

CONCEPT

Inrichtingsplan Bronsbergen

Zutphen

CONCEPT

CONCEPT

CONCEPT

CONCEPT



kleurt het landelijk gebied

CONCEPT

Opdrachtgever:

Marb consultancy
T.a.v. dhr. M. Verbeek
Postbus 210
Diepenheimseweg 1
7470 AE Goor

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 8192
Datum: juli 2017
Projectleider: Frank Fähnrich
Opgesteld: Lars Beurskens
Gecontroleerd:

Inrichtingsplan Bronsbergen 10 *Zutphen*

Juli 2017

CONCEPT

CONCEPT

CONCEPT

CONCEPT



INHOUD

INLEIDING	7
1.1 Beoogde ontwikkeling	7
1.2 Verbetering ruimtelijke kwaliteit	7
LANDSCHAPSANALYSE EN -BELEID	9
2.1 Landschapsopbouw	9
2.2 Ontwikkeling landschap	9
2.3 Erf Bronsbergen 10	11
2.4 Relevant ruimtelijk beleid	13
2.4 Uitgangspunten erfinrichting	15
INRICHTING	17
3.1 Ontwerpprincipes landschap	17
3.2 Erfensemble	17
3.3 Beplanting	19
BEELDKWALITEIT	21
4.1 Uitstraling erf	21
4.2 Positionering	21
4.3 Schaal en grootte	21
4.4 Oriëntatie	21
4.5 Vormgeving	21
4.6 Kleur- en materiaalgebruik	21



N348

Plangebied Bronsbergen 10

IJssel



1.1 Beoogde ontwikkeling

De ontwikkeling op Bronsbergen is gebaseerd op een principebesluit voor de functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Onderdeel van de functiewijziging is splitsing van de woonboerderij, het noordelijke bijgebouw omvormen tot woning en het toevoegen van 1 nieuw te bouwen woning. Hierbij worden opstallen op het perceel gesloopt in ruil voor de bouw van deze nieuwe woning (maximaal 750 m³) en een bijgebouw (maximaal 75 m²).

De nieuwbouw wordt op de locatie van de te slopen opstallen gerealiseerd (zie 1 op nevenstaande luchtfoto).



1. Sloop opstallen: locatie nieuwe woning
2. Splitsing woonboerderij
3. Bijgebouw omvormen tot woning

1.2 Verbetering ruimtelijke kwaliteit

Voorwaarde bij deze ontwikkeling is een kwaliteitsverbetering op de plek én naar voor de omgeving. Daarbij gaat met name aandacht uit naar het vormgeven van een compact erf en het waarborgen van een goede overgang tussen het erf en de omgeving (bebouwing en landschap) middels (erf) beplanting. De ontwikkeling maakt een grote kwaliteitsverbetering mogelijk.

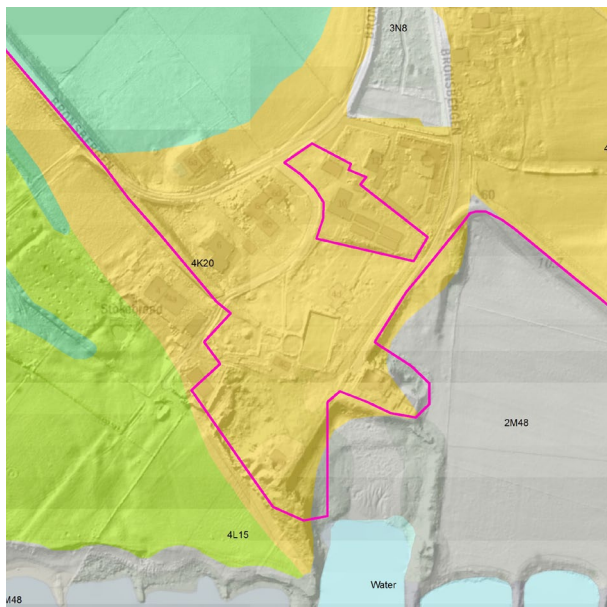
Hiertoe dient een erfinrichting voor het complete erf te worden opgesteld. Dit document schets deze erfinrichting en schept randvoorwaarden met betrekking tot de beeldkwaliteit van de nieuwe woning.



Bestaand beeld groen voorerf met fruitbomen, achtergrond bestaande bebouwing

Rivierduin

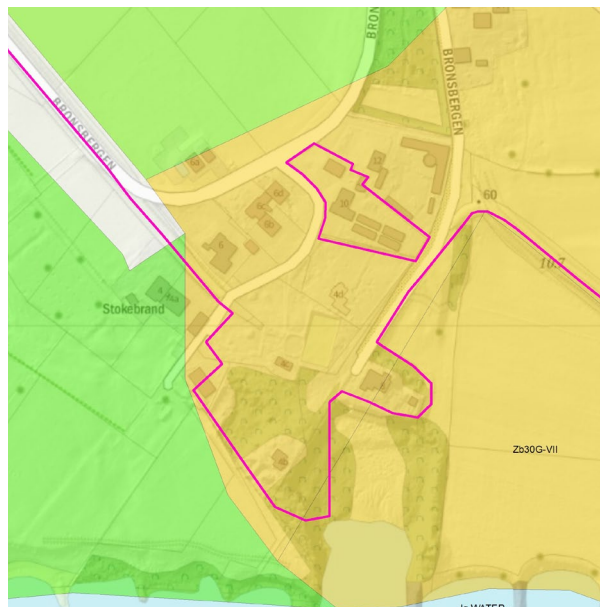
De geomorfologische kaart geeft duidelijk weer dat de plangebied op de rivierduin (4K20) gestieueerd is. Duidelijk te zien zijn de laagtes van afgegraven gronden (3N8 en 2M48). Aan de noordzijde van het plangebied is sprake van een rivierkomvlakte. Ten zuiden van het plangebied is sprake van meanderruggen en geulen in de uiterwaard.



Geomorfologische kaart

Zandig plangebied

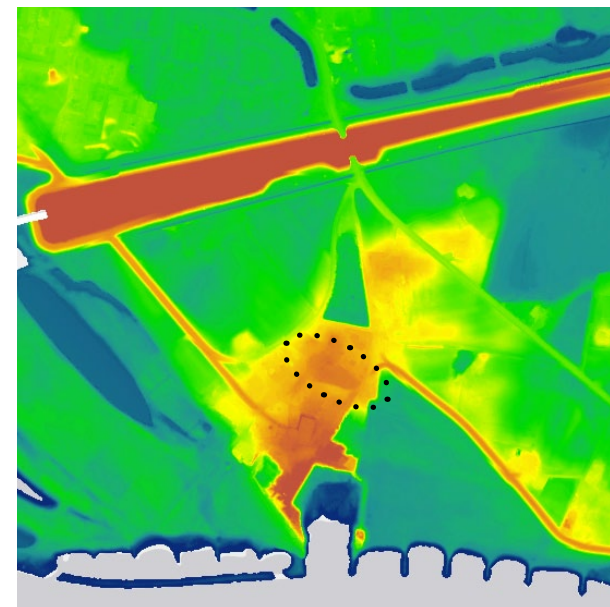
De geomorfologische omstandigheden zijn bepalend voor het landgebruik en de bodemontwikkeling. De bodemkaart laat dan ook duidelijk het verschil tussen de hoge en lage delen zien. Het plangebied bestaat vrijwel geheel uit vorstvaaggronden (Zb30), bestaande uit grof zand. De gronden ten noorden van het plangebied zijn kalkhoudende ooivaaggronden en bestaan uit lichte zavel (Rd10A). Het plangebied en de omgeving is diep ontwaterd met grondwatertrap VII.



Bodemkaart

Hoog en droog

Het hoogteverschil om het plangebied is groot te noemen voor Nederlandse begrippen. De hoogte in de omgeving op de rivierduin bedraagt hier ongeveer 12 meter boven N.A.P. (bruin). Het talud van de provinciale weg is echter 17 meter boven N.A.P. Het plangebied is ongeveer 11 meter boven N.A.P. (oranje). De IJssel stroom op ongeveer 6 meter boven N.A.P. (wit).



Hoogtekaart



In dit hoofdstuk wordt beknopt de landschapsopbouw rondom het plangebied en de veranderingen in de uitstraling van dit landschap beschreven (ontwikkeling van het landschap). Daarnaast is gekeken naar het relevante beleid, dat van toepassing is op het vormgeven van de landschappelijke inpassing van het perceel.

2.1 Landschapsopbouw

De projectlocatie ligt op de rivierduin De Bronsbergen. Een rivierduin is een zandafzetting van verstoven zand uit de rivierbedding gedurende de ijstijd. Dit was mogelijk omdat op dat moment het water in de rivier laag stond of afwezig was door ijsvorming. In latere perioden heeft de rivier kleilig materiaal afgezet. Het gevolg hiervan is dat er een hoger gelegen zandige plek ontstond, omgeven door een lager gelegen nat gebied bedekt door rivierklei. Deze zandige gebieden waren uitstekend geschikt voor bewoning, enerzijds door de hoge ligging waardoor het relatief veilig is voor hoog water en anderzijds door de vruchtbare bodem rondom de rivierduin. De Bronsbergen kennen dan ook een lange bewoningsgeschiedenis met boerderijen en een ondertussen verdwenen kapel in een kleinschalig landschap. Een deel van deze oorspronkelijke rivierduin is afgegraven voor de winning van zand. De rivierduin heeft een dichte groene rand met beplanting en bebouwing en een open middengebied met open doorzichten naar het lager gelegen (rivier) landschap. De rivierduin heeft onregelmatige verkavelingspatronen.

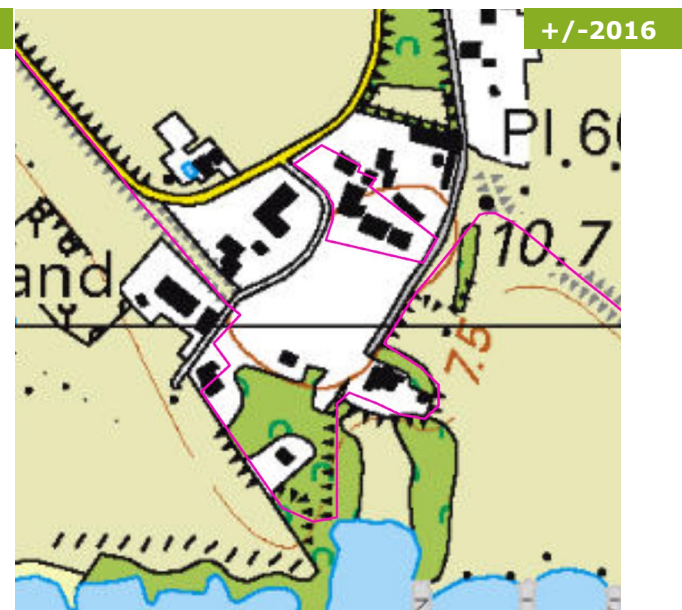
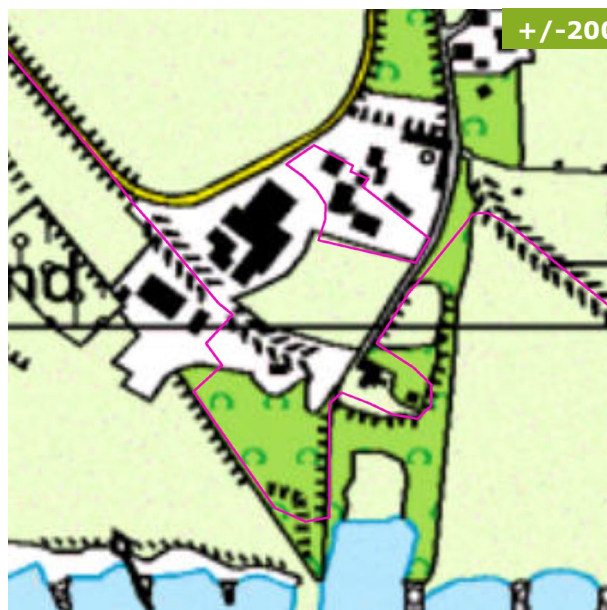
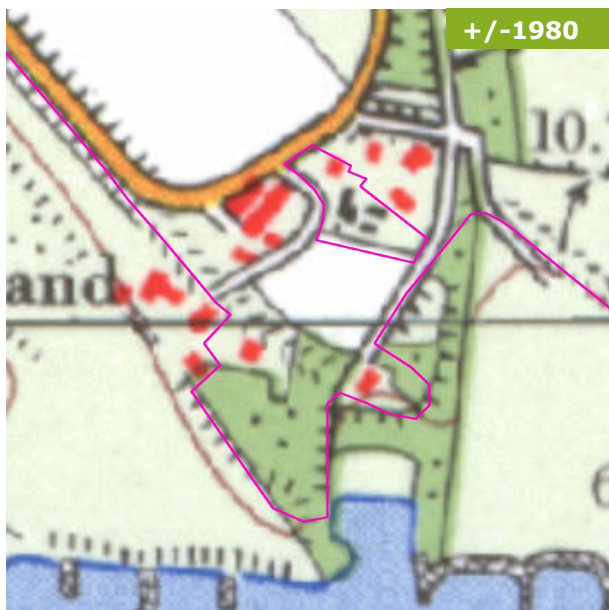
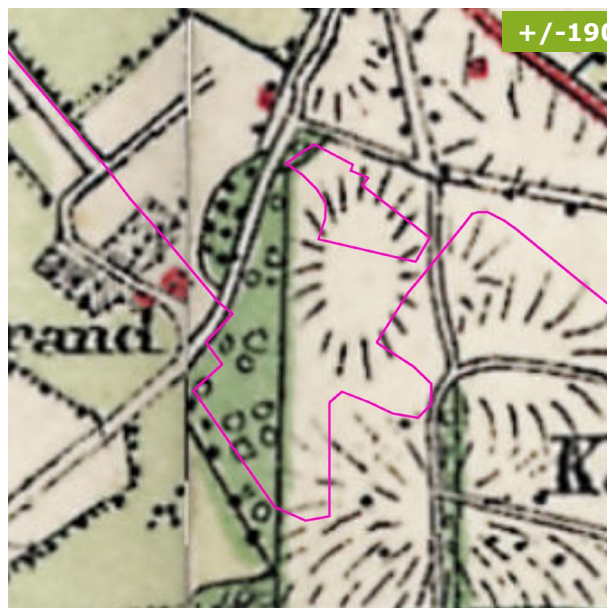
2.2 Ontwikkeling landschap

Op historische kaarten is de ontwikkeling van het landschap in beeld gebracht. In de 19e eeuw bestaat de rivierduin uit een nagenoeg onbewoond gebied met een kleinschalig landschap met opgaande beplanting, boomgaarden en reliëf.

Door stedelijke uitbreidingen en toevoeging van stedelijke functies zoals infrastructuur is het landschap van de oeverwal/rivierduinen sterk versnipperd en is het kleinschalige karakter van de oeverwal verdwenen. Door de ontwikkelingen is het plangebied als geïsoleerde eenheid komen te liggen binnen de structuur van de rivierduin.



Uitzicht vanuit rivierduin op open landschap IJssel



2.3 Erf Bronsbergen 10

Het huidige erf Bronsbergen karakteriseert zich als een erf gelegen aan het open middengebiet van de rivierduin met een groene uitstraling aan de westzijde. De wederopbouwboerderij vormt het middelpunt van het erf in de bocht van de weg. Het bijgebouw die in een recente architectuur, geïnspireerd op de oude boerderij, gebouwd neemt daarnaast een prominente rol in op het voorerf met een beeldbepalende kopgevel.

Het voorerf bestaat uit nieuw geplante fruitbomen en een oude robinia. Het erf is naar gebiedseigen voorbeeld aan de openbare weg omzoomd met beukenhagen waardoor de groene en representatieve functie van het erf wordt versterkt. Het erf zelf is daarentegen sterk verhard door erfverharding en een groot aantal bijgebouwen (voor dieren) wat afbreuk doet aan de groene uitstraling van de rivierduin.

De randen van het erf, met name op het achtererf, bestaan uit struweelranden met bomen. Hierdoor krijgt het erf een besloten karakter dat verder versterkt wordt met erfbeplanting.



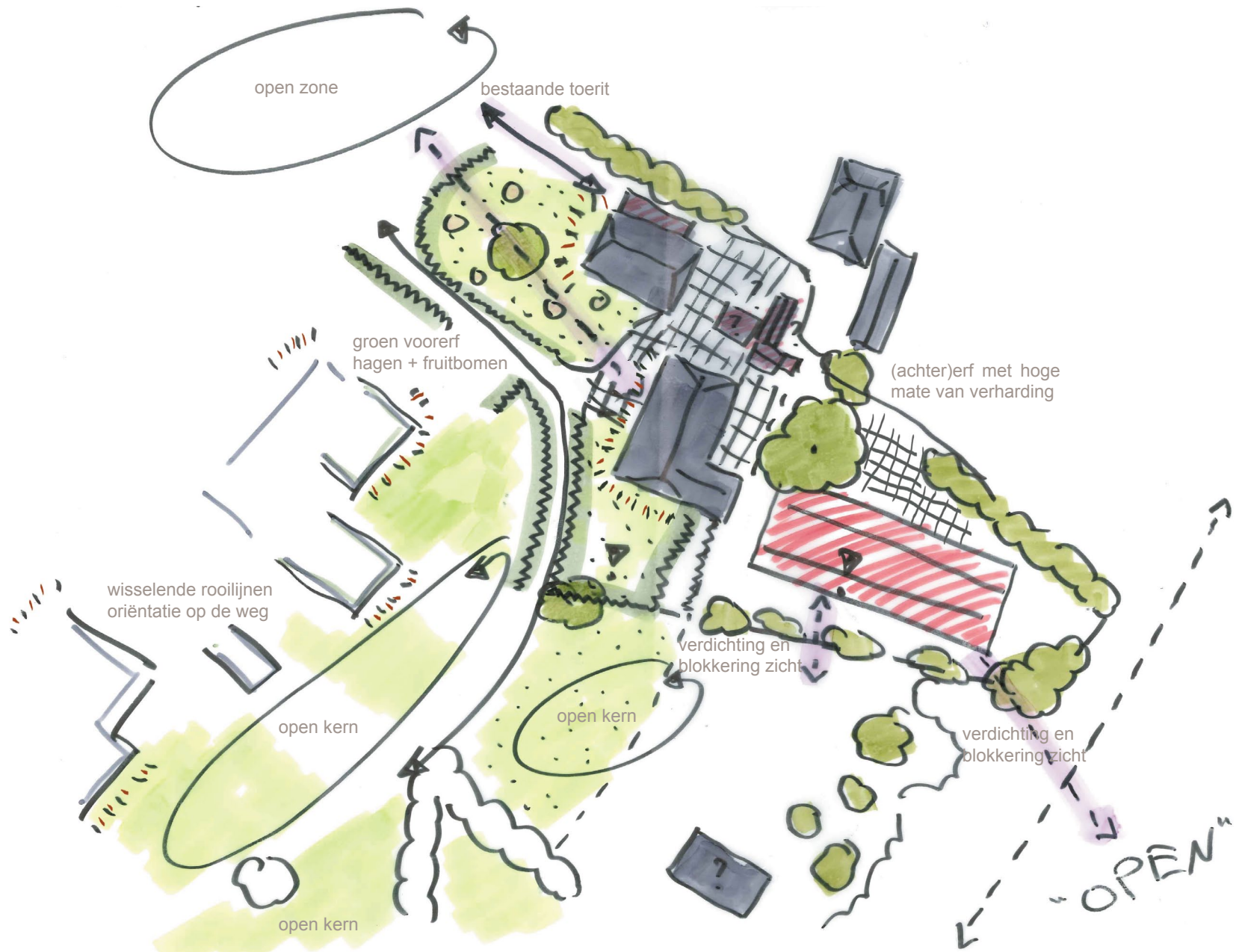
Locatie nieuwe woning op achtererf met bijgebouwen, dierenverblijven en de boerderij



Besloten karakter met huidige struweelrand en dierenverblijven



Te slopen bebouwing en dierenverblijven ten behoeve van ontwikkeling



Analyse rivierduin Bronsbergen en plangebied met open en groen voorerf en achtererf met veel verharding en gesloten randen

2.4 Relevant ruimtelijk beleid

Reconstructieplan Achterhoek en Liemers (2005)

Het plangebied ligt in het verwevingsgebied aangaande het extensiveringsbeleid van de provincie. In verwevingsgebieden is het beleid gericht op een verweving van functies: landbouw, wonen, natuur en recreatie. De voorgestelde ontwikkeling past in dit beleid.

Omgevings Verordening Gelderland (2017)

In de Omgevingsvisie wordt uitgegaan van een divers Gelderland met daarin het plangebied in de regio Stedendriehoek. Hier wordt ingezet op de leefomgeving met kwaliteit te versterken:

- Afstemmen van wonen, werken en voorzieningen;
- Landschappen en cultuurhistorische identiteit beleven en beter ontsluiten;
- Kwaliteit van de leefbaarheid vasthouden.

De provincie zet in op de unieke landschappen van Gelderland met aandacht voor cultuurhistorie en erfgoed. In het bijzonder in de regio Stedendriehoek zijn de kwaliteitsambities:

- Versterking van de diversiteit van verschillende landschapstypen;
- Betere verbinding van natuur, cultuur en economie en betere verbinding tussen stad, dorp en platteland;
- Betere benutting van de economische potentie van landschap (als productieruimte en genotsruimte);
- Bij ontwikkeling van stedelijke functies als wonen, werken en voorzieningen een vergrote aandacht voor afstemming, complementariteit en verduurzaming;
- Streven naar een energie neutrale regio (in 2030) in balans met kansen voor natuur, landschap en recreatie;
- Verbetering van de bereikbaarheid door maximale benutting van mobiliteitskansen.

Gelders Natuur Netwerk (2017)

Het plangebied valt binnen de GNN, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur als 'Groene ontwikkelingszone'. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. Bij een uitbreiding gaat het om het 'per saldo' niet significant aantasten (bij een beperkte uitbreiding) dan wel om het substantieel versterken (bij een grote uitbreiding) van de kernkwaliteiten. Hierbij dienen de kernkwaliteiten in het achterhoofd gehouden te worden:

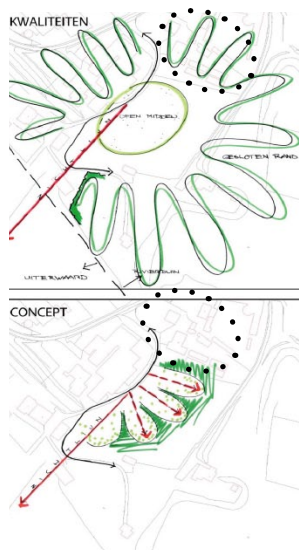
- Samenhang met aangrenzende natuurgebieden;
- Aanwezige en nog te ontwikkelen natuurwaarden (in het bijzonder de ecologische verbindingzones);
- Landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en archeologische waarden;
- Abiotische kwaliteiten stilte, donkerte, openheid en 'rust' (omgevingscondities).

In de Groene Ontwikkelingszone heeft de provincie doelstellingen waarbinnen ruimte wordt geboden aan 'stedelijke functies' en creatieve functiecombinatie kansen worden geboden.

Visie Landelijk gebied Zutphen (2015)

De visie gaat uit van een dynamisch landelijk gebied met cultuurhistorische waarden en een eigen identiteit. Het plangebied is onderdeel van de Groene Stadszone met een afwisselend landschap en mozaïek van functies. De ontwikkelingen in het plangebied passen binnen deze visie mits de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.

Daarbij is het plangebied een Oeverwal-rivierduin met specifieke cultuurhistorische kenmerken. Deze staan aan de basis van verdere ontwikkelingen.



Concept en inrichtingsschets 'Eenhoorn' ten zuiden van plangebied (2012)



Plangebied in Groene Ontwikkelingszone binnen GNN



Bouwstenen gebiedsDNA landschap (2016)



Visie Landelijke gebied Zutphen (2015)

Bouwstenen gebiedsDNA landschap

- Kleinschalig landschap waarin kleine kavels afgewisseld worden met boerenerven en robuuste groenstructuren;
- Diversiteit aan functies. Intensiteit functies neemt toe nabij de stad;
- Kleinschalige karakter van robuuste groenstructuren.

Bouwstenen gebiedsDNA erven

- Erf op hogere delen van rivierduin/oeverwal;
- Erf is onregelmatig van vorm;
- Diversiteit in situering gebouwen op erf;
- Diversiteit in bebouwingsrichting;
- Erf is vaak besloten en omsloten;
- Grens tussen landschap en erf diffuus;
- Voorgevel zichtbaar vanaf weg;
- Hagen aan voorzijde erf;
- Achterzijde aanzetten met hoge dichte beplanting;
- Beplanting aan windzijde voor beschutting;
- Aanplant fruitboomgaarden bij erf.

Landschapsontwikkelingsplan (2009)

Deze visie bepleit het waarborgen van deze kwaliteiten voor de toekomst (2020) voor deze drie gemeentes. Essentie voor het plangebied:

- Handhaven en versterken contrast rivierkleigebied en dekzandgebied;
- Behoud relatie oude dorpskernen en buitengebied.

Welstandsnota (2011)

Het plangebied valt in de Welstandsnota onder het gebiedstype buitengebied en welstandsniveau 2 met een reguliere toetsing. Hiervoor zijn de volgende beleidsuitgangspunten opgenomen:

- Ontwikkeling van de stad in samenhang met het omringende landschap;
- Versterken van bestaande waarden.

Ontwikkeling 'De Eenhoorn' (2012)

Ten zuiden van het plangebied op het voormalig manegeterrein is een ontwikkeling met nieuwe woningen voorzien die van invloed is op het plangebied. Deze ontwikkeling gaat uit van de kwaliteiten van de kleinschalige rivierduin met de volgende randvoorwaarden:

- Versterking contrast open rivierenlandschap en besloten rivierduin;
- Versterking contact rivierenlandschap en besloten rivierduin;
- Versterking kleinschaligheid rivierduin door middel van laanbeplanting;
- Relatief open middengebied.

2.4 Uitgangspunten erfinrichting

Uit de landschapsanalyse en de randvoorwaarden vanuit het ruimtelijke beleid volgen onderstaande uitgangspunten voor het vormgeven van de erfinrichting:

- Behoud en versterking kleinschalig landschap;
- Versterking contrast besloten rivierduin en open rivierlandschap;
- Kleinschalig karakter rivierduin met robuuste groenstructuren;
- Erf is onregelmatig van vorm;
- Diversiteit in situering gebouwen op erf;
- Diversiteit in bebouwingsrichting;
- Erf is vaak besloten en omsloten;
- Grens tussen landschap en erf diffuus;
- Voorgevel zichtbaar vanaf weg;
- Hagen aan voorzijde erf;
- Voorerf met groene uitstraling;
- Erf heeft lage mate van verharding;
- Achtererf met hoge dichte beplanting;
- Beplanting aan windzijde voor beschutting;
- Aanplant fruitboomgaarden bij erf;
- Verduurzaming meenemen in ontwerp.



Inrichting Bronsbergen met legenda



3.1 Ontwerpprincipes landschap

De ontwikkeling op Bronsbergen gaat uit van wonen op een groene rivierduin met de beleving van de nabijheid van de uiterwaarden. Op de naastgelegen schets is de voorgestelde erfinrichting weergegeven met de bestaande en nieuwe bebouwing en beplanting. Deze is gebaseerd op de uitgangspunten uit de landschapsanalyse, wensen van de initiatiefnemers en betrokken architect.

De ontwikkeling gaat uit van het versterken van het cultuurhistorisch waardevolle kleinschalig landschap op de rivierduin met gebruik van beplanting en bebouwing. Robuuste groenstructuren passen de bestaande en nieuwe bebouwing landschappelijk in de omgeving in. Hierdoor wordt het contrast met het open rivierlandschap vergroot.

In hoofdzaak gaat de inrichting uit van het principe van een groen en representatief voorerf met ingetogen woningen met een oriëntatie naar de openbare weg. Het achtererf heeft een informeler en beslotener karakter met forse groene rand met een doorzicht naar de uiterwaarden. Door gebruik te maken van de onregelmatige verkaveling wordt het informele karakter versterkt. De woningen worden door middel van de bestaande toeritten ontsloten. De nieuwe woning krijgt een nieuwe toerit aan de zuidzijde van het perceel waardoor het karakter van een woning op het achtererf in de nabijheid van de uiterwaarden wordt versterkt.

3.2 Erfensemble

Kern van de ontwikkeling vormt het erfensemble rond de bestaande bebouwing binnen de kleinschalige landschappelijke structuur van de rivierduin. Van oudsher kent deze rivierduin een diversiteit van bebouwingsrichting en rooilijnen met een sterke koppeling van de voorgevel/oriëntatie naar de openbare weg. Het voorliggende erfinrichtingsplan bouwt voort op deze cultuurhistorisch waardevolle principes met de ontwikkeling van het erfensemble.

In eerste instantie worden (bij)gebouwen, verharding en buitenverblijven van het dierenpension verwijderd ten behoeve van de eenduidigheid en groene uitstraling van het erf. De voorgevels van de bestaande woning en het bijgebouw met een waardevolle uitstraling passend in de omgeving vormen het beeld naar de openbare weg. De nieuwe woning is ondergeschikt aan de bestaande bebouwing in het erfensemble.

De nieuwe woning op het oostelijke gedeelte van het erf versterkt het erfensemble binnen de landschappelijke structuur van de rivierduin. De omslotenheid van de open kernzone wordt met de woning versterkt. De woningen krijgen daarnaast eigen toeritten op cultuurhistorisch waardevolle locaties en langs topografische grenzen.



Maatregelen Bronsbergen met typering beplanting

3.3 Beplanting

Het beplantingsvoorstel is op een kwaliteitsimpuls gericht en is gebaseerd op de bodemopbouw (Vorstvaaggrond). De beplantingselementen grijpen terug op elementen die, cultuurhistorisch gezien, aanwezig zijn op een erf in het buitengebied ter plekke. In het erfinrichtingsplan zijn de bestaande en nieuwe beplantingselementen aangegeven. Er dient gekozen te worden voor vogelvriendelijke en esthetisch aantrekkelijke soorten in een inheems sortiment. Door de beplanting en het ontwerp worden de juiste randvoorwaarden geschapen voor een bijdrage aan een ecologische en landschappelijke kwaliteit van de omgeving.

Het beplantingsbeeld draagt bij aan het kleinschalige onregelmatige karakter van de rivierduin. De grens tussen het landschap en het erf is diffuus en wordt gevormd door de combinatie van de forse erfbeplanting en de diversiteit in bebouwingsrichting. De randen van het perceel met struweel worden aangezet waardoor het contrast met de open kernzone van de rivierduin wordt versterkt. Aandachtspunt hierbij is het versterken van het vrije uitzicht op de achterzijde van het perceel richting de uiterwaarden.

Het bestaande voorerf met hagen en fruitbomen wordt versterkt met nieuwe fruitbomen en gebiedseigen beukenhagen (1,2 meter hoogte). De representatieve functie van het voorerf wordt versterkt en doet denken aan een plek om te wonen in plaats van de huidige functionele bedrijfsuitstraling met verharding. De beplanting biedt de voorbijganger een blik op dit historisch waardevolle erfensemble zonder dat de privacy van de bewoners in het geding komt.

De nieuwe woning aan de westzijde van het perceel krijgt door zijn ligging een koppeling aan de hoge dichte en omsloten landschapsstructuur van struweel en solitaire bomen van de rivierduin. Om het erf en de toerit naar de nieuwe woning te markeren dient een nieuwe solitaire 1e ordegrootte boom als markant punt in de bocht van de weg.



Referentie (jonge) fruitbomen in grasland voorerf



Referentiebeeld groene hagen om voorerf aan de weg



Referentie rand en achtererf struweel met bomen



Landschappelijke richtlijnen bebouwing op kaart



4.1 Uitstraling erf

Randvoorwaarden voor de nieuwe woning doen recht aan de groene omringende landschapsstructuur en bestaande ensemble in het landelijke buitengebied met een hoog ambitieniveau voor de beeldkwaliteit van de nieuwe ingetogen landelijke woning. Bij de bebouwing komt een eigen terreinvulling voor met een groen karakter. Verduurzaming dient meegenomen te worden in het ontwerp van de woning ten behoeve van de ligging in de Groene Ontwikkelingszone.

4.2 Positionering

Het bouwvlak met de nieuwe woning wordt in de nabijheid van het open landschap van de IJssel gepositioneerd op het nieuwe perceel conform afbeelding hiernaast. Het perceel is onregelmatig van vorm. Uitgangspunt hierbij is dat de voorgevel/oriëntatie van de woning zichtbaar is vanaf de weg. De bebouwingsrichting draagt bij aan de bestaande diversiteit in de omgeving. Bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie ten opzicht van het hoofdvolume of zijn geïntegreerd. Bijgebouwen blokkeren het zicht op het landschap niet. De opzet van de kavels is asymmetrisch om een forse buitenruimte en uitzicht te waarborgen.

4.3 Schaal en grootte

Het betreft een eenvoudig volume met kap. De nieuwe woningen dient niet te concurreren in schaal en grootte met de bestaande bebouwing op het erf. De woning beschikt over een bijgebouw van maximaal 100 m² ondergeschikt aan het hoofdvolume qua schaal en grootte en aansluitend qua karakter

4.4 Oriëntatie

De nieuwe woning is tweezijdig georiënteerd conform afbeelding hiernaast. De voorgevel is zichtbaar vanaf de openbare weg en de achtergevel is op een ingetogen manier georiënteerd naar het open rivierlandschap.

4.5 Vormgeving

De woning heeft een ingetogen (agrarische) vormgeving en terughoudende en sobere detaillering passend in de omgeving van de rivierduin. Eigentijdse interpretaties zijn mogelijk binnen de contouren van een landelijke bouwstijl. Het dakvlak is beeldbepalend en de architectuur van de bebouwing is verzorgd. Het bijgebouw is wat betreft vormgeving ondergeschikt aan het hoofdvolume.

4.6 Kleur- en materiaalgebruik

Het materiaalgebruik versterkt het eenduidig ingetogen ontwerp. Het materiaalgebruik bestaat uit gebiedseigen materialen met een ingetogen kleurstelling in gebakken en natuurlijke materialen. Er wordt geen gebruik gemaakt van felle kleuren of glanzende oppervlakken die contrasteren met de landelijke omgeving.

Gebruik van halfverharding of klinkers heeft de voorkeur boven materialen die doen denken aan een stedelijk erf. Het beeld van de erfafscheidingen wordt bepaald door inheemse beplanting (en hout).

Uitstraling van licht naar de omgeving dient beperkt, bij voorkeur afwezig, te zijn vanwege negatieve invloed op de kwaliteit donkerte in het buitengebied.

