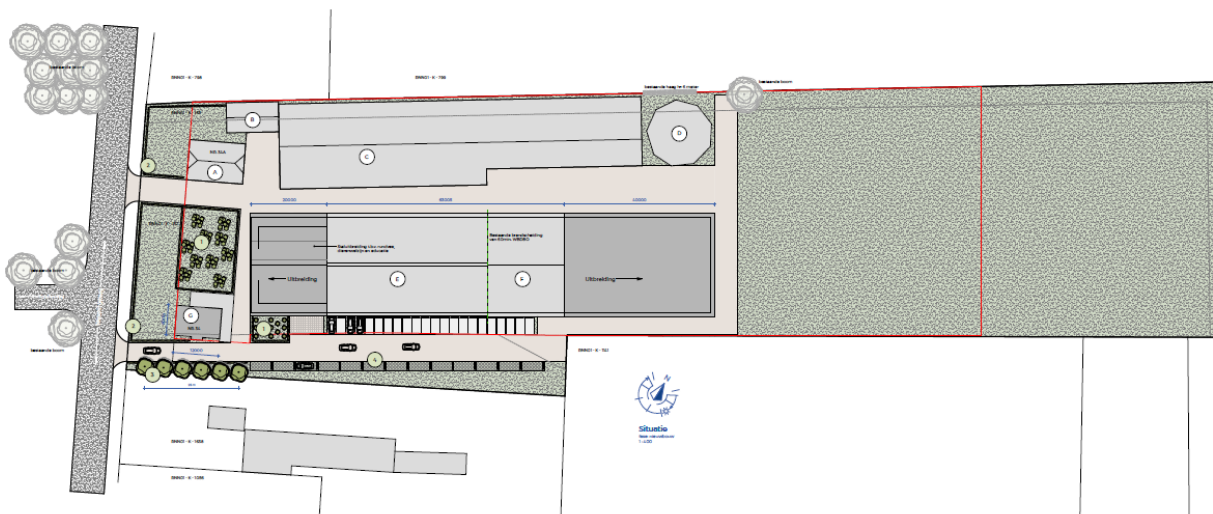


Inpassingsplan

Weteringsteeg 34 te Rhenen



22 juni 2023

Van Westreenen BV
E.T. (Ester) Haalboom

1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan de Weteringsteeg 34 te Rhenen, kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie K, nummers 152, 153, 1346 & 1637. Op de locatie wordt een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Ten behoeve van dit bedrijf zijn op de locatie twee bedrijfswoningen en verscheidene bedrijfsgebouwen aanwezig. Cliënt wenst de indeling van het bedrijfserf te optimaliseren. De bedrijfswoning nr. 34. kent een langwerpige vorm en neemt hierdoor veel ruimte in beslag. Initiatiefnemer wenst deze te herbouwen zodat ruimte ontstaat voor de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op het achtererf ten behoeve van dierenwelzijn en educatie.

2 Huidige landschappelijke inpassing locatie

Het bedrijf is gesitueerd aan de Weteringsteeg. De bedrijfswoningen kennen een orientatierichting evenwijdig aan de weg. De bedrijfsgebouwen kennen een oriëntatie evenwijdig met de verkavelingsrichting. Het perceel is toegankelijk via een twee opritten te midden en aan de zuidzijde van het bedrijfserf. Langs de voortuin zijn hagen aangeplant. Uitgezonderd van een aantal bomen kent het perceel verder geen landschappelijke elementen. Het bedrijfserf ligt ingekaderd binnen één kavel. De kavelgrenzen zijn grotendeels voorzien van sloten. Een luchtfoto van de huidige situatie is weergegeven in onderstaand figuur.



Figuur 1: luchtfoto plangebied en omgeving

3 Beleidsanalyse en landschappelijke context

Landschapsontwikkelingsplan Binnenveld

Het perceel aan de Weteringsteeg 46 te Rhenen is onderdeel van het veenontginningslandschap en ligt op de grens met het kampenlandschap. Het veenontginningslandschap is een besloten landschap met smalle opstreckende kavels en kavelsloten. Langs de afwateringssloten staan veelal aan weerszijden halfhoge knotbomen. Langs de wegen komen veel populieren, essen en wilgen voor. Een erf binnen een veenontginningslandschap is verdeeld in een voor- en achtererf. Op het voorerf zijn voornamelijk hoogstamfruitbomen, kastanjes, linden, sierappel of –peer, en hagen zoals meidoorn, haagbeuk en/of veldesdoorn te vinden.

Beeldkwaliteitsplan Binnenveld

In het beeldkwaliteitsplan zijn de landschapstypes verder gespecificeerd. Het plangebied is onderdeel van het veenontginningslandschap 'De Grift'. Het landschap bestaat hier uit een slagenlandschap en is meer open. Het erf dient te reageren op deze openheid door middel van transparante randbeplantingen, zoals bomenrijen, knotbomen, struweelranden, bomengroepjes en / of rietkragen.



Figuur 2: Erfinrichting en beplanting in een veenontginningslandschap

4 Inrichtingsplan

4.1 Ruimtelijke indeling

Initiatiefnemer de bestaande bedrijfswoning nr. 34 te herbouwen zodat ruimte ontstaat voor de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op het achtererf. De nieuwe bedrijfswoning wordt verder van de bedrijfswoning nr. 34A geplaatst om zo meer privacy bij de woningen te creëren, en tevens het voorerf ruimer in te richten. De bedrijfswoningen worden visueel op dezelfde lijn geplaatst. Achter de nieuwe woning komt ruimte vrij om een bestaand bedrijfsgebouw aan de voorzijde uit te breiden. Op deze

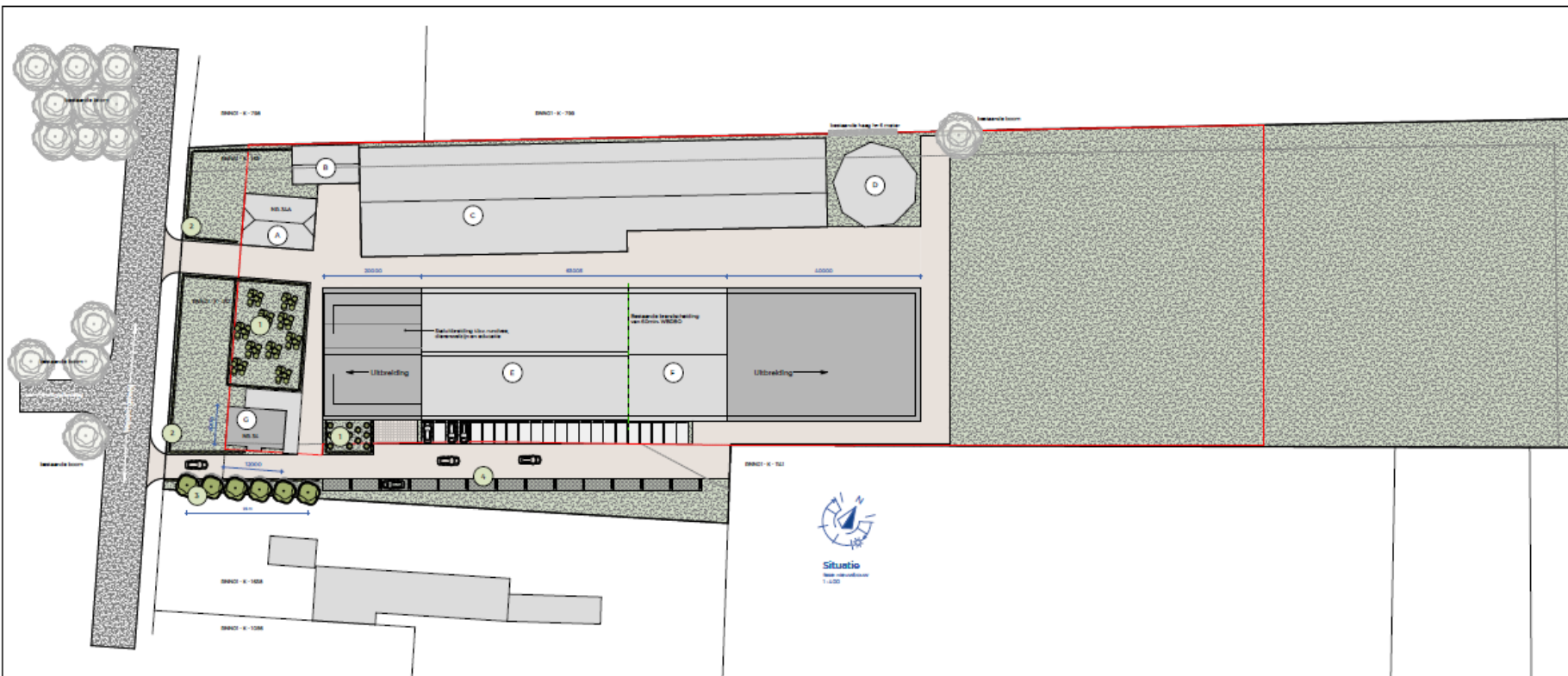
manier blijft de bebouwing zo compact mogelijk. De verkavelingsstructuur zoals deze kenmerkend is voor het slagenlandschap blijft ongewijzigd.

4.2 Landschappelijke inpassing

Op de locatie ligt een grote kans met betrekking tot het versterken van de landschapsstructuur. Langs de afwateringssloten staan binnen het landschapstype veelal aan weerszijden halfhoge knotbomen. Rondom het plangebied is deze structuur echter niet aanwezig. Juist op de grenslocaties met het kampenlandschap is het van belang deze kenmerkende structuur terug te brengen om zo een duidelijke overgang te creëren. Door op de kavelgrens een transparante rij knotwilgen aan te planten, wordt de slagenverkaveling geaccentueerd en blijft de openheid van het landschap behouden.

De inritten worden in de gewenste situatie begeleid door hagen en / of een aantal bomen. Het voorerf zal verder worden benadrukt door de aanplant van een hoogstamfruitboomgaard, tevens omringt door hagen. De situering van de woningen tezamen met deze aanplant zorgt voor een duidelijk onderscheid tussen voor- en achtererf. Ter hoogte van de entree van de uitbreiding van het bedrijfsgebouw wordt een groenvak ingericht, tevens omringd met hagen. Hiermee wordt het deel van het erf benadrukt waar de bezoekers zullen arriveren en het bedrijfsgebouw kunnen betreden.

Samengevat wordt door onderhavig plan de ruimtelijke en landschappelijke structuur op het perceel verbeterd en derhalve voorzien in een goede landschappelijke inpassing. In navolgende figuur is de herindeling weergegeven met landschappelijke inpassing.



RENVOOI GEBOUWEN

Nummer	Omschrijving	Opmerking
Gebouw A	Woning	Bestaand gebouw blijft behouden
Gebouw B	Bijgebouw	Bijgebouw bij woning blijft behouden
Gebouw C	Agrarisch bedrijfsgebouw	Bestaand gebouw blijft behouden
Gebouw D	Mestopslag	Bestaande mestopslag blijft behouden
Gebouw E	Agrarisch bedrijfsgebouw	Gebouw wordt uitgebreid aan voorzijde
Gebouw F	Agrarisch bedrijfsgebouw	Gebouw wordt uitgebreid aan achterzijde
Gebouw G	Woning	Nieuwe woning met bestaand huisnummer

RENVOOI LANDSCAPPELIJKE INPASSING

Nummer	Omschrijving
Nummer 1	Aanplanten fruitbomen (minimaal 6 stuks, bijvoorbeeld appel, peer, pruim of kers) hoogstam 1,8m. Omringt door beukenhaag 60cm hoog
Nummer 2	Aanplanten haag (rondom oprit en wegzijde) van bladhoudend streekeigen soort. Beukenhaag 60cm hoog, plantafstand van 40cm.
Nummer 3	Aanplanten langwerpig erfbox met keuze uit streekeigen soorten (stielpopulier, zwarte populier, gewone es, zwarte els, schietwilg of iep). Lengte singel min. 25 meter (doortrekken t.o.v. voorzijde staluitbreiding).
Nummer 4	De langsparkoerplaatsen aan de onderzijde van de oprit voorzien van grasbetonblokken met voldoende openingen voor een optimaal groeiovervlak van gras.

TEKENINGENLIJST

DO-01	Situatietekening	Totaaloverzicht
DO-02	Bouwkundig overzicht	Woning
DO-03	Technisch overzicht	Woning
DO-04	Bouwkundig overzicht	Uitbreidingen
DO-05	Technisch overzicht	Uitbreidingen
DO-10	Bouwbesluittoetsing	Woning

- DEFINITIEF -

RG **R.G. GILBERTSEN**
Landschappelijke Inpassing
Oude Rijksweg 34 te Rhenen
3720 AB Rhenen
T 0342 47 42 55
F 0342 47 42 56
E info@rg.nl
W www.rg.nl

Landschappelijke inpassing
Osch. Nr. Schak. 1:100
Plan. Gebouwtussenzijde

RG2022062 Weteringsteeg 34 te Rhenen
Schak. 1:100
OV-01

Locatie Barneveld ▼ Anthonie Fokkerstraat 1a, 3772 MP ▼ T 0342 47 42 55
Locatie Tubbergen ▼ Haarweg 9a, 7651 KE ▼ T 0546 70 65 86
Locatie Lichtenvoorde ▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA ▼ T 0544 37 97 37