

Erfadvies

De Hel 4g te Randwijk

Gemeente Overbetuwe



GELDERS
GENOOTSCHAP



Erfadvies

De Hel 4g te Randwijk Gemeente Overbetuwe



GELDERS
GENOOTSCHAP

COLOFON

In opdracht van: Dhr. Verwoert

Adviseur: Dhr. Nap (VanWestreenen)

Contactpersoon gemeente Overbetuwe

Frederik Stouten (RO), Bas Colen (landschap) en Reinoud Keesmaat (stedenbouw).

Ervenconsulent

Christel Steentjes | 026 4421742 | c.steentjes@geldersgenootschap.nl

In samenwerking met Stichting Landschapsbeheer Gelderland (beplantingsplan)

Adviseur Eward Timmerman

Datum

Definitief 20 mei 2014

Inleiding

Situatie

De heer Verwoert is voornemens een nieuw melkveehouderijbedrijf te vestigen aan De Hel in Randwijk. Dit is nabij zijn huidige bedrijf aan de Lakemondsestraat en een tweede locatie aan De Hel. Voor deze ontwikkeling is een verzoek ingediend voor een bestemmingsplan herziening bij de gemeente Overbetuwe. De gemeente heeft aangegeven dat de onderbouwing van het plan op de punten stedenbouw en landschap nog niet voldoende is. Daarnaast is ook instemming van de provincie noodzakelijk.

Het advies

De gemeente Overbetuwe wil dat veranderingen in het buitengebied bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom adviseert de gemeente deskundig advies van de ervenconsulent van het Gelders Genootschap.

Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk en landschappelijk ontwerp voor het erf en de bebouwing. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur.

Het advies is opgesteld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in overleg met de gemeente Overbetuwe en de initiatiefnemer.



Luchtfoto De Hel, de locatie ligt in de rode cirkel.

Relevant beleid

- Landschapsonwikkelingsplan Overbetuwe 'Samenwerken aan het landschap' 2010. De locatie ligt in deelgebied 1b Oeverwal Opheusden.
- *Ontwikkeling draagt bij aan het behoud dan wel versterking van de landschappelijke samenhang.*
- *Duurzaam in stand houden, of zelfs herstellen of versterken van de landschappelijke identiteiten en kwaliteiten van de omgeving.*
- Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied.
- De locatie ligt niet in een waardevol provinciaal of nationaal landschap en niet in de ecologische hoofdstructuur.



Visiekaart landschapsonwikkelingsplan. Crème is oeverwal, licht geel de komgronden, groen de uiterwaarden. Samen vormen deze landschappen het karakteristieke gradiënt van het rivierenlandschap.

Analyse



Kaart ca. 1900.



Luchtfoto ca. 2010. In oranje is de locatie aangegeven. De blauwe lijnen zijn de hoogspanningslijnen. In de rode cirkel het tweede bedrijf.



Bovenstaande kaart laat op basis van de huidige situatielaat het oppervlakte boomkwekerijen (bruin) in het gebied zien. Groen geeft opgaand groen aan. Het overige is nu grotendeels weide of akker.



De watergangen rondom de locatie (in oranje) zijn B-watergangen. De dikkere licht blauwe lijnen zijn A-watergangen.

Analyse

Landschap

De locatie ligt op de oeverwal van Opheusden. De oeverwallen maken onderdeel uit van de karakteristieken van het rivierenlandschap met de gradiënt van uiterwaarden, oeverwallen en komgronden. De oeverwallen waren van oorsprong de gebieden waar bewoning ontstond. Door de hoge ligging was het relatief veilig voor overstromingen. Hierdoor is een afwisselend en kleinschalig landschap ontstaan van bebouwing, dorpen, boomgaarden, weiden en akkers. Tegenwoordig is de boomteelt een belangrijk grondgebruiker in dit gebied, de laatste jaren zijn er veel boomkwekerijen bijgekomen. Gevaar is dat de afwisseling hierdoor afneemt en doorzichten verdwijnen. Door de ligging nabij een elektriciteitsverdeelstation zijn de vele hoogspanningsmasten ook beeldbepalend. Doelstelling voor de oeverwallen is het behoud van de ruimtelijke afwisseling en versterking van de kleinschaligheid. De locatie ligt nabij een klein komgebied. Deze worden van oorsprong gekenmerkt door openheid, weiden en watergangen. Voor de komgebieden is het behoud van de openheid een belangrijke doelstelling. Het gebied rondom de locatie heeft ook kenmerken van de kommen, zoals veel watergangen en het van oorsprong open karakter.

Nieuwe locatie De Hel

De nieuwe locatie ligt aan De Hel. Langs de straat liggen diverse agrarische bedrijven. Boomkwekerijen, melkveehouderijen en intensieve veeteelt. De boomkwekerijen zijn een groeisector. De luchtfoto's van de afgelopen jaren laten een groei zien van het areaal, ook in nabijheid van de locatie.

De mogelijkheden van de locatie worden beperkt door de wettelijke afstand tot de bedrijfswoning van de naastgelegen boomkwekerij. De schuren zijn daarom naar achteren geplaatst. Een deel van de werktuigenberging ligt in de cirkel. Daarmee steekt het erf met bebouwing verder uit dan andere erven ten noorden van De Hel, maar het blijft binnen de rooilijn van de naastgelegen boomkwekerijen. De melkveehouderij wordt grondgebonden. Nabij en grenzend aan het perceel zijn veel gronden verworven die worden ingezet voor de melkveehouderij en daardoor open en groen blijven.

Aanknopingspunten ontwikkeling nieuwe locatie De Hel

Ligging op de oeverwal Opheusden, nabij komgronden.

- Verdichting vergroot het contrast met de kommen en uiterwaarden.
- Versterken kleinschaligheid. Afwisseling in open en gesloten ruimten.
- Aanleg natuurvriendelijke oevers.

Verbeteren landschappelijke inpassing kalverenhouderij.

Grondgebonden melkveehouderij met veel omliggende gronden.

Tweede bedrijf familie Verwoert aan De Hel

Het hoofdbedrijf van de familie Verwoert staat aan de Lakemondestraat in Opheusden, ten noorden van de locatie. Dit is een kalverenmesterij. Een tweede kalverenmesterij is gerealiseerd aan De Hel in Randwijk en ligt nabij de toekomstige melkveehouderij. Deze tweede locatie bestaat uit twee stallen die evenwijdig aan elkaar staan. De bedrijfswoning komt aan de weg maar is nog niet gerealiseerd. De schuren zijn opgetrokken uit baksteen en hebben donkere daken. Landschappelijke inpassing bestaat uit een rij knotwilgen langs de schuur, een haag langs de oprit en enkele bomen. Door hun geringe afmetingen hebben ze nog weinig effect. Er is nog weinig gelaagdheid in de erfbeplanting. De waterberging is gerealiseerd als wadi met natuurvriendelijke oevers aan de weg waarbij is aangesloten op de bestaande waterstructuur.



Luchtfoto locatie met daarin de voorgestelde erfinrichting en gebouwen.

Oranje lijn: rooilijn erven noordzijde De Hel. Groene lijn: "rooilijn" naastgelegen boomkwekerijen. Rode cirkel: tweede bedrijf familie Verwoert

Advies



Schets uitwerking van de uitgangspunten en randvoorwaarden nieuwe locatie De Hel.

Uitgangspunten en randvoorwaarden nieuwe locatie De Hel

- A =** Tussen het nieuwe erf en de boomkwekerij komt een bomenrij. Deze loopt door over de oost-west georiënteerde kavelgrens, aan deze zijde kan met een geriefbosje het contrast tussen het bebouwde erf en de open weiden versterkt worden. Dit draagt bij aan de kleinschaligheid en afwisseling van de oeverwal en verzacht de bebouwing. Deze singel loopt niet helemaal tot aan de weg de voorzijde open blijft en het huis in het zicht blijft (oranje pijlen).
- B =** De woning komt op beperkte afstand van de schuren zodat de gebouwen samen met het groen één ensemble vormen. De voorzijde van het erf wordt eenvoudig en groen ingericht. De beplanting op het voorerf is gelaagd met een haag, grote solitair en bijvoorbeeld een hoogstamboomgaard.
- C =** Voor de waterberging wordt er een wadi met natuurvriendelijke oevers aangelegd.
- D =** De toekomstige silo's worden naast en bijvoorkeur tussen de gebouwen geplaatst. Ze zijn niet hoger dan de nok van de schuur.
- E =** De schuren hebben een enkelvoudige hoofdvorm, één laag met donker zadeldak. Gebruik sobere en donkere materialen die passen bij de directe (agrarische) omgeving. De vormgeving moet het karkater van het gebouw ondersteunen.
- F =** Het bovenstaande geldt ook voor de jongveeststal met werktuigberging. Een deel van de schuur ligt in de milieucirkel, dit is de berging zonder dieren. Zo kan de schuur wat dichters naar de weg geplaatst worden.
- G =** Verharding wordt tot het hoogstnoodzakelijke beperkt, bij voorkeur alleen de oprit, het erf voor de schuren, tussen de schuren en bij de kuilplaten en niet aan de slootzijden van het erf.
- H =** Ook aan de oostzijde komt een bomenrij zodat het beeld van de schuren wordt verzacht. Ook deze beplanting laat het zicht op de woning vanaf de weg vrij (oranje pijlen).



In oranje is het bestaande tweede bedrijf van de familie Verwoert aan De Hel.

Tweede bedrijf familie Verwoert
Ook bij de bestaande kalverenhouderij aan De Hel kan de landschappelijke inpassing verbeterd worden door de kavelgrensbeplanting door te trekken en de gelaagdheid in beplanting te verbeteren.

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 geeft een uitwerking van het advies, andere uitwerkingen binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten zijn mogelijk. De initiatiefnemer wordt aangeraden een landschapsarchitect en architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor deze locatie.

Toelichting

De schuren worden verder naar achter gesitueerd dan de overige bebouwing langs De Hel vanwege de verplichte afstand tot de naastgelegen woning van de boomkwekerij. De schuren blijven wel binnen de verkaveling van naastgelegen boomkwekerijen waardoor de afwisseling in open en gesloten ruimten, kenmerkend voor de oeverwal, behouden blijft. Door de woning op beperkte afstand van de schuren te plaatsen en de ruimte daarvoor open en groen te laten vormen de gebouwen met het groen één ensemble. Daarmee vormt deze locatie een uitzondering op de andere erven langs De Hel. Andere locaties aan De Hel zijn of niet in eigendom of liggen onder de elektriciteitsdraden waar wonen ongewenst is.

Door een goede landschappelijke inpassing kan de invloed van de bebouwing op het landschap verzacht worden en het kleinschalige karakter van de oeverwallen worden versterkt. Gebruik streekeigen beplanting. De landschappelijke inpassing wordt in een beplantingsplan uitgewerkt door SLG. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van de welstandsnota.

Door de vestiging van de melkveehouderij met bijbehorende omliggende gronden wordt voorkomen dat het gebied dicht slibt met boomkwekerijen en blijft de afwisseling en kleinschaligheid behouden. Bij het andere bedrijf van de familie aan De Hel kan de landschappelijke inpassing worden versterkt door kavelgrensbeplanting door te trekken en meer gelaagdheid in de beplanting aan te brengen.

Bijlage: Inspiratiebeelden



Voorbeelden van schuren met natuurlijk en agrarische materialen en donkere kleuren.



Gelaagde erfbeplanting.



Een transparante bomenrij verzacht de bebouwing.



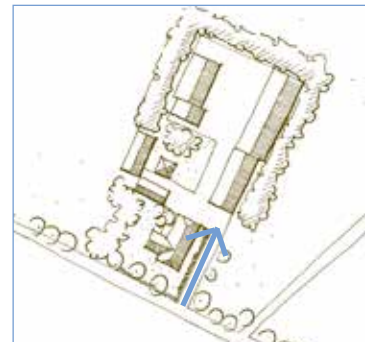
Streekeigen beplanting.

Bijlage: De erf-principes

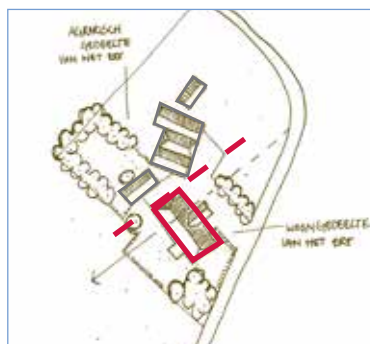
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom 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.



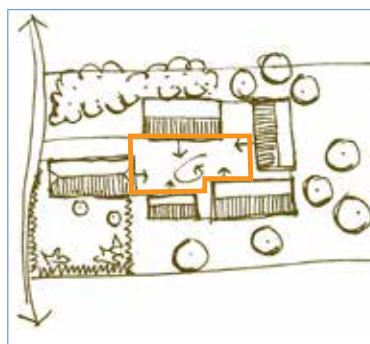
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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.

