

An aerial photograph of a rural landscape. A paved road runs vertically through the center. To the left of the road is a large, rectangular, brownish field. To the right is a green field with a small pond. In the bottom right corner, there is a building complex with several buildings and a swimming pool. The text 'Transformatie erf Grote Molenstraat 185 Elst' is overlaid in the bottom right corner.

Transformatie erf
Grote Molenstraat 185
Elst



Opdrachtgever:
Honeyfield c.v.
Grote Molenstraat 185
6661 NH Elst
026 474 2840



Transformatie erf Grote Molenstraat 185 6661 NH Elst

ROMBOU B.V. ism
Poortvliet&Partners
tuin- en landschapsarchitecten bnt©

projectnummer: we-35909-15
Beekbergen: 21 juni 2016
wijziging: 20 oktober 2016

INHOUD:

I. AANLEIDING

I-1. *Ligging plangebied*

II. LANDSCHAPPELIJKE UITGANGSPUNTEN

II-1. *Landschapsontwikkelingsplan (LOP)*

II-2. *Ontwikkelingen in de tijd*

II-3. *Wateropgave*

III. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

III-1 *Bebouwing erf*

III-2 *Beplanting erf*

III-3 *Landschapsplan in de context*

IV. BEELDKWALITEITSPLAN (BKP)

IV-1 *Bebouwing*

IV-2 *Typologie woningen en bijgebouwen*

IV-3. *Materialisatie en kleurgebruik bebouwing*

IV-4. *Materialisatie t.b.v. de erfinrichting*

V. LANDSCHAPPELIJK (GROEN)KADER:

V-1 *Streekeigen beplanting(en)*

V-2 *Erf beplanting(en)*

V-3 *Sortiment streekeigen beplanting*

V-4 *De poel*

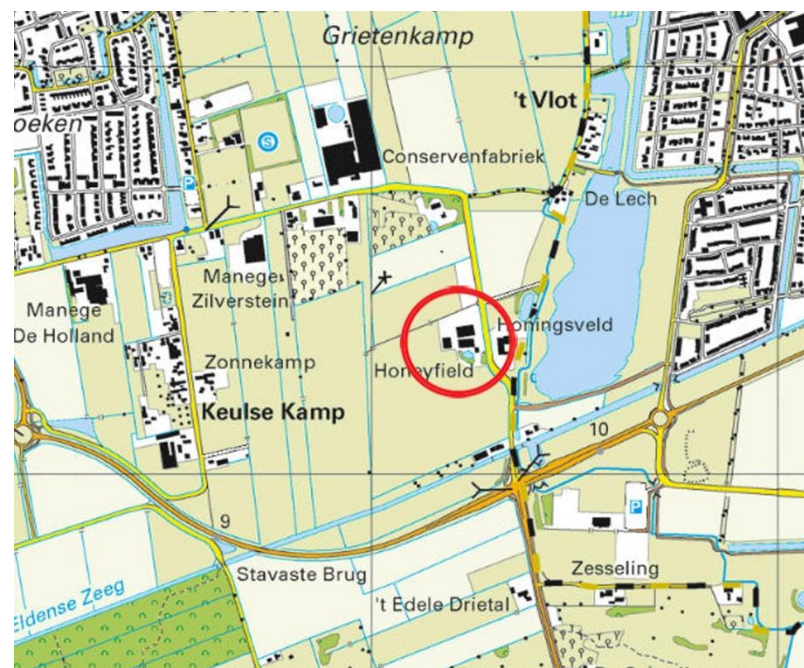


I. AANLEIDING:

De te transformeren melkveehouderij ligt aan de Grote Molenstraat 185 te Elst (gem. Overbetuwe). De locatie maakt deel uit van de groene landschappelijke buffer van de Gebiedsuitwerking Stad - Land overgang, in de omgeving van het dorp Driel – en het stedelijk gebied van Schuytgraaf (gem. Arnhem).

De melkveehouderij zal worden beëindigd en bijbehorende opstallen, voersilo's, mestopslag en verhardingen worden geamoveerd. De weilanden blijven in eigendom en worden na de (bedrijfs)transformatie als akkerbouwland aangewend. De werktuigenberging wordt daarom als landbouwschuur behouden, evenals de bedrijfswoning. Het akkerbouwbedrijf zal ook het onderhoud en beheer gaan uitvoeren van het bos- en natuurcompensatie gebied perceel P714 tussen de Grote Molenstraat en de waterplas bij Schuytgraaf.

Het vrijkomende agrarische bouwblok vervalt en maakt ruimte voor de bouw van twee (vrijstaande) woningen.



locatie Grote Molenstraat 185

I-1. Ligging plangebied.

Het plangebied is gelegen aan de Grote Molenstraat 85, tussen het dorp Driel (noordzijde), het stedelijk woongebied en recreatieplas Schuytgraaf (oostzijde) en de golfbaan Landgoed Welderen en Elst (zuidzijde) en de buurtschap Keulse Kamp (westzijde).

De locatie maakt deel uit van deelgebied 13a 't Vlot van het LandschapsOntwikkelingsPlan (LOP).



Grote Molenstraat 185 zicht op het erf aan de noordzijde



Grote Molenstraat 185 zicht op het erf aan de zuid-oostzijde



ligging plangebied



II. LANDSCHAPPELIJKE UITGANGSPUNTEN:

II-1. Landschapsonwikkelingsplan (LOP).

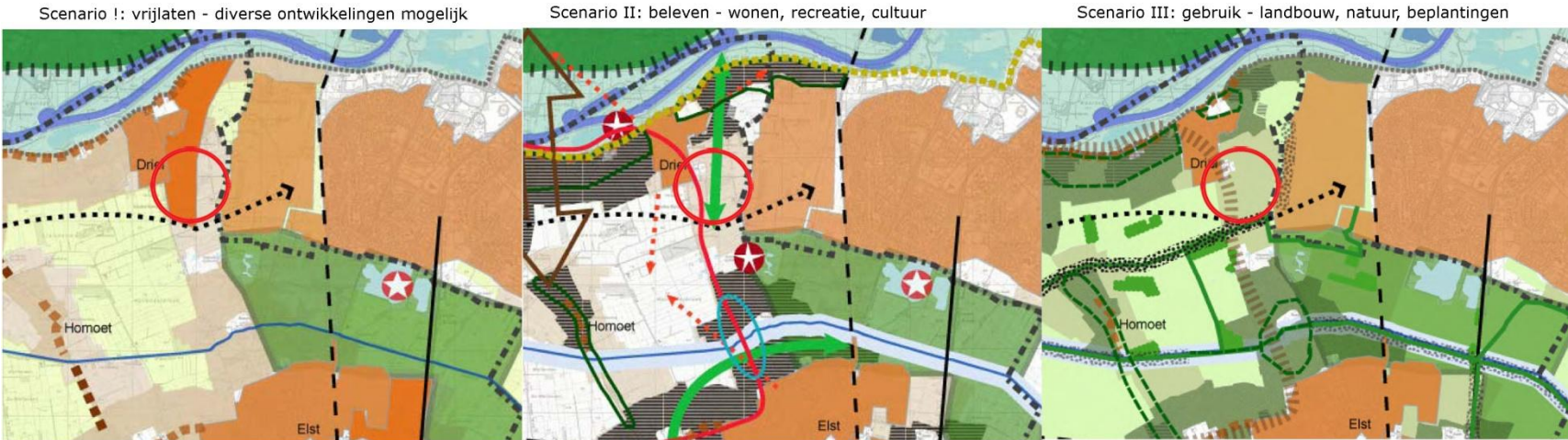
Doel van een landschapsonwikkelingsplan (LOP) is om de verschillende ontwikkelingen die in het landelijke gebied plaatsvinden beter aan te sturen, c.q. te begeleiden. Het LOP is een gemeentelijk beleidsinstrument waarin invulling wordt gegeven aan de wijze waarop de ruimtelijke kwaliteit van het landschap kan worden behouden en waar mogelijk versterkt. Gemeente Overbetuwe heeft een belangrijk uitgangspunt voor de uitwerking van het LOP geformuleerd dat betrekking heeft op de ontwikkeling van een sterke samenhang in het landschap door:

'SAMEN WERKEN AAN HET LANDSCHAP'

Hierbij wordt een beroep gedaan op de burgerij om mee te werken aan 'Een herkenbaar landschap met een eigen identiteit'. De burger en overheid werken dus samen om de karakteristieke kenmerken van het Betuwe landschap waar mogelijk te verbeteren en voor de toekomst te behouden. Voor de gemeente Overbetuwe zijn een drietal scenario's ontwikkeld. Hierbij zijn verschillende ambitieniveaus met mogelijke ontwikkelingsrichtingen op structuurniveau van het landschap verbeeld. De conclusies van de onderzoeken hebben meer duidelijkheid gegeven naar wat wenselijk en mogelijk ook haalbaar in het buitengebied is.

Op basis van de scenariostudies is het grondgebied van de gemeente opgedeeld in deelgebieden. Per deelgebied zijn de ontwikkelingen die zich daarin afspelen verder in detail uitgesplitst en vormen een kader als randvoorwaarde voor ontwikkelingen die bijdragen aan de doelstelling(en) overeenkomstig het LOP. Grote Molenstraat maakt deel uit van het landelijk gebied Het Vlot en vallend binnen deelgebied 13a waar het scenario 'Beleven' voor de stadsrandzone is uitgewerkt. Voor het deelgebied zijn de karakteristieke kenmerken, kwaliteiten, ontwikkelingen in tijd, knelpunten en gebiedsspecifieke kenmerken in het LOP samengevat.

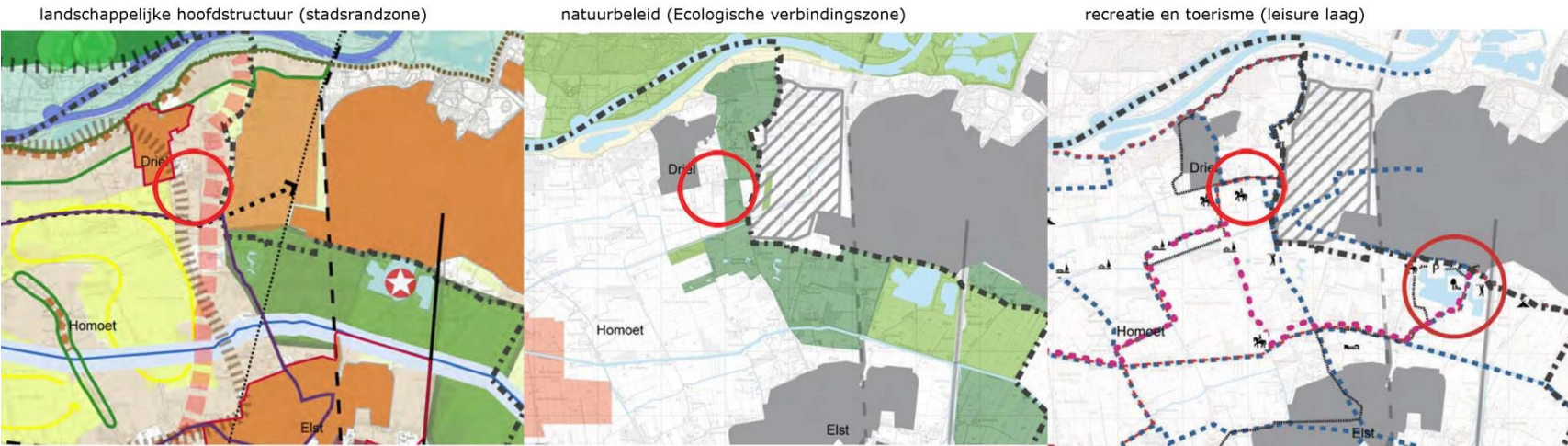
Voor de visie van het plangebied zijn de kwaliteiten en potenties in kaart gebracht. Grote Molenstraat ligt in de stadsrandzone (grensgebied gem. Arnhem), maakt deel uit van een ecologische verbindingzone (nat-droog/open-dicht) en is recreatief (wandel-, fiets- en ruitersporen/golfterrein) van belang als stedelijk uitloopgebied voor Schuytgraaf. De locatie levert door de ligging en aankleding een aantrekkelijke en grote bijdrage aan het groene karakter van het plangebied.



drie scenario's



stadsrandzone: scenario 'Beleven' en uitgangspunten LOP



visie plangebied



II-2. Ontwikkelingen in de tijd.

Een landschapsanalyse van het landschap rond de Grote Molenstraat 185, aan de hand van topografische kaarten en luchtfoto's, geeft inzicht in de ontwikkelingen en veranderingen van het plangebied gedurende vele jaren. De kaartbeelden tonen de grote dynamiek van het landschap, waarbij het gewijzigde bodemgebruik als gevolg van een veranderend landbouwkundig gebruik en uitbreiding van de bebouwing de tijdgeest weerspiegelt.

De topografische kaartbeelden van het plangebied beslaan de periode 1906 – 2015. De oude topografische kaarten tonen geringe en kleinschalige veranderingen in de tijd. De meer recente topografische kaarten en luchtfoto's laten grootschalige wijzigingen van het ruimtelijk beeld zien in een relatief korte tijd.

Bij de ruimtelijke ingrepen en daarmee gepaard gaande veranderingen gaat het om cultuurtechnische ingrepen, die binnen een periode in het landschap plaats vinden. Deze hebben betrekking op de uitbreiding van de agrarische- en woonbebouwing, aanleg van wegen, graven of dempen van sloten en wijziging van het kavelpatroon (schaalvergroting). De wijzigingen in het bodemgebruik vinden plaats op perceelsniveau. Het perceel wordt landbouwkundig gebruikt en beheerd als akkerland, of ingezaaid als grasland of is ingeplant met vruchtbomen (hoogstam – laagstam).

Een vergelijking van de topografische kaartbeelden, geeft een duidelijk beeld van de mate van veranderingen weer. Karakteristiek voor het plangebied is de planmatige aanleg van de percelen, met een stroken- en blokvormige verkaveling en slotenpatroon. Deze volgen in zekere mate de langgerekte hoger gelegen oeverwal.

In de periode 1906 tot 1950 zijn grote delen van het plangebied nog beplant met (hoogstam)boomgaarden. De hogere delen zijn in gebruik als bouwland, terwijl de lagere delen, de komgronden als weiland worden gebruikt.

Vanaf 1950 vindt geleidelijk een opschaling van het plangebied plaats en worden veel boomgaarden gerooid en als weiland in gebruik genomen. De ruilverkaveling, eind jaren 50 geeft de aanzet tot een verdere schaalvergroting en intensivering van het landbouwkundige gebruik in het plangebied.

Toch is de oorspronkelijke kavelstructuur in het gebied op veel plaatsen nog goed zichtbaar. Het grote aantal kavelsloten en heggen als kavelgrensbeplantingen en vruchtboomgaarden zijn echter verdwenen.

In de periode na 1990 tot heden zijn de ruimtelijke ontwikkelingen van grote invloed geweest op het landschap en landschapsbeeld. Door de uitbreiding van Driel, stedelijke uitbreiding van Arnhem (Schuytgraaf), de aanleg

van infrastructuur, zoals de N837, bedrijfsterrein(en) en de aanleg van recreatieve voorzieningen, zoals golfbaan Landgoed Welderen, recreatieplas bij Schuytgraaf en de aanleg van een bos- en natuurgebied nabij 't Vlot is de gronddruk binnen het plangebied toegenomen. Deze ruimtelijke ingrepen werpen beperkingen op voor de ontwikkelingen van de landbouw in het algemeen en met name voor de voortzetting van de veehouderij op de locatie. In de bufferzone Driel – Schuytgraaf biedt de verweving van het landelijk- en stedelijk gebied ook kansen voor de transformatie van agrarische bedrijf Grote Molenstraat 185.



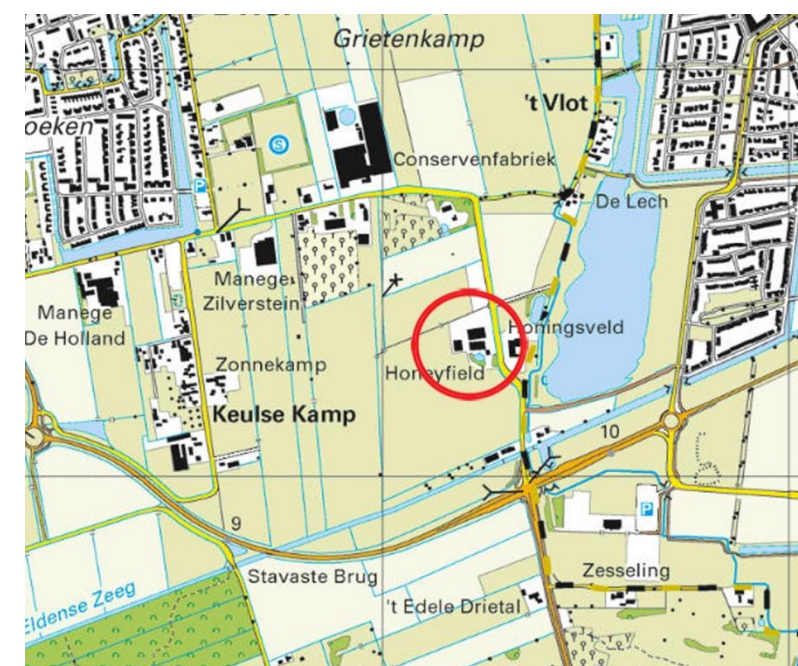
kaartbeeld 1906



kaartbeeld 1990



kaartbeeld 1950



kaartbeeld 2015



II-3. Wateropgave.

Water afkomstig van (extreme)neerslag.

In toenemende mate wordt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied het belang van een goed waterbeheer als belangrijk aandachtspunt ervaren. De wateropgave heeft dan ook betrekking op het opvangen, vasthouden en gedoseerd infiltreren, dan wel afvoeren van de neerslag, dus ook bij perioden met extreme neerslag moet het water goed kunnen worden opgevangen.

Naast hemelwater speelt ook het grondwater, kwelwater en oppervlaktewater een rol van betekenis in de wateropgave. De wateropgave in het landelijk gebied vraagt dan ook een andere aanpak dan het functioneren van de watersystemen in het stedelijk gebied en kan een enorm impact hebben op de agrarische landerijen, bodemstructuur en gewassen. Afstroming van de teelaarde is bij een extreme neerslag een groot probleem, naast wegspoelen van mest- en/of voedingsstoffen uit de bodem.

De bodem van het plangebied, liggend op de overgang van een oeverwal/stroomrug en komgronden, bestaat uit een relatief dunne deklaag van klei met een zanderige onderbouw en op sommige plaatsen komt het zand aan de oppervlakte. De onderliggende watervoerende laag beïnvloed door deze bodemopbouw de deklaag.

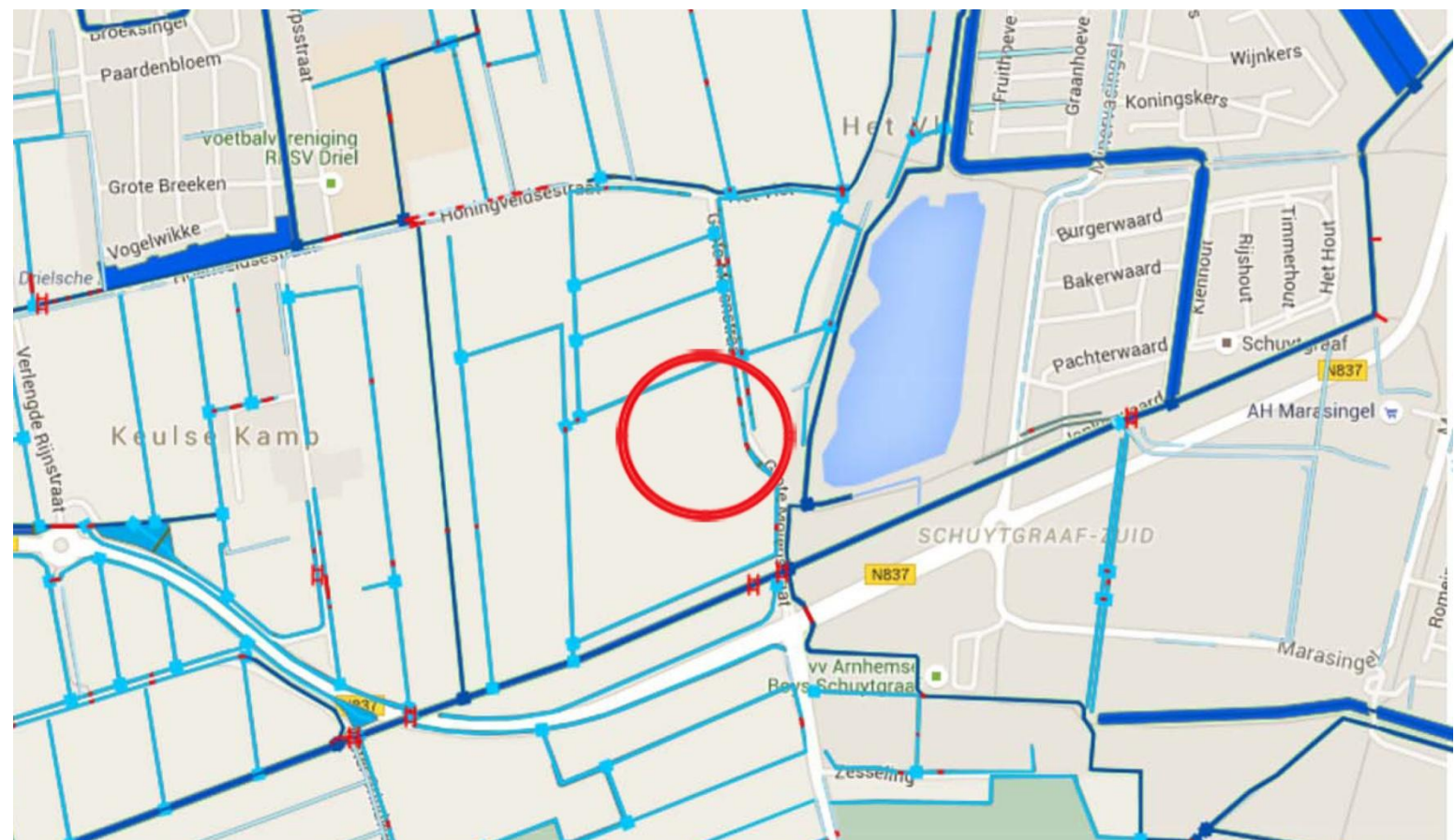
Grondwater.

Kenmerkend voor het plangebied is de invloed van regionale watersystemen. Belangrijk is het kwelwater van het Veluwe-Massief dat in het gebied een rol speelt. Voor landschap en natuur is dit water vanwege zijn kwaliteit belangrijk voor de ecosystemen in het gebied. De (grof)zanderige ondergrond maakt het gebied, met name in natte perioden gevoelig voor hoge rivierwaterstanden met veel kwelwater en bij lage rivierwaterstanden is er dan sprake van wegzijging. Handhaving van het juiste waterpeil voor de plantengroei en het dierlijk leven is daardoor een zeer complexe opgave.

Oppervlakte water.

Voor de afvoer van het oppervlakte water is de aandacht voor een fijnmazig afvoersysteem in de vorm van greppels, kavelsloten en een goedwerkend drainagesysteem essentieel. In het plangebied is door het Waterschap Rivierenland een goed werkend afwatersysteem van kavelsloten en greppels. Via dit fijnmazige afvoerpatroon systeem wordt het water uiteindelijk afgevoerd naar de Drielsche Zeeg (noordzijde locatie) en Eldensche Zeeg (zuidzijde locatie). De AHN geeft een goed beeld van het fijnmazige watersysteem in het plangebied.

Het oppervlakte water op de locatie wordt opgevangen en naast infiltratie op de locatie zelf, wordt het overtollige water afgevoerd door de sloten langs de Grote Molenstraat. De paddenpoel kan hierbij gelijktijdig als tijdelijke waterberging fungeren.



waterkaart Waterschap Rivierenland



Actuele Hoogtekaart Nederland AHN-2 dynamisch

III. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING:

III-1. Bebouwing erf.

Met de sloop van de veestallen, voersilo's en erfverharding wordt ruimte gecreëerd voor de bouw van een tweetal erf gebonden woningen.

Voor het nieuwe erf zijn een aantal verkavelingconcepten ontwikkeld. In het voorkeursmodel voor de verkaveling lag de nadruk op een erf dat aansloot op het lineaire karakter van de Grote Molenstraat. Dit scenario is met de gemeente in de begeleidingsgroep besproken.

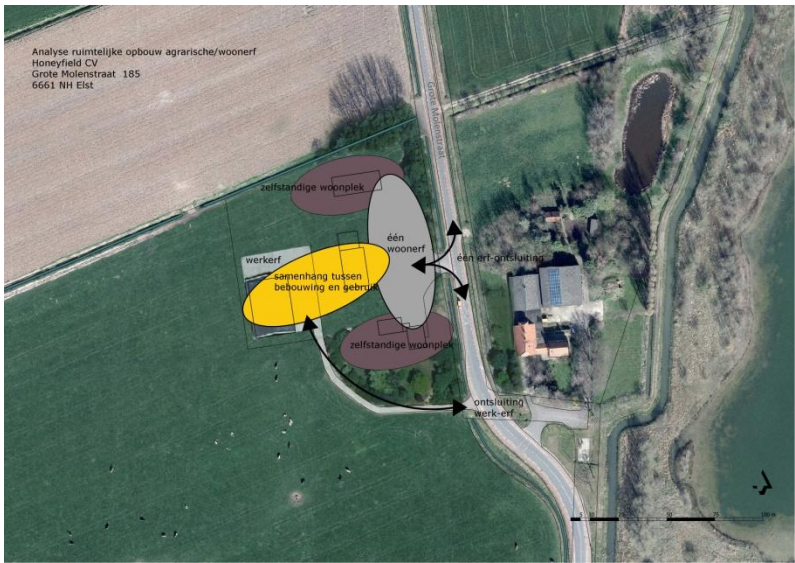
Vanuit de gemeente bleek de voorkeur te bestaan voor een meer compacte bebouwingscluster, waarbij de woningen rond één centraal woonerf zijn gesitueerd. De gemeente heeft de uitgangspunten van haar visie op het erf in een ruimtelijke impressieschets vertaald.

Op basis van de in het LOP beschreven karakteristieken voor deelgebied 13a is het landschaps-erfplan opgesteld. De bestaande woning en twee nieuw te bouwen woningen zijn rond een centraal woonerf gelegen. De middelste woning is in samenhang met de landbouwschuur op het erf geplaatst. Een functioneel agrarisch erf is in de regel duidelijk gestructureerd, een oud erf met nieuwbouw kenmerkt zich in de regel door een ogenschijnlijk losse zetting. Maar ook hier ligt in de regel een duidelijke structuur aan ten grondslag. Om een los en informeel erf te ontwerpen kunnen de ruimtelijk landschappelijke randvoorwaarden en de gemeentelijke uitgangspunten voor een erf een tegenstrijdigheid opwerpen aan de behoefte van de bewoners voor voldoende privacy.

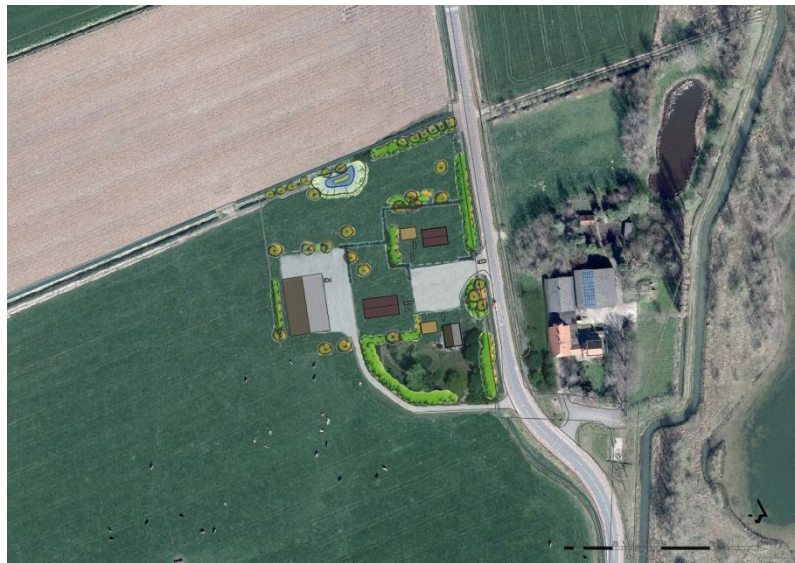
Op een woonerf in het buitengebied bestaat er nu eenmaal meer behoefte aan ruimte rond de woning dan in de bebouwde kom. En op een ruim opgezet woonerf zal in de regel ook minder behoefte zijn aan het plaatsen van ongewenste 'Gammaschuttingen' om de privacy te waarborgen.

III-2. Beplanting erf.

Het landschapsplan voorziet in een uitbreiding van de bestaande houtsingels. De bestaande privétuin past binnen de context van het nieuwe erf. De landbouwschuur en nieuwbouw wordt niet achter 'schaamgroen' weggeplant, maar door solitaire bomen of een enkele boomgroep en houtsingels in het landschapsplan geïntegreerd. Hagen kunnen op de privé erfafscheiding door de bewoners worden aangeplant. Enkele structuur bepalende hagen zijn in het landschapsplan aangegeven. De overige hagen ter afscheiding kunnen door de bewoners worden aangelegd. De noordzijde van het transformatie plan vormt een natuurlijke overgang van het aan te planten bos op P714 en mantelzone naar het agrarische gebied. Naast de bestaande greppel wordt een poel aangelegd.



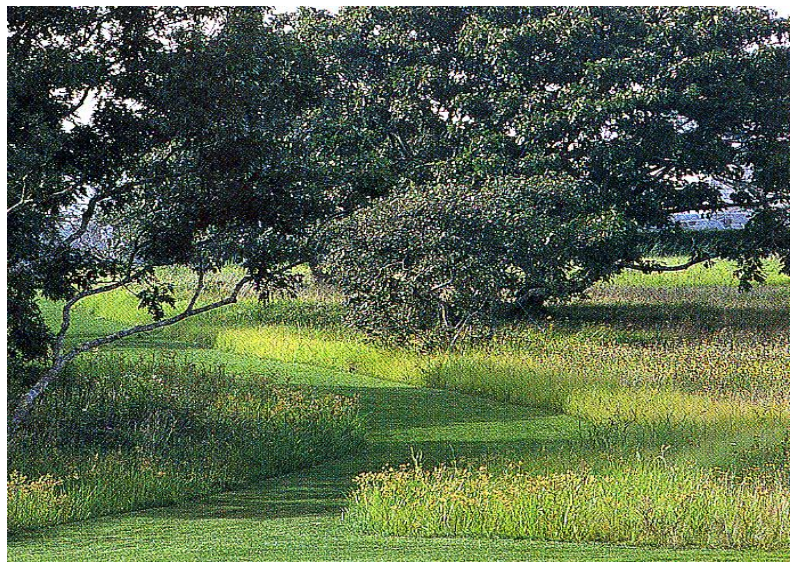
voorkeursmodel erf



landschaps-erfplan



ruimtelijke impressie erf schets gemeente



streefbeeld ruigte nabij de poel



streefbeeld privétuin



streefbeeld erfafscheiding





landschaps-erfplan Grote Molenstraat 185

III-3. Landschapsplan in de context.



landschapsplan in samenhang met de inrichtingsschets perceel P714 van de bufferzone

IV. BEELDKWALITEITSPLAN (BKP):

IV-1. Bebouwing

Het beeldkwaliteitsplan voor deze locatie heeft betrekking op de nieuw te bouwen woningen. De bedrijfswoning en de werktuigenberging worden behouden.

Op de locatie worden twee woningen gebouwd.

Het erfensemble zal na realisatie bestaan uit drie woningen, bijbehorende bijgebouwen en de werktuigenberging.

Om de ruimtelijk samenhang van dit erfensemble en de verscheidenheid van bebouwing te waarborgen worden in dit transformatieplan uitgangspunten beschreven voor de nieuw te bouwen woningen en bijgebouw(en). Uitgangspunt voor het BKP in het buitengebied is dat het ensemble van hoofd- en bijgebouwen de samenhang van de ruimtelijke context versterkt, door een heldere structuur qua vorm, materiaal en kleurgebruik met bijbehorende uitstraling te ontwerpen.

In de uitwerking wordt een onderscheidt gemaakt tussen de te handhaven bebouwing en de nieuwbouw.

Te handhaven bebouwing

1/ woning

De woning staat in de bestaande situatie voor de agrarische opstallen vrij op het erf.

De woning is van een latere bouwphase dan de agrarische bebouwing.

In vormgeving en kaprichting is er in de huidige situatie nauwelijks samenhang tussen de woning en de bedrijfsbebouwing. De melkveestallen zijn loodrecht op de Grote Molenstraat op het erf geplaatst. De werktuigenberging ligt achter de stallen op het erf gesitueerd. De kaprichting van de werktuigenberging ligt, evenals de te handhaven woning evenwijdig aan de Grote Molenstraat.

Doordat de veestallen worden geamoveerd ontstaat ruimte de woning en werktuigenberging beter aan te sluiten op het nieuw in te richten woonerf.

De woning ligt, zoals vermeld, met de kaprichting langs de Grote Molenstraat, heeft één bouwlaag en een rechte kap. De woning is vrij bescheiden van omvang. In het erfplan is de tweede woning in haaks op de bestaande woning op het woonerf geplaatst. Beide woningen vormen daardoor in zekere zin een 'bouwlint' langs de Grote Molenstraat.

Materiaal en kleurgebruik:

De gevels bestaan uit metselwerk en de kap is voorzien van een pannendak en een kleine, onopvallende overstek. Een schampgoot vangt het hemelwater van het dak op.

De vensters op de begane grond zijn deels voorzien van raamluiken.

De detaillering en het kleurgebruik van de woning zijn te beschrijven als sober en ingetogen. Smakeloze versieringen zijn achterwege gelaten. De woning was bedoeld om te wonen en passend bij het bedrijf.

De kleurstelling is als volgt samengesteld:

- gevels: een zacht rood-bruine baksteen, met grijze voeg
- dakbedekking: antraciet pannen
- houtwerk: kozijnen, geel-crème
luiken, groen
windveren en goot, roomwit



bestaande woning, zicht vanuit de tuin

2/ De werktuigenberging

Deze heeft een eenvoudige constructie bestaande uit een metalen frame. De gevels en het dak zijn voorzien van een profielplaat. De gevels zijn groen en het dak donkergrijs. De erfzijde is open.

Binnen het bestaande bouwkader is voldoende ruimte de werktuigenberging optimaal te gebruiken.



bestaande werktuigenberging

Nieuw te bouwen woningen:

Er mogen op het erf twee woningen worden gebouwd.

Het erfensemble biedt voldoende ruimte voor differentiatie in volume en vormgeving van de woningen onderling.

Voor de nieuw te bouwen woningen is het gebruik van bouw materiaal met een natuurlijk en duurzaam karakter een goed streven, de materialen komen uit de omgeving en zijn veelal gebiedsgebonden. Het gaat dan om materialen zoals hout, baksteen, riet en dakpannen. Door een juiste afstemming van deze bouwmaterialen en bijpassende kleuren ontstaat een sterk ingetogen erfensemble.

Het kleurgebruik in de nabije omgeving is veelal gedempt en bepaald door bruine, grijze, zwarte en rood-bruin-paarse tinten. De gevels zijn veelal in verschillende tinten groen, geel-crème en roomwit geschilderd. Deuren en raamluiken zijn soms levendiger geschilderd en komen voor in verschillende groen-, donker-blauw en okertinten.

Voor de daken overheersen de antracietkleurige dakpannen, een enkele keer is een woning voorzien van een rieten dak.

1/ Het nieuwe hoofdgebouw mag wat volume betreft afwijken van de bestaande en de tweede te bouwen woning. De woning bepaald, gezien de ligging in belangrijke mate het beeld van het erf. Om het gewenste volume te verkrijgen wordt ook het bijgebouw in de hoofdvorm opgenomen. In totaal kan een woning worden gebouwd met een inhoud van ca. 850 m³, inclusief een inpandige berging. De inhoud is als volgt samengesteld: woning ca. 600 m³, bijgebouw ca. 250 m³.

Door de twee woningen in het 'bouwlint' sober en ingetogen vorm te geven, draagt het grotere bouwvolume bij aan een gewenste diversiteit op het woonerf.

De gevels worden in natuurlijke materialen uitgevoerd. Een donkere gevelsteen, evenals een donker pannendak, afgedekt met een antracietkleurige dakpan, of leivormige pan, is passend. Het contrast kan worden versterkt door de woning te voorzien van een grotere dakoverstek en een sobere detaillering, of juist te kiezen voor een eigentijds strak architectonisch volume met afwijkend materiaalgebruik, zoals hout.

Sober van vorm en een ingetogen van stijl draagt de woning bij aan de ruimtelijk samenhang en het eigen karakter van het erfensemble.

De hoofd bouwregels voor deze woning zijn als volgt:

- goothoogte maximaal 4.00 m
- bouwhoogte maximaal ca. 9.50 m



2/ De vorm en uitstraling van tweede woning, langs de Grote Molenstraat dient in verhouding tot de bestaande woning te staan, en in maatvoering en materialisatie daarop te worden afgestemd.

De woning staat loodrecht ten opzichte van de weg en met het gezicht naar het erf. De woning staat in één rooilijn met de bestaande woning. Daarom is het van belang om in het 'bouwlint' op het erf naar een zekere balans en samenhang wat vorm en architectuur betreft te streven. Voor de woning is dan ook een inhoud van maximaal 600 m³ toegestaan. Het is echter niet de bedoeling de bestaande woning te kopiëren, we bouwen nu op een andere wijze. Het eigen van de tijd mag worden gezien. Wel wordt aangeraden de detaillering en mate van uniformiteit van de woningen als eenheid op elkaar af te stemmen. Het toepassen van vergelijkbare bouwmaterialen en kleurgebruik als de bestaande woning, zoals eerder beschreven, kan daaraan bijdragen.

Dak op- en aanbouwen mogen niet aan de zichtzijde vanaf de Grote Molenstraat worden gerealiseerd.
Bij de bestaande woning en de nieuw te bouwen woning is een vrijstaand bijgebouw toegestaan.

De bouwregels voor deze woning zijn als volgt:

- goothoogte maximaal 3.50 m
- dakhoogte maximaal ca. 8.50 m

Nieuwe bijgebouwen

Het betreft een bijgebouw bij de bestaande woning en een tweede bij één van de nieuwe woningen.

De bijgebouwen kunnen in een afwijkende en sobere bouwstijl worden uitgevoerd, waardoor deze als vanzelfsprekend in het landschappelijke karakter van het erf passen..

Elk bijgebouw wordt uitgevoerd in één bouwlaag en afgewerkt met een kap. De daken worden uitgevoerd in de vorm van een eenduidig zadeldak, of in de vorm van een kapschuur.

Een bijgebouw is een lager bouwwerk dan een woning.

De bouwregels voor de bijgebouwen zijn als volgt:

- goothoogte maximaal 3.00 m
- dakhoogte maximaal 5.00 m

1/ Bijgebouw bestaande woning

In de huidige situatie ontbreekt een bijgebouw bij de woning. Na de transformatie van het erf is deze echter gewenst, mede de woning meer volume en karakter te geven.

Achter de scheidslijn van de woning is haaks, met het front naar het erf, ruimte gereserveerd voor een bijgebouw met een vloeroppervlakte van maximaal 50 m². Dit bijgebouw dient in vorm, kleurgebruik en afmetingen ondergeschikt te zijn ten opzichte van de woning.

Voor de materialisatie van de gevels is het gebruik van hout, in plaats van baksteen een goed en duurzaam alternatief, de gevelwanden kunnen daarbij worden gerealiseerd in potdeksel of rabat. Het hout kan vergrijzen of uitgevoerd in de kleur antraciet.

Het dak kan worden bedekt met een donkere dakpan of profielplaat.

2/ Bijgebouw nieuwbouw

Ook hier kan het bijgebouw afwijkend, in vorm, kleur en afmetingen (vloeroppervlakte maximaal 50 m²) worden uitgevoerd ten opzichte van de woningen. Echter wel in samenhang met het bijgebouw bij de bestaande woning. Dit versterkt de eenheid en samenhang van het nieuwe erfensemble.

De woningen en bijgebouwen op dit erf komen in een groene setting van de erfbeplanting te staan. De aanwezige bomen en houtsingel langs de Grote Molenstraat dragen daar in belangrijke mate aan bij. De bebouwing ligt daardoor niet direct in het zicht vanaf de weg.

Onopvallend aanwezig heeft een eigen kwaliteit, waaraan dit erf zijn specifieke karakter ontleend. De bebouwing en het kader van erfgroen versterkt elkaar.

Welstandsnota 2016

Het BKP kan niet los worden gezien van de Welstandsnota Overbetuwe 2016.

Nieuwbouw plannen worden beoordeeld aan algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria (Hoofdstuk 6) en aan de per deelgebied beschreven bebouwingskarakteristieken. Het project ligt in het Welstand buitengebied regiem en is ingedeeld in gebied 1.

Dit is het landschap van de Oeverwallen en Stroomruggen

Kenmerkend voor dit gebied is de landschapsstructuur van Oeverwallen- en stroomruggen en het overwegend gemengde agrarische gebruik voor de landbouw (akkerbouw en veeweide) en tuinbouw (boomgaarden, groenteteelt en kascomplexen).

Daarnaast kenmerkt het gebied zich door een enorme verscheidenheid en diversiteit aan bebouwing, veelal agrarische bebouwing, maar ook verschillende landgoederen en buitenplaatsen. De bebouwing ligt verspreid of is meer geconcentreerd in kernen, buurtschappen en linten.

Historisch gezien vormen de boerderijen de oudste bebouwingsvorm in het gebied. Karakteristiek is het groot aantal verschillende bouwstijlen, die sterk verbonden is met de tijdgeest van de periode waarin de boerderij werd gebouwd.

Het agrarische bedrijf Grote Molenstraat 185 dateert uit de periode na 1975 en is een aantal fasen gebouwd. Voor herkenning van de architectuur van de bebouwing zijn de bouwstijlen die werden toegepast na deze periode van belang voor het erfensemble.

Om de uniformiteit op het erf te behouden zal de architectuur van de nieuwbouw geen al te grote afwijkingen mogen bevatten.



IV-2. Typologie woningen en bijgebouwen

Het te transformeren erf ligt enerzijds in het open landelijke gebied, anderzijds nabij de stedelijke uitbreiding van de woonwijk Schuitgraaf (gem. Arnhem). Deze stedelijke woningen zijn niet representatief om als inspiratiebron te dienen.

De tegenover liggende boerderij gelegen bebouwing wordt ook niet als meest passende referentiebeeld voor de nieuwbouw gezien.

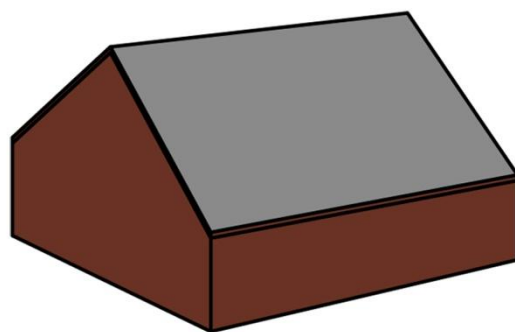
Sprekende referentiebeelden van woningen zijn in de directe omgeving van de locatie onvoldoende voorhanden om er inspiratie uit te putten. Ook de dorpse woningbouw in en nabij de woonkernen van Driel en Elst bieden te weinig inspiratie om als referentie te dienen.

Een meer abstractie verbeelding op basis van hoofdkenmerken voor de typologie van de te bouwen woningen is wellicht een meer objectieve benadering. De hoofdvorm van de bebouwing is belangrijk, details dienen hieraan ondergeschikt te zijn. Bij een sobere hoofdvorm passen geen dominante details om de woning op te leuken.

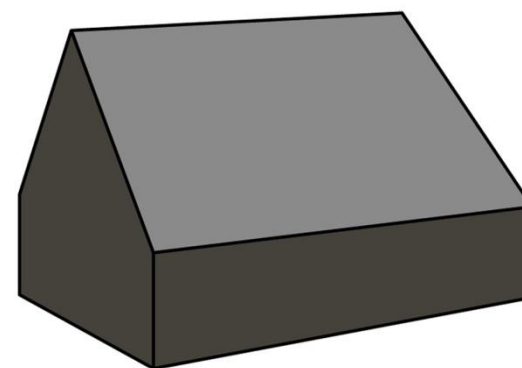
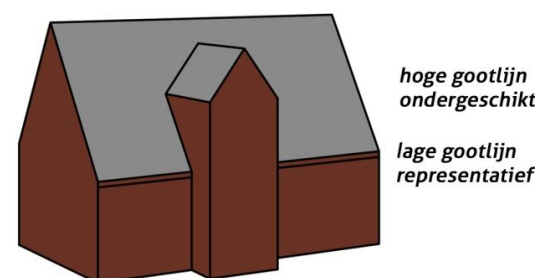
Een duidelijke en eenduidige typologie van de bebouwing biedt de architect meer creatieve ruimte om zijn interpretatie voor de op dit erf passende woningen uit te werken.

Voor het erf zijn drie typologieën voor de woningen opgesteld, één type voor de woning in het 'bouwlint' langs de Grote Molenstraat en een tweetal typen voor de achterste, centraal op het erf staande woning.

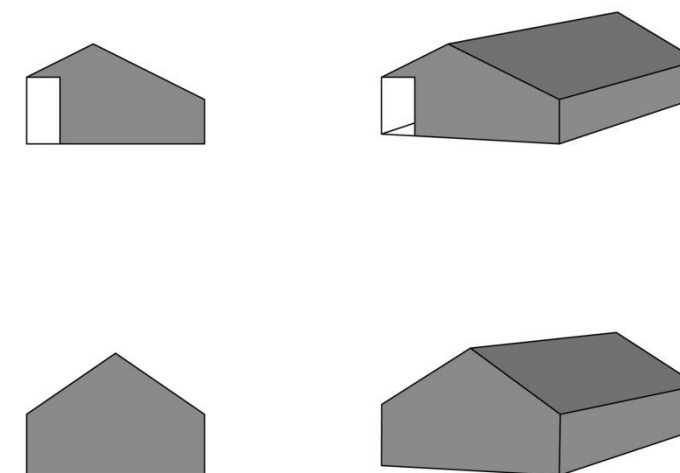
1/ Woning langs de Grote Molenstraat.
Onderstaande type vormt een representatief uitgangspunt voor het bouwconcept van de nieuwbouw. De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm met een zadeldak. De vorm is afgeleid van de bestaande woning. Eventuele aan en uitbouwen liggen vanaf de entree naar het erf uit het zicht achter de woning. Dat brengt ruimte, rust en harmonie op het woonerf.



2/ De achterliggende woning op het erf
Hierbij is ruimte voor een woning met meer volume door de woning en het inpandige bijgebouw samen te voegen. In vormgeving kan meer gezocht worden naar een eigen architectonische vorm, die zich onderscheidt van de 'lintbebouwing'. De woning staat loodrecht ten opzichte van de weg. De gevel aan het erf is beeldbepalend, aan de zijgevel is een vertikaal bouwkundig entree element mogelijk als herkenning. Anderzijds is een strak vormgegeven woning, met een afwijkend materiaalgebruik, zoals hout ook op deze plek mogelijk. Vormgeving en/of materiaal gebruik zijn bepalend, niet de details. Deze dienen minmaal, terughoudend of onopvallend te worden toegepast.



3/ Bijgebouwen.
De bijgebouwen dienen sober en ondergeschikte te zijn aan de hoofdbebouwing. Onderstaande typen zijn representatief voor deze locatie.



ter illustratie enkele bouwkundige details



IV-3. Materialisatie en kleurgebruik bebouwing

De keuze van de materialisatie van de woningen en bijgebouwen, evenals het kleurgebruik is onderstaand weergegeven.

Materialen woon en/of bijgebouw



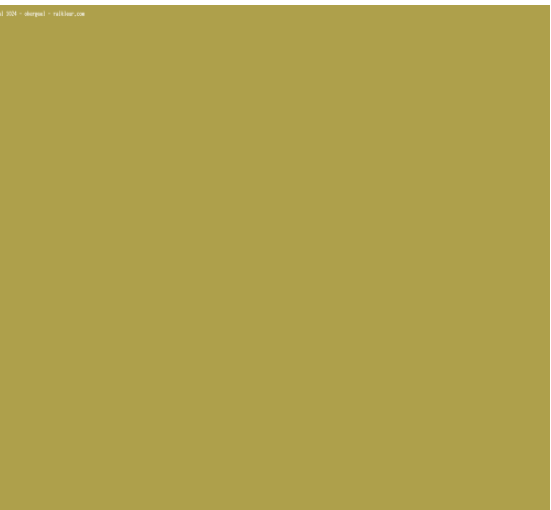
gevelsteen



houten gevelbekleding



kleurgebruik



dakbedekking



IV-4. Materialisatie t.b.v. de erfinrichting

In het ontwerp zijn een tweetal erven te onderscheiden. Het erf waar de woningen zijn gelegen is het woonerf. Het erf bij de werktuigenberging wordt als werkerf gehandhaafd. Beide erven vragen daarom een andere uitstraling en materialisatie.

Het werkerf

De toegang vanaf de Grote Molenstraat naar het werkerf is uitgevoerd in een verharding met betonplaten. Dit type verharding zal worden gehandhaafd. Ook het werkerf heeft een verharding van betonplaten, aansluitingen van de verharding naar andere delen van het erf zijn uitgevoerd in een betonstraatsteen. Voor het zware bedrijfsverkeer is de verharding van betonplaten en betonsteen een goede oplossing. Reparaties aan het verharde oppervlak zijn in de regel vrij eenvoudig te herstellen.



bestaande verharding van de oprit naar het werkerf

Het woonerf

De oprit naar het woonerf bestaat uit asfalt. Voor het bedrijfsverkeer was dit een goede oplossing. Daarnaast sluit dit type verharding goed aan op de asfaltverharding van de Grote Molenstraat.

Met de sloop van de stallen zal ook een belangrijk deel van de bestaande erfverharding worden afgevoerd.

Het erf voor gezamenlijk gebruik zal na de bouw voorzien worden van een nieuwe erfverharding. Op een fundering van gebroken puin en straatzand wordt een klinker bestrating gerealiseerd. Het verkeersgebied wordt in betonsteen uitgevoerd en overgaand naar het privégedeelte gaat deze over in straatbakstenen.

Hemelwater wordt aan de zijanten van het bestratingsvlak afgevoerd en geïnfiltreerd in de ondergrond.

Het woonerf wordt gezamenlijk eigendom en heeft tegelijkertijd een semi-openbaar karakter om de bereikbaarheid voor bezoekers en dienstverlening te waarborgen.



antraciet betonsteen in keperverband



halfverharding met grasbetonstenen

Het gedeelte van het woonerf, waaraan de woningen zijn gelegen wordt als privé-erf ingericht. Het is niet de bedoeling deze ruimte als tuin aan te leggen, maar in te richten als groene kamer met een klinkerpaadje naar de entree en grasstenen voor het gebruik als parkeerplaats.



straatbakstenen





Beplanting landschap/erf
Honeyfield CV
Grote Molenstraat 185
6661 NH Elst



concept landschaps- en erfbeplanting



V-3. Sortiment streekeigen beplanting

In dit overzicht is een schema weergegeven van het toe te passen assortiment streekeigen beplantingen. Dit beplantingschema hanteren wij standaard bij alle projecten. De lijst vermeld naast aantallen, soorten, plantmaat e.d. ook de minimum kwaliteit waaraan de te leveren beplanting moet voldoen. Een dergelijke kwaliteitscriteria ontbreekt veelal op het beplantingplan en/of de plantlijst.

De verklaring van de verschillende codes is in onderstaand schema weergegeven. Het beplantingplan en plantlijst is verder uitgewerkt. De beplantingen van de bestaande privétuin zijn buiten het beplantingplan gehouden. Het assortiment is goed te beheren en vraagt geen specifieke vakkennis.



Fagus sylvatica (groene beuk)



streefbeeld houtsingel

BEPLANTING:									
project: opdrachtgever:		erfbeplanting Honeyfiels c.v. dhr. J.H.M. Huitink Grote Molenstraat 185 6661 NH Elst		projectnr.: we-35909-15 datum: 8-6-2016 wijz: 1-9-2016		besteknr.: teknr.: 3/1			
indeling gebruik	vak/ symb.	aan- tal	wetenschappelijke naam		maat	kwaliteit	diversen		
vak A	opp.		BOMEN:			inl. 2 kniepalen, drkl 3 kniepalen			
			6	Alnus glutinosa	16/18	3x vp drkl	grauwe els		
			1	Fagus sylvatica 'Atropurpurea'	16/18	3x vp drkl	bruine beuk		
			1	Juglans nigra	16/18	3x vp drkl	walnoot		
			1	Liquidambar styraciflua 'Worplesdon'	16/18	3x vp drkl	amberboom		
			7	Quercus robur	16/18	3x vp drkl	zomereik		
			6	Tilia cordata	16/18	3x vp drkl	kleinbladige linde		
			6	Salix alba	Ø 50 mm		schietwilg, onbewortelde slieten planten t.z.t. te knotten		
			BOSPLANTSOEN:						
			ca. 800.00 m² totaal te planten 450.00 stuks plantsoen				plantafstand 1.25 (in de rij) x 1.50 m (tussen de rij) in ▲ verband groepen van 3 gemengd		
45	Acer campestre	80/100	1/2 gesneden	veldesdoorn					
25	Alnus glutinosa	60/100	1/1	grauwe els					
85	Corylus avellana	80-100	1/2 struik	hazelaar					
45	Cornus sanguinea	80/100	1/2 struik	kornoelje					
65	Eunonymus europeus	80/100	1/2 gesneden	gewone kardinaalsmuts					
45	Prunus spinosa	60/100	1/2 gesneden	sleedoorn					
25	Euonymus europaeus	100/125	1/1	kardinaalsmuts					
25	Quercus robur	80/120	1/2	zomereik					
25	Malus domestica (sylvestris)	80/100	1/2 gesneden	wilde appel					
65	Viburnum opulus	60/80	1/1	Gelderse roos/rand bepl.					
140 m³	560		HAGEN: Fagus sylvatica	100/120	1/2	knip en/of scheerhaag aanplanten 4 st/m³ gewone beuk			

BEPLANTING:								
project: opdrachtgever:		erfbeplanting Honeyfiels c.v. dhr. J.H.M. Huitink Grote Molenstraat 185 6661 NH Elst		projectnr.: we-35909-15 datum: 8-6-2016 wijz: 1-9-2016		besteknr.: teknr.: 3/1		
indeling gebruik	vak/ symb.	aan- tal	wetenschappelijke naam		maat	kwaliteit	diversen	
NB:	3x vp Ø 25 20/25 gev. spil drkl mk w 1/2 gesneden 1/1 1/2 C2 A /*		Verklaring van de gebruikte afkortingen:					
			3 keer verplante boom			bestaande bomen		
			stamomtrek op 1.30 m² hoogte			nieuw te planten		
			stamomtrek op 1.30 m² hoogte					
			geveerde spil					
			draadkluit					
			met kluit (in gaas of pot)					
			wortelgoed					
			3-jarige verplante zaailing (wortels gesneden)					
			2-jarige verplante zaailing					
3-jarige verplante zaailing								
2 liter pot								
kwaliteit A (min. twee gezonde takken)								
wintergroen of halfwintergroen blijvend								
NB: de plantennamen zijn overeenkomstig de internationaal erkende standaard betreffende de 'Naamlijst van vaste planten en de naamlijst van houtige gewassen', uitgave 2000, in samenwerking met de ENA, ISU en PPA (ISBN 90-802469-0-5 en 90-76960-01-1								



Beplanting landschap/erf
Honeyfield CV
Grote Molenstraat 185
6661 NH Elst



beplantingplan Grote Molenstraat 185



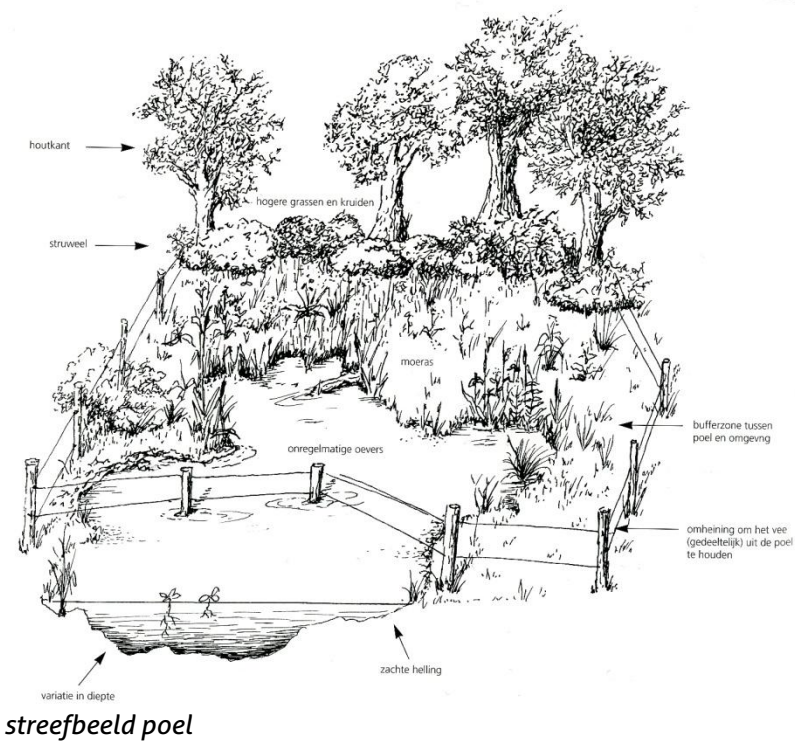
BEPLANTING:						
project: opdrachtgever:			erfbeplanting Honeyfiels c.v. dhr. J.H.M. Huitink Grote Molenstraat 185 6661 NH Elst		projectnr.: we-35909-15 datum: 8-6-2016 wijz: 1-9-2016	besteknr.: teknr.: 3/1
indeling gebruik	vak/ symb.	aan- tal	wetenschappelijke naam		maat	kwaliteit diversen
vak A	opp.		BOMEN:			inl. 2 kniepalen, drkl 3 kniepalen
		6	Alnus glutinosa	16/18	3x vp w	grauwe els
		1	Fagus sylvatica 'Atropurpurea'	16/18	3x vp w	bruine beuk
		1	Juglans nigra	16/18	3x vp w	walnoot
		1	Liquidambar styraciflua 'Worplesdon'	16/18	3x vp w	amberboom
		7	Quercus robur	16/18	3x vp w	zomereik
		6	Tilia cordata	16/18	3x vp w	kleinbladige linde
		6	Salix alba	Ø 50 mm		schietwilg, onbewortelde slieten planten t.z.t. te knotten
			BOSPLANTSOEN:			
			ca. 800.00 m²			plantafstand 1.25 (in de rij) x 1.50 m (tussen de rij) in ▲ verband
			totaal te planten 450.00 stuks plantsoen			groepen van 3 gemengd
		45	Acer campestre	80/100	1/2 gesneden	veldesdoorn
		25	Alnus glutinosa	60/100	1/1	grauwe els
		85	Corylus avellana	80-100	1/2 struik	hazelaar
		45	Cornus sanguinea	80/100	1/2 struik	kornoelje
		65	Eunonymus europeus	80/100	1/2 gesneden	gewone kardinaalsmuts
		45	Prunus spinosa	60/100	1/2 gesneden	sleedoorn
		25	Euonymus europaeus	100/125	1/1	kardinaalsmuts
		25	Quercus robur	80/120	1/2	zomereik
		25	Malus domestica (sylvestris)	80/100	1/2 gesneden	wilde appel
65	Viburnum opulus	60/80	1/1	Gelderse roos/rand bepl.		
140 m³	560	HAGEN:			knip en/of scheerhaag aanplanten 4 st/m³	
			Fagus sylvatica	100/120	1/2	gewone beuk

plantlijst Grote Molenstraat 185



V-4. De poel

In dit overzicht is het streefbeeld van de te graven poel weergegeven.
In de planuitwerking op pag. 19 en pag. 20 is deze verder gedetailleerd en uitgewerkt.
De toegevoegde illustratie geeft het uiteindelijke streefbeeld weer.



ochtend impressie poel

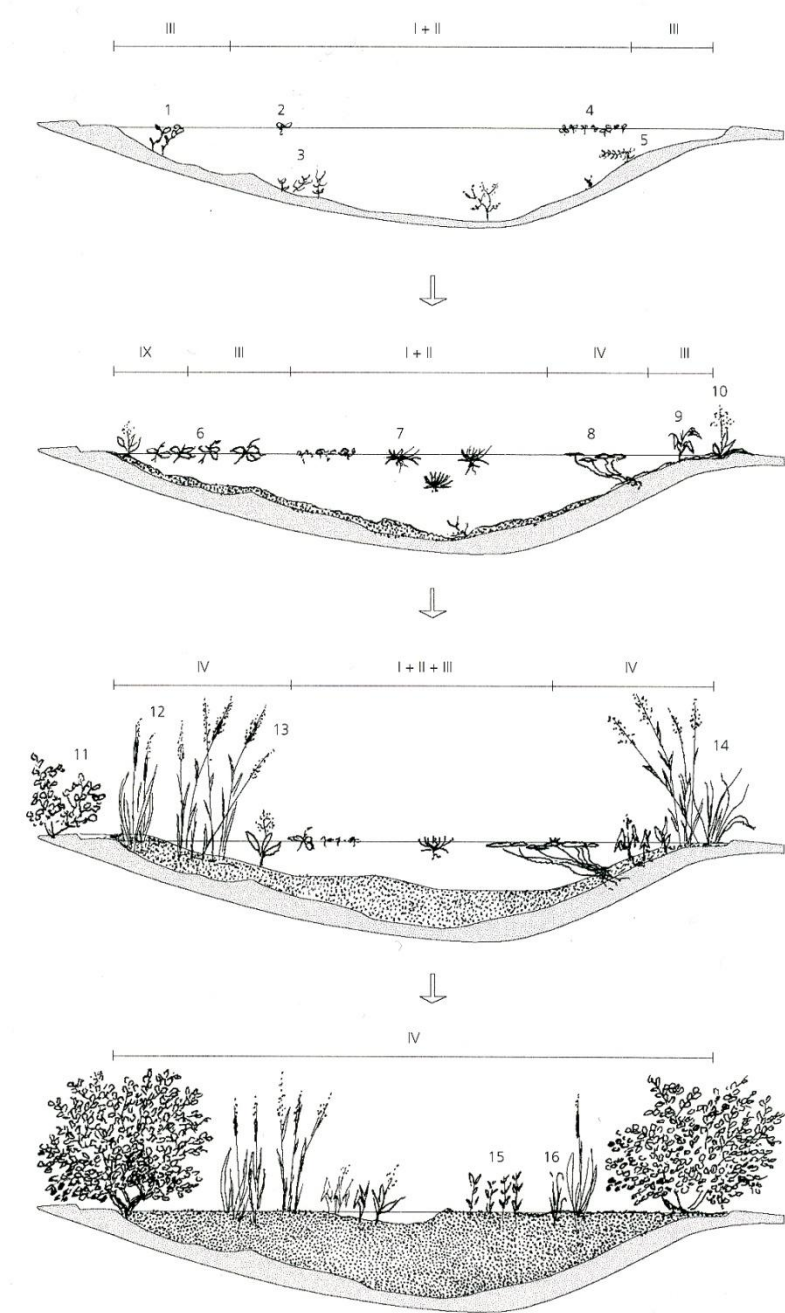
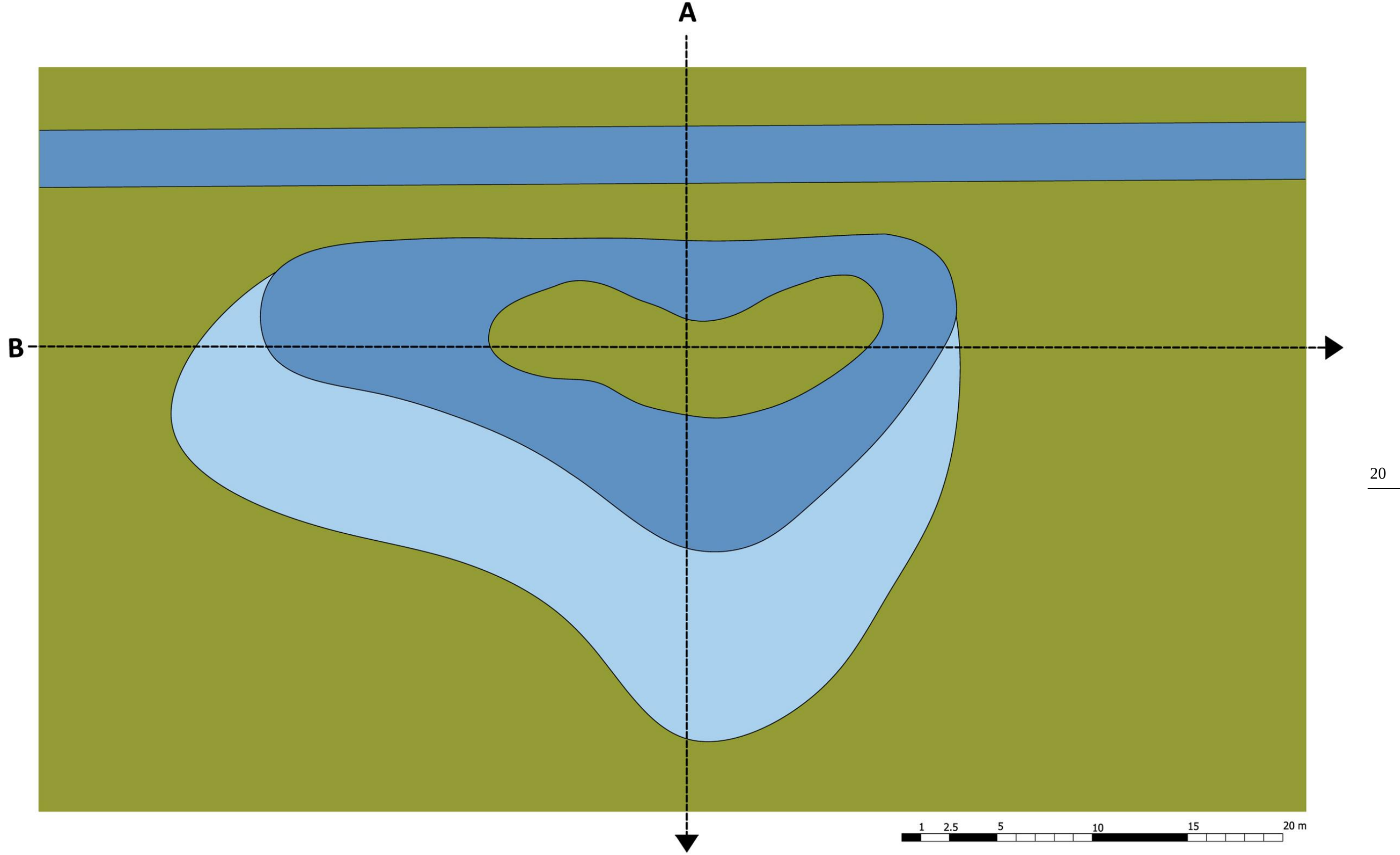


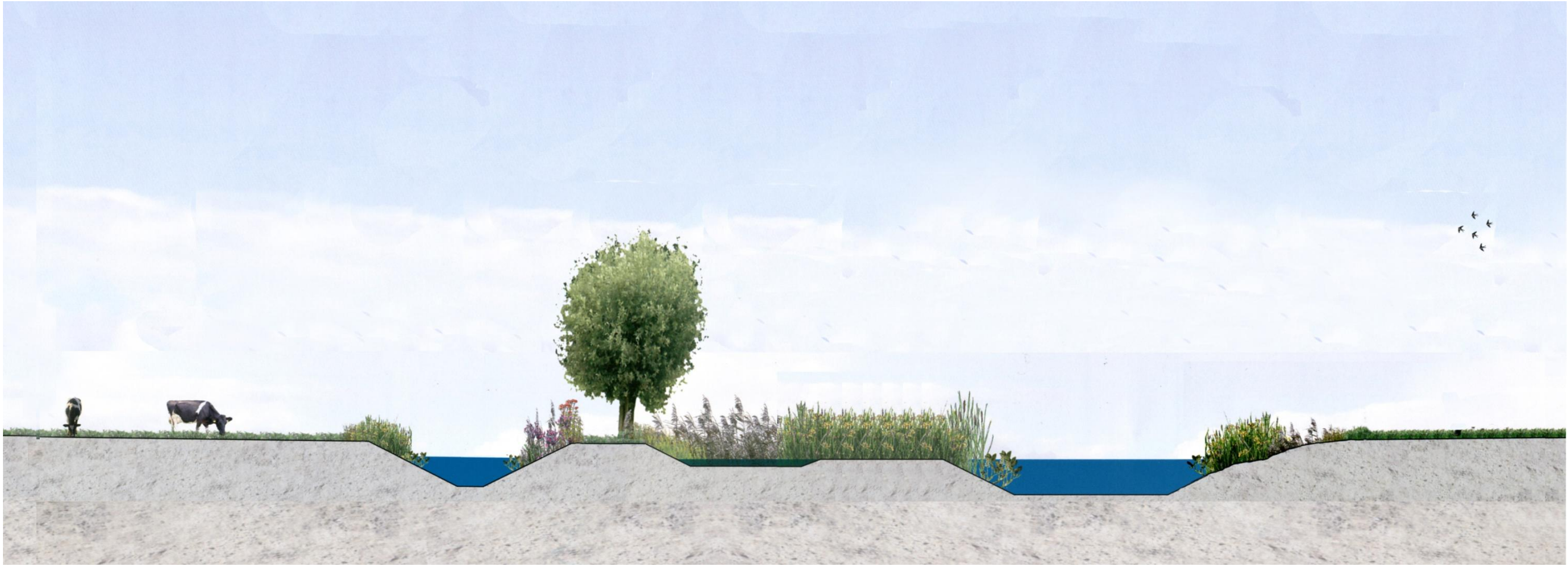
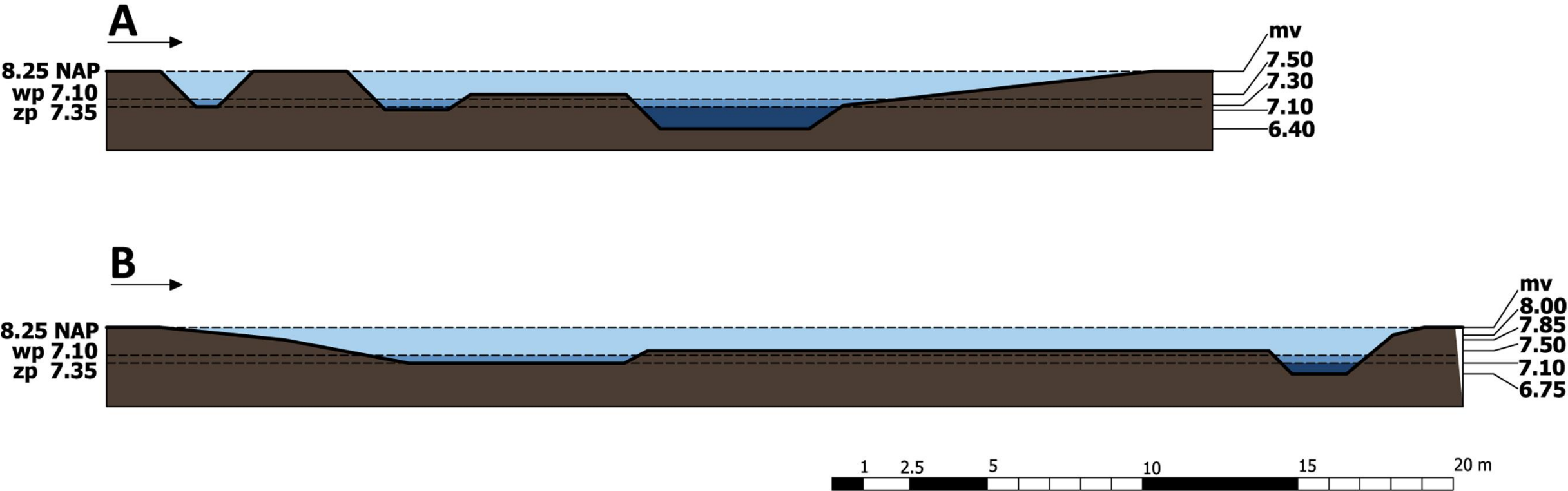
Fig. 4-3. Natuurlijke successie in en rond een poel. Van een pioniersfase met slechts enkele koloniserende soorten over een rijk ecosysteem met zoneringen naar een moerassig stuk broekbos. Enkele voorbeelden van planten uit de verschillende stadia zijn weergegeven:

1 = glanzig fonteinkruid, 2 = veelwortelig kroos, 3 = kranswier, 4 = klein kroos, 5 = breedbladige waterpest, 6 = drijvend fonteinkruid, 7 = krabbescheer, 8 = gele plomp, 9 = pijlkruid, 10 = grote waterweegbree, 11 = elswilg, 12 = grote lisdodde, 13 = riet, 14 = moeraszegge, 15 = holpijp, 16 = gewone waterbies.	De Romeinse cijfers duiden de zonering aan: I = zone gedomineerd door vrij drijvende planten; II = zone gedomineerd door wortelende, ondergedoken planten; III = zone gedomineerd door wortelende planten met drijfbladeren; IV = zone gedomineerd door helofyten (moerasplanten).
---	--

natuurlijke successie van een poel







illustratie principe poel doorsnede **A** (NB niet op schaal)







*ROMBOU B.V.
Zwartewaterallee 14
Postbus 240
8000 AE Zwolle
088 888 6661*

*www.rombou.nl
info@rombou.nl*



POORTVLIET & PARTNERS
TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN BNT

*Poortvliet&Partners
tuin- en landschapsarchitecten bnt©
Kerkweg 40
Postbus 16
7360 AA Beekbergen
055 506 2981*

*www.poortvlietenpartners.nl
info@poortvlietenpartners.nl*