

Nude 36 - 38 Rhenen

Inrichtingsplan



PROJECT

Inrichtingsplan

Nude 36 - 38 Rhenen

Projectnummer: SR210547

INITIATIEFNEMER

Dhr. N.L. Müller

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: John van de Zand

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

30 oktober 2023 - Concept

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Analyse	6
2.1 Historie	6
2.2 Landschap	7
2.3 Binnenveld	8
2.4 Polder Nude	9
2.5 Grebbelinie landschap	10
2.6 Lint Nude	11
2.7 Bestaande situatie plangebied	12
2.8 Toekomstige situatie plangebied	13
3. Uitgangspunten	15
3.1 Uitgangspunten	15
4. Inrichtingsplan	17
4.1 Inrichtingsplan	17
4.2 Beeldkwaliteit	19



Nude



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De eigenaar van de gronden aan de Nude 36 - 38 in Rhenen heeft recent een principeverzoek ingediend bij de gemeente. Op basis hiervan heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan een herindeling van de bebouwing op het perceel Nude 36-38. Daarbij zijn de volgende randvoorwaarden gesteld:

- er zijn maximaal 2 woningen toegestaan;
- voordat de planologische procedure start moet een door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan incl. beeldkwaliteitsplan met aandacht voor cultuurhistorie en landschap opgesteld zijn, waaruit blijkt dat het plan leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- de ontwikkeling moet aantoonbaar milieu-planologisch mogelijk zijn;
- het hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden;
- parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden;
- voordat de planologisch procedure start wordt een anterieure overeenkomst inclusief planschadeovereenkomst gesloten tussen de grondeigenaren en de gemeente.

Om een plan te ontwikkelen dat passend is binnen de landschappelijke context, maar ook nadrukkelijke de ruimtelijke kwaliteit van het volledige perceel verbetert, heeft de initiatiefnemer dit inrichtingsplan laten opstellen. Hiermee wordt enerzijds duidelijk over welke cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige context we het hebben, maar ook met welke eventuele waardes we rekening moeten houden. Op basis van een beknopte analyse en verkenning zijn zaken in beeld gebracht. Aan de hand hiervan is een passend inrichtingsplan opgesteld in combinatie met de gewenste beeldkwaliteit. Dit moet houvast bieden voor de verdere uitwerking van de plannen, de basis vormen voor het nog op te stellen bestemmingsplan en zekerheid over de te realiseren beeldkwaliteit.

Op 14 februari 2023 is overleg gevoerd met Mooi-Sticht over dit inrichtingsplan en zijn aanpassingen doorgevoerd. Naar aanleiding van het vooroverleg met betrekking tot het bestemmingsplan is door de provincie Utrecht advies uitgebracht (sept. 2023). Hierop is het inrichtingsplan aangepast.

1.2 Plangebied

De locatie aan de Nude is gelegen in het buitengebied van Rhenen tussen de kernen van Rhenen en Wageningen. Het perceel is ten zuiden van Nude gelegen en reikt met ruim 240 meter naar het zuiden het polderlandschap in.

Het plangebied heeft een omvang van circa 8.825 m².

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een analyse van de omgeving van het plangebied en het plangebied zelf. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten aangegeven, welke de analyse hebben opgeleverd. In hoofdstuk 4 wordt het inrichtingsplan nader uiteengezet en wordt de beeldkwaliteit in woord en beeld toegelicht.

2 Analyse

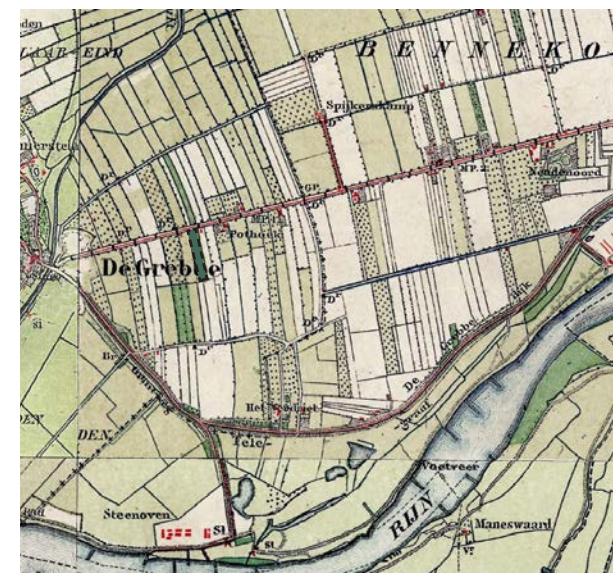
2.1 Historie

Het plangebied is gelegen tussen de kern van Rhenen en Wageningen in de polder Nude, de laagte tussen de kernen. Dit gebied is sinds jaar en dag in gebruik als agrarische grond, zogenaamde kromakkers, en bestaat al meer dan 600 jaar in deze structuur. Langzamerhand is het gebruik van de gronden verandert van fruitteeltgebied (boomgaarden) naar landbouwgrond. Het gebied wordt nog steeds gekenmerkt door de licht gebogen (krom)akkers.

De boerderij in het plangebied stamt uit 1885-1886 en betreft een dwarshuisboerderij. In 1910 is deze met een schuurtje uitgebreid, het totaal heeft een omvang van ca. 155m². Achter de boerderij heeft een hooiberg gestaan, die rond 2009 is afgebrand. Deze deed dienst als woning/herberg/kroeg. De bestaande woning, achter op het perceel, stamt uit dezelfde periode als camping Happy Landing en betreft een reeds (verbouwde) woning. Vanaf de jaren '50 is op het terrein een kunstenaarsverblijf (Happy Landing) en later een camping (ook studentenwoningen) gevestigd geweest. De (groene) inrichting van het achterste deel van het perceel is hiervan nog een overblijfsel.



Topografische kaart 1850



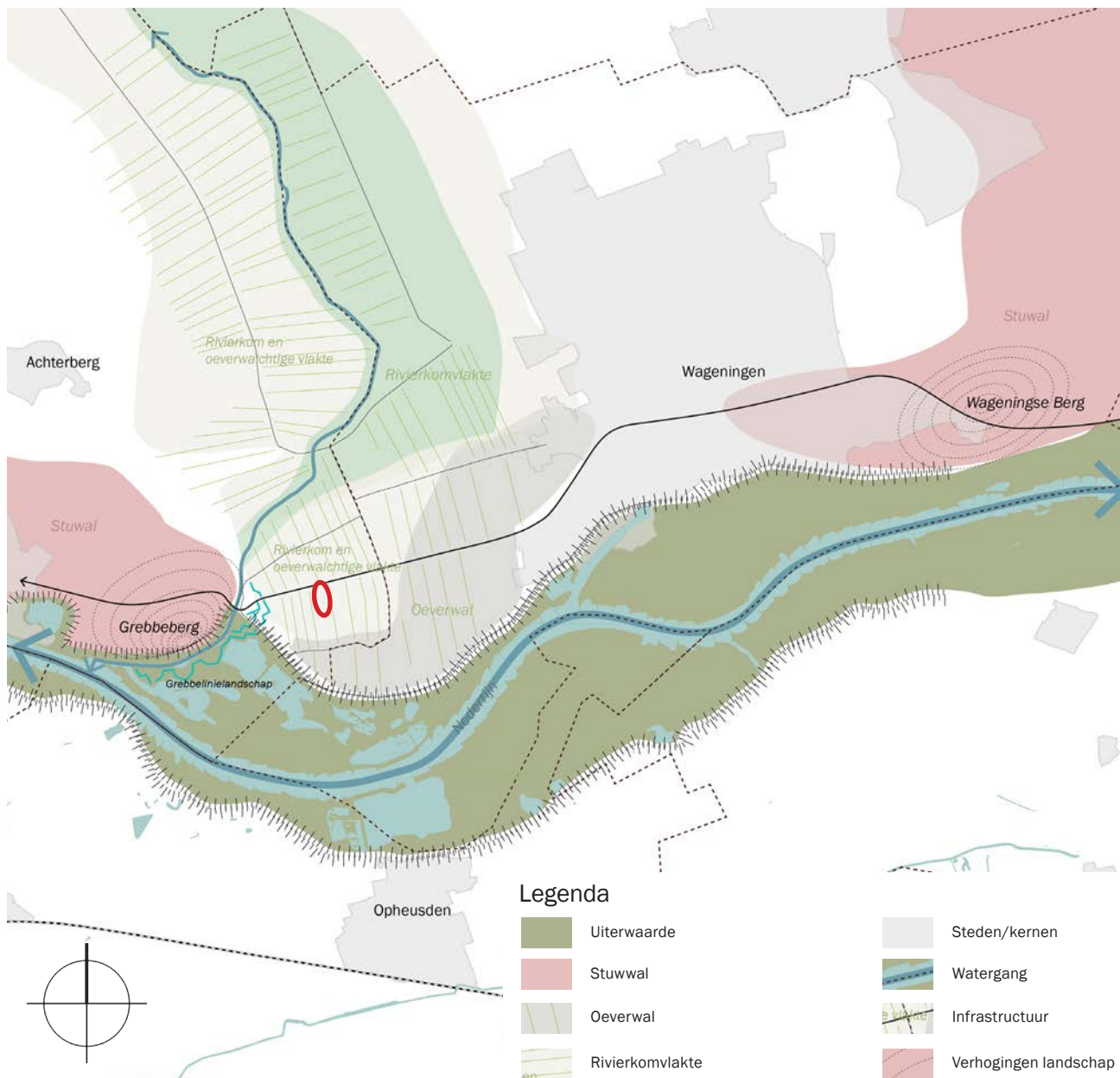
Topografische kaart 1900



Topografische kaart 1950



Topografische kaart 2020



2.2 Landschap

Het plangebied is gelegen binnen het oeverwal-
lenlandschap. De basis van het landschap wordt
gevormd door twee stuwwallen. De Grebbeberg
als onderdeel van de Utrechtse Heuvelrug en Wa-
geningse Berg als onderdeel van het Veluwemas-
sief. Hiertussen ligt een laagte van verschillende
polders als onderdeel van de Gelderse Vallei en
het Binnenveld. Deze laagte was erg drassig-
moerassig. Vandaar ook de naam Nude.

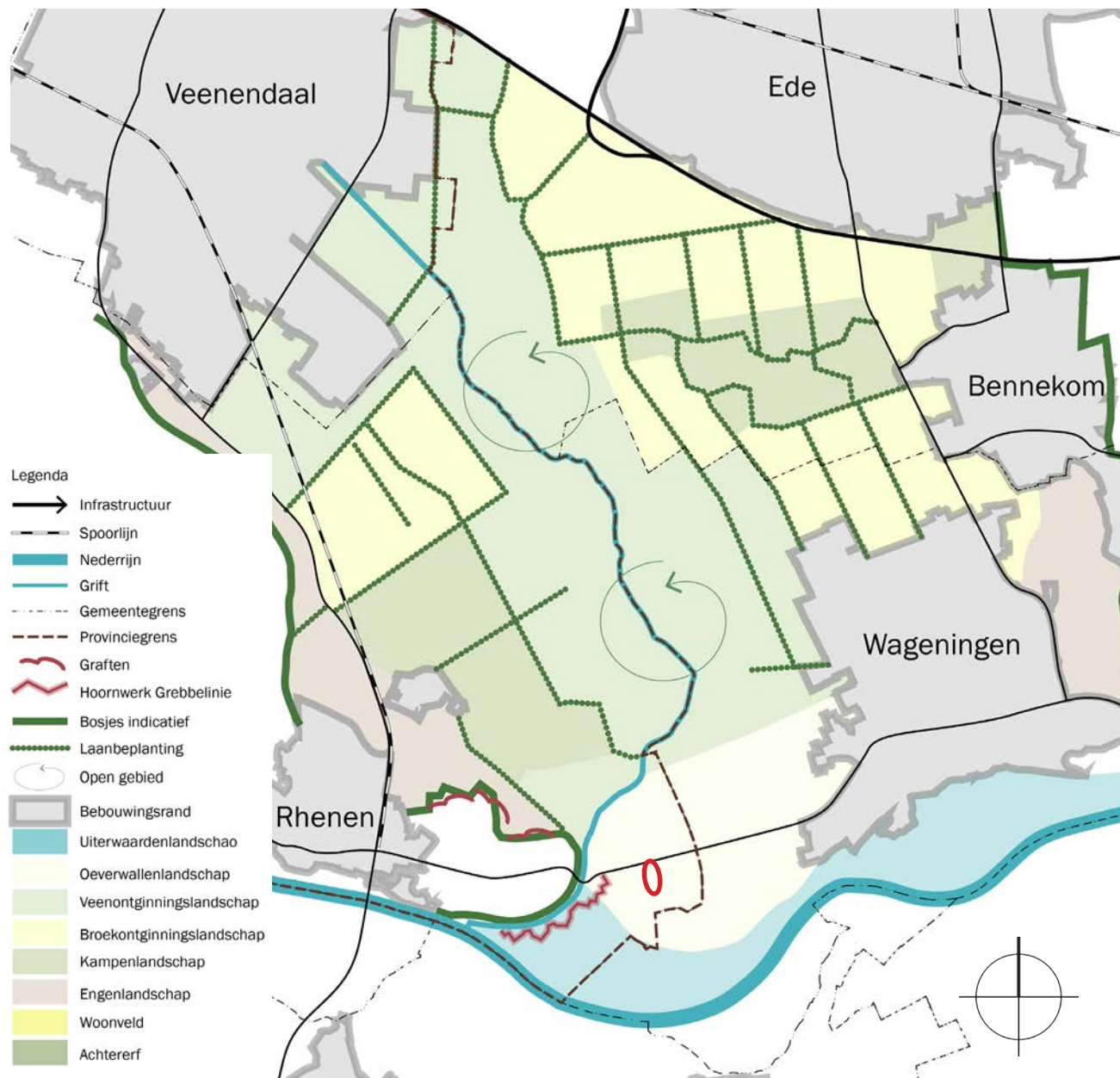
De rivier de Rijn heeft een belangrijke rol ge-
speeld bij de verdere vorming van het gebied.
Parallel aan de Rijn en landinwaarts liggen ach-
tereenvolgens de uiterwaarden, stroomruggen
(oeverwal) en komgronden. Door menselijk in-
grijpen, door onder andere dijk aanleg en het ver-
graven van de uiterwaarden, is de invloed van de
rivier ingeperkt.

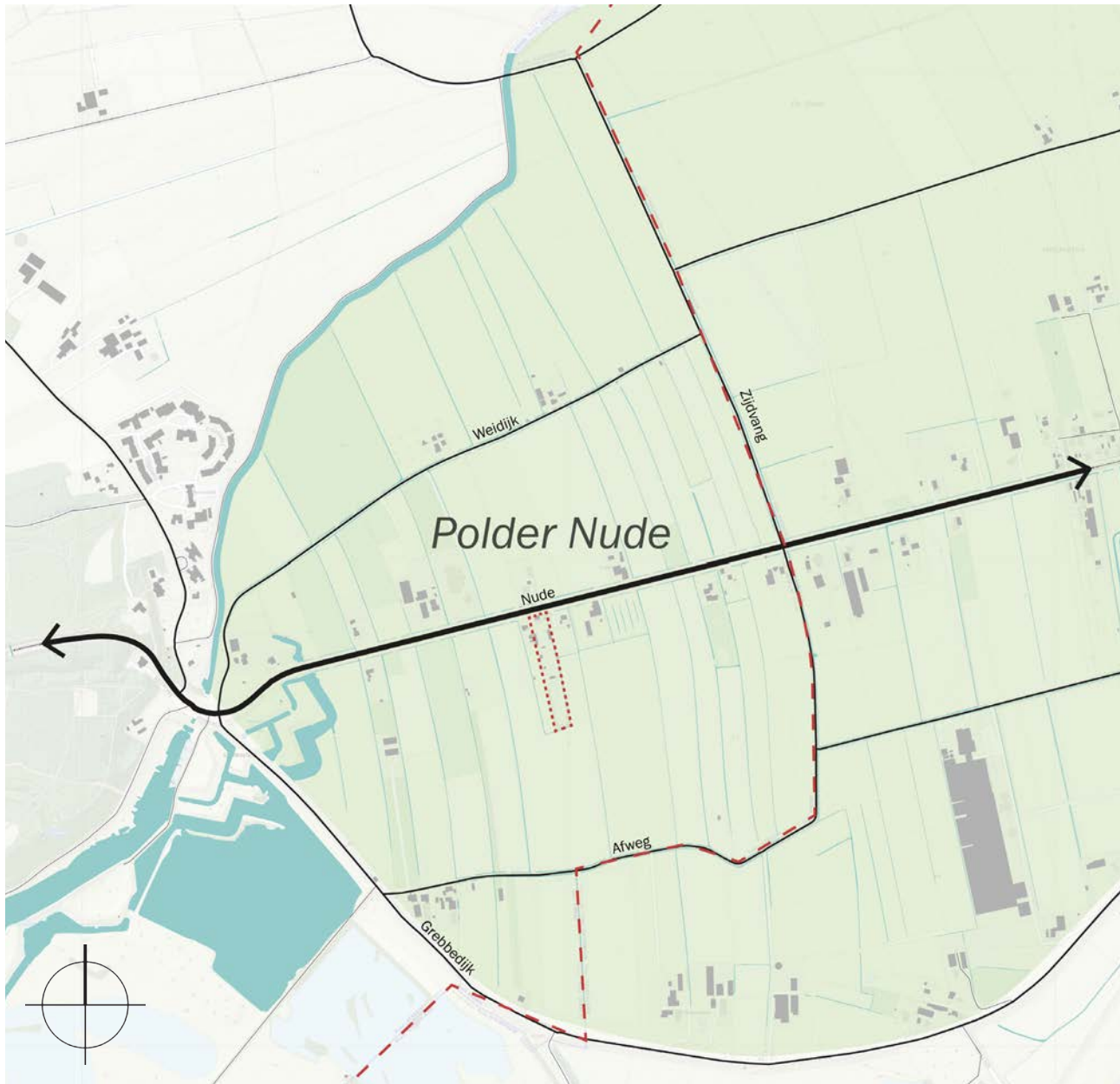
Het plangebied is gelegen binnen de rivierkom op
de overgang naar de oeverwalachtige vlakte. Het
karakter van dit gebied wordt getypeerd als open
tot half-open.

2.3 Binnenveld

Het Binnenveld is gelegen tussen de stedelijke kernen Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal (de WERV-gemeenten). Aan de noordzijde wordt het Binnenveld begrensd door de snelweg A12 en aan de zuidzijde door de rivier de Nederrijn. De enige plek in Nederland van waaruit je tegelijkertijd de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug kunt zien! Het Binnenveld herbergt op een relatief kleine oppervlakte een grote diversiteit aan landschapstypen. Kenmerkend is de open ruimte, de Grift in het midden, de hoge randen van de stuwwallen en de differentiatie in zes herkenbare cultuurhistorische landschappen. Ook kent het Binnenveld hoge kwaliteiten en potenties als het gaat om natuurwaarden en recreatieve beleving. Voor dit gebied is het beeldkwaliteitsplan Binnenveld van kracht.

Het plangebied is gelegen in het Oeverwallenlandschap. Vanuit het BKP Binnenveld gelden voor dit gebied ontwerprichtlijnen, waarbij ingegaan wordt op de erfinrichting. Daarnaast gelden er algemene criteria voor onder andere vervangende nieuwbouw.





2.4 Polder Nude

Polder Nude, waar het plangebied binnen is gelegen, is een van de vier polders die tot de laagte Binnenveld behoort. Deze polder is sinds jaar en dag in gebruik als agrarische grond. Langzamerhand is het gebruik van de gronden veranderd van fruitteeltgebied (boomgaarden) naar landbouwgrond. De huidige polder bestaat uit een afwisseling van weidegrond, akkerbouw, fruitteelt en boerenerven.

De percelen binnen de polder zijn langgerekt en variëren in breedte. De hoofdstructuur is noord-zuid. Dwars hierop staan de Weidijk, Nude en Afweg als ontsluitingsstructuur. De polder wordt begrensd door de Zijdvang aan de oostzijde. Dit is de grens tussen Wageningen en Rhenen en die van de provincies Gelderland en Utrecht. Aan de noordzijde wordt de polder begrensd door de Grift (Valleikanaal) en aan de zuid- en oostzijde door de Afweg en de Grebbebedijk.

2.5 Grebbelinie landschap

Het plangebied is gelegen binnen het Grebbelinie landschap. Deze lijn is een militaire structuur, aangelegd in de 18e eeuw, die zich in noordelijke richting uitstrekt van Veenendaal via Amersfoort naar Bunschoten (randmeren). Met de status van de Grebbelinie dient rekening te worden gehouden door. Onder andere vastgelegd in het provinciaal inpassingsplan 'Grebbelinie landschap' en het Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie.

De Grebbelinie is een uniek fenomeen in het Nederlandse landschap en doorkruist vijf landschapstypen. Het onderhavige plangebied is gelegen in het polderlandschap. Voor de Grebbelinie wordt ter plaatse gesproken van een half-open lijn als verschijningsvorm. Hierbij staan openheid en zicht centraal. Het doel vanuit het BKP Grebbelinie is dan ook het erf een compacte indeling te geven, waardoor deze het verlies aan openheid en zicht beperkt. Juist doordat dit gebied een grootschalige openheid of duidelijk herkenbare zichtlijnen mist, is het noodzakelijk aandacht te besteden aan de aanwezige openheid en zichtlijnen. Daarbij wordt een compacte erfinrichting nagestreefd en indien mogelijk de openheid en zichtlijnen te versterken.





2.6 Lint Nude

De Nude is een typische lintstructuur binnen de polder met voor dit gebied kenmerkende kromakkers. Deze provinciale weg (N225) is de verbinding tussen Rhenen en Wageningen en wordt begeleid door laanbeplanting. Daarmee vormt het een belangrijke en beeldbepalende (groen)structuur.

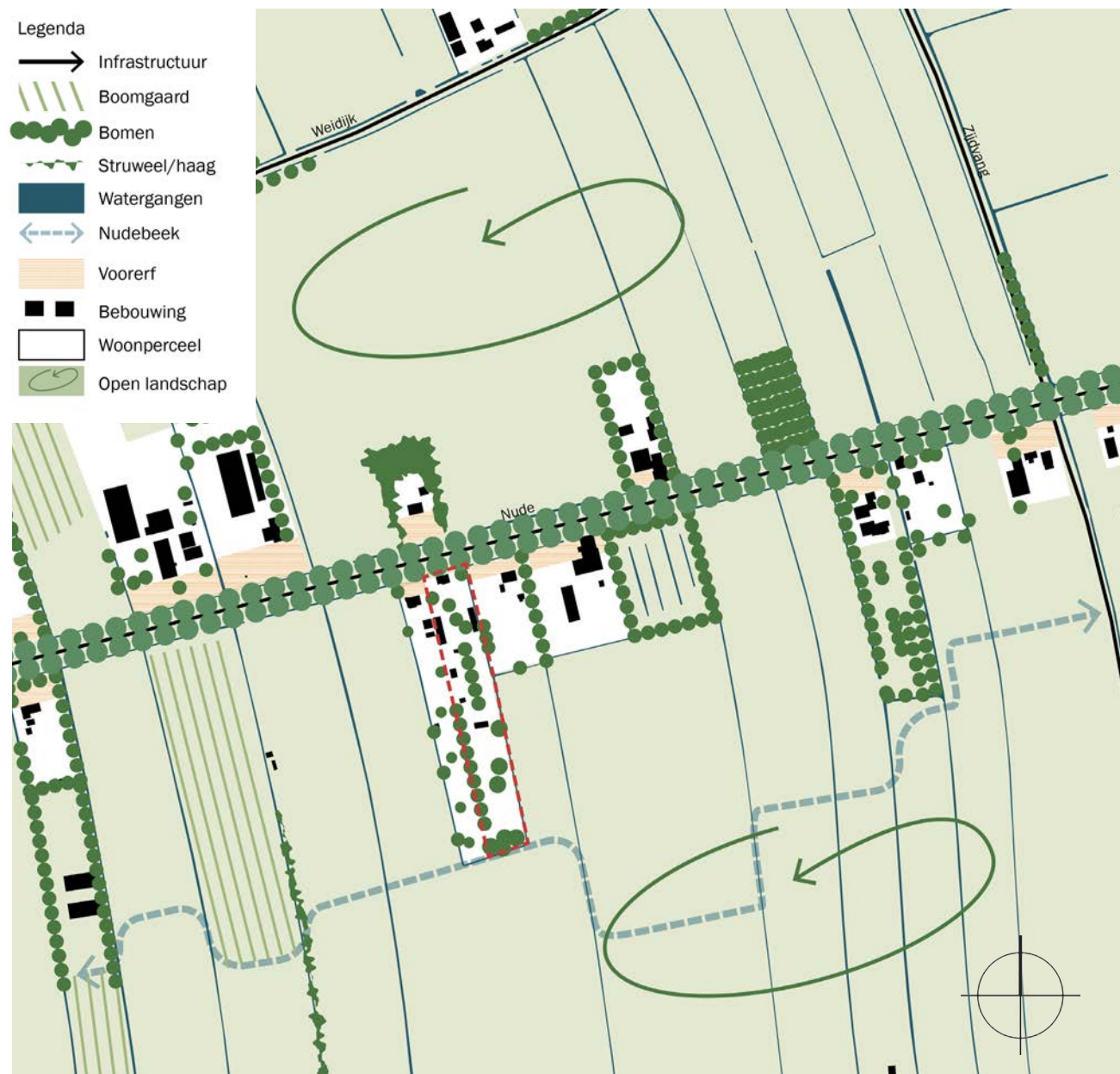
Direct aan de Nude liggen tal van percelen, in gebruik als weiland, agrarische grond of als fruitteelt. Van open, halfopen tot besloten. De meer besloten percelen zijn veelal de oorspronkelijke boerderijen langs deze ontginningsas. Vele hebben hun agrarische functie verloren en worden nu als burgerwoning gebruikt. De meer besloten percelen worden omgeven met houtwallen, singels en (meidoorn)hagen. Deze laatste vormden van oorsprong de scheidingen tussen de percelen. De afwisseling van open tot besloten geeft fraaie doorzichten naar het achtergelegen landschap.

Momenteel wordt gewerkt aan het plan Nude 2.0. Daarbij wordt ingezet op ecologische versterking en herstel van het landschap tussen Nude en de Afweg. Tevens moet dit de ecologische verbinding tussen de Blauwe Kamer en Binnenveld (Nudebeek) versterken. Met onderhavig plan kan hier zo mogelijk op worden ingespeeld.

2.7 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied ligt direct aan de Nude en is hierop ontsloten. Het perceel bevindt zich aan de zuidzijde en is circa 38 meter breed en 240 meter lang. Ruimtelijk kan het perceel in twee delen worden opgedeeld. Het voorste deel betreft het 'woonperceel'. Hier staat direct aan de weg een oude dwarshuisboerderij van één laag met een kap. Hier zijn 3 wooneenheden aanwezig. Daar achter staat een vrijstaande woning (van oorsprong reeds een woning met semi-permanente bewoning) van één laag met een flauwe kap in een langgerekt volume, de nokrichting haaks op de weg. Direct daar tegenover, aan de oostzijde, staat een werkschuur van circa 5 x 20 meter met een plat dak.

Verder op het perceel staan diverse schuurtjes en een stacaravan als overblijfsel van de voormalige camping (Happy Landing). Het achterste deel van het perceel is als groene ruimte ingericht. Een uniek stukje groen met veel beschutting voor mens en dier in het verder overwegend open polderlandschap. De aanwezige beplanting, bestaande uit diverse bomen, houtwallen en hagen zorgen voor een besloten en natuurlijk karakter. Ook is er een vijver aanwezig en enkele lichte hoogteverschillen.





2.8 Toekomstige situatie plangebied

Het voornemen is om allereerst de bestaande woning direct aan de weg te slopen en hiervoor in de plaats één nieuwe vrijstaande woning terug te bouwen. Dit om een situatie te creëren die bijdraagt aan een beter woon- en leefklimaat (i.v.m. het verkeerslawaaï, fijnstof en de verkeersveiligheid). Daarnaast worden nagenoeg alle opstallen achter op het perceel verwijderd en wordt het gehele perceel heringericht. De huidige situatie, met weinig samenhang en een rommelige indruk, wordt daarmee sterk verbeterd. In een latere fase wordt de achterliggende bestaande woning gesloopt en vervangen door één nieuwe vrijstaande (schuur-)woning. Ook wordt de bestaande schuur gesloopt en herbouwd in aansluiting bij de rest van de nieuwbouw.

Met de aanpak van het totale perceel wordt ruimtelijk meer kwaliteit behaald, het woon- en leefklimaat verbetert, beter ingespeeld op het Grebbe-linielandschap en de plannen voor Nude 2.0. Het geheel wordt landschappelijk aantrekkelijker gemaakt en beter ingespeeld op en aangesloten bij het typische karakter van het polderlandschap.





3 Uitgangspunten

Op basis van de voorgaande analyse is een aantal uitgangspunten geformuleerd, dat het vertrekpunt vormt voor het opstellen van het inrichtingsplan. Daarbij wordt zo goed als mogelijk aangesloten bij het vigerende beleid, bijvoorbeeld van toepassing zijn de beeldkwaliteitsplannen, en de landschappelijke en ruimtelijke context. Dit laatste om de ruimtelijke kwaliteit te versterken en het woon- en leefklimaat te verbeteren.

3.1 Uitgangspunten

- Bestaande dwarshuisboerderij en vrijstaande woning slopen. Vervangen door maximaal 2 nieuwe vrijstaande woningen;
- Bestaande schuur slopen en herbouwen;
- Bestaand bijenkasten behouden en inpassen;



- Resterende opstallen worden gesloopt (zie pag. 13);
- Nieuwe bebouwing zoveel mogelijk concentreren rond een één erf principe;
- Woning direct aan de Nude meer naar achteren plaatsen voor een beter woon- en leefklimaat (verkeerslawaaï, fijnstof en verkeersveiligheid);
- Voorerf inrichten met hoogstamfruitbomen;
- Achterste bebouwingslijn aanhouden ter plaatse van bestaande landschappelijke lijn (watergang);
- Duidelijk onderscheid tussen voor- (wonen) en achterperceel (agrarisch);
- Bestaand groen behouden, opschonen en versterken;
- Aansluiten bij het behouden en versterken van de openheid van het Grebbelinielandschap;
- Streekeigen beplanting toepassen;
- Ontsluiting van het perceel via bestaande entree;
- Parkeren op eigen terrein, liefst uit het zicht;
- Hemelwater op eigen terrein 'verwerken';
- Duurzame herontwikkeling met o.a. groene daken, energieopwekking, natuurinclusiviteit, biodiversiteit, etc.



4 Inrichtingsplan

4.1 Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan gaat uit, na het slopen van de woning direct aan de weg inclusief diverse bijgebouwen en in een latere fase de achterliggende woning, van het terugbouwen van maximaal 2 vrijstaande woningen op basis van een één erf principe. De eerste vrijstaande woning (hoofdhuis) wordt aan de Nude teruggebouwd, maar verder van de weg geplaatst. Daarmee ontstaat niet alleen meer voorruimte, maar levert ook een beter woon- en leefklimaat op in verband met het verkeerlawaaï en fijnstof van de N225. Ook ontstaat er een verkeerveiligere situatie door beter zicht en meer verkeersruimte. Deze voorruimte wordt ingericht met een klein type hoogstam fruitbomen (bv. Malus Domestica). De woning bestaat uit één laag met een verplichte kap met de nokrichting haaks op de weg, waarmee het karakter van het lint wordt versterkt en meer ruimte ontstaat voor doorzicht naar achteren. Dit komt de kwaliteit van het lint ter plaatse ten goede.

Achter de voorste woning wordt een tweede vrijstaande woning voorgesteld als schuurvolume, op circa 32 meter afstand. Dit volume wordt net zoals het hoofdhuis geprojecteerd met de nokrichting

haaks op de weg. Dit schuurvolume bestaat uit één laag met een kap. In vormgeving dient deze ondergeschikt te zijn aan de voorste woning. Door de positie achter de voorste woning ontstaat meer doorzicht vanaf de Nude, waardoor de beleefbaarheid van het polderlandschap ter plaatse verbeterd.

De nieuwe woningen worden gezien als hoofdhuis met een bijgebouw (schuurvolume, tweede woning). Beide staan aan een gemeenschappelijk erf gepositioneerd en worden hierop ontsloten. De bestaande schuur wordt gesloopt en herbouwd in een kwaliteit aansluitend bij de nieuwbouw en staat tevens aan het erf. In de toekomst kan eventueel tegen deze schuur nog een extra bijgebouw worden geplaatst in een vergelijkbare stijl. Dit ten behoeve van de eventuele bedrijfsactiviteiten aan huis, waarbij wordt gedacht aan een bijenhouderij, (beperkte) bierbrouwerij, hobbydieren, energietransitie (advies en realisatie) en fruitverkoop.

Onderling worden de kavels alleen gescheiden door een lage haag (bv. meidoorn) van max. 1 meter hoog. Het kavel wordt aan de westzijde meer open gemaakt en

opnieuw ingeplant. Dit om aan te sluiten bij het herstel van het oorspronkelijke heggen- en hagenlandschap en om het zicht op het Grebbelinielandschap te verbeteren. Overige bebouwing en gebouwde erafscheidingen, behoudens de bestaande bijenkasten, worden verwijderd. Hiermee wordt een grote kwaliteitsslag gemaakt en de inrichting van het perceel sterk verbeterd.

Het achterste deel van het perceel behoudt zijn agrarische bestemming en wordt opgeschoond en ontdaan van de bijgebouwen. Daarmee wordt een belangrijke kwaliteitswinst behaald. De aanwezige populieren blijven behouden gezien hun karakter voor het landschap. Overige niet inheemse soorten (o.a. coniferen en denachtigen) worden verwijderd. De groenstructuur wordt verder opgeschoond, versterkt en aangeheeld met inheemse soorten. Daarmee kan het in aansluiting worden ontwikkeld op de plannen van Nude 2.0, het Grebbelinielandschap en de polder Nude, kan de biodiversiteit worden vergroot en het oorspronkelijke landschap weer worden hersteld. Dit door onder andere de aanleg van perceelsheggen en hagen van sleedoorn en meidoorn. De bestaande poel blijft behouden, zo mogelijk uit-



Referentiebeeld hoofdhuis met schuurvolume



Referentiebeeld schuurvolume met kap



Lange overkapping



18

Referentiebeeld hoofdhuis



Referentiebeeld schuurwoning



Sedum dak



Toepassen van natuurlijke (hergebruikte) materialen



Goed geïntegreerde zonnepanelen

gebreid en gebruikt als natuurlijke zwembijver. De zogenaamde kromakkers, gelegen achter op het perceel, blijven gehandhaafd en worden uitgebreid. Samen met de waterpoel en de mogelijk toekomstige Nudebeek wordt daarmee een bijdrage geleverd aan het beleid van het waterschap Actieplan Watersparen.

4.2 Beeldkwaliteit

In de gemeente Rhenen is de welstandsnota 2013 van toepassing. Het plangebied maakt daarbij onderdeel uit van het overgangsgebied Binnenveld. Het beleid van de gemeente is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke kenmerken. Ook dient aangesloten te worden bij het agrarische karakter van het gebied. Voor dit gebied geldt een reguliere toets op basis van gebiedscriteria. Gezien de onderhavige ontwikkeling het volledig perceel betreft en naast bebouwing het ook de inrichting van het perceel betreft, zijn onderstaande beeldkwaliteitscriteria opgesteld.

Bebouwing

Algemeen

- De bouwwerken dienen te passen in de omgevingskarakteristiek, rekening houdend met de bestaande organisatie op het perceel en passen binnen de landschappelijke inrichting.

Plaatsing

- Bebouwing dient zoveel als mogelijk te worden geconcentreerd rondom één gezamenlijk erf (ontsluiting);
- Het hoofdgebouw wordt op ca. 31 m. van de as van de weg geplaatst, in verband met o.a. het verkeerlawaa. De representatieve gevel is op deze weg geprojecteerd;
- De schuurwoning wordt achter het hoofdgebouw geplaatst op ca. 20 meter van de achtergevel en staat aan het gezamenlijke erf;
- Bijgebouwen zijn in plaatsing ondergeschikt ten opzichte van de hoofdmassa.

Massa en vorm

- Er dient sprake te zijn voor van één hoofdgebouw (woning 1, het hoofdhuis) met één schuurvolume (woning 2);
- Woningen hebben een zadeldak met de nokrichting haaks op de weg, hierbij onderscheid woning twee zich hierin door een asymmetrische kap;
- De inhoud van beide woningen bedraagt maximaal 600 m³;
- De bouwhoogte is maximaal één laag met een verplichte kap;



Huidige populieren handhaven



Referentiebeeld licht struweel



Referentiebeeld perceelsgrenzen afgezoomd meidoorn



Referentiebeeld hoogstam fruitbomen



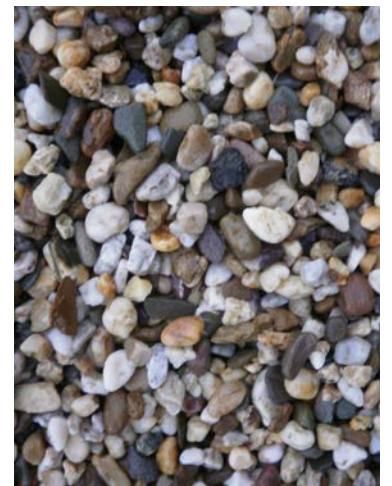
Referentiebeeld natuurlijke (zwem)vijver



Referentiebeeld Sleedoorn



Referentiebeeld gebakken klinkers



Referentiebeeld boeren-grind

Referentiebeelden

In dit beeldkwaliteitsplan wordt gebruik gemaakt van referentiebeelden. Met deze beelden wordt een mogelijke uitwerking/sfeer weergegeven zonder dat dit een letterlijke uitwerking dient te zijn.

- Maximale goothoogte van 4 meter en nokhoogte van 11 meter;
- Aan- en uitbouwen zijn in eenzelfde stijl uitgevoerd als de hoofdmassa;
- Er is sprake van een evenwichtige gevelopbouw
- Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dak en liggen er niet bovenop;
- Overige duurzame voorzieningen worden geïntegreerd in het architectonische ontwerp.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Het hoofdgebouw (woning 1) wordt uitgevoerd in baksteen of gekeimd;
- Het schuurvolume (woning 2) wordt uitgevoerd in hout met ondergeschikte delen van baksteen of steenachtige materialen;
- Blinde gevels zijn niet toegestaan;
- Er wordt gebruik gemaakt van ingetogen en natuurlijke kleuren. Hiermee worden tinten bedoeld als bruin, donkerrood, groen, e.d.;
- Daken uitvoeren met keramische dakpannen in een matte antraciete/zwarte kleur, riet, sedum of een ander passend en duurzaam materiaal;
- Bij zonnepanelen bij voorkeur een matzwarte versie.

Inrichting perceel

Algemeen

- Het perceel bestaat uit twee delen. Het voorste deel is het woonperceel, het achterste deel het agrarische;
- Woonpercelen worden gescheiden door een licht struweel. Gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

Groen

- Het voorerf langs Nude wordt ingericht met hoogstam fruitbomen (bv. Malus Domestica);
- Toe te passen bomen dienen streekeigen te zijn en bij voorkeur waardevol voor flora en fauna (insecten en vogels);
- Als hagen en heggen worden meidoorn of sleedoorn toegepast.

Verharding

- Verharding op het perceel dient passend te zijn bij het landelijke gebied;
- Materialen zijn duurzaam en eventueel hergebruikt. daarbij kan worden gedacht aan (gebruikte) gebakken klinkers, (gebruikte) stelconplaten, boerengrind, e.d.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement