

BügelHajema

Plek voor ideeën

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

Opdrachtgever: C. van Doorn

projectnummer: 199.14.50.00.00

Onderwerp: Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing Zuidelijke Meentsteeg 16 A, gemeente Rhenen

Datum: 27-07-2011

Aanleiding

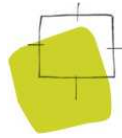
In de toekomst zal het bedrijf aan de Zuidelijke Meentsteeg 16A worden beëindigd. De bestaande opstallen, met uitzondering van de woning met de hieraan gekoppelde aanbouw, zullen worden gesloopt. In het kader van de 'ruimte voor ruimte'-regeling zal een extra woning met bijgebouw gerealiseerd worden. De locatie voor deze nieuwbouw is buiten de huidige bouwkevel gelegen, waardoor er een aanzienlijke landschappelijke meerwaarde gevraagd wordt. Deze meerwaarde wordt gerealiseerd door de (intensieve) boomkwekerij op de achterliggende percelen om te zetten in een agrarische bestemming (ongeveer 5ha.). Hierdoor ontstaat een groter open landschap, hetgeen een kernkwaliteit is voor de omgeving (openheid). Daarnaast worden de huidige bouwkevel en de nieuw te realiseren bouwkevel ingepast met een robuuste erfbeplanting. Deze notitie zal de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing en de landschappelijke meerwaarde van het plan verder toelichten.

Plangebied

De locatie Zuidelijke Meentsteeg 16A (te Rhenen) is op een unieke locatie gelegen in een overgang van het broekontginingenlandschap van 'De Meent' en het kampenlandschap 'De Kampen' (zie ook het beeldkwaliteitsplan van het Binnenveld (WERV)). De erven aan de Zuidelijke Meentsteeg zijn gelegen in een meer open en blokvormig landschap. Opgaand groen is vooral aanwezig in de vorm van bomenlanen en rijk beplante erven. De erfbeplanting bestaat hierbij grotendeels uit bomen groepen en boscomplexjes. Op enkele locaties in het broekontginingenlandschap laat de erfbeplanting (nog) te wensen over. Het beleid is er dan ook op gericht de erven een meer besloten karakter te geven. De besloten, rijk beplante erven vormen een aangenaam contrast met de openheid van het landschap. Bij initiatieven/ontwikkelingen in het gebied, zoals de Zuidelijke Meentsteeg 16A, wordt daarom gevraagd de beslotenheid van het erf te versterken en de openheid van het landschap te vergroten.



Ligging locatie Zuidelijke Meentsteeg 16A (gele stip), beeldkwaliteitsplan Binnenveld (WERV,2010)



Landschappelijke context

In de huidige situatie kent het bedrijf aan de Zuidelijke Meentsteeg een opdeling in een woonzone en een bedrijfskavel. De woonzone met het woongebouw is aan de weg gelegen en kent een rijke hoeveelheid beplanting. De bedrijfskavel met de bedrijfsgebouwen is achter de woonzone gelegen en kent een ruime hoeveelheid bebouwing (4 varkensschuren) en erfverharding, maar er is sprake van een beperkte hoeveelheid erfbeplanting. De bedrijfsgebouwen zijn dan ook goed zichtbaar (beeldbepalend). Dit komt de rustige uitstraling van het landschap niet ten goede, aangezien de verschillende hoogte, bouwrichting, materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing veel aandacht vragen.

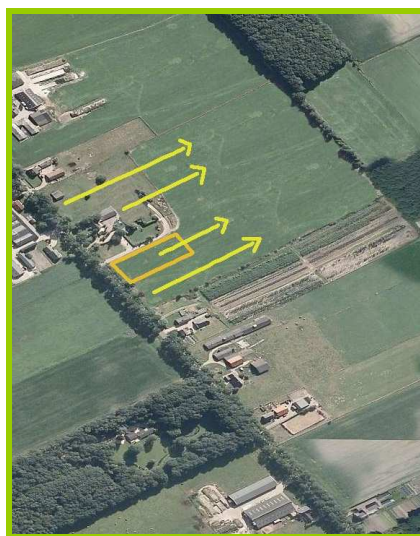
Op de percelen rondom het erf is sprake van een (intensieve) boomkwekerij. De opgaande beplanting van de kwekerij verkleint de openheid van het landschap. Aangezien de openheid een kernkwaliteit is, is het gewenst de percelen om te zetten naar een agrarische bestemming. Hiermee kan de openheid worden vergroot en krijgt het huidige erf en de nieuwe bouwlocatie zicht op het achtergelegen kampenlandschap 'De Kampen'.



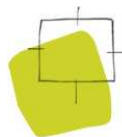
Luchtfoto huidige erf



Huidige situatie met boomkwekerij



Gewenste situatie met nieuwe bouwlocatie, zonder boomkwekerij



Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing



	Nieuw hoofgebouw		Bestaande beplantingen		Hagen
	Nieuw bijgebouw		Bomengroep		Boomgaard
	Bestaande bebouwing		Boscluster		Wal met beplanting
	Verharding		Bomenrij		Poel met vegetatie

De nieuwe woning en het bijgebouw hebben een ligging achter de rooilijn van de huidige bebouwing aan de Zuidelijke Meentsteeg 16A. De nieuwe bebouwing ligt ter hoogte van de huidige tuin. Met de teruggelegen ligging van de nieuwe bebouwing kan een groen voorerf gerealiseerd worden. Het groene karakter van de bomenlaan wordt hierdoor sterker benadrukt.

Ontsluiting

Er wordt gebruikt gemaakt van de reeds aanwezig (half)verharding, waardoor het aantal aantakkingen op de Zuidelijke Meentsteeg beperkt kan blijven. Minder verharding komt tevens het groene karakter van de Zuidelijke Meentsteeg ten goede.

Erfbeplanting

Als buffer tussen de huidige woonbebouwing en de nieuwe woonbebouwing wordt er een boomgaard gerealiseerd aan de voorzijde van het erf. Daarnaast wordt de erftoegangsweg begeleidt door een transparante bomenrij en een lage heg (beukenhaag). Aan de westzijde van de nieuwe bouwkaavel wordt een erfscheiding gerealiseerd in de vorm van een aardenwal met berken, sorbus en beuk. Dezelfde wal van berken, sorbus en beuk geldt als afscheiding tussen de paardenwei en de bouwkaavel ten oosten van de Zuidelijke Meentsteeg 16A. Richting het open landschap (voormalige boomkwekerij) is een sterker gebaar nodig om het contrast tussen het open landschap en het besloten erf zichtbaar te maken. Twee boscomplexjes van berken en elzen zorgen voor deze beslotenheid. Tussen deze bosjes blijven zichtlijnen richting het open landschap intact.

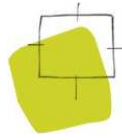
Poel

Er is sprake van een hoge grondwaterstand. Dit is ook terug te zien in de soortenkeuze van de beplanting (natte soorten). De poel benadrukt het natte karakter van het gebied en levert grond voor de aanleg van onder andere de aardenwallen.

Vormgeving van de bebouwing (zie beeldkwaliteitsplan Binnenveld, WERV)
Voor de uitstraling van bebouwing op het landschap is de vormgeving van de bebouwing zeer belangrijk. Hiervoor geldt dat de nieuwe bebouwing uitgevoerd wordt in één bouwlaag met kap. De architectuur van het gebouw kan hiermee op een vernieuwende manier omgaan, zolang deze recht doet aan sobere uitstraling van het dakvlak (niet teveel detaillering) en het dakvlak beeldbepalend is. Een beeldbepalend dakvlak houdt in dat deze overheersend is ten opzichte van het geveloppervlak. Er dient een onderlinge samenhang te zijn tussen het hoofd- en bijgebouw. Voor het materiaal- en kleurgebruik geldt: gedekte tinten gebruiken en natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels.



Referentiebeelden vormgeving bebouwing



UITGANGSPUNTEN

Uitstraling erf

- het voorerf dient een groen karakter te hebben, passend bij het groene karakter van de Zuidelijke Meentsteeg;
- een boomgaard versterkt het groene karakter van de Zuidelijke Meentsteeg en geldt als een (visuele) scheiding tussen de twee bouwkavels;
- een transparante bomenrij versterkt het groene karakter van het erf;
- rondom het erf zijn bomengroepen en boscomplexen geplaatst. Deze geven het erf een groene achtergrond en verstevigen de beslotenheid. Hierbij is rekening gehouden met zichtlijnen richting het open landschap;
- aardenwallen met beplanting gelden als groene buffer met de aangrenzende bouwkavels;
- een poel aan de achterzijde van het erf benadrukt het natte karakter van het gebied.

Soortenkeuze beplanting

- boscomplexjes en bomengroepen: Zomereik - *Quercus robur*, Ruwe berk - *Betula pendula*, Zwarte els - *Alnus glutinosa*.
- aardenwallen met beplanting: berken, sorbus en beuken.
- bomenrij: Zwarte els - *Alnus glutinosa*.
- hagen: Beukenhaag - *Fagus sylvatica*.
- boomgaard: fruitbomen, zoals Appel (*Malus*), Kers (*Prunus*) en/of Peer (*Pyrus*).

Situering

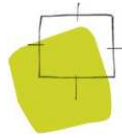
- de nieuw te realiseren bebouwing is achter de rooilijn van de bestaande bebouwing gelegen, hierdoor is er ruimte voor een groen voorerf;
- de nieuwe bebouwing dient met de kopgevel haaks op de weg georiënteerd te zijn. Er is sprake van een diepe bouwkavel, waardoor er zichtassen naar het achterliggende open landschap mogelijk zijn.

Ontsluiting

- er wordt gebruikt gemaakt van de bestaande (half)verharding.

Massa en vorm

- de nieuwbouw bestaat uit een hoofdgebouw met een inhoud van 800m³ en een bijgebouw van 50m²;
- de bouwkavel heeft een omvang van 3000m²;
- het dakvlak van de gebouwen zijn beeldbepalend.



Ideeën voor een plek

Materiaalgebruik

- samenhang in de bebouwing (hoofdgebouw en bijgebouw);
- bij voorkeur gebruik van natuurlijke materialen zoals hout en/of bakstenen;
- beeldbepalend dakvlak in riet of (gesmoorde) dakpannen;
- bij het gebruik van zonnepanelen dienen deze niet glimmend te zijn en tenminste 1m uit de rand te liggen, zodat het dakvlak zichtbaar blijft;

Kleurgebruik

- gebruik van gedekte tinten (bruin, antraciet, blauw gesmoord);
- mogelijkheden voor een traditionele bedekking, zoals daken van riet.