

GEMEENTE LINGEWAARD

Toelichting schetsontwerp

Paddepoel 2 Angeren



INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding.....	2
1.2. Planlocatie	2
1.3. Leeswijzer	3
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	4
2.1. Context plangebied	4
2.2. Planbeschrijving	6
3. INRICHTINGSPLAN	7
3.1. Planuitgangspunten.....	7
3.2. Positionering op het perceel.....	7
3.3. Oriëntatie	8
3.4. Massa	8
3.5. Beeldkwaliteit	8
3.6. Verkeer & parkeren	9
3.7. Landschappelijke inpassing van de percelen.....	10

BIJLAGEN

Bijlage: stedenbouwkundig schetsontwerp

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aan de weg Paddepoel te Angeren worden op een onbebouwd perceel twee ruime vrijstaande woningen gerealiseerd. Het betreft de nieuwbouw van twee grondgebonden eengezinswoningen met bijgebouw in het bestaande dorpslint. De gemeente Lingewaard heeft aangegeven dat de bouw van deze woningen een realistische invulling van het perceel zou kunnen zijn in het kader van de VAB-regeling (regeling die sloop van vrijgekomen agrarische bebouwing dient te bevorderen). Hiervoor wordt het bestaande kassencomplex gesaneerd als tegenprestatie. Daarnaast krijgt de bestaande bedrijfswoning een bestemming als burgerwoning.

Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om de goede ruimtelijke inpassing van de nieuwe woningen uit te werken en te verbeelden. In dit inrichtingsplan wordt de huidige ruimtelijke situatie en het huidige landschappelijke context beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld.

1.2. Planlocatie

De planlocatie ligt aan de weg Paddepoel, aan de rand van de kern Angeren in de gemeente Lingewaard. De weg kenmerkt zich als dorpslint met diverse functies als wonen en (agrarische) bedrijvigheid. De beoogde locatie voor de twee op te richten woningen betreft momenteel een grotendeels onbebouwd deel van een agrarisch bedrijfsperceel waarop terreinverhardingen en een wide zijn gelegen. Dit terreindeel ligt naast de bestaande bedrijfswoning.



Ligging plangebied (Bing Maps).

1.3. Leeswijzer

Hierna wordt de ruimtelijke inpassing van het voorgenomen plan voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt kort ingegaan op de ruimtelijke context, waarna de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt besproken.

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Context plangebied

Angeren is een woonkern in Gelderland behorend tot de gemeente Lingewaard. Het plangebied ligt aan de noordzijde van het dorp, aan de rand van de bebouwde kom. Het dorp bestaat uit enkele doorgaande historische linten met straatgerichte lintbebouwing. Tussen de linten liggen de meer projectmatig opgezette woonbuurten met grondgebonden eengezinswoningen met tuin.

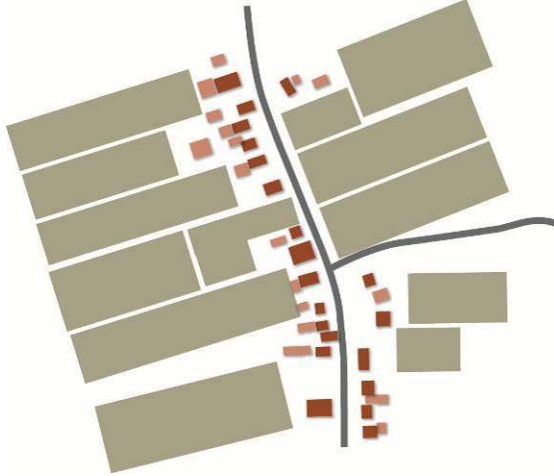


De kern Angeren en de locatie van het plangebied. (Bing maps)

De weg Paddepoel maakt deel uit van een karakteristieke oudere route in de kernrandzone van Angeren. De route loopt van bedrijventerrein Pannenhuis in oostelijke richting door het buitengebied naar de kern van Angeren, waar het overgaat in enkele woonstraten waaronder Paddepoel. Uiteindelijk sluit de route aan op de Rijndijk ten noorden van het dorp.

Stedenbouwkundig is deze route te karakteriseren als een lintbebouwing zoals deze vaker voorkomt op de oeverwallen in de Betuwse dorpen. Dit zijn bebouwingslinten die langs oude landwegen zijn gegroeid tot gevarieerde woonkernen. De organische groei van het lint heeft geresulteerd in een diversiteit in bouwstijl, maat en positionering van het hoofdgebouw op het perceel. De ruimtelijke samenhang is ontstaan door de oriëntatie van de bebouwing op de weg, uniformiteit in vorm (veelal één of twee bouwlagen met kap) en de transparantie van het bebouwingsweefsel. Ter hoogte van de planlocatie bestaat de bebouwing aan de zuidzijde van de weg voornamelijk uit vrijstaande woningen, de noordzijde wordt gekenmerkt door bedrijfswoningen met bedrijvigheid op het achtererf.

De transparantie in de bebouwing van het lint is hierdoor aan deze zijde groter, al wordt de ruimte hier wel veelal met groen verdicht. Achter de lintbebouwing ligt het agrarisch landschap.



Morfologie van een lint: Lintbebouwing gecombineerd met bijgebouwen en achter het lint het open landschap of glastuinbouw.



De planlocatie (Bing Maps)

2.2. Planbeschrijving

De planlocatie bestaat momenteel uit een kassencomplex met een erf aan de voorzijde, een bedrijfswoning met privétuin, en een akker aan de oostzijde. Aan de overzijde van de weg staan grondgebonden vrijstaande woningen. Ten noorden van de locatie ligt het agrarisch landschap, de uiterwaarden en de dijk langs de Nederrijn. Ter hoogte van de planlocatie kruist de weg Paddepoel de straten Duimeling en Jan Joostenstraat. De Paddepoel loopt vervolgens verder in noordelijke richting waardoor ook de oostzijde van het planperceel aan deze weg grenst.



De weg Paddepoel t.h.v. de planlocatie (links) en de kruising van Paddepoel met de Jan Joostenstraat en de Duimeling.

Het huidige kassencomplex zal gesaneerd worden waarbij de vrijkomende ruimte voorlopig een agrarisch functie zal houden. De bedrijfswoning blijft behouden en zal als burgerwoning worden bestemd. Ten oosten van de woning zal het bestaande erf en een deel van de akker langs de Paddepoel gebruikt worden voor de bouw van twee vrijstaande woningen op ruime percelen. De woningen staan daarmee aan het lint en grenzen met de achterzijde aan het agrarisch perceel en het buitengebied van de gemeente Lingewaard.



De planlocatie met de (te saneren) kas en erfverharding (links) en de voorzijde van het aangrenzende onbebouwd perceel.

3. INRICHTINGSPLAN

3.1. Planuitgangspunten

Op het onbebouwd perceel aan de Paddepoel worden twee vrijstaande woningen opgericht. Om de nieuw te bouwen woningen op juiste wijze in de omgeving in te passen, is het noodzakelijk om vooraf stedenbouwkundige randvoorwaarden op te stellen. Het behoud van het bebouwingsbeeld van de lintstructuur zoals eerder beschreven, vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent dat de karakteristieken van de directe omgeving als leidraad dienen voor de bebouwing van het perceel en dat bij voorkeur een niet al te letterlijke verwijzing in het gevelbeeld ontstaat van de woningen aan de overzijde van de straat. Toepassing van het thema 'eenheid in verscheidenheid' is passend voor wat betreft de beeldkwaliteit van de individueel te onderscheiden woningen.



Het schetsontwerp. Zie bijlage voor een groter exemplaar.

3.2. Positionering op het perceel

De onderlinge afstand tussen bestaande en nieuwe woningen dient voldoende groot te zijn, zodat de korrel en maat van de bebouwingsstructuur gehandhaafd blijft. Voldoende afstand onderstreept het individuele karakter van woningen in het lint. De rooilijnen van de lintbebouwing variëren, al is een voortuin eerder regel dan uitzondering. Voor de nieuw te bouwen panden moet conform het bestemmingsplan aangesloten worden bij het bouwvlak, waarbij de voorgevel in de naar de weg gekeerde rand van de bouwzone geplaatst dient te worden.

Uitgangspunt hiervoor is de bestaande (bedrijfs-)woning op het aangrenzend perceel. De rooilijn van deze woning kent een schuin verloop ten opzichte van de weg. Zoals ook elders aan de straat, komt dit

doordat woningen eenzelfde richting hebben als de verkaveling in het gebied, waar de weg schuin doorheen snijdt. Deze schuine doorsnijding en schuine positionering van woningen aan de weg is daardoor kenmerkend voor de lintbebouwing ter hoogte van de planlocatie en dient herhaald te worden voor de nieuwe woningen.

Bijgebouwen staan vaak naast het hoofdgebouw (minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw) of achter op het erf. De bijgebouwen van de nieuwe woningen dienen op eenzelfde wijze te worden gepositioneerd en worden daarmee afgestemd op het patroon in de omgeving. Voor de woning op de oostelijke hoek (in de binnenbocht van de Paddepoel) geldt dat het bijgebouw zowel achter de rooilijn van de voorgevel als die van de straatgerichte zijgevel geplaatst dient te worden.

3.3. Oriëntatie

De lintbebouwing aan de Paddepoel en de andere linten in en rondom Angeren hebben zowel langs- als kopgevels. Gezien de breedte van de percelen kan daarom zowel voor een straatgerichte langs- als een kopgevel worden gekozen, waarbij de voorkeur uit gaat naar toepassing van beide vormen. Dit ondersteunt het individuele karakter per woning en de onderlinge diversiteit. De oriëntatie van de 2 woningen moet echter gericht zijn op de weg Paddepoel en die van de oostelijke woning tevens op de kruising. Voor de oostelijke woning betekent dit 2 straatgerichte voorgevels, voor de andere woning leidt dit ertoe dat de (representatieve) voorgevel georiënteerd wordt op de weg Paddepoel.

3.4. Massa

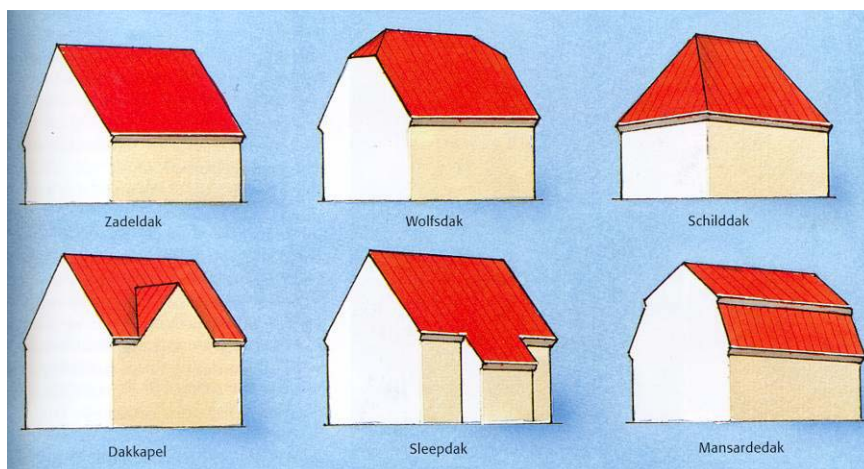
De hoofdmasse van de nieuw te bouwen woningen zal in omvang aansluiten bij de overige lintbebouwing. Ook de bouwhoogte van de nieuwe woningen refereert aan de aanwezige bebouwing in de omgeving. De woningen hebben derhalve allen een traditionele kapvorm met zadeldak of samengestelde hellende dakvlakken en een maximale hoogte van 1 tot 1,5 bouwlaag.

Om deze uitgangspunten voor het hoofdgebouw te concretiseren, zouden in het bestemmingsplan de volgende maximale goot- en nokhoogtebepalingen opgenomen kunnen worden: maximaal 6 meter goothoogte en maximaal 10 meter nokhoogte. Deze maatvoering geldt ook voor de overige woningen in het buitengebied.

3.5. Beeldkwaliteit

Passend binnen het beeld van het (historische) lint krijgen de woningen een traditionele vorm. Toepassing van traditionele dakvormen heeft daarbij ook de voorkeur, zoals in de volgende afbeelding is aangegeven. Toepassing van meer stedelijke vormen, zoals lessenaarsdak of ronde

dakvorm is gezien de cultuurhistorisch waardevolle context van de locatie niet gewenst.



Toe te passen dakvormen.

De traditionele uitstraling wordt verder ondersteund door gebruik te maken van overwegend traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc. Overigens betekent dit niet per definitie een “kopie” van bestaande bebouwing of historiserende architectuur; in de vormtaal is het uiteraard toegestaan om ook hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken. Dit zou zelfs een bijdrage leveren aan het zichtbaar maken van de organische groei van woningbouw aan het lint, zolang het maar een ondergeschikte detaillering is in de verder overwegend traditionele en historische lintstructuur.

3.6. Verkeer & parkeren

De nieuwe woningen worden ieder met een eigen inrit ontsloten. De bedrijfswoning, die als burgerwoning zal worden bestemd, behoudt de huidige inrit. De daarnaast gelegen woning zal ontsloten worden met een inrit vanaf de Paddepoel aan de zuidzijde, ten westen van de kruising. De woning aan de kruising maakt gebruik van bestaande inrit aan de weg Paddepoel ten oosten van het perceel. De woningen beschikken over minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Bezoekers kunnen eveneens parkeren op de oprit.

3.7. Landschappelijke inpassing van de woonpercelen

Om te komen tot een goede ruimtelijke inpassing, is het gewenst om de randen van de tuin, gelegen voor de denkbeeldig verlengde voorgevelrooilijn van de woning, uit te voeren met een lage haag van gebiedseigen beplanting zoals liguster, beuk of veldesdoorn, waar er nog geen bestaande haag aanwezig is. Dieper op het perceel mag deze haag ook hoger worden ten behoeve van de privacy. Op deze wijze wordt met name aan de straatzijde een duidelijke scheiding gemaakt tussen de bestaande wegberm en de private tuin en tussen het perceel en de belendende percelen.

De oostelijke woning aan de kruising, krijgt twee straatgerichte gevels. Om de private ruimte aan de achterzijde van de woning aan het zicht te onttrekken kan ter hoogte van de achterzijde van de straatgerichte zijgevel een haag worden geplaatst. Een hoge haag aan de weg Paddepoel is namelijk niet gewenst omdat hierdoor het zicht op de woning wordt onttrokken.

Voor de hand liggend is als er een garage of ander bijgebouw aan een zijde van de woning wordt gerealiseerd, met daarvoor een toerit. Op deze wijze ontstaat een informele, asymmetrische perceelsindeling, die kan worden versterkt door aan deze of de andere zijde in de voortuin een solitaire boom te plaatsen. Dit kan een boom zijn die passend is op een erf, zoals een walnoot, linde of andere statige solitair. Langs het perceel van de hoekwoning worden langs de haag en de bestaande sloot op gepaste afstand van elkaar (15-20m) drie bomen aangeplant.

Op de perceelsgrens aan de westzijde, op het perceel van de bestaande woning, staat reeds een kleine bomensingel. In het verlengde van de perceelsgrens wordt de singel uitgebreid tot aan de achterzijde. Dit zorgt voor een scheiding tussen de woonpercelen en het naastgelegen bedrijfsp perceel.

De inrichting aan de achterzijde van het perceel is uiteraard vrij te bepalen. Dit betreft de private ruimte met een mogelijk doorzicht naar het achterliggend agrarisch landschap. Bij voorkeur wordt evenwel aan de achterzijde van de hoekwoning een lage haag toegepast, passend in het landschap, zodat het doorzicht naar het achtergelegen agrarisch landschap behouden blijft. Aan de westzijde, ter hoogte van de perceelsgrens van de overige twee woningen, worden in een lijnopstelling enkele knotwilgen aangeplant, wat passend is bij het achtergelegen dijkenlandschap (dijkzone).

In onderhavige planontwikkeling wordt uitsluitend gewerkt met inheemse beplantingssoorten. De aanwezige uitheemse beplanting wordt verwijderd.

3.8. Landschappelijke versterking agrarisch perceel

Het noordelijke gedeelte van onderhavig perceel wordt aangewend om de lokale landschappelijke karakteristieken te versterken. De randen van het perceel worden waar wenselijk voorzien van landschappelijke beplanting.



Aan de westzijde staat reeds een groensingel van diverse (volwassen) bomen. Van belang is dat deze bomen worden behouden en er regulier onderhoud plaatsvindt. De bomenrij wordt langs de perceelsgrens doorgezet tot aan het woonperceel met de bestaande (bedrijfs-)woning. Dit zorgt tevens voor een betere inpassing van de naastgelegen bedrijfslocatie.

Aan de oostzijde langs de weg Paddepoel staat een rij knotwilgen langs de sloot. De knotwilgen zijn passend in het plaatselijke kleinschalig oeverwallenlandschap. Daarom wordt de rij knotwilgen uitgebreid richting het westen en zuiden; in het westen langs de watergang die evenwijdig loopt aan de noordelijke perceelgrens, in het zuiden langs de weg Paddepoel aansluitend op de bestaande rij. De knotwilgen zorgen voor een versterking van het landschap en haar structuren, zonder dat de openheid van het gebied verloren gaat.



