebouwen zijn reclamecriteria van toepassing die te vinden zijn in het hoofdstuk Kleine bouwwerken.

Voor de toetsing of aan het beleid wordt voldaan wordt getoetst aan de onderstaande criteria.

Het bouwplan:

1. versterkt de waarde en kernkwaliteiten van het deelgebied en is afgestemd op de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur;
2. versterkt de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte en levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en sociale veiligheid van de omgeving;
3. vormt een versterking van markante stedenbouwkundige ruimten en locaties;
4. richt zich op de openbare ruimte en de toegang vanaf het openbaar gebied is duidelijk herkenbaar;
5. markeert het onderscheid tussen openbaar en privé-gebied duidelijk;
6. heeft op zichzelf een evenwichtige opzet, die tot uitdrukking komt in samenhangende maatverhoudingen van buitenruimten, bouwvolumes, massa-opbouw, kapvorm en vlakverdelingen;
7. versterkt de kernkwaliteiten van het ensemble en/of de gebouwtypologie;
8. is afgestemd op de omgeving voor wat betreft positie, hoofdvorm, maat en schaal;
9. heeft een herkenbaar en consequent uitgewerkt ontwerpconcept met esthetische kwaliteiten en de architectuur- of bouwstijl is gelijk aan de omgeving of is een gelijkwaardige interpretatie hiervan;
10. heeft een samenhangende gevelindeling en kleurgebruik, en duurzame materialisering;
11. heeft kenmerkende en beeldbepalende onderdelen, zoals dakranden, kozijnprofileringen, raamindelingen en glassoorten, die de architectuur ondersteunen;
12. handhaaft, versterkt of herstelt de authenticiteit en samenhang van het bouwwerk bij verbouw of restauratie.*

* Het bepalen van de authenticiteit geschiedt middels een cultuurhistorische analyse van het bouwwerk en/of context.

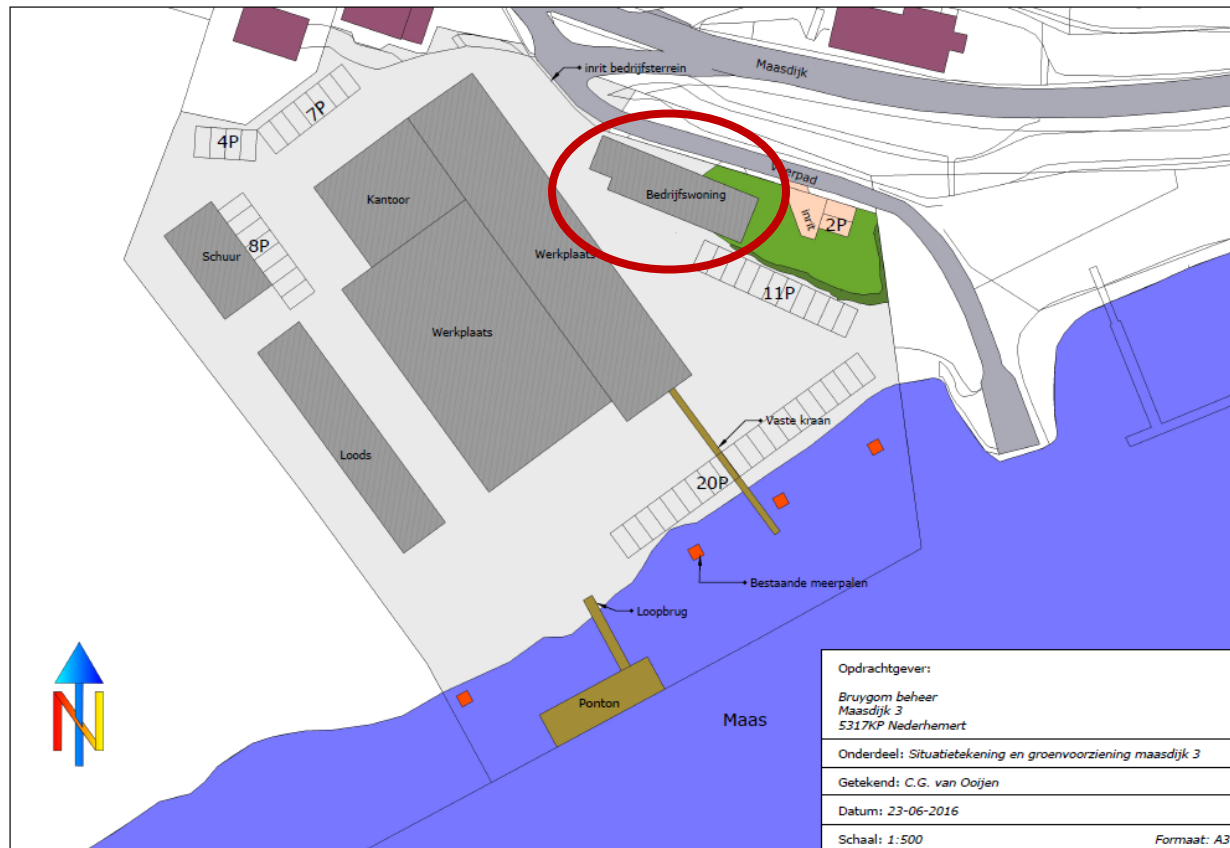
* Bij waardevolle en complexe monumenten dient behoedzaam te worden omgegaan met de bestaande monumentale waarden.

Een bouwhistorische analyse is een vereiste om goed inzicht te krijgen in de ontwikkeling van het bouwwerk en om wijzigingen daaraan goed te kunnen inschatten/motiveren.

5 plan

5.1 Gebruik van voormalig kantoor als bedrijfswoning

Op onderstaande tekening is de locatie van de bedrijfswoning aangegeven.



Afbeelding 6: Bovenaanzicht te bouwen bedrijfswoning

In afbeelding 6 is de geplande bedrijfswoning weergegeven. In deze afbeeldingen is te zien dat de bedrijfswoning is voorzien in het voormalige kantoor langs de Veerdam.

5.2 Landschappelijke inpassing

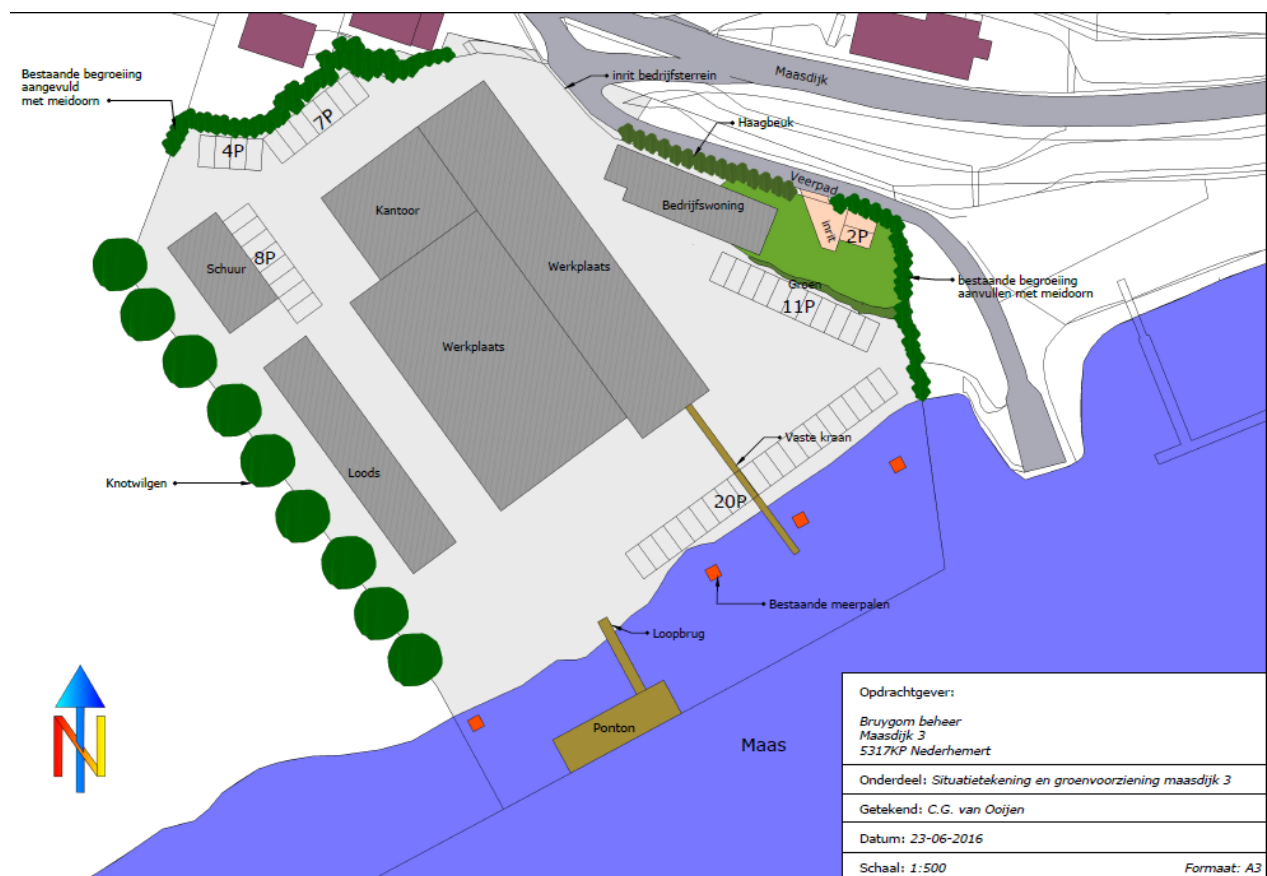
De bedrijfswoning en het overige terrein binnen het plangebied worden ingepast door middel van landschappelijke beplanting.

Aan de westzijde van het plangebied is een knotwilgenrij voorzien. Deze is parallel gesitueerd aan de bestaande loods. De knotwilgen vormen een mooie overgang van het open uiterwaardenlandschap naar de bebouwing. Aan de noordwest zijde zijn enkele meidoorns

voorzien ter vervanging van bestaande uitheemse beplanting op het naastgelegen terrein of als die gehandhaafd moeten blijven, worden de meidoorns voor de bestaande uitheemse beplanting geplaatst. In het talud aan de noordzijde, achter huisnummer 5 wordt de bestaande cultuurbeplanting, waaronder enkele bomen gehandhaafd. Gelet op de nauwe doorgang is het hier niet mogelijk om in aanvullende beplanting te voorzien.

Aan de zuidoost zijde van het terrein wordt ter afscheiding van het plangebied op de perceelsgrens tussen het plangebied en de openbare weg een beukenhaag aangeplant. De beukenhaag loopt door achter de bedrijfswoning en achter de inrit en parkeervoorziening bij de bedrijfswoning. Dit als afscheiding tussen het privéterrein en het bedrijfsterrein. Langs de perceelsgrens aan de zuidwest zijde, naast de inrit wordt een smal opgaande meidoornhaag geplant.

Het geheel aan maatregelen ten behoeve van de landschappelijke inpassing zal het plangebied een veel beter aanzien geven dan in de huidige situatie. Ter plaatse van de aansluiting met de openbare weg, de zijde van de bebouwde kom zorgt de inpassing een verzorgde indruk.



Afbeelding 7: Landschappelijke inpassing