

# Erfadvies Broekdijk 33a en Nieuwe Dijk Kesteren Gemeente Neder-Betuwe



GELDERS GENOOTSCHAP



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2016

# Erfadvies

## Broekdijk 33a en Nieuwe Dijk Kesteren

### Gemeente Neder-Betuwe



#### COLOFON

In opdracht van: Familie van den Hatert  
Adviseur: Van Westreenen

Behandelend ambtenaar: mevrouw A. Neles

Definitief advies 26 april 2016

#### AUTEUR

Ervenconsulent | Gelders Genootschap | 026 4421742 | [c.steentjes@geldersgenootschap.nl](mailto:c.steentjes@geldersgenootschap.nl)

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2016

---

# Inleiding

## *Situatie*

Aan de Broekdijk 33a ligt het agrarische varkensbedrijf van de familie van den Hatert. De familie is voornemens het agrarische bedrijf op deze locatie te staken en te verplaatsen naar de Nieuwe Dijk, een locatie aan de zuidzijde van het de Broekdijk. De schuren op het bestaande erf worden gesloopt. Op de nieuwe locatie wordt een kippenbedrijf gevestigd.

## *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 de ruimtelijke kwaliteit van bebouwing en landschap ter plekke versterkt kan worden.

## *Beleid Landschapsontwikkelingsplan Neder-Betuwe*

De locatie ligt in het deelgebied boomteeltrijke oeverwallen. Hier wordt het beeld nagestreefd van een informeel kleinschalig landschapsmozaïek met grillige bebouwings- en kavelpatronen. Groene wegen en erven dragen bij aan het versterken van het kleinschalige en afwisselende karakter van de oeverwallen. Hoofdpunten voor het gebied:

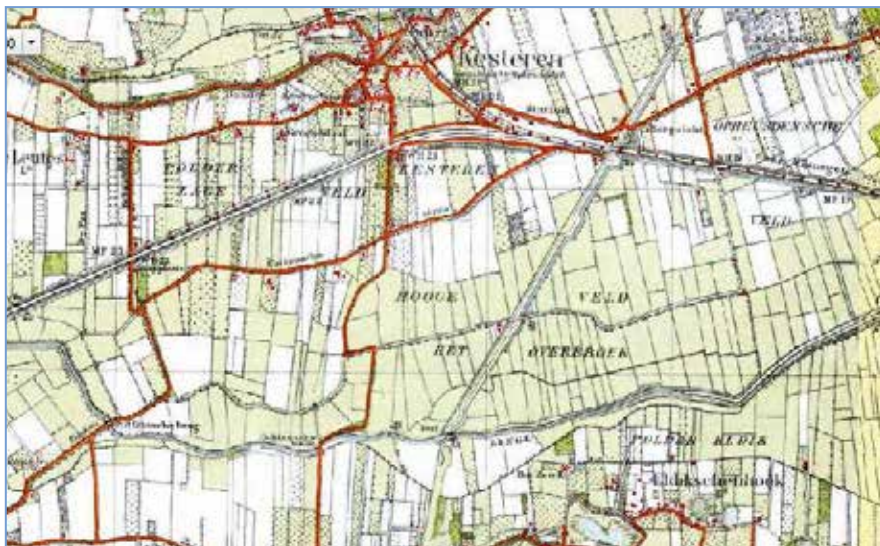
- De landschappelijke inpassing van uitbreidingen afstemmen op specifieke kenmerken oeverwallen en komgronden.
- Broekdijk belangrijk voor het ruimtelijk inpassen van de dorpsrand.
- Handreiking beeldkwaliteit erven volgen; aandacht voor: ensemble gebouwen, niet groene functies, voor- en achterzijde erf, beplanting rond gebouwen, ruimte voor fruitboomgaarden, verlichting, groen karakter en streekeigen beplanting.

Verder is het welstandsbeleid van toepassing.

## *Ruimtelijke randvoorwaarden principebesluit*

- Nieuwe stallen Nieuwe Dijk: maximale goothoogte 5,5 meter en maximale nokhoogte 10 meter mits ruimtelijke inpassing voldoende is onderbouwd.
- Oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning aan de Broekdijk 33a is maximaal 150 m<sup>2</sup>

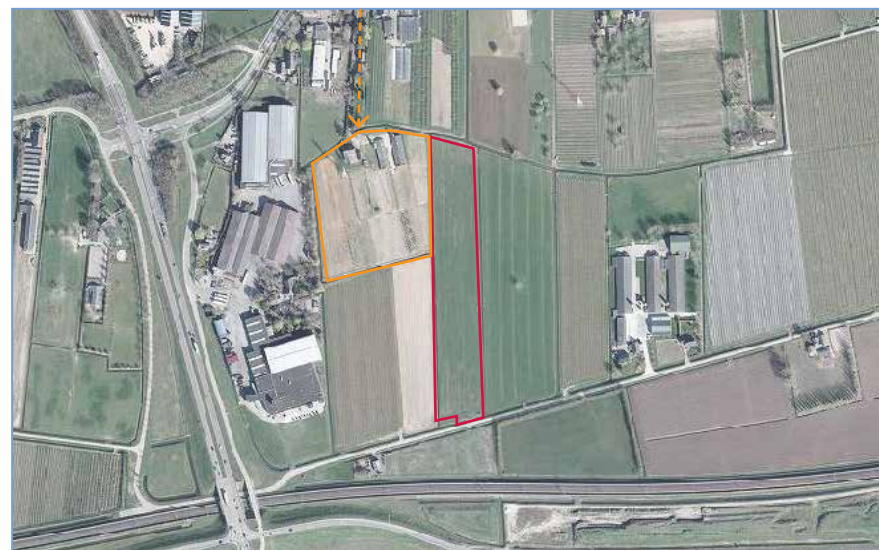
# Analyse landschap



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 opgeknipt en het rivierenlandschap minder beleefbaar gemaakt.*



*Luchtfoto 2015, locatie.*  
*Oranje = Broekdijk 33a met ontsluiting via de Broekdijk. Rood = Locatie Nieuwe Dijk.*

# Analyse landschap

## *Landschap*

De locatie ligt in op de rand van de oeverwal, op de overgang naar de van oorsprong de lage en open komgronden. De Broekdijk ligt op een oude stroomrug. De komgronden worden nu gedomineerd door de snelweg en de Betuweroute en wordt het gerekend tot het dynamische middengebied.

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 Kesteren. De oeverwallen kenmerken zich door kleinschaligheid die ontstaat door de slingerende wegen en de afwisseling van bebouwing, beplanting en landbouwgrond. Beplanting bestaat uit hier en daar laanbeplanting, fruitboomgaarden en erfbeplanting.

Ook het gebied tussen de Broekdijk en de Nieuwe dijk kent een afwisselend beeld van boomgaarden, boomteelt en weilanden. Het landschap verloopt van de kleinschaligheid van de oeverwallen met de Broekdijk naar de grootschaligheid rondom de Betuwelijn. Het oorspronkelijke landschap heeft hier mede door de bedrijventerreinen meer een stedelijke uitstraling.



*Beeld richting de Nieuwe Dijk vanaf het erf van Broekstraat 33a.*



*Broekstraat 33a, kleinschalig landschap met boomteelt en fruitteelt.*



*Broekstraat 33a, kleinschalig landschap met boomteelt en fruitteelt.*

# Analyse erf en gebouwen



## Kenmerken Broekdijk 33a

- A = Bedrijfswoning, een eenvoudige bungalowachtige woning.
- B = Garage bij woonhuis.
- C = Houtopslag (afdakje).
- D = Te slopen varkenschuren
- E = Hoogspanningsmast.
- F = Smal pad als ontsluiting vanaf de Broekdijk.
- G = Tuin rondom de woning.
- H = Bijbehorende gronden zijn in gebruik voor boomteelt.

Luchtfoto huidige situatie.

# Analyse erf en gebouwen

## *Broekdijk 33a*

Broekdijk 33a is een jong erf met daarbij horende erfindeling waarbij wonen en werken gescheiden zijn. De woning staat vooraan het erf en de schuren ten westen daarvan.

De woning is een eenvoudige bungalow en met de voordeur georiënteerd op het toegangspad. De schuren zijn te bereiken via het verharde erf. Het zijn lage bescheiden schuren met zadeldaken met asbest. Deze schuren worden gesloopt.

Het erf wordt omgeven door boomteelt en boomgaarden. Op het erf zelf is weinig erfbeplanting. Behalve in de tuin en bij de ingang van het erf. Daar staan enkele berken en een beukenhaag. Langs het (gemeentelijke) pad staan diverse soorten.



*Erf Broekdijk 33a*



## *Nieuwe Dijk*

Op de nieuwe kavel aan de Nieuwe Dijk staat geen bebouwing. Het gebiedje markeert de overgang van het kleinschalige en onregelmatige landschap aan de noordzijde en het grootschalige en meer rechtlijnige landschap met de Betuwelijn aan de zuidkant.

Het is een smal perceel dat wordt omgeven door sloten en heeft geen beplanting. Aan de zuidkant is een kleine deel in eigendom van een derde.

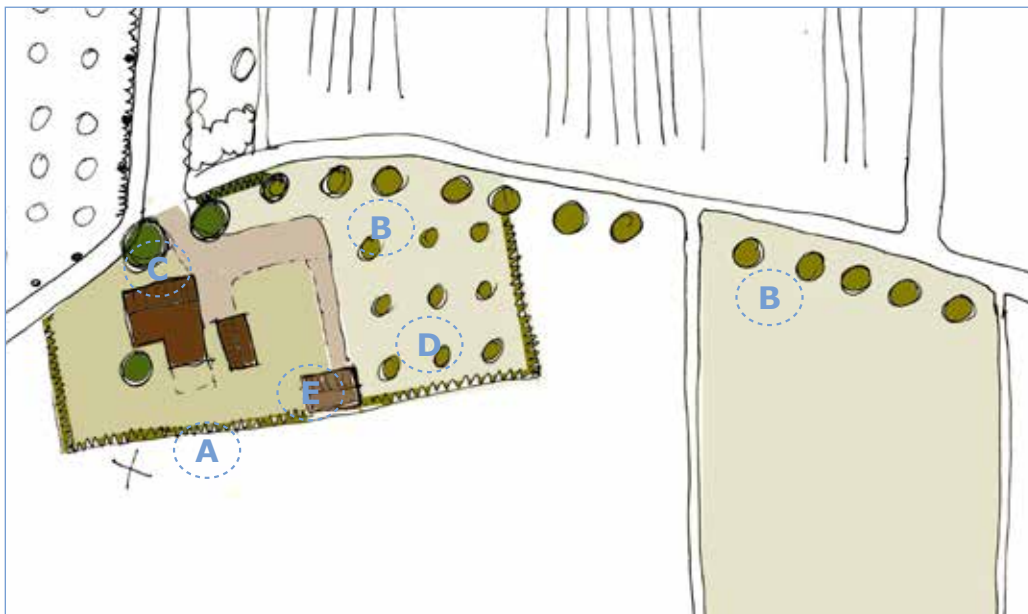


*Luchtfoto locatie Nieuwe Dijk (in rood). Nieuwe Dijk ligt aan de zuidzijde.*

## *Aanknopingspunten ontwikkeling locaties*

- Kleinschaligheid en afwisseling oeverwal.
- Grote afwisseling in grondgebruik.
- Contrast met de grootschalige (en van oorsprong) open komgronden.
- Vanuit het LOP is landschappelijke versterking met streekeigen landschappelijke opgaande beplanting van de oeverwallen gewenst.
- Inpassing agrarische schaalvergroting.

# Advies



Schets Broekdijk 33a



Totaalbeeld landschap Broekdijk 33a (noordzijde) en Nieuwe Dijk (zuidzijde).



Schets Nieuwe Dijk

# Advies

## *Uitgangspunten Broekdijk 33a*

- A = De tuin wordt omgeven door een groene streekeigen haag. Dit verankert het erf met het landschap en vormt een groene grens met de omliggende gronden.
- B = Langs de gehele noordzijde van het perceel, ook het nieuwe perceel, komen knotwilgen langs de sloot. Dit draagt bij aan de vergroening van de dorpsrand en geeft gelaagdheid aan het landschap.
- C = Bestaande bomen en hagen blijven behouden.
- D = De schuren en verharding worden gesaneerd. Hier kan eventueel een hoogstamboomgaard worden gerealiseerd. Omgeven met een streekeigen haag van bijvoorbeeld meidoorn of veldesdoorn.
- E = De nieuwe schuur vormt de afronding van het erf. Het heeft een landelijke uitstraling met duidelijke kap. Gebruik natuurlijke materialen en gedempte kleuren. Verharding wordt tot het hoogstnodige beperkt. Er is maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan in de nieuwe situatie.

## *Uitgangspunten Nieuwe Dijk*

- F = Rondom de tuin van de woning komt een streekeigen haag zoals veldesdoorn of haagbeuk. Dit vormt een groene plint voor de bebouwing waardoor het verankerd wordt in het landschap.
- G = Langs de westzijde komen enkele knotwilgen, deels als onderdeel van de haag. Knotwilgen zijn karakteristiek voor het lager gelegen rivierenlandschap.
- H = Nabij de woning komt een solitair zoals een linde of notenboom. Doordat deze uitgroeit tot een grote boom maakt het de hoogte van de schuur visueel lager.
- I = Een erfbosje van populieren of hoogstamboomgaard verzacht het stenige karakter van het erf.
- J = De ruimte achter de schuren blijft vrij voor ontsluiting en ventilatieruimte voor de droogtunnels.
- K = De schuur heeft een goothoogte van maximaal 5,5 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter. De schuur wordt uitgevoerd in agrarische materialen zoals baksteen en damwand voor de wanden en golfplaat voor het dak, in donkere kleuren. Deze hoogten zijn gangbaar bij moderne schuren zoals bij de melkveehouderij. Door de agrarische materialisering en stevige beplanting aan de

voorzijde en landschappelijke versterking aan de Broekdijk wordt de hoogte verzacht en ruimtelijk inpasbaar. Daarnaast sluit deze hoogte aan bij de gebouwen op het nabij gelegen bedrijventerrein aan de Meezendreef. Een overstek waarbij de goot lager komt dan 5,5 meter kan de hoogte van de schuur visueel verder drukken.

- L = De woning heeft een enkelvoudige hoofdvorm met flinke kap en een landelijke uitstraling. Gebruik natuurlijke materialen en gedempte kleuren.

## *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.

### • *Broekdijk 33a*

Op dit perceel worden de varkensschuren, silo's en een deel van de verharding gesaneerd. Het erf maakte altijd deel uit van de omliggende gronden maar deze worden verkocht. De nieuwe groene inrichting geeft het erf een eigen groen kader en draagt bij aan de vergroening van het dorpsrand Kesteren en Broekdijk.

Het landschap als geheel wordt versterkt met de knotwilgenrij langs de sloot die doorloopt op het nieuwe perceel.

### • *Nieuwe Dijk*

Het nieuwe erf aan de Nieuwe Dijk is opgebouwd uit een woning aan de weg en de schuur daarachter. Aan de voorzijde en achterzijde van de schuur is er verkeersruimte. In de toekomst komt er eventueel een tweede schuur aan de westzijde van het perceel. De silo's komen tussen de schuren in waardoor de ontsluiting van de achterzijde van de schuren langs de oostgrens komt. Het is een smal perceel met bouwblok tot aan de sloten, waar weinig ruimte is voor goede kavelgrensbeplanting langs de schuur. Ook vanwege ventilatie is het bedrijfsmatig ook niet gewenst. Daarom is gekozen voor stevige beplanting aan de voorzijde, hiermee wordt de bebouwing verzacht. Met de doorgaande landschappelijke beplanting aan de noordzijde van het perceel (Broekdijk 33a) wordt het landschap als geheel versterkt.

# Inspiratie



*Doordat de bovenzijde van de gevel donker is uitgevoerd wordt het minder dominant. Een overstek helpt bij het visueel drukken van de hoogte.*



*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 beplanting: hagen rondom voortuin. Hoogstamboomgaard, doornhagen en knotwilgen.*



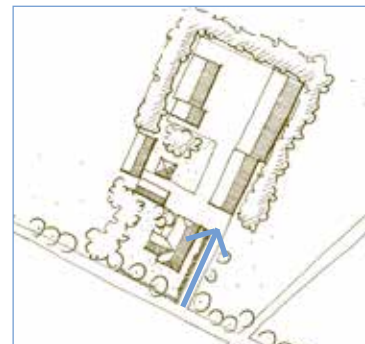
*Solitaire linde nabij bebouwing doorbreekt de stenige omgeving.*

## Bijlage: De erf-principes

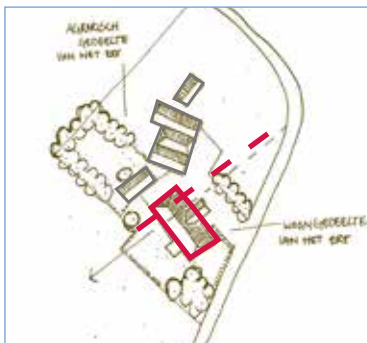
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



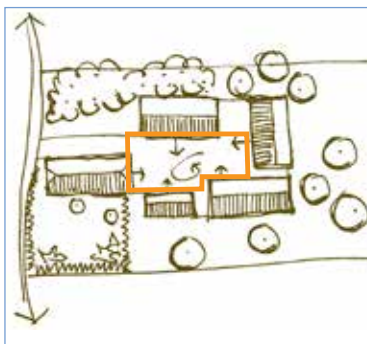
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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.

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

[ervenconsulent@geldersgenootschap.nl](mailto:ervenconsulent@geldersgenootschap.nl)