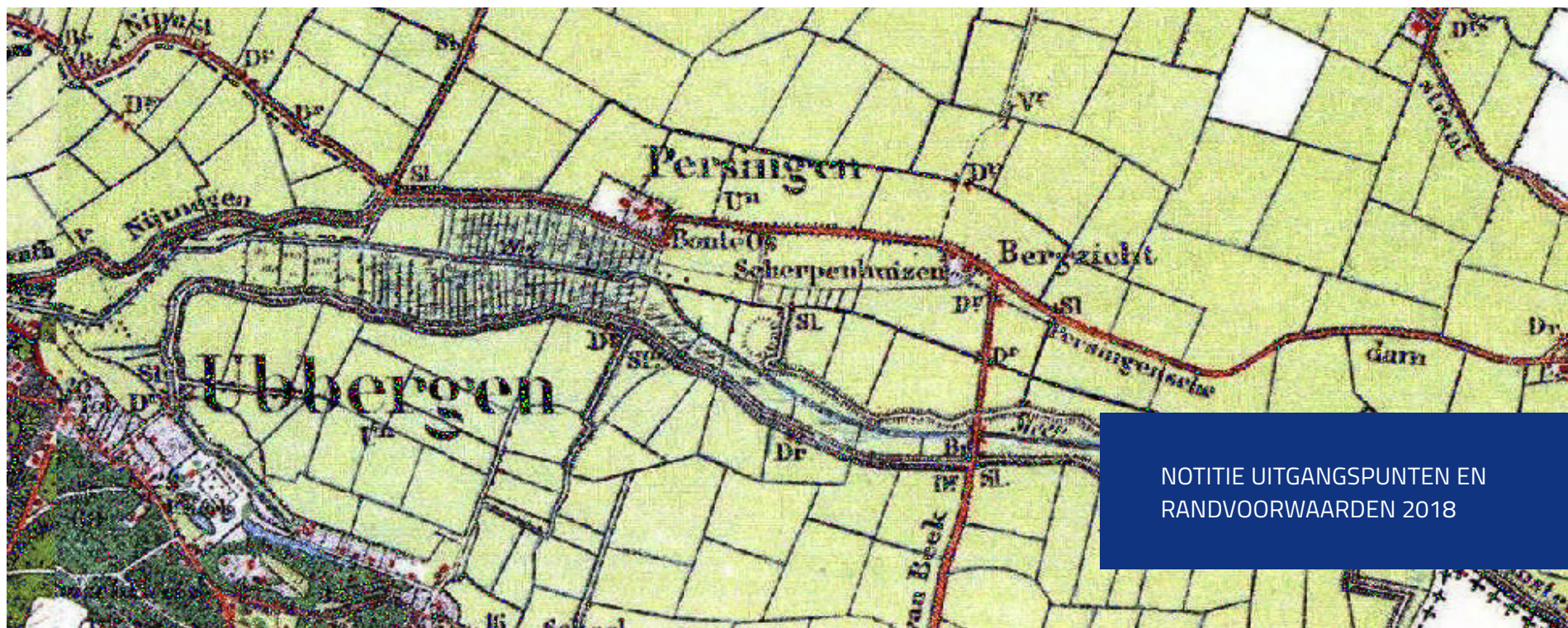


ERFADVIES
PERSINGENSTRAAT 6A PERSINGEN
GEMEENTE BERG EN DAL



NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN
RANDVOORWAARDEN 2018

ERFADVIES PERSINGENSTRAAT 6A PERSINGEN GEMEENTE BERG EN DAL

COLOFON

Initiatiefnemer	Peter Kipp
Contactpersoon	Hèlen Schot gemeente Berg en Dal
Datum advies	24-04-2018
Gelders Genootschap	026 4421742
Ervenconsulent	Christel Steentjes c.steentjes@geldersgenootschap.nl

NOTITIE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN 2018

INLEIDING

Aan de Persingenstraat 6a ligt een voormalig agrarisch bedrijf. Het erf is eigenaar van dhr. Peters die woont aan de Persingenstraat 19. Het erf aan nummer 6a heeft geen bedrijfswoning, de schuren worden deels verhuurt aan een hovenier, andere schuren staan leeg of worden gebruikt voor opslag. Het geheel maakt een rommelige indruk. De eigenaar is voornemens gebruik te maken van de regeling functieverandering van de gemeente en schuren en verharding te saneren en hier één woning terug te bouwen. Het bestemmingsplan (van voormalig gemeente Groesbeek) staat 750 m³ toe. De gemeente heeft aangegeven dat de oude schuur waardevol is en het behouden waard. De initiatiefnemers willen hier in het kader van verevening aan meewerken. De oude schuur zal onderdeel worden van het ruimtelijk concept.

De gemeente Berg en Dal wil dat veranderingen in het buitengebied bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom adviseert zij het inschakelen van de ervenconsulent van Gelders Genootschap om onafhankelijk advies te geven over deze transformatie. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van de locatie en de bebouwing. Het vormt een kader bij de welstand-sadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur.

RELEVANT BELEID

▪ NATIONAAL LANDSCHAP GELDERSE POORT

Er geldt hier een “ja, mits de kernkwaliteiten worden behouden en versterkt” benadering voor ruimtelijke ontwikkelingen. Kernkwaliteiten zijn onder andere het uitzicht vanaf de dijken op het landschap en de gradiënt van stuwwal naar rivier. Het kleiwinninglandschap en de strijd tegen het water onder andere zichtbaar door de bebouwing op waterveilige hogere plekken, de dijken en wielen. Daarnaast ligt het in waardevol open gebied waar de karakteristieke openheid een kernkwaliteit is. De locatie ligt in de Groene Ontwikkelingszone en rustgebied voor winterganzen.

▪ LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN “OMARM DIE VEELKLEURIGHEID”

Deelgebied Oude rivierdijkzone en Persingen. Persingen ligt op een rivierduin, hoger in het landschap. De historische bebouwing concentreert zich rond het kerkje. Het Meertje is een oude rivierarm. Het landschap en de verschillende tijdslagen zijn hier nog goed afleesbaar. Behoud en ontwikkeling van het oude cultuurlandschap en de voormalige dynamiek van het rivierenlandschap zijn belangrijk.

▪ NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT 2015

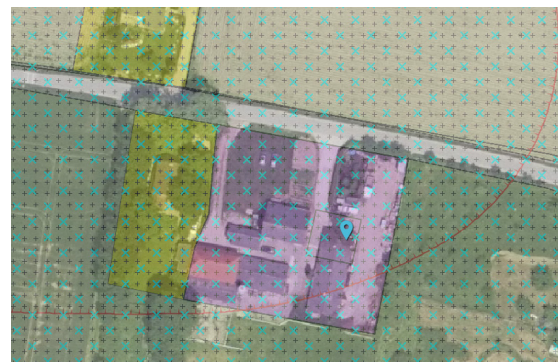
De locatie ligt in het deelgebied polderlint. De linten vormen waardevolle elementen in het huidige beeld van de gemeente. Zij zijn de historische context van veel objecten. Het schaalniveau van open tot besloten wordt gewaardeerd. Het beleidsniveau is respect wat wil zeggen dat bouwplannen passen bij de kernkwaliteiten van het gebied. In de nota zijn richtlijnen opgenomen voor ontwikkelingen van erven zodat ze bijdragen aan het landschap en de ruimtelijke kwaliteit. Deze richtlijnen en uitgangspunten zijn samengevat in de bijlage achterin dit advies.

▪ FUNCTIEVERANDERING 2013

Het beleid voor functieverandering is vastgelegd in de notitie functieverandering buitengebied van de stadregio Arnhem Nijmegen. Deze is door de gemeente uitgewerkt in een aanvullende notitie. Hierin is onder andere aangegeven dat bij functieverandering alleen wordt meegewerkt wanneer er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en er geen natuur- en landschapswaarden worden aangetast. Sloop van overvloedige bebouwing is een belangrijke voorwaarde.

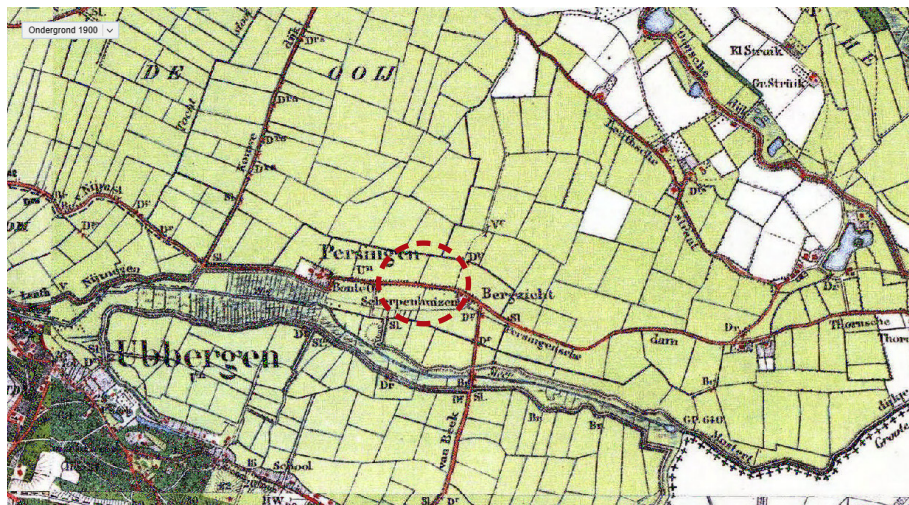
▪ BESTEMMINGSPLAN

Vanuit het bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen vanuit archeologische en aardkundige waarden. Ook maakt de locatie deel uit van een gebiedje van landschappelijke en cultuurhistorische samenhang (rivierduin Persingen) wat betekent dat ook de monumentencommissie mee genomen moet worden in de planvorming.

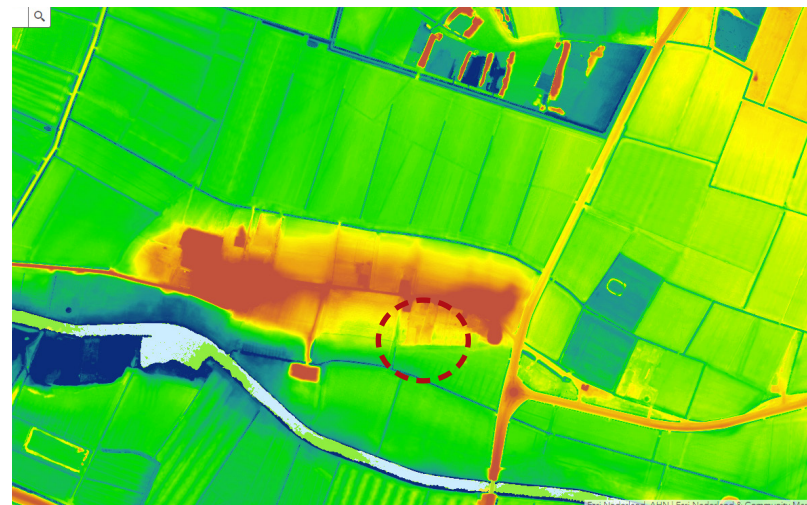


Bestemmingsplankaart. De locatie is in paars aangegeven met bedrijfsbestemming.

ANALYSE



Kaart landschap 1900. De locatie is nog onbebouwd.



Hoogtekaart. Rood zijn de hoogte delen, via oranje, geel, en groen gaat het naar de laagste delen in blauw.



Luchtfoto landschap 2015. Het erf is naoorlogs, net zoals de woningen daarom heen.

ANALYSE

LANDSCHAP

De locatie ligt op een rivierduin die op de hoogtekkaart duidelijk wanneerbaar is. Een hogere veilige plek om te wonen in het van oorsprong dynamische rivierenlandschap. In het dorpje Persingen is dan ook veel historische bebouwing te vinden.

De bebouwing ter hoogte van de locatie is voornamelijk naoorlogs en gekoppeld aan de weg. Het omringende landschap ligt lager en kent een grootschalige blokverkaveling. Door de openheid is Persingen een markant en herkenbaar punt in het landschap. Het contrast met de zuidelijke gelegen beboste stuwwal en het vlakke open polderlandschap is bijzonder.

Ondanks nieuwe infrastructuur en de komst van nieuwe bebouwing is het landschap nog steeds zeer herkenbaar rivierlandschap met oude dijken, wielen, ooibossen, oeverwallen met bebouwing, uiterwaarden en polders. Rondom de locatie is juist de openheid karakteristiek. Beplanting is voornamelijk beperkt tot erf- en wegbeplanting.

Het erf maakt onderdeel uit van een bebouwingslintje met groene tussenruimte. Een lintje dat na de tweede wereldoorlog is ontstaan. Alleen het meest oostelijk gelegen erf is ouder, de huidige bebouwing niet.



Het reliëf van de rivierduin is in het veld wanneerbaar. De locatie ligt hier rechts van de weg. Iets lager dan de weg zelf. Afgezien van erf- en wegbeplanting is het landschap open.



Uitzicht vanaf de locatie richting het zuiden. Het contrast van het open rivierenlandschap en het besloten stuwwallandschap.

ANALYSE



Luchtfoto huidige situatie.

Karakteristieken

- A. Woning eigenaar. Staat los van de planvorming en het perceel.
- B. Karakteristieke schuur met rode pannendak en houten gebinte. Staat sinds circa jaren 50 op de locatie maar komt uit de Betuwe en is een stuk ouder dan 50 jaar.
- C. Diverse schuren van slechte kwaliteit met asbest. Maken een rommelige indruk.
- D. Voormalige varkensschuur. Wordt gebruikt door een hovenier.
- E. Dit deel van het erf wordt gebruikt door de hovenier, huurder van een deel van het erf. Dit deel is geheel verhard en omgeven van coniferen.
- F. Het erf heeft twee toegangen. Een onverhard pad richting de oude schuur en den verhard pad langs de varkensschuur. Het erf zelf ligt lager dan de weg.
- G. Tussen het erf en het naastgelegen erf is een boomgaard met diverse streekeigen hagen aangelegd.
- H. Tegen de oude schuur is door de buurman een andere schuur aangebouwd. De gebouwen delen een muur.
- I. Het eigendom loopt door tot aan de sloot.

ANALYSE

ERF EN GEBOUWEN

Het erf maakt een rommelige indruk. Diverse schuren zijn oud, in slechte staat en staan deels dicht op elkaar. Ook vindt er opslag plaats. Een deel van de schuren is ooit door een vorige eigenaar als woning gebruikt. Op dit moment is er geen bedrijfswoning op het erf en staan er alleen schuren. De woning aan de westzijde is altijd een zelfstandige woning geweest en heeft nooit bij het erf gehoord.

De grootste schuur wordt gebruikt door een hovenier, hierom heen ligt veel verharding en staan coniferen die de opslag uit het zicht houden.

De in zwart aangegeven schuur is in de jaren 50 naar deze locatie verplaatst en is volgens de overlevering zo'n 200 jaar oud. Door de hoogte, constructie en rood markant pannendak is het een opvallend en waardevol gebouw. De initiatiefnemer wil dit gebouw eventueel behouden en onderdeel maken van het nieuwe erf.

Het erf ligt lager dan de weg en loopt ook af richting het zuiden waar 'Het Meer' ligt. Op het erf staat weinig erfbeplanting. Aan de westzijde wordt het groene decor bepaald door de bomen op het naastgelegen perceel en rondom de verhuurde schuur staat wat beplanting. Aan de oostzijde is het naastgelegen perceel geheel landschappelijk ingericht met hagen en hoogstam fruitbomen.

AANKNOPINGSPUNTEN ONTWIKKELING ERF

- Ligging op rivierduin in open polderlandschap.
- Erf met veel oude schuren en verharding.
- Markante oude schuur met rood pannendak.
- Weinig erfbeplanting.



Markante oude schuur.

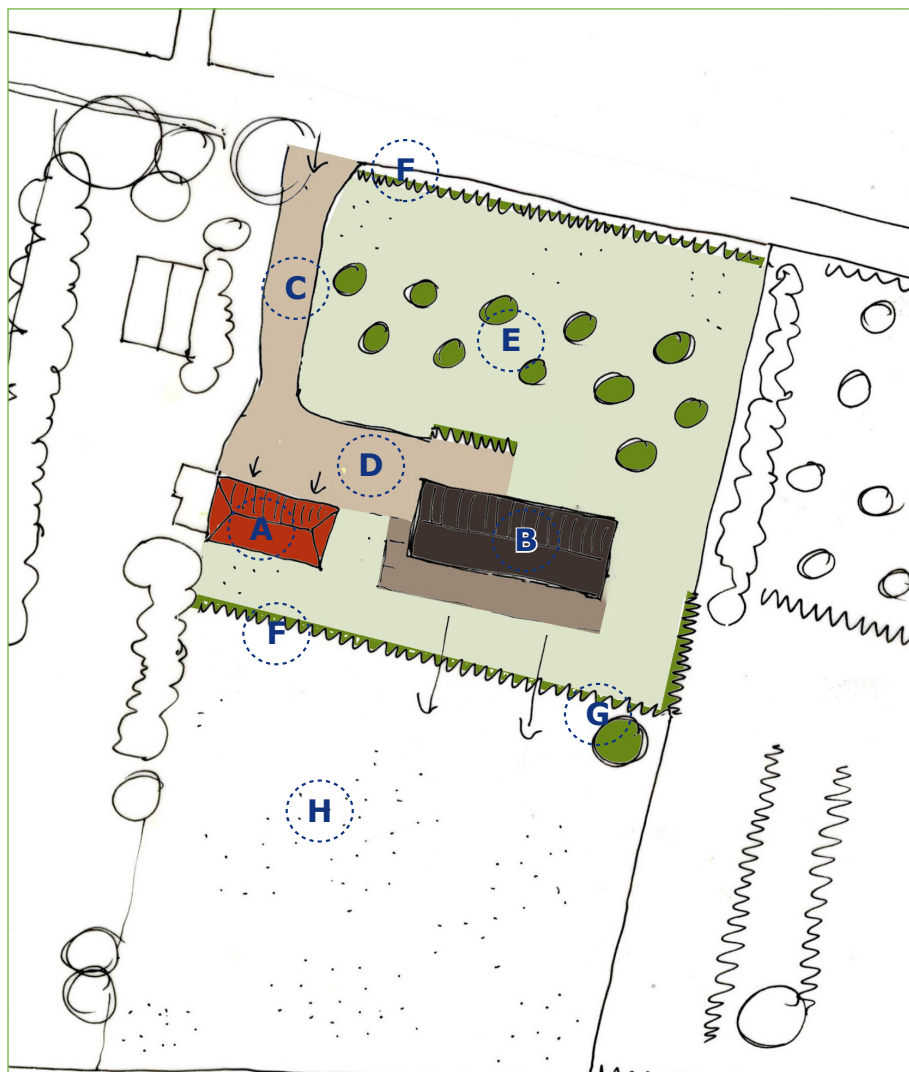


Diverse verouderde schuren.



Een deel is in gebruik bij een hovenier.

ADVIES



Schets mogelijke uitwerking uitgangspunten en randvoorwaarden

UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

- A. De oude markante schuur blijft behouden als bijgebouw. Houd bij de renovatie en materiaalkeuze rekening met de uitstraling van het gebouw. Qua hiërarchie wordt deze schuur het hoofdgebouw op het erf.
- B. De nieuwe woning in schuurarchitectuur komt ongeveer op de plek van de oude schuren en is ondergeschikt aan de karakteristieke schuur die blijft staan. Door de beplanting en positie vormen de oude en nieuwe 'schuur' een nieuw agrarisch ensemble. Het nieuwe gebouw heeft een gesloten karakter aan de wegzijde. Richting het zuiden kan het gebouw transparanter zijn. Het gebouw heeft een rechthoekig grondvlak, één bouwlaag met een duidelijk zadeldak en lage goten. Het silhouet is daarbij belangrijk. Gebruik natuurlijke materialen en gedempte kleuren.
- C. Het erf wordt via één oprit ontsloten. Deze is georiënteerd op de markante oude schuur. Zodat de hiërarchie extra wordt benadrukt.
- D. Het erf ontsluit beide gebouwen. Verharding wordt tot het hoogstnodige beperkt. Materialen passen bij het landelijke en agrarische karakter.
- E. Hoogstam boomgaard. Deze sluit aan op de boomgaard van het naastgelegen oostelijke perceel. Zo ontstaat een groen beeld en ligt de nieuwe schuurwoning achter de bomen, uit het zicht.
- F. Lage streekeigen hagen kaderen het erf in en geven het erf en bebouwing aansluiting op het landschap.
- G. Enkele solitaire bomen geven gelaagdheid op het erf. Karakteristiek voor erfbeplanting.
- H. De weide behoudt een agrarische bestemming en blijft open. Het wordt extensief beheerd, bijvoorbeeld als bloemenweide / schraalgrasland.

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 schetsen geven een mogelijke uitwerking van het advies, andere uitwerkingen binnen het gegeven advies zijn mogelijk. De initiatiefnemer wordt aangeraden een architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor deze locatie.

Functieverandering moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Een goede landschappelijke inpassing van het erf is voor de gemeente Berg en Dal belangrijk.

TOELICHTING

De locatie ligt op een bijzondere plek op een rivierduin vlak bij het historische dorpje Persingen. Het is geen standaard erf, in die zin dat er een bedrijfswoning ontbreekt en een oude markante schuur in de jaren 50 verplaatst is naar dit erf. Door de sloop van de verouderde schuren, verwijderen van opslag en verharding wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Met de nieuwe woning in schuurarchitectuur in een hoogstamboomgaard met streekeigen erfbepanting sluit het nieuwe erf aan op het agrarische karakter van de omgeving en wordt de rivierduin in het open polderlandschap geaccentueerd.

ERFOPZET

Omdat gekozen is voor behoud van de karakteristieke schuur is dit gebouw als uitgangspunt genomen voor verdere ontwikkeling van de locatie. De nieuwe woning vormt straks met de oude schuur een nieuw ensemble waarbij de oude schuur het hoofdgebouw is op het erf. De nieuwe woning in schuurarchitectuur is vanaf straatzijde ondergeschikt aan de oude schuur door: de ligging achter de hoogstam boomgaard, een (visueel) gesloten gevel richting de weg, de positie naast de oude schuur en door de beperkte nok- en goothoogte. Ook de oprit is georiënteerd op de oude schuur zodat de hiërarchie tussen de gebouwen extra wordt benadrukt. Het behoud van de karakteristieke oude schuur vertelt het verhaal van de plek en draagt bij aan de agrarische uitstraling. Qua erfindeling en reliëf moet het erf één geheel blijven vormen, ondanks dat de oude schuur wat lager komt te liggen dan de woning. Dat vraagt een nadere uitwerking.

TYPOLOGIE SCHUURWONING

Voor de schuurwoning wordt uitgegaan van de typologie van de huidige varkensschuur met lage nok- en goothoogte zodat het ondergeschikt is aan de oude schuur. Wel wordt dan gekozen voor het gebruik van natuurlijke materialen en kleuren zoals hout. De initiatiefnemers wensen een duurzame en levensloopbestendige woning met vooral woonruimte beneden wat past bij de gekozen typologie voor dit erf. Om deze uitstraling te versterken is een lagere goothoogte gewenst dan in het bestemmingsplan mogelijk is (maximaal 3,5m in plaats van 4,5m bestemmingsplan). Daarom zal voor een goede woningindeling, schuuruitstraling en door beperkte bruikbaarheid van schuine ruimten een grotere inhoudsmaat / vloeroppervlak nodig zijn.

STREEKEIGEN BEPLANTING

- Hoogstam boomgaard
- Haag om moestuin en boomgaard: meidoorn
- Haag om tuin: meidoorn, veldesdoorn, beuk
- Solitaire bomen bij het huis: es, walnoot, linde, eik
- Wilgen aan het water op de lage delen.

VEREVENING EN MEERWAARDEN

- Sloop oude stallen en schuren met (deels) asbest
- Sanering verharding
- Verwijderen buitenopslag
- Opheffen bedrijfsbestemming
- Versterken landschap rivierduin (hoogstam boomgaard)
- Versterken agrarisch karakter door nieuw schuren ensemble
- Behoud waardevolle oude schuur



De karakteristieke oude schuur blijft behouden en krijgt een prominente plek op het erf en in het ontwerp van het erf.

INSPIRATIEBEELDEN



Diverse voorbeelden van schuurwoningen en verschillende opties voor lichtinbreng in een gesloten kap / silhouet.



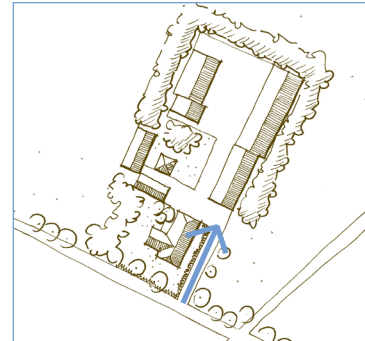
Streekeigen erfbeplanting.

BIJLAGE: Erfprincipes

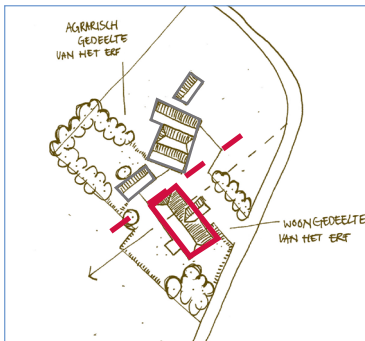
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



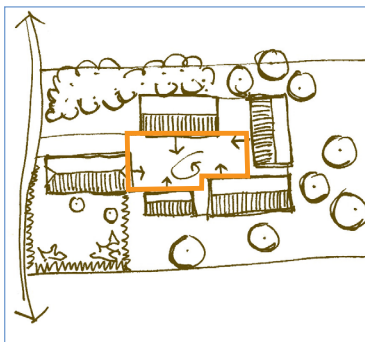
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdbouw 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.

partner in
omgevingskwaliteit



GELDERS
genootschap

POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl