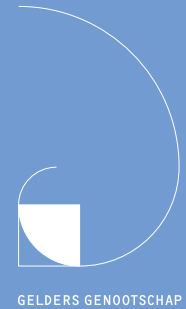


Erfadvies Hogeveldseweg Echteld Gemeente Neder-Betuwe



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2016

Erfadvies Hogeveldseweg Echteld Gemeente Neder-Betuwe



COLOFON

In opdracht van: Laurent van Manen

Behandelend ambtenaar: mevrouw A. Neles

Definitief advies juli 2016

AUTEUR

Ervenconsulent | Gelders Genootschap | 026 4421742 | c.steentjes@geldersgenootschap.nl

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2016

Inleiding

Situatie

De initiatiefnemer wil aan de Hogeveldeweg nabij nr. 1 een bedrijf in klein fruit starten. Hiervoor is grond aangekocht. In eerste instantie wordt er een werkschuur gebouwd met daarin de bedrijfswoning. In de plannen is ook een mogelijkheid voor een aparte bedrijfswoning opgenomen. Na (eventuele) toekomstige realisatie van de aparte bedrijfswoning dient de inpandige woning te worden verwijderd.

Het erfadvies

De gemeente Neder-Betuwe wil dat verandering in het buitengebied bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom geeft de ervenconsulent advies over ruimtelijke kwaliteit bij erftransformaties. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van het erf en de bebouwing. 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 Neder-Betuwe en de initiatiefnemer.

Opgave

De vraag is hoe met de landschappelijke inpassing van het bedrijf en de situering en beeldkwaliteit van de bebouwing de ruimtelijke kwaliteit en het landschap ter plekke versterkt kan worden.

Beleid Landschapsontwikkelingsplan Neder-Betuwe

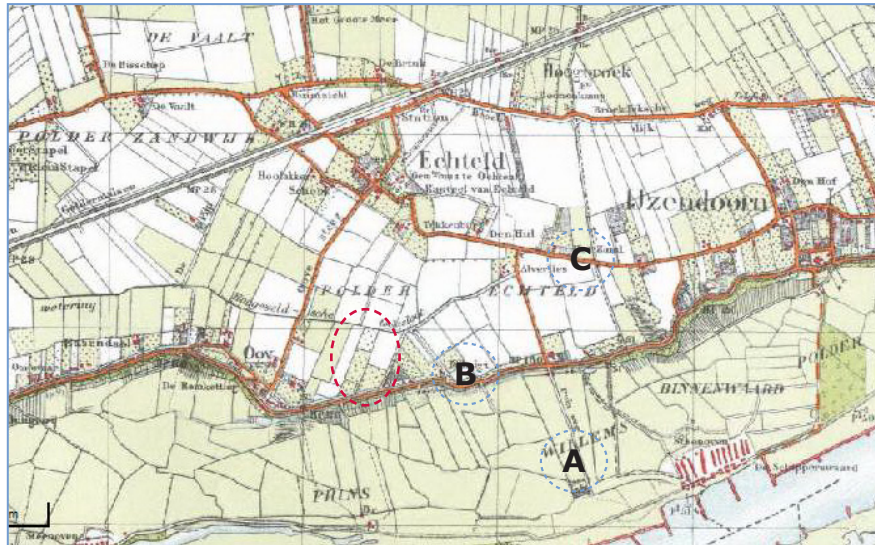
De locatie ligt in het deelgebied fruitteeltrijke oeverwallen. Deze worden gekenmerkt door een rijke en groene uitstraling die voortkomt uit de combinatie van grillige wegen-, kavel- en bebouwingspatronen en de afwisseling in het grondgebruik zoals weilanden, boomgaarden en teeltgronden. Hoogstamboomgaarden spelen hierbij een bijzondere rol. Ambitie is hier het handhaven van het kleinschalige half-open oude oeverwallen landschap met cultuurhistorische waarden. Voor de stroomrug van Echteld geldt de ambitie het bewaken van het landelijke karakter door het tegengaan van stedelijke functies.

Verder is het welstandsbeleid van toepassing.

Ruimtelijke randvoorwaarden principebesluit

Geconcentreerde bebouwing en landschappelijke inpassing van het ensemble, bebouwing en beplanting (inclusief eventuele drifthagen), binnen de aanwezige landschappelijke waarden.

Analyse landschap



Historische kaart rond 1900. Hierop is het rivierenlandschap nog goed te herkennen met de dorpen op de oeverwallen en de komgronden daar tussen.



Luchtfoto 2015. De infrastructuur heeft het gebied opgeknapt en het rivierenlandschap minder beleefbaar gemaakt.

Landschap

De locatie ligt in op de rand van de oeverwal van de Waal. In de oksel van de Waalbandijk en het talud van de N323. Het rivierenlandschap kenmerkt zich door de hoger gelegen oeverwallen naast de rivier en de lager gelegen komgronden die daar wat verder vanaf liggen. Op de oeverwallen zijn van oudsher de dorpen ontstaan, ook Echteld. De oeverwallen kenmerken zich door kleinschalig landschap met slingerende wegen en afwisseling van bebouwing, beplanting en landbouwgrond. Beplanting bestaat uit hier en daar laanbeplanting, fruitboomgaarden en erfbeplanting. Fruitteelt en bometeelt zijn belangrijke grondgebruikers in het gebied.

- A = Uiterwaarden
- B = Waalbandijk
- C = Oeverwallen

Analyse locatie

Locatie

De locatie ligt in de oksel van het talud van de N323 richting de brug en de Waalbandijk. Het is een kleinschalig gebied met fruitteelt, boomkwekerijen, weides en akkers. Erfbeplanting en wegbeplanting versterken de kleinschaligheid. Langs de Hogeveldeweg staat wegbeplanting van essen. Langs het talud van de N323 staat een rij imposante populieren en ook ten zuiden van de dijk staat een rij (jongere) populieren.

De oude verkavelingsrichting, te zien op oude kaarten, is nog herkenbaar en loopt door aan de andere kant van de N323. Het talud, de dijk en de beplanting daar langs geven de locatie een besloten karakter.

De erven in het gebied zijn compact met geconcentreerde bebouwing en erfbeplanting.

- A** = Uiterwaarden
B = Waalbandijk
C = Oeverwallen
----- Waalbandijk
----- Talud N323
←→ Kavelrichting

Aanknopingspunten ontwikkeling locatie

- Ligging op kleinschalige oeverwal
- Besloten ligging
- Kavelrichting
- Compacte erven met geconcentreerde bebouwing en erfbeplanting.



Locatie gezien vanaf de Hogeveldeweg richting het zuiden. Op de achtergrond de Waalbandijk en het talud van de N323 richting de brug (rechts).

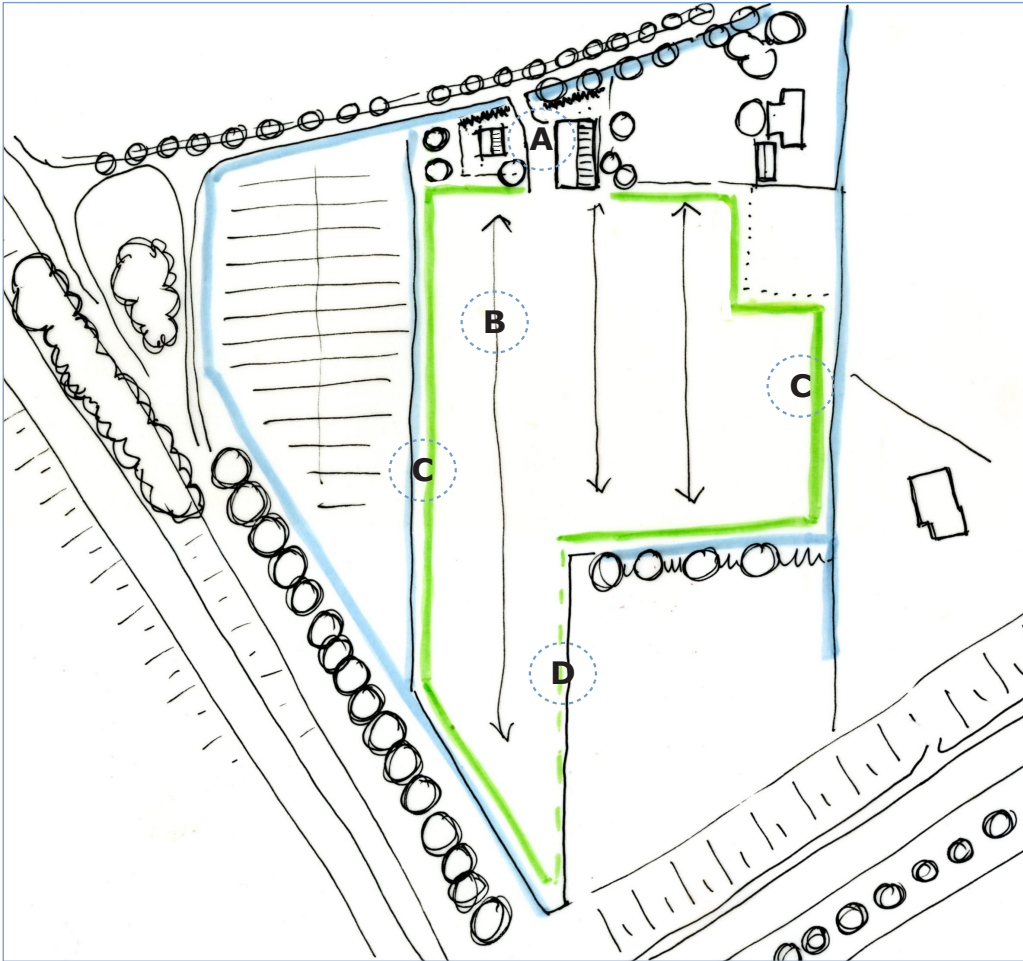


De Hogeveldeweg is deels beplant met essen.



Het naast gelegen perceel, Hogeveldeweg 1.

Advies

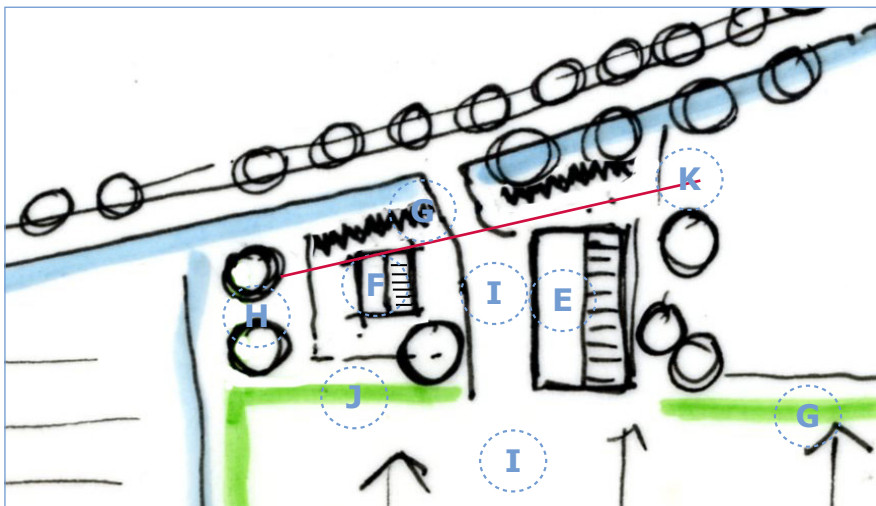


Schets landschappelijke inpassing

Uitgangspunten perceel

- A = Werkschuur met inwoning en toekomstige bedrijfswoning (zie schets en uitgangspunten op pagina 7).
- B = De rijen staan in de zelfde richting, in de lengterichting van het perceel. Dit benadrukt de oorspronkelijke verkavelingsrichting en geeft een rustig beeld.
- C = Rondom het perceel komt een (drift)haag van elzen. Elzen zijn karakteristiek voor dit landschap en zijn robuuster dan een beukenhaag. De haag langs de watergangen en kwetsbare functies zoals woningen is noodzakelijk vanwege drift en milieuzonering. De benodigde hoogte is vastgesteld in het driftonderzoek: 3,5 meter hoog, vanuit landschap is dit ook de gewenste maximale hoogte.
- D = Ter hoogte van (D) is vanuit milieuzonering geen haag noodzakelijk maar vanuit landschap wel gewenst. Hier kan ook gekozen worden voor een lagere haag zodat er meer gelaagdheid komt in het landschap.

Advies



Schets erf

Uitgangspunten erf

- E =** Werkschuur met inwoning en toekomstige bedrijfswoning. De bedrijfswoning bevindt zich aan de voorkant/straatzijde. De schuur heeft een eenvoudige hoofdvorm met zadeldak en heeft een eenvoudige agrarische uitstraling in donkere kleuren.
- F =** Samen met de schuur vormt de toekomstige woning een compact geheel en de uitstraling van één erf. De woning staat daarom nabij de schuur en is georiënteerd op de straat. De woning heeft een eenvoudige en landelijke uitstraling waarbij gebruik wordt gemaakt van natuurlijke materialen en gedempte kleuren. Een eventueel bijgebouw komt achter de voorgevel van de woning.
- G =** Een lage streekeigen haag van veldesdoorn of beuk geeft het erf een groene plint en meer gelaagdheid.
- H =** De westzijde van het perceel wordt open en landschappelijk ingericht met bijvoorbeeld hoogstam fruitbomen.
- I =** Verharding wordt beperkt tot wat functioneel noodzakelijk is.
- J =** Dicht bij de weg en bebouwing aan de weg is een lagere drifthaag, maximaal twee meter, wenselijk om te voorkomen dat het landschap geheel verdicht.
- K =** Rooilijn, gebouwen staan op zelfde en voldoende afstand van de weg.

Toelichting

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. Andere oplossingen zijn denkbaar, wanneer ze voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden.

Geadviseerd wordt rondom het perceel een elzenhaag aan te planten van maximaal 3,5 meter hoog. Elzenhagen rondom fruitpercelen zijn karakteristiek voor het rivierenlandschap en zijn robuuster en meer streekeigen dan beukenhagen. Door de rijen in de lengterichting van het perceel te plaatsen wordt de verkavelingsrichting geaccentueerd. De overkapping is tijdelijk en seizoensgebonden.

Nabij de weg en bebouwing is het wenselijk de hoogte van de drifhagen te beperken tot maximaal twee meter zodat het landschap beleefbaar blijft vanaf de weg en dijk.

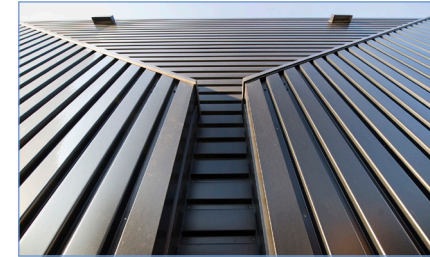
De inpandige bedrijfswoning bevindt zich aan de voorzijde/straatkant van het erf zodat het erf een duidelijk gezicht/voorkant heeft. Wanneer de bedrijfswoning wordt gerealiseerd moet de inpandige woning worden verwijderd.

De schuur en in de toekomst de bedrijfswoning vormen een compact ensemble. De woning wordt daarom nabij de schuur gesitueerd en maakt gebruik van dezelfde inrit. De haag verbindt de bebouwing aan het landschap en geeft de erfbeplanting de gewenste gelaagdheid. Het westelijke deel van het perceel aan de weg krijgt een open en landschappelijke inrichting. Door de afstand tussen de drifhagen en de weg en de erfbeplanting wordt de hoogte van de hagen verzacht.

Inspiratie



Elzenhagen.



Details en richtingverschil onderbreken grote oppervlakte. Donkere kleuren gaan beter op in het landschap. Geleding in de hoofdmassa en detaillering van de gevel laten het volume kleiner lijken.



Streekelijke erfbeplanting: hagen rondom voortuin. Hoogstamboomgaard, doornhagen en knotwilgen.

Eenvoudige landelijke woning.

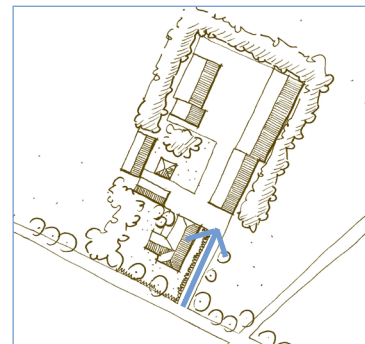


Bijlage: De erf-principes

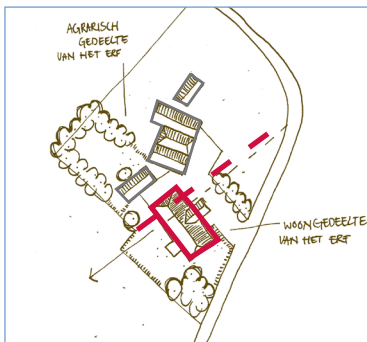
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



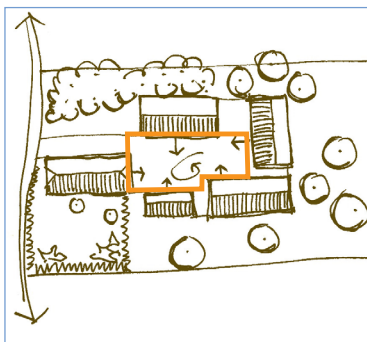
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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, erfbepanting en wandelpaden.



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

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

ervenconsulent@geldersgenootschap.nl