

Inrichtingsplan nieuw erf

DS

**Locatie Hollanderbroeksestraat 45
Buitengebied Elst**

14 juli 2015



Inrichtingsplan
Hollanderbroeksestraat Elst

Opgesteld door Arjan van der Laan / Buro Dwarsstraat

Buro Dwarsstraat - Leeuwstraat 19 - 6531 RA Nijmegen - www.burodwarsstraat.nl - burodwarsstraat@outlook.com

Inhoud

1 Inleiding	5
2 Analyse	7
3 Inrichtingsplan	15
4 Beeldkwaliteit	17



01 | Inleiding

Het voorliggende inrichtingsplan is gemaakt voor de locatie “Hollanderbroeksestraat” in het buitengebied van Elst.

Op deze locatie is op dit moment W.P.Th. Scheerder-Veehandel gevestigd, een handelsbedrijf gespecialiseerd in rundvee- en schapenhouderij.

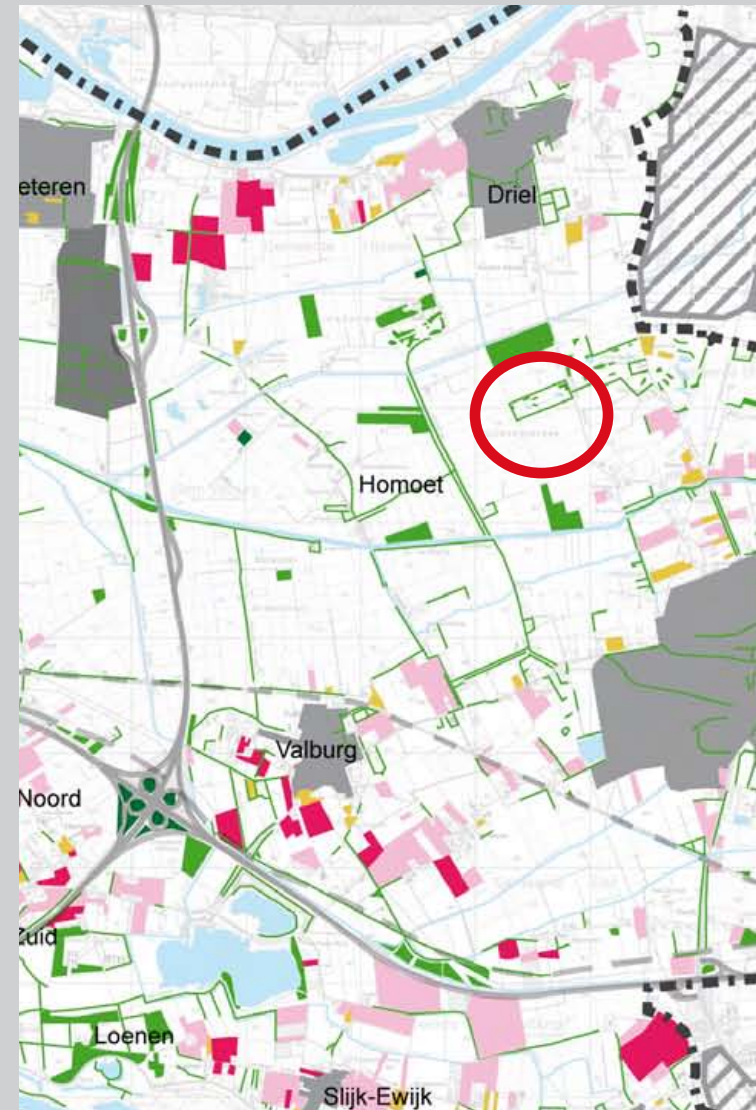
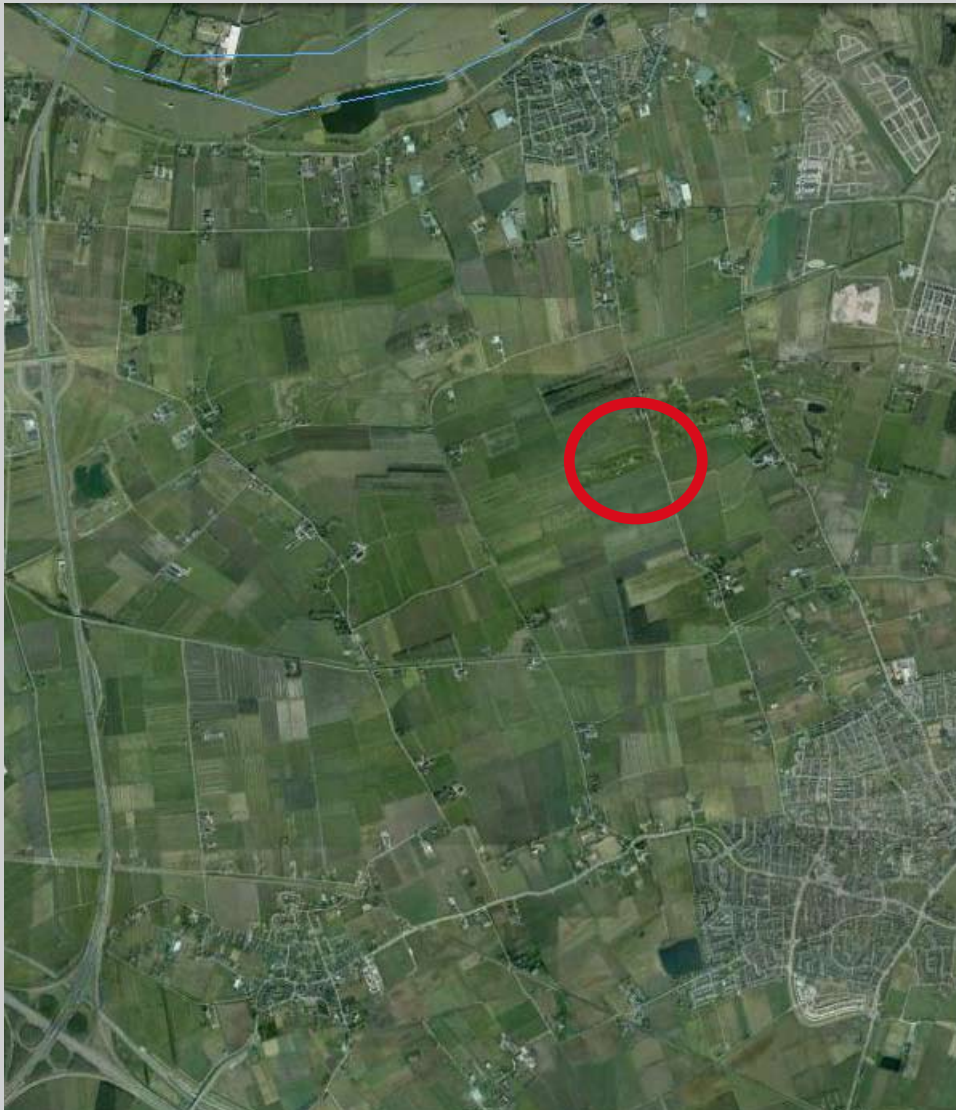
Omdat W.P.Th. Scheerder-Veehandel het voornemen heeft om de bedrijfsactiviteiten te staken op deze locatie en gebruik wil maken van de beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied van gemeente Overbetuwe, is het voorliggende inrichtingsplan opgesteld.

Doel

Dit inrichtingsplan legt de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast voor toekomstige bebouwing op locatie “Hollanderbroeksestraat 45”. Het is het toetsingskader voor de bouwplannen voor de genoemde locatie.

Opzet

Op basis van een korte analyse van de huidige situatie worden de uitgangspunten opgesteld. Vervolgens wordt ingegaan op het inrichtingsplan en de architectonische en landschappelijke kwaliteit.



02 | Analyse

Historie en landschap

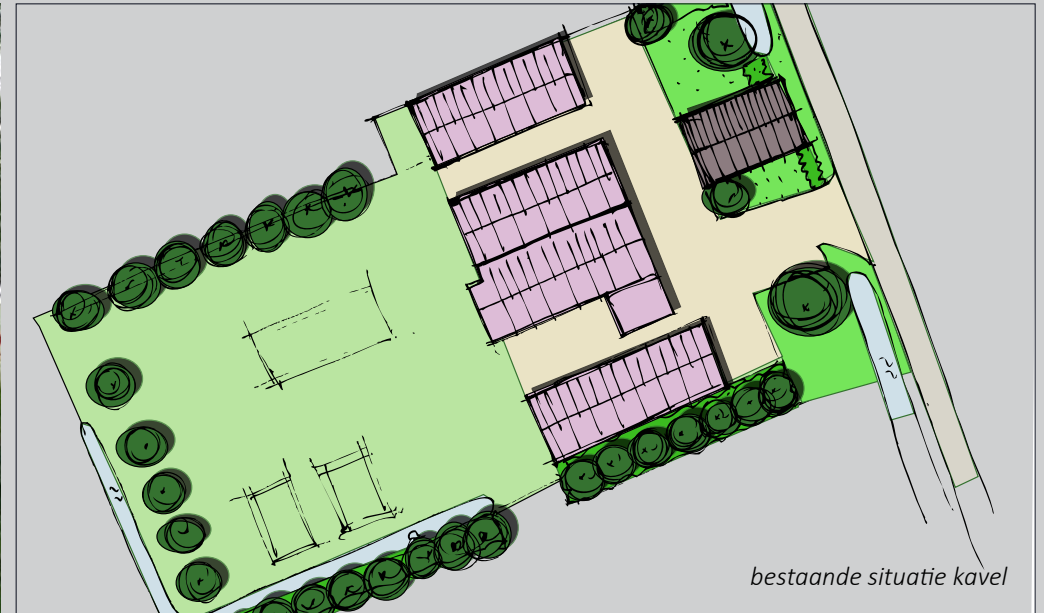
Het gebied de Over-Betuwe lag van oorsprong tussen de door de ijstijden gevormde stuwwallen van de Veluwe en de Utrechtse heuvelrug en het Brabantse dekzandgebied. Het gebied was in feite een grote (nog onbedijkte) delta, waarin de rivieren Waal en Rijn vrij spel hadden en regelmatig hun loop verlegden. Zo vormde zich uiteindelijk het brede 'oerstroomdal' van Rijn en Waal, waar de Betuwe deel van uitmaakt.

Kenmerkend voor dit 'oerstroomdal' in het meer bovenstrooms gedeelte van het rivierengebied zijn de relatief grote en vlakke oeverwallen en kleine komgebieden. Dit is in tegenstelling met het benedenstrooms rivierengebied, waar de oeverwallen smal zijn en de kommen zeer uitgestrekt.

De oeverwallen ontstonden op de oevers van de rivieren (stroomgeulen) waarop de grovere zand- en kiezeldeeltjes bezonken. Gebundelde oeverwallen vormden zich langzamerhand tot stroomruggen, die herkenbaar zijn als langgerekte hoger gelegen zones in het landschap. De stroomruggen waren door hun hoge ligging bij uitstek geschikt voor bewoning en landbouw. Binnen de gemeente Overbetuwe is o.a. de noord-zuid-gerichte stroomrug Oosterhout-Elst-Driel duidelijk herkenbaar. Deze ligt ten oosten van het plangebied.

De Hollanderbroekseweg ligt in een komgebied. Komgebieden





zijn de van oudsher laaggelegen en natte gebieden die overstromingsgevoelig zijn en zich voor de bedijkingen kenmerken als ontoegankelijke moerasgebieden. Bij hoog water en onder rustige omstandigheden zetten zich hier de kleinste riviersedimenten af zoals de fijnste kleideeltjes. Doordat de rivieren hun loop continu verlegden en door de zandige oeverwallen heenbraken is zand op klei en klei op zand terecht gekomen.

De verkavelingsstructuur van het komgebied dateert uit de Middeleeuwen en hangt samen met de agrarische ontginningen uit die periode. De stroomruggen vormden de basis voor deze ontginningen, waardoor een strokenverkaveling ontstond die haaks op de stroomruggen lag. De smalle percelen werden gescheiden door watergangen en vaak door heggen.

Akkerbouw was in de 17e en 18e eeuw de voornaamste bron van inkomsten. Akkerbouw en veeteelt vonden plaats op de hogere (en daardoor drogere) stroomruggen. De komgronden waren vooral in gebruik als hooi- en weiland.

Huidige situatie

Ter hoogte van de Hollanderbroeksestraat is het verkavelingspatroon regelmatig en het landschap open en grootschalig. Een stelsel van rechtlijnige weteringen zorgt voor de afwatering van het gebied. Door de kommen lopen slechts

enkele wegen en er wordt in beperkte mate gewoond.

Door de ruilverkaveling in de vorige eeuw werden nieuwe rechte wegen aangelegd, waarlangs boerderijen werden gebouwd en erfbeplanting werd aangebracht. De typerende openheid van de kommen is daardoor enigszins verloren gegaan.

Dit is ook te zien op het perceel aan de Hollanderbroeksestraat. Er staat een woonhuis aan de weg. Daarachter staan meerdere rundvee- en schapenstallen, een werkplaats, een garage, een sleufsilo en een nachtverblijf voor schapen.

Landschappelijke kwaliteiten van de locatie en de omgeving zijn:

- openheid;
- aanwezigheid van watergangen (zegen en pijpen), karakteristiek voor dit gebied;
- de aanwezigheid van groen op en rondom het perceel waardoor er een vriendelijke overgang ontstaat naar het omliggende landschap.

De erfbeplanting langs de rand van het perceel is in de jaren '90 geplant op basis van een beplantingsplan, in het kader van de regeling Landschapsverzorgingsbijdrage. Het gaat om gelderse roos, liguster, kornoelje, hazelaar, zwarte els en de es. In de voortuin staat een beeldbepalende notenboom.



Beleid gemeente en provincie

Het gemeentelijke beleid is vastgelegd in het Landschap Ontwikkelings Plan (LOP). Dat beleid is gericht op het behouden van de openheid van karakteristieke open landschapseenheden (waardevolle open gebieden). De Hollanderbroek is aangewezen als provinciaal waardevol landschap. Het open kommengebied, met haar zware klei, staat in contrast met de dichtere, omringende oeverwallen. De open weilanden en bouwlanden accentueren de nuances tussen de de kom en de oeverwal.

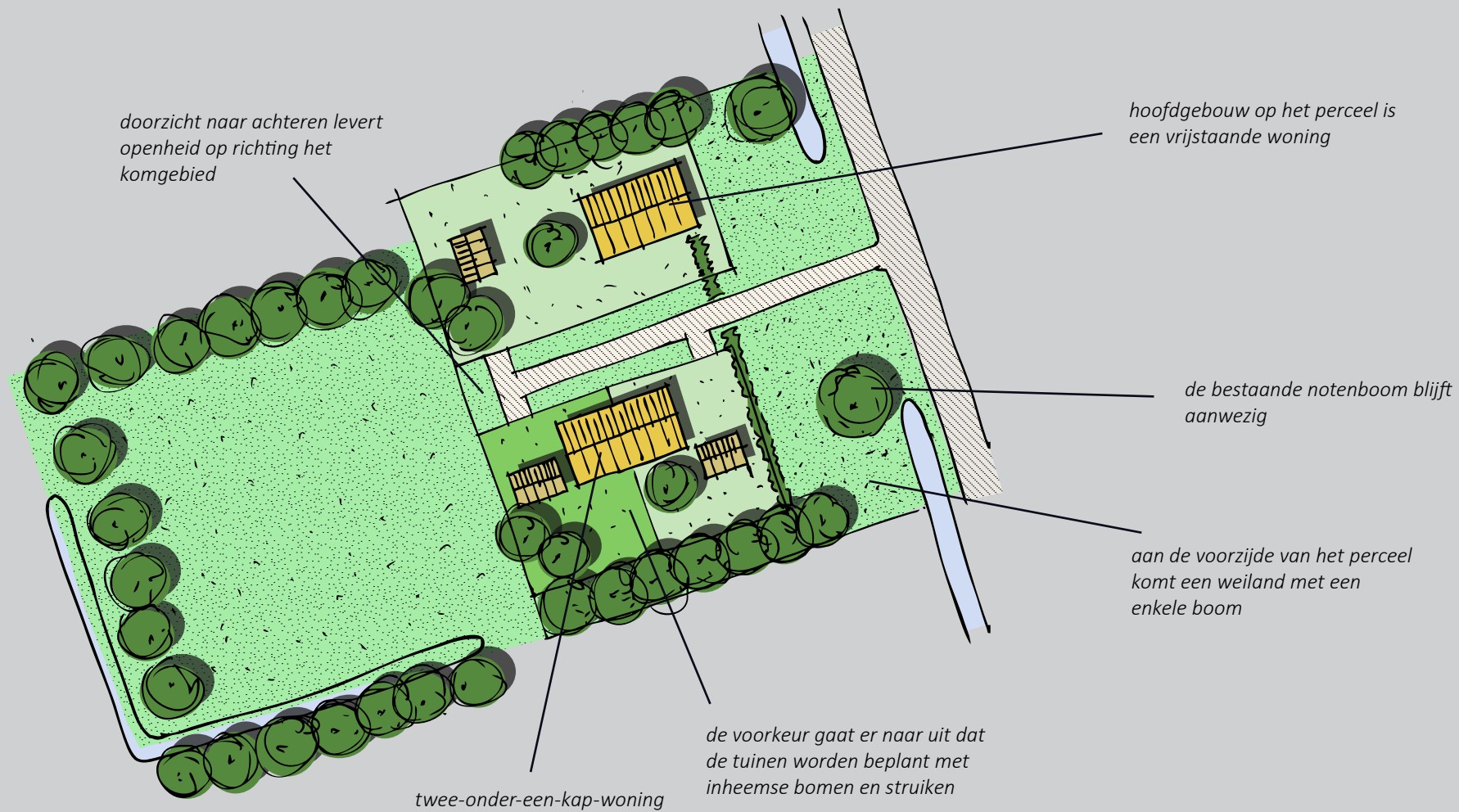
Behoud van contrast tussen openheid en kleinschaligheid is gewenst.

Ten aanzien van bebouwing op het erf zijn de aanbevelingen uit het LOP helder: aandacht voor beplanting op erven en aandacht voor de samenhang tussen beplanting en bebouwing. Door de beplanting kan het zicht vanuit het komgebied op de bebouwing worden voorkomen.

Uitgangspunten ontwikkeling erf

De uitgangspunten voor de ontwikkeling van dit perceel zijn:

- sloop van de woning en bedrijfsbebouwing;
- nieuwbouw van twee vrijstaande woningen of één vrijstaande woning en twee twee-onder-één kap woningen;
- verschillende bebouwingstypologiën mogelijk maken;
- inpassing erfbouw, zodat deze aansluit op karakteristieken van de directie omgeving en het omliggende waardevolle landschap;
- versterken van de kwaliteit van de open kom in relatie tot de oostelijk gelegen oeverwal;
- bebouwing minder zichtbaar maken vanuit het komgebied, door beplanting op het erf;
- huidige erfbepanting langs de randen van het perceel in stand houden alsmede de notenboom aan de voorzijde.



03 | Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan biedt de mogelijkheid om bestaande bebouwing op het erf te slopen en nieuwbouw mogelijk te maken van één vrijstaande woning en twee twee-onder-één kap woningen (optie 1) of twee vrijstaande woningen (optie 2).

De nieuwbouw moet dusdanig worden ingepast dat deze aansluit op karakteristieken van de directie omgeving en het omliggende waardevolle landschap. Dat betekent onder andere dat de bestaande erfbeplanting langs de randen in stand gehouden wordt, alsmede de grote notenboom aan de voorzijde van het perceel.

Er wordt gekozen om één van de twee nieuwe panden qua massa en uitstraling als hoofdgebouw te laten fungeren op het perceel (de boerderij op het erf) en het andere daaraan ondergeschikt te laten zijn (een bijgebouw op het erf).

Beide opties zijn ruimtelijk gezien vrijwel aan elkaar gelijk, en ze voldoen beide aan de gestelde uitgangspunten. Afhankelijk van de wensen van mogelijke kopers zal één van de modellen worden gekozen.

Optie 1

Het eerste model bestaat uit één volume met twee-onder-een-kap woningen en een vrijstaande woning. Ze staan beide haaks op de weg gericht, net als de bestaande bebouwing op dit erf en op omliggende erven.

De woning die het dichtst bij de weg staat betreft de vrijstaande woning, het hoofdgebouw. Deze woning bestaat uit één of anderhalve laag met een grote kap. De woning is deels georiënteerd op het erf, en deels op de Hollanderbroeksestraat.

De twee-onder-een-kap woningen staan iets verder van de weg. Deze woningen bestaan uit één laag met een kap. Ze zijn georiënteerd op het erf en de Hollanderbroeksestraat. De tuin bevindt zich aan de achterzijde van beide woningen.

De situering van de garages/bergingen is indicatief, de mogelijkheid bestaat ook dat ze in de panden worden gerealiseerd indien een koper dat wenst.

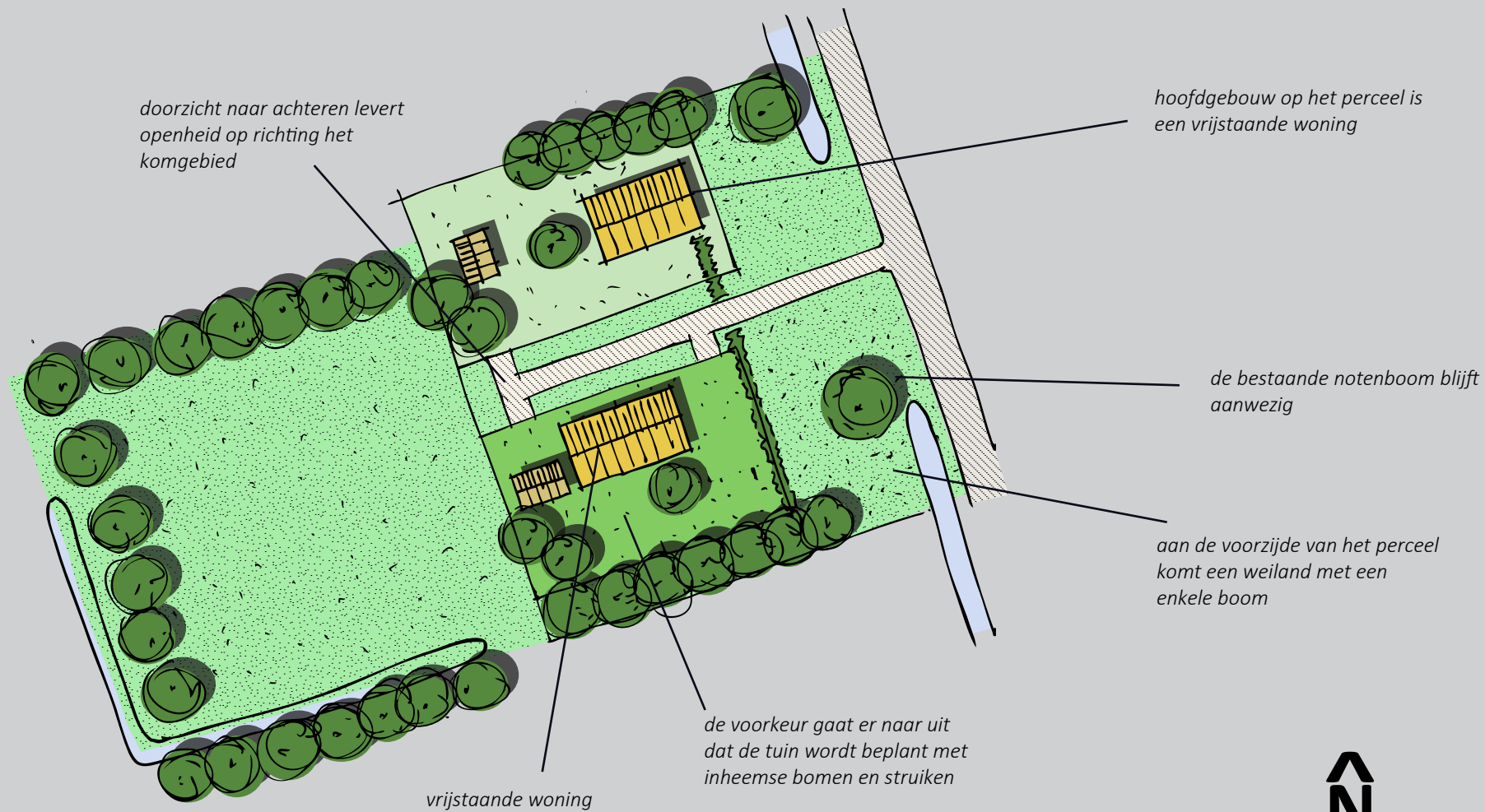
De verharding komt uit tussen de twee woningen, waardoor een doorzicht naar achteren gegarandeerd is. Er is een opening naar het achterliggende landschap gemaakt, om de openheid en zichtbaarheid van de kom te benadrukken.

De beplanting rondom de tuinen is deels bestaand (bomen en struiken). Aan de noordzijde wordt ter hoogte van de woning een klein stuk nieuwe groene erfscheiding aangeplant. Deze erfscheiding bestaat uit inheemse bomen en struiken, zoals essen, elzen en hazelaars.

Het voorterrein bestaat bij voorkeur uit (eventueel gemeenschappelijk) weiland met een enkele boom, in plaats van een cultuurtuin. Dit benadrukt de landelijke sfeer.

De hagen in de noordzuid-richting zijn laag, zodat men eroverheen kan kijken.

De tuinen worden verder ingericht door de toekomstige bewoners. De voorkeur gaat er naar uit dat er in de tuinen ook planten en bomen uit de streek worden gebruikt, zoals essen, elzen, populieren, gelderse roos, liguster, kornoelje en hazelaar.



Optie 2

Optie 2 is ruimtelijk gezien vrijwel volledig gelijk aan optie 1, maar dan met twee vrijstaande woningen in plaats van één vrijstaande woning en twee twee-onder-een-kap woningen. Ook bij deze optie geldt dat de situering van de garages/bergingen indicatief is, de mogelijkheid bestaat ook dat ze in de panden worden gerealiseerd indien een koper dat wenst.

Voor het overige wordt verwezen naar de omschrijving bij optie 1.

Natuurvriendelijke oevers

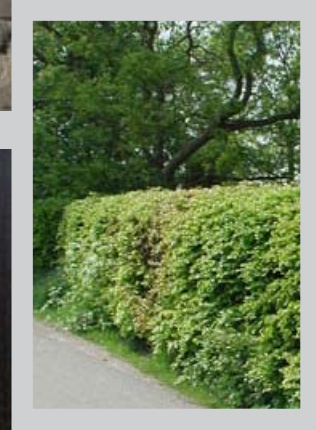
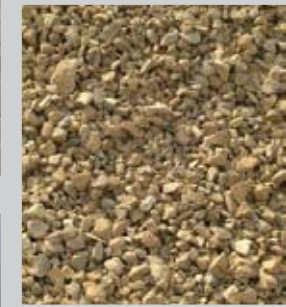
Om één van beide bovengenoemde opties te realiseren, dient ook verevening elders plaats te vinden. Vanwege die verevening levert de familie Scheerder, ten behoeve van de natuurlijke oever (6m1 breed), maximaal 1.986 m² grond, in huidige staat. Ten behoeve van de schouwstrook (4 m1 breed) voor de natuurlijke oever levert de familie Scheerder maximaal 1.324 m² grond. Deze natuurvriendelijke oevers met schouwstrook worden gerealiseerd ten westen van de bestaande boerderij, op ongeveer een afstand van 500 meter (zie foto rechts).

De natuurvriendelijke oever en schouwstrook wordt aangelegd en onderhouden door de Gemeente/het Waterschap. De schouwstrook wordt door de Gemeente/het Waterschap afgezet aan de weiland zijde met hekwerk, model en uitvoering nader te bepalen in overleg met de familie Scheerder.

Het Waterschap mag de uitkomende grond verwerken op een naast gelegen nader te bepalen weiland van de familie Scheerder. Het Waterschap voert deze werkzaamheden zodanig uit, dat er een goed en deugdelijk weiland ontstaat.



watergang waar natuurlijke oevers zullen worden gemaakt, en waarvoor fam. Scheerder grond inlevert ten behoeve van de oevers en een schouwstrook



04 | Beeldkwaliteit

Gestreefd wordt naar een architectuur die past bij het karakter van de omgeving. De woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm met een kap. Verder wordt gestreefd naar hoogwaardig materiaalgebruik met veel aandacht voor details.

Thema's voor de architectuur

Door het toepassen van een hoofdvorm die past bij een boerderij voor het hoofdgebouw op het perceel, en een hoofdvorm die past bij een schuur voor het bijgebouw op het perceel, wordt aangesloten op het karakter van bebouwing in het buitengebied.

De bebouwing kan eigentijds zijn, je mag er aan afzien wanneer het is gebouwd. Trefwoorden zijn hoogwaardig en duurzaam materiaalgebruik, aandacht voor details en een stoere en landelijke uitstraling passend bij het thema “boerderij”.

De eenvoudige rechthoekige hoofdvorm is overheersend, het dak heeft daarbij een belangrijke beeldbepalende functie. Eventuele aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt. Aandacht wordt besteed aan de vormgeving van gevelopeningen. De gevelopeningen dragen bij aan de sprekendheid van de gevel bijvoorbeeld door het toepassen van een diepere negge of een accentuering door metselwerk. Een deel van de eenvoudige hoofdvorm kan bestaan uit een glazen bouwdeel.

Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel: gevels van baksteen in combinatie met hout, waarbij het hoofdgebouw meer van baksteen kan zijn (of gestuct) en het bijgebouw meer van hout. De daken bestaan uit pannen of riet.

Bergingen en garages zijn ondergeschikt. Ze bestaan bij voorkeur uit één laag met een kap. Wat architectuur en materiaalgebruik betreft sluiten ze aan bij de woningen., waarbij de voorkeur uit gaat naar hout in combinatie met baksteen (baksteen ondergeschikt).

Buitenruimte

Het perceel bestaat uit een ‘huiskavel’, waarop de woning en siertuin staat. Daarnaast is er de mogelijkheid grond te gebruiken als gaard, weide of natuurlijke tuin.

De landschappelijke versterking bestaat uit het toevoegen van bomen, heesters en weiden met bomen.

Het erf is informeel ingericht. De verharding bestaat uit klinkers of halfverharding.

