

Erfadvies

Graaf Reinaldweg 2, Vuren
Gemeente Lingewaal



GELDERS
GENOOTSCHAP

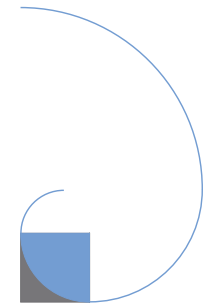


Uitgangspunten en Randvoorwaarden - Definitief

2012

Erfadvies

Graaf Reinaldweg 2, Vuren
Gemeente Lingewaal



GELDERS
GENOOTSCHAP

COLOFON

Initiatiefnemer

Familie Ippel

Adviseur Initiatiefnemer

Van der Slikke Rentmeesters - J.W. Wullink

Contactpersoon gemeente Lingewaal

Dhr. N. Olthof

Contactpersonen Gelders Genootschap

Annemiek Weijs | 026 4421742 | a.weijs@geldersgenootschap.nl

Datum

Concept 29 oktober 2012

Definitief 14 december 2012

Inleiding

Situatie familie Ippel

Familie Ippel woont op het perceel aan de Graaf Reinaldweg 2 in Vuren. Op het perceel is een varkenshouderij gevestigd die inmiddels buiten bedrijf is. De familie wil graag deelnemen aan de regeling voor functieverandering. Alle schuren en stallen op het perceel zullen daarvoor worden gesloopt en de familie wil graag een twee-onder-één kap woning terugbouwen. De bestaande woning uit de jaren '50 van de vorige eeuw zal behouden blijven.

Randvoorwaarden gemeente Lingewaal

Gemeente Lingewaal heeft aangegeven in principe mee te willen denken en hanteert daarvoor de volgende randvoorwaarden als uitgangspunt voor de functieverandering en het bouwen van een nieuw woongebouw op het adres aan de Graaf Reinaldweg 2 in Vuren.

- Alle agrarische activiteiten worden gestopt.
- Alle agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd.
- De agrarische bestemming wordt van het bouwvlak verwijderd.
- De woning wordt beoogd in de noordoosthoek van het perceel, de woning wordt in lijn met de bestaande te behouden bedrijfswoning gesitueerd.
- De woning wordt op 40 meter van de bestaande te behouden bedrijfswoning gesitueerd.

Wensen familie Ippel

- Nieuwe woning aan de voorzijde van het perceel.
- Woning op maximale afstand van de te behouden woning.



Luchtfoto met het erf in de bocht van de Graaf Reinaldweg. De groene stippellijn geeft globaal de erfgrens aan. De rood omliggende schuren en stallen worden gesloopt, de in blauw omliggende woning blijft behouden.

Relevant beleid

Voorliggend rapport is geschreven met als uitgangspunt de hieronder genoemde beleidskaders. De randvoorwaarden en uitgangspunten die in dit rapport zijn geformuleerd vloeien voort uit het relevante beleid.

Provinciaal beleid

Streekplan 2005- Nationaal landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie

Het perceel bevindt zich in het nationale landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dat betekent dat het beleidsaccent ligt op het beschermen en versterken van aanwezige kwetsbare waarden in het gebied.

De indicatoren voor kernkwaliteiten die medesturend zijn voor de gebiedsontwikkeling in de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn:

- Historische landschapselementen: van het verdedigingssysteem: Forten, dijken, kanalen, inundatiekommen en openheid schootsvelden;
- Groen en open karakter.

Streekplan 2005- Natte Landnatuur

Het perceel ligt volgens de streekplankaart in een gebied dat valt binnen het bestand 'Natte Landnatuur'. Voor de natte landnatuur is de opgave de optimale waterhuishoudkundige omstandigheden te herstellen of te behouden. Veel gebieden met natte landnatuur zijn namelijk verdroogd. Het minimale doel is behoud van de huidige waterhuishoudkundige situatie en indien mogelijk het herstellen van de watercondities voor verdroogde natte landnatuur. Het bestand is vastgesteld door Provinciale Staten op 11 november 2009 ten behoeve van het waterplan 2010-2015 (zie pagina 71 t/m 80 Waterplan Gelderland 2010-2015).

Regionaal beleid

Structuurvisie Regio Rivierenland (provincie Gelderland, 2004)

Momenteel wordt door Provincie Gelderland een nieuwe structuurvisie opgesteld voor onder andere regio Rivierenland. De uitwerking van de structuurvisie zal het komende jaar plaatsvinden. In de vigerende structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in open en weidse komgronden en kleinschalige oeverwallen. Het perceel aan de Graaf Reinaldweg 2 ligt op de oeverwal. De structuurvisie richt zich op het versterken van de kwaliteiten van de oeverwallen en de komgronden.

Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied, Regio Rivierenland

In dit beleidskader worden de mogelijkheden binnen het beleidskader voor vrijkomende agrarische bebouwing beschreven. Vrijkomende agrarische bebouwing wordt aangegrepen door de verschillende gemeenten om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied.

Landschapsplan Nieuwe stromen door het landschap; Landschapsontwikkelingsplan voor de gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen. Ensembleboek voor de Poort van de groene parel. (Bureau Niche, Buro van Hemmen en Buro Schokland, 2008)

In het landschapsplan Nieuwe stromen door het landschap is de gewenste landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit voor de komende 15 jaar vastgelegd. Het is een beleidskader dat is gericht op behoud en versterking van bestaande landschaps-, natuur-, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten.

Het perceel aan de Graaf Reinaldweg 2 ligt op de oeverwal.

Deze is vanoudsher zeer afwisselend en besloten, doordat daar de dorpen en bebouwing aan de dijk liggen. Verder liggen hier vanouds ook de meeste akkers, boomgaarden en boomteeltpercelen.

In het LOP wordt ervoor gekozen om dit beeld van afwisselend verdichtte oeverwallen met uitzichten naar de uiterwaarden en komgebieden te behouden en versterken.

Gemeentelijk beleid

Welstandsnota Lingewaal (2004)

In de welstandsnota van gemeente Lingewaal zijn verschillende criteria opgenomen. Van toepassing zijn de algemene criteria (pagina 11 t/m 14) en de gebiedsgerichte criteria; Agrarisch buitengebied (paragraaf 3.2 pagina 20 t/m 23). Voor bebouwing op het betreffende perceel geldt een regulier welstandsniveau.

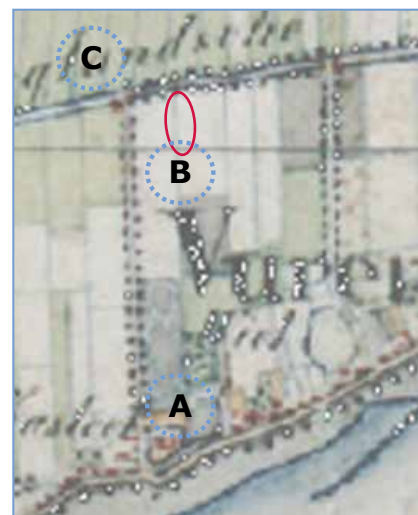
Huidige situatie

Landschap

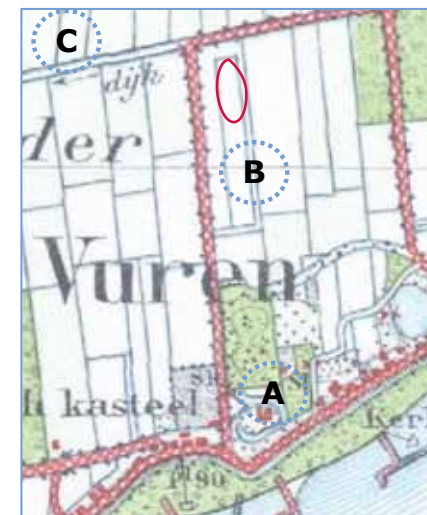
Het erf van de familie Ippel ligt in het rivierenlandschap. Dit wordt gekenmerkt door de afwisseling tussen de natte en laaggelegen grootschalige komgronden, en de kleinschalige, hoger gelegen oeverwallen. Het perceel aan de Graaf Reinaldweg ligt op het overgangsgebied tussen oeverwal en komgrond, maar wordt volgens Provinciaal beleid gerekend tot de oeverwal. Van oorsprong komt bebouwing in het rivierengebied alleen voor op de oeverwallen. Deze kenmerken zich door de afwisseling van beplanting, bebouwing, boomgaarden en akkerbouwgronden. In de komgronden vindt voornamelijk weidebouw plaats. Vanaf de ruilverkavelingsperiode komen er ook erven voor in het overgangsgebied tussen oeverwal en komgrond. De hoogtekkaart en de geomorfologische kaart geven samen een mooi beeld van de opbouw van het landschap ter plekke. Ten zuiden van het perceel van familie Ippel is een dijkdoorbraak geweest in het verleden en is een overstromingswaaier te zien.

A Oeverwal
B Oeverwalachtige vlakte

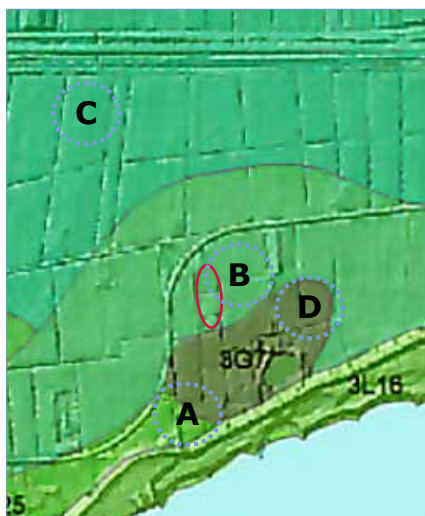
C Komgrond
D Doorbraakwaaier



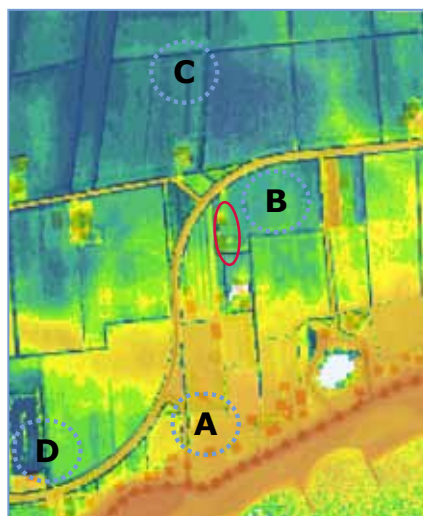
Kaartbeeld ca. 1850: De hoogste delen van de oeverwal waren als eerste bebouwd.



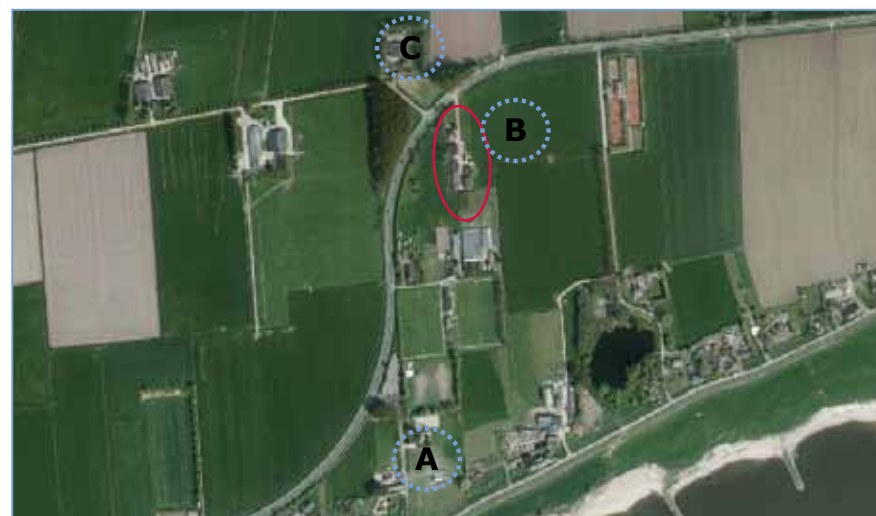
Kaartbeeld ca. 1930: de Graaf Reinaldweg liep recht door en er was een haakse verbinding richting de dijk.



geomorfologische kaart, A: oeverwal, B: oeverwalachtige vlakte, C: de komgrond en D: een overstromingswaaier.



Uitsnede hoogtekkaart; van hoog naar laag: oranje, geel, groen, blauw.



Luchtfoto ca. 2000. Aan beide zijden van de dijk en de Graaf Reinaldweg is gebouwd. De Graaf Reinaldweg is een doorgaande provinciale weg met een breed profiel. De kavel ligt in de oksel van de weg.

Huidige situatie

Erf, erfbeplanting en bebouwing

- E De bestaande woning gebouwd aan het eind van de jaren '50 van de vorige eeuw. Deze blijft behouden bij de functieverandering.
- F Te slopen varkensstallen en mestsilos.
- G Weiland met geiten en ernaast grond in gebruik door een ander agrarisch bedrijf, in het bezit van familie Ippel.
- H Op het erf is veel verharding aanwezig.
- I Ter plaatse van de sloot op de westelijke kavelgrens van het perceel hebben zich elzensingels ontwikkeld. Verder staat er op geen van de overige kavelgrenzen beplanting.
- J Een brede toegangsweg tot het erf in de bocht van de Graaf Reinaldweg.
- K Ten noorden van het perceel zijn bossen aangeplant bij aanleg van de Graaf Reinaldweg als doorgaande provinciale weg.



Huidige situatie



- 1: Zicht richting de Dijk en de doorbraakwaai die beplant is.
- 2: De kavel wordt begrensd door sloten die meestal i.v.m. onderhoud onbeplant zijn.
- 3: De te slopen wagenloods en de mestsilos, en een doorzicht richting de dijk.
- 4: Aan de voorzijde is een brede entree naar het erf en ligt de siertuin van de te behouden woning.
- 5: De varkensstallen worden gesloopt.



Advies

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp van het erf. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. De schets en de referentiebeelden geven denkbare oplossingsrichtingen aan en zijn bedoeld als toelichting van de uitgangspunten en randvoorwaarden. De letters in de schets refereren aan de letters in het onderstaande advies. Andere oplossingen dan in de schets aangegeven zijn denkbaar, wanneer ze voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Landschap

Funcieverandering van het agrarische erf naar wonen kan landschappelijk een meerwaarde opleveren als het erf na de funcieverandering daadwerkelijk compacter wordt dan het bestaande erf. De ligging van het erf in het overstromingsgebied (inundatiegebied) van de Nieuwe Hollandse Waterlinie brengt met zich mee dat het gebied (omdat het vroeger elk moment onder water kon worden gezet) nauwelijks bebouwd is. Dit wordt als kwaliteit van het gebied gezien. Het terugbrengen van het volume aan bebouwing op het erf aan de Graaf Reinaldweg 2 draagt bij aan het ervaren van de openheid van het gebied.

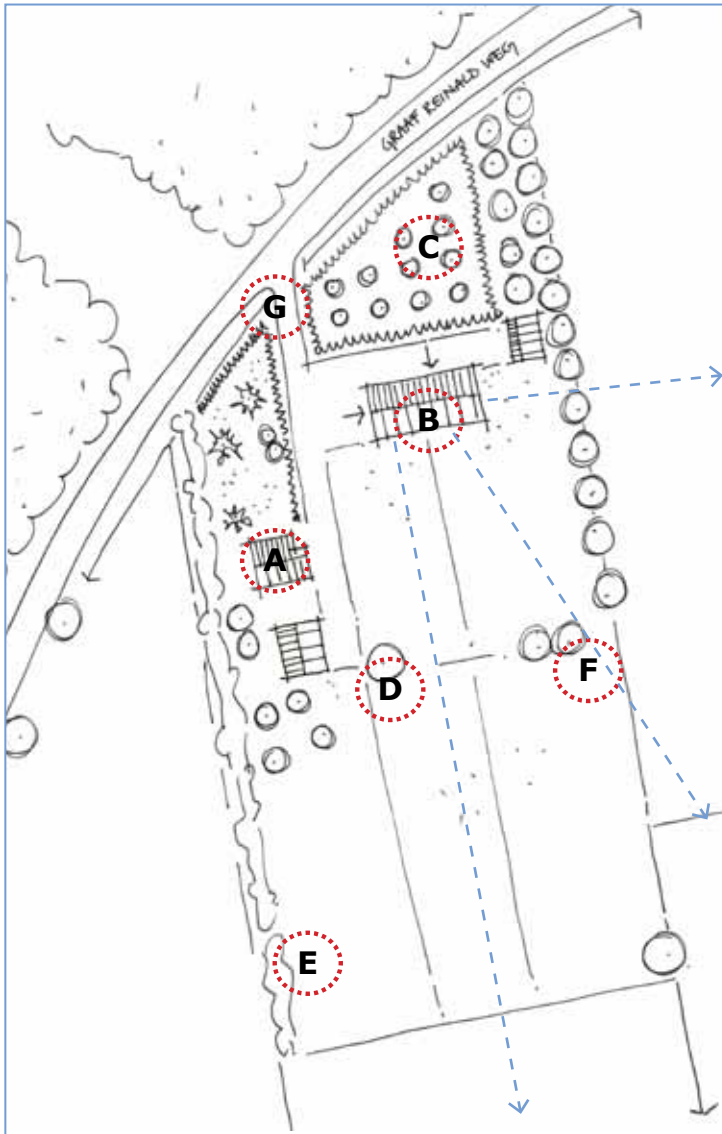
- E** Geadviseerd wordt de bestaande kavelgrensstructuren op te pakken zodat het erf ruimtelijk verknoopt wordt met het landschap. Aan de westzijde wordt daarom geadviseerd kavelgrensbeplanting door te zetten tot aan de zuidgrens van de kavel.
- F** Aan de oostzijde adviseren wij de kavelgrensbeplanting minder dicht te beplanten. Ten behoeve van de gewaardeerde openheid wordt de bomenrij doorgezet tot maximaal het einde van de nieuwe achtertuinen. Vanuit de woningen kan zo tussen en onder de bomen doorgekeken worden. Mogelijke soorten zijn knotwilg, els of es. Deze soorten zijn goed te beheren en kunnen ook op wat nattere delen staan.

Erf en bebouwing

Ten aanzien van het nieuwe woongebouw is het van belang dat het erf ondanks de vrij forse afstand tussen de bestaande en de nieuwe woning als een geheel wordt beleefd vanuit de omgeving, en dat er een samenspel tussen beplanting en bebouwing ontstaat op het erf. De positie van de nieuwe woning, verder voor aan de weg dan de bestaande woning, maakt de erfopzet minder helder, maar aangezien het erf in de bocht van de Graaf Reinaldweg ligt is de ligging niet onlogisch.

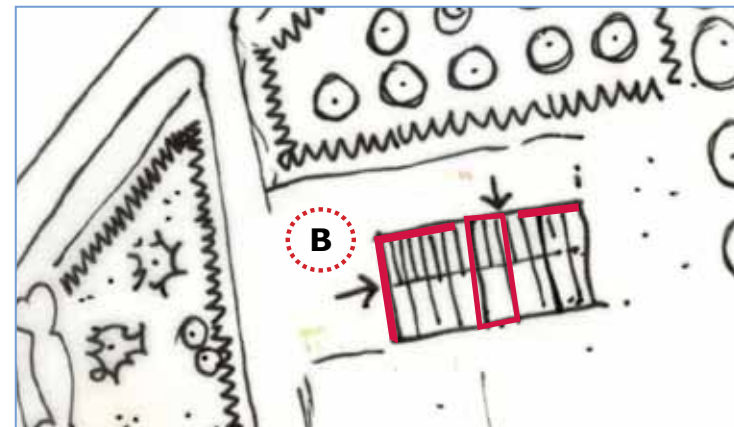
- B** De ten opzichte van een 'standaard' erfopzet bijzondere positie van het hoofdgebouw (zie de bijlage met erfprincipes) brengt als randvoorwaarde met zich mee dat een representatieve kopgevel aan de westzijde van het nieuwe woongebouw gewenst is. Het vermijden van symmetrie in het ontwerp van de woning kan daaraan bijdragen. De twee entrees kunnen verdeeld over de kopgevel en de lange gevel een plek krijgen. Geadviseerd wordt één van de twee bijbehorende bijgebouwen inpandig op te nemen in het hoofdvolume. Randvoorwaarde is dat de nokrichting van het nieuwe woongebouw de lijnen van het landschap volgt. De mogelijkheid bestaat om de woning evenwijdig aan de bestaande woning, of haaks ten opzichte van de bestaande woning te oriënteren. Randvoorwaarde ten aanzien van de vormgeving is dat de woning wordt vormgegeven als een robuust enkelvoudig \ hoofdvolume met een zadeldak. Het materiaalgebruik richt zich met name op dat wat er in de directe omgeving voorkomt (baksteen, hout, pannen, glas en donkere kleuren, zie ook de referentiebeelden op pagina 10).
- C** Door voor het nieuwe woongebouw een boomgaard binnen een inheemse haag te planten wordt het woongebouw ruimtelijk betrokken bij het bestaande erf. Voor de bestaande woning kan een siertuin blijven, het begrenzen van deze tuin met een haag draagt bij aan de gelaagdheid van de beplanting op het erf.
- D** Geadviseerd wordt een van de bijgebouwen van de nieuwe woningen op te nemen in het hoofdvolume. Wanneer dit aan de westzijde van de nieuwe woning gebeurt blijft de

Advies



Schets met mogelijke vertaling van de randvoorwaarden en uitgangspunten, waarbij het erf als een geheel vanuit de omgeving wordt beleefd. Vanuit de nieuwe woningen bestaat zicht op de achterliggende dijk en de doorbraakwaaier met beplanting.

- D** randvoorwaarde voor een representatieve zijgevel van kracht. Er kan ook gekozen worden deze berging midden in het volume op te nemen, tussen de twee wonen eenheden in. Wanneer het losse bijgebouw aan de oostzijde van de kavel wordt gesitueerd dan wordt deze als een kapschuur vormgegeven. Door de erfgrens aan de oostzijde tot aan de kapschuur te voorzien van een dubbele bomenrij en de lage zijde richting de buitenkant van het erf te richten, komt de kapschuur/berging minder prominent in het zicht te liggen vanaf de weg en bestaat er maximaal uitzicht vanuit de oostenlijke woning.
- G** Geadviseerd wordt alle drie de woningen straks te ontsluiten middels één enkele entree.



Mogelijke vertaling van de uitgangspunten en randvoorwaarden. Ingezoomd op de toegangen tot het erf en de nieuwe woningen. Het bijgebouw van de meest oostelijke woning is in de schets inpandig in het hoofdvolume opgenomen. De westgevel vraagt een representatieve uitstraling.

Bijlage: Referentiebeelden



Voorbeelden van woningen die op het erf een plek kunnen krijgen. Door natuurlijk kleur- en materiaalgebruik en de sobere vormgeving is het een voorbeeld van ingetogen bebouwing die past in het landelijke gebied.



Voorbeeld van een ingetogen kapschuur als berging. De achtergrond van de schuur wordt gevormd door bomen. Door het natuurlijke materiaalgebruik: een gemetselde plint, donker hout en pannen, wordt de schuur opgenomen in de omgeving.



Door de kloeki hoofdvorm, natuurlijk kleur- en materiaalgebruik en de sobere vormgeving passen deze voorbeelden goed in het landelijke gebied.



Voorbeeld van elzen op de kavelgrens. Elzen kunnen net als knotwilgen geknot worden.



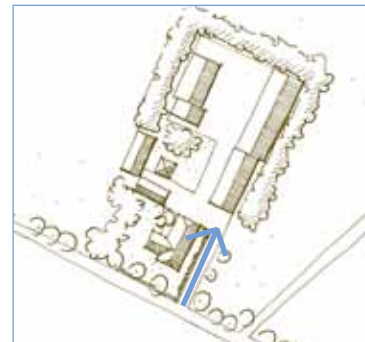
Voorbeeld van inpandige garage, opgenomen in hoofdvolume (de kap loopt door). Deze kan ook tussen de twee woningen in gesitueerd worden.

Bijlage: De erf-principes

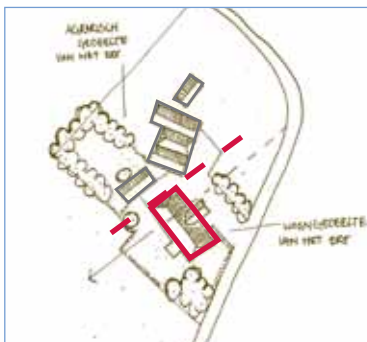
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom ook het uitgangspunt bij de advisering bij erftransformaties. Zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.



1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erfinrichting en beplanting.



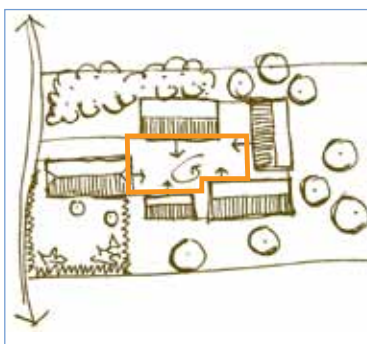
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdgebouw staat voor op het erf.



5. Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.



3. De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte.

