

GEMEENTE BUREN

Toelichting landschappelijke inpassing

Zevenmorgen 26 Ingen

INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding.....	2
1.2. Planlocatie	2
1.3. Leeswijzer	3
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	4
2.1. Ruimtelijke en functionele structuur	4
2.2. Beschrijving planlocatie	4
2.3. Planvoornemen	5
3. LANDSCHAPSBELEID	6
3.1. Landschappelijk ontwikkelingsplan Buren.....	6
3.2. Deelgebied 'de stroomruggen'	7
4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	8
Inpassing straatzijde (aan de Zevenmorgen)	8
Inpassing landschapszijde (bedrijfsgedeelte)	9
Inrit Verhuizensestraat	9
5. BEELDKWALITEIT NIEUWBOUW.....	10
5.1. Positie op het perceel.....	10
5.2. Oriëntatie	11
5.3. Massa	11
5.4. Beeldkwaliteit	11
5.5. Verkeer & parkeren	12

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend landschapsplan is het voornemen om een leegstaande bedrijfslocatie te hergebruiken. Het plan voorziet in de sloop van een gedeelte van de aanwezige bedrijfsbebouwing, vervangende nieuwbouw in de vorm van een kantoorpand aan de Zevenmorgen en een kleine uitbreiding van de resterende bedrijfsbebouwing aan de zuidzijde. Dit alles om te komen tot een nieuwe bedrijfsmatige invulling van de locatie. Tegelijkertijd wordt de woning Zevenmorgen 28 afgesplitst als burgerwoning. Het voornemen vraagt om een wijziging van het huidige bestemmingsplan.

Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om een goede landschappelijke inpassing van het perceel uit te werken en te verbeelden. In dit landschapsplan wordt de huidige ruimtelijke context en het huidig ruimtelijk beleid ten aanzien van onderhavig plan beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld.

1.2. Planlocatie

De planlocatie ligt aan de weg Zevenmorgen in het gelijknamige buurtschap ten noorden van Ingen, in het buitengebied van de gemeente Buren. Het buurtschap bestaat uit grondgebonden woningen en enkele bedrijven. De planlocatie is eveneens verbonden met de Verhuizensestraat, ten zuiden van het buurtschap.



Ligging plangebied (Bing Maps)

1.3. Leeswijzer

Hierna wordt de landschappelijke inpassing van de voorgenomen plannen voor het perceel toegelicht. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ruimtelijke context van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens het landschapsbeleid van de gemeente Buren uiteengezet, waarna in hoofdstuk 4 de landschappelijke inpassing wordt toegelicht in woord en beeld.



Historisch topografische kaart (1949) van het plangebied. (kadem0.nl)

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Ruimtelijke en functionele structuur

De planlocatie ligt aan de weg Zevenmorgen, in het gelijknamige buurtschap, in het buitengebied van de gemeente Buren. Het landschap van de gemeente Buren is voor een belangrijk deel gevormd door rivieren (Rijn, Waal, Linge). Als gevolg van stroming van het rivierwater zijn aan beide zijden van de rivier de oeverwallen ontstaan. De oeverwallen langs de rivieren zijn hoger en droger gelegen en kregen een karakteristiek kleinschalig en besloten karakter met afwisseling van fruitgaarden, laanbeplanting, bosschages en landgoederen. Verder van de rivier af liggen de lagere komkleigebieden, die een meer open karakter kennen.

Zevenmorgen is een buurtschap ten noordoosten van Ingen. Het bestaat uit enkele woningen en bedrijven aan de gelijknamige weg. Ten noorden ligt het buurtschap Hoog Kana, ten zuidoosten het dorp Ingen. Rondom het buurtschap ligt het agrarisch buitengebied met voornamelijk fruit- en boomgaarden. De ligging van fruitgaarden is kenmerkend voor de hogere oeverwallen en stroomruggen. In de lager gelegen komgronden ten zuiden en zuidwesten van de planlocatie wordt het gebied voornamelijk gebruikt voor gras- en weilanden.



Huidige situatie planlocatie (pdok.nl)

2.2. Beschrijving planlocatie

De planlocatie bestaat uit een cluster van bedrijfsbebouwing, gelegen aan het bebouwingslint van Zevenmorgen. Aan de zuidzijde heeft de planlocatie een inrit aan de Verhuizensestraat. Aan de weg Zevenmorgen ligt het bedrijfspand te midden van de woonbebouwing het bebouwingslint. Het vormt daarmee een dissonant in de woonstraat; het is het enige bedrijfspand in een woonstraat met grondgebonden

woningen en voortuinen. Aan de achterzijde van het lint loopt het bedrijfsgebouw door tot voorbij de achtertuinen van de woningen aan de Zevenmorgen. De inrit leidt tot een klein bedrijfserf aan de noordoostzijde van het perceel. Ten zuiden van de planlocatie ligt een klein bosperceel met boomgroepen en open tussenruimten. Ten oosten van de locatie liggen de voor het gebied kenmerkende fruitboomgaarden.



Stratzijde Zevenmorgen en de inrit naar het bedrijfserf aan de Verhuizensestraat.

2.3. Planvoornemen

Het planvoornemen voor onderhavige planlocatie is tweeledig. Het betreft de hergebruik van de bedrijfsbebouwing en de afsplitsing van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Het gedeelte van de bedrijfslocatie aan de weg Zevenmorgen wordt gesloopt waarna een kantoor gebouw wordt opgericht. Dit gebouw zal de vorm van een burgerwoning krijgen zodat het past binnen het woonlint van Zevenmorgen. Aan de zuidzijde wordt een gedeelte aangebouwd, zodat de bedrijfsbebouwing een heldere, rechthoekig grondvlak krijgt. Onderstaande schetsen geven de voorgenomen plannen schetsmatig weer.



Schetsontwerp Zevenmorgen 26 (Bouw- en adviesbureau Moesbergen BV)

3. LANDSCHAPSBELEID

3.1. Landschappelijk ontwikkelingsplan Buren

Voor de landschappelijke inpassing van het plangebied is het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Buren (2011) van toepassing. Dit ontwikkelingsplan beschrijft de karakteristieken van het lokale landschap en biedt concrete handvatten voor de inpassing van ruimtelijke projecten in het buitengebied. Het is daarmee een inspiratiedocument voor initiatiefnemers en biedt de gemeente tevens een toetsingskader voor landschapsplannen.

Het landschapsontwikkelingsplan schetst de gewenste ontwikkelingsrichting van de verschillende deelgebieden van het landschap. Het geeft aan waar nieuwe ontwikkelingen kunnen plaats vinden, waar de openheid voorop dient te staan en waar het landschap ruimte biedt aan recreatie, waterbeheer en natuurontwikkeling. Het plan pleit bovenal om de variatie binnen het landschap te versterken, de banden tussen gebieden te versterken en ruimtelijke kwaliteit te stimuleren.

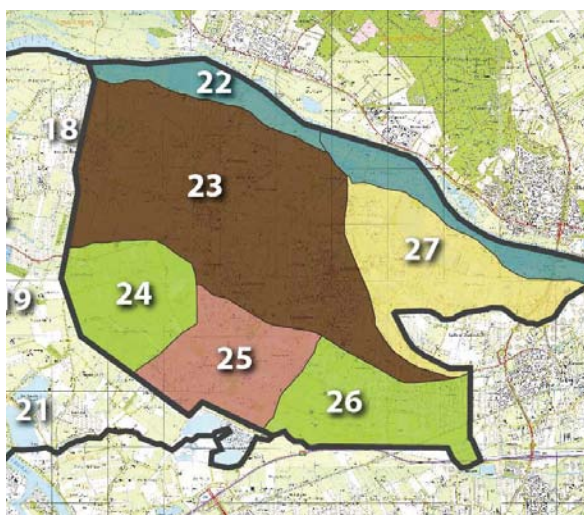


Visualisatie van de vier deelgebieden uit het landschapsontwikkelingsplan van gemeente Buren. Het plangebied behoort tot het deelgebied van Lienden's Lommerrijk rivierenlandschap.

De planlocatie ligt in een gebied dat omschreven wordt als het Lommerrijk rivierenlandschap. Dit gebied wordt gekenmerkt door slingerende linten van erven met erfbeplanting. Tussen de erven liggen de gaarden van bomen- en fruitteilers die het landschap een besloten karakter geven. De linten volgen oude stroomruggen die samen een breed stroomruggencomplex vormen. De oude rivierlopen zijn nog te zien aan het verloop van wegen, de ligging van de stroomruggen en de Oude Rijn bij Lienden.

3.2. Deelgebied 'de stroomruggen'

Binnen het Lommerrijk rivierenlandschap ligt de planlocatie in het deelgebied 'de stroomruggen met hun dorpen en lommerrijke linten'. Hier bepalen de fruit- en bometeelt en de daartussen gelegen erven het beeld van het landschap. Het gebied kent een traditie van rijke en veelsoortige boombeplantingen op de omhaagde erven.



Het lommerrijk rivierenlandschap is opgedeeld in verschillende deelgebieden. De planlocatie behoort tot het deelgebied 'de stroomruggen met hun dorpen en lommerrijke linten' (23).

Voor de verevening kunnen streekeigen landschapselementen worden ingezet ten behoeve van de landschappelijke inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij wordt teruggegrepen op landschapselementen die van oudsher in het gebied voorkomen, waaraan een vertaling wordt gegeven die aansluit bij het huidige gebruik van het landschap.

Voor het deelgebied van onderhavige planlocatie zijn dit lijnvormige landschapselementen met verschillende soorten wandelpaden, begeleidt door lijnvormige elementen als struweel, bomenrijen en watersloten. Ook het versterken en herstellen van de bomenlanen (Betuwse laantjes) en de aanplant van boerensingels behoren tot de mogelijkheden.

4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Er wordt gestreefd naar een behoud van de leesbaarheid van het landschap en waar nodig een versterking ervan. In het beleid van de gemeente komt naar voren dat ontwikkelingen bij bestaande woon- en bedrijfstypen landschappelijk zorgvuldig ingepast dienen te worden. Ook dienen landschappelijke elementen die bij de ontwikkelingen verloren gaan gecompenseerd te worden. Onderstaande tekening laat zien hoe de landschappelijke inpassing van het plangebied er uit komt te zien. Daaronder worden de diverse onderdelen van het plan toegelicht.



Inpassing straatzijde (aan de Zevenmorgen)

Aan de straat Zevenmorgen wordt een deel van de bedrijfsbebouwing gesloopt waarna een klein kantoor wordt teruggebouwd. Het kantoor krijgt een positie, vormgeving en maat die past binnen het bebouwingslint met de vrijstaande woningen aan de Zevenmorgen. Voor de inrichting van de (resterende) buitenruimte wordt hierbij aangesloten. De voorruimte kan worden ingericht als (voor)tuin. De perceelsgrenzen aan de straatzijde en de zijdelingse woonpercelen worden beplant met een geschoren haag van maximaal 1.2 meter hoog. De haag voorziet in een passende en nette afronding van het perceel, de voortuin en de twee

inritten. Eventueel kan de voorzijde ook voorzien worden van een nette perceelsscheiding in de vorm van een laag gemetseld muurtje in combinatie met houten/metalen tussenstukken.

Inpassing landschapszijde (bedrijfsgedeelte)

Aan de landschappelijke zijde, daar waar het bedrijfsgedeelte wordt uitgebreid zodat een logische bouwvolume ontstaat, grenst aan het agrarisch buitengebied. Het zicht op deze zijde is beperkt vanwege de ligging van een de boomgaard met hoogstam fruitbomen en de overige (laagstam) fruitboomgaarden. Om deze reden kan de landschappelijke inpassing aan deze zijde beperkt blijven.

De perceelsranden worden daar waar de ruimte op het perceel het toelaat beplant met geschoren hagen van minimaal 2.0 meter hoog. De haag voorziet in een groene plint voor de bedrijfsbebouwing, waarbij deze niet geheel uit het zicht verdwijnt. Het bovenste gedeelte van de bedrijfsloods zal zichtbaar en daardoor herkenbaar blijven. Voorwaarde voor de beperkte inpassing aan de achterzijde is het behouden van de fruitboomgaard en de hoogstam fruitgaard. Indien deze gesaneerd worden, komt de bedrijfsbebouwing nadrukkelijker in het landschap te liggen, waardoor de aanleg van een robuustere landschappelijke inpassing noodzakelijk is.

Inrit Verhuizensestraat

Langs de inrit naar het bedrijfsperceel, ter hoogte van de kruising met de Verhuizensestraat, ligt een kleine groenstrook. Voorgesteld wordt om op deze strook een kleine bomenrij aan te planten, aanvullend op de bestaande haag langs de inrit. De bomenrij sluit aan op de bestaande opgekroonde bomenrijen langs de Verhuizensestraat en de Duikerskampweg. Gezien de afstand tot het bedrijfsperceel en de bedrijfsbebouwing is de aanplant van de bomenrij niet noodzakelijk voor de landschappelijke inpassing van de planlocatie. De bestaande fruitboomgaarden zorgen reeds voor voldoende inpassing van de bebouwing. De aanplant van de bomenrij op deze plek is derhalve optioneel.



Inrit aan de Verhuizensestraat met rechts de kleine groenstrook.

5. BEELDKWALITEIT NIEUWBOUW

Aan de weg Zevenmorgen wordt het bestaande bedrijfsgebouwe gesloopt to aan de achterste perceelsgrenzen van de aangrenzende woningen. Samen met de aanbouw aan de zuidwestzijde van het gebouw, ontstaat zodoende een bedrijfsgebouw met een logischere, rechthoekige plattegrond. Ter plaatse van het te slopen gedeelte aan de weg Zevenmorgen, wordt een kantoor opgericht met de vorm van een vrijstaande eengezinswoning. Het kantoor gaat deel uit maken van de bedrijfslocatie, maar door het gebouw vorm te geven als een woning, past het ruimtelijk gezien beter bij de bestaande lintbebouwing van Zevenmorgen.



Links de huidige situatie met de bedrijfsbebouwing tot aan de weg Zevenmorgen, rechts de beoogde situatie met het kantoorgebouw aan de weg. (tekeningen Bouw- en Adviesbureau Moesbergen B.V.)

Om het nieuw op te richten kantoor op juiste wijze in de omgeving in te passen, is het noodzakelijk om vooraf stedenbouwkundige randvoorwaarden op te stellen. Het behoud van het bebouwingsbeeld van de lintstructuur van Zevenmorgen vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent dat de karakteristieken van de directe omgeving als leidraad dienen voor de bebouwing van het perceel en dat bij voorkeur een niet al te letterlijke verwijzing in het gevelbeeld ontstaat van de woningen in de straat.

5.1. Positie op het perceel

De onderlinge afstand tussen bestaande woningen en het kantoorgebouw dient voldoende groot te zijn, zodat de korrel en maat van de bebouwingsstructuur gehandhaafd blijft. Voldoende afstand onderstreept het individuele karakter van de bebouwing in het lint. De rooilijnen van de lintbebouwing variëren, al is een voortuin eerder regel dan uitzondering. Aangezien aan weerszijden van het kantoor een inrit wordt gerealiseerd, is het gebouw in het midden van de kavel voorzien. De voorgevel wordt in de rooilijn van de naastgelegen woningen geplaatst, waarbij de voorgevel evenwijdig aan de weg Zevenmorgen komt te staan.

5.2. Oriëntatie

De bebouwing aan de noordzijde van het lint Zevenmorgen bestaat voornamelijk uit projectmatige rijwoningen in blokken van 3 a 4 woningen, met ondiepe voortuinen en langsgevels. Aan de zuidzijde staan voornamelijk grondgebonden vrijstaande woningen met een meer individueel karakter. De woningen hebben aan deze zijde vrijwel uitsluitend kopgevels aan de straat en bestaan uit één a twee bouwlagen met kap. Vanwege de beoogde aansluiting bij de overige lintbebouwing aan de zuidzijde, heeft de toepassing van een kopgevel de voorkeur.



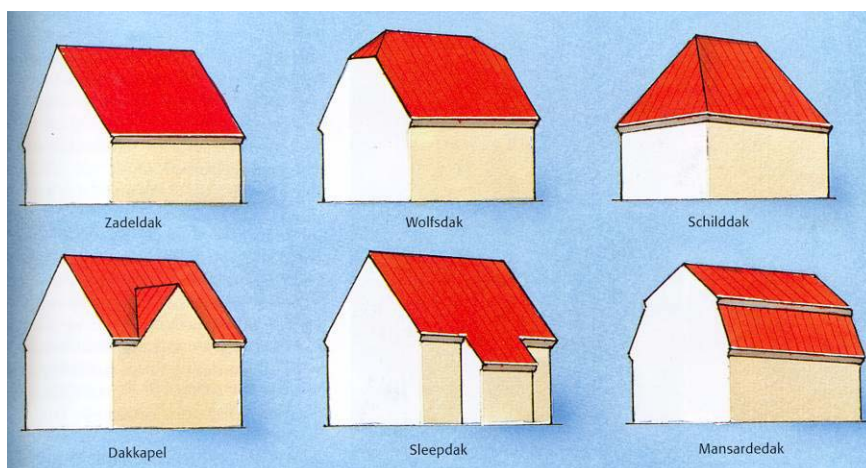
Zevenmorgen met links de rijwoningen en rechts de vrijstaande woningen aan de zuidzijde van het lint.

5.3. Massa

Ook voor de hoofdmassa van het te bouwen kantoor wordt aansluiting gezocht bij de overige lintbebouwing aan de zuidzijde van Zevenmorgen. De woningen bestaan uit één of anderhalve bouwlaag met een ruime kap over één of anderhalve bouwlaag. Voor de nieuwbouw wordt eenzelfde bouwmassa voorgesteld. Meer dan anderhalve bouwlaag met kap leidt tot een te grote schaa sprong in de lintbebouwing en is derhalve onwenselijk.

5.4. Beeldkwaliteit

Passend binnen het beeld van het lint krijgt het kantoor een traditionele vorm. Toepassing van traditionele dakvormen heeft daarbij ook de voorkeur, zoals in de volgende afbeelding is aangegeven. Toepassing van meer stedelijke vormen, zoals lessenaarsdak of ronde dakvorm is gezien de cultuurhistorische context van de locatie niet gewenst.



Toe te passen dakvormen.

De traditionele uitstraling wordt verder ondersteund door gebruik te maken van overwegend traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc. Overigens betekent dit niet per definitie een “kopie” van bestaande bebouwing of historiserende architectuur; in de vormentaal is het uiteraard toegestaan om ook hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken. Dit zou zelfs een bijdrage leveren aan het zichtbaar maken van de organische groei van het lint, zolang het maar een ondergeschikte detaillering is in de verder overwegend traditionele lintstructuur.

5.5. Verkeer & parkeren

Het kantoor wordt met twee inritten ontsloten. De inritten leiden naar het verharde erf achter het kantoor, en de bedrijfsbebouwing op het achterterrein. Hier zal ook ruimte zijn om te parkeren.