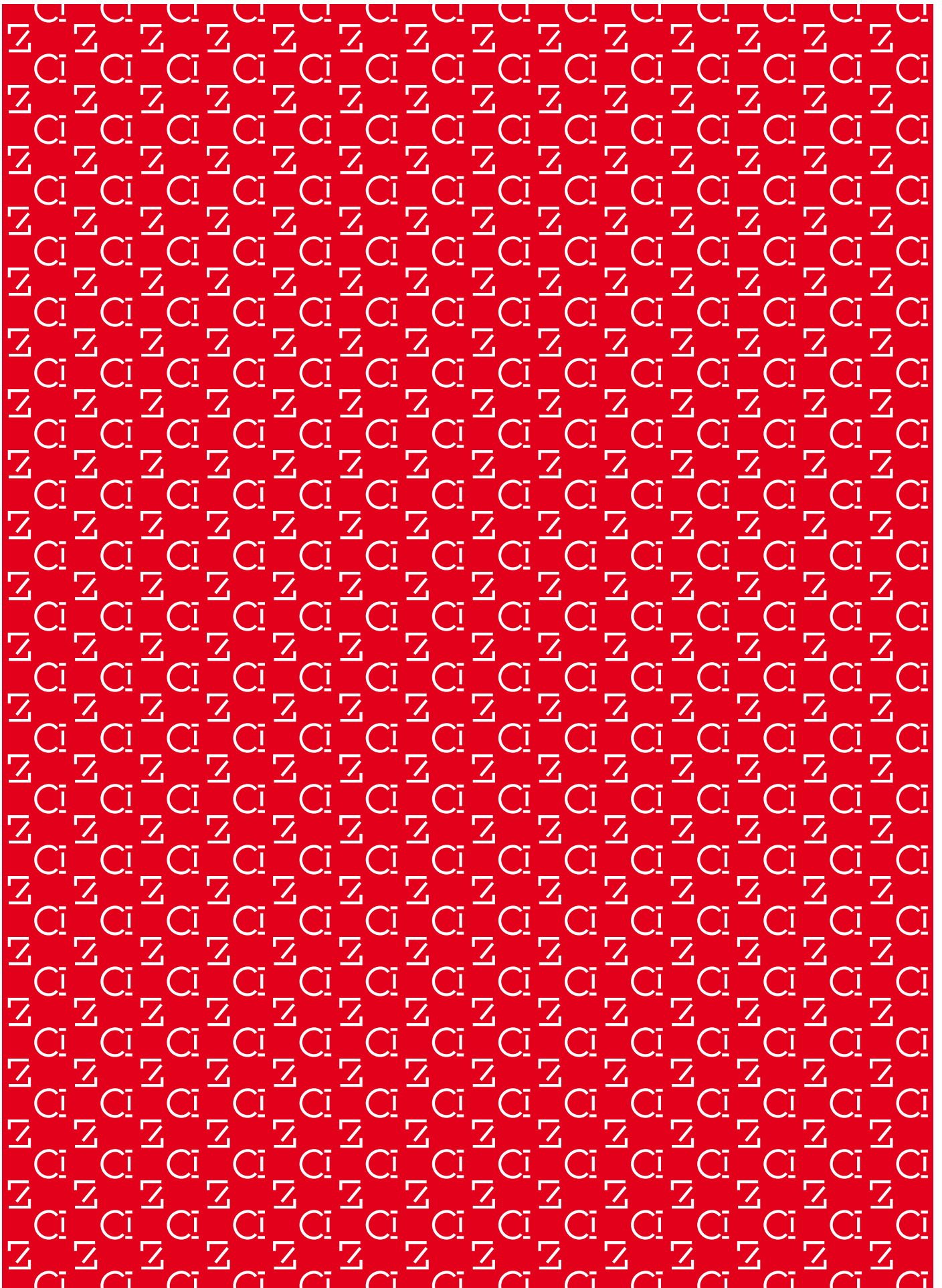




functieverandering erf Steenheuvelsestraat

zijgezicht - februari 2012 - in opdracht van de familie Keukens



inhoud

1	inleiding	5
2	plangebied	9
3	locatiestudie	13
4	voorstel inpassing	15
5	financiële haalbaarheid	17
	bijlage	18



luchtfoto van het erf aan de Steenheuvelsestraat



inleiding

Langs de Steenheuvelsestraat, de invalsweg van Leuth, ligt naast het toekomstige nieuwe landgoed De Arem het agrarisch bedrijf van de familie Keukens. De eigenaren overwegen hun varkenshouderij te staken en gebruik te maken van de mogelijkheden voor functieverandering.

Dat zou betekenen dat ruim 2260 m² aan stallen, schuren en silo's kan worden gesloopt. Alleen de bedrijfswoning en de aangebouwde schuur worden gehandhaafd. De nieuwe functie van dit bijgebouw ligt op dit moment nog niet vast. Mogelijkheden liggen in het opzetten van een kleinschalige Bed and Breakfast of van een activiteitenruimte voor mensen met een niet-aangeboren hersenafwijking.

Voor het dorp heeft de functieverandering een aantal voordelen. Het vrachtverkeer dat het gevolg is van de agrarische bedrijfsvoering belast niet langer de Steenheuvelsestraat, en met de stallen verdwijnt een bron van geurhinder. Ook wordt de alternatieve route van het Pieterpad, die over De Arem langs de Wielse Wetering loopt in de richting van de Hauptwässerung, aantrekkelijker als de stallen en silo's worden gesloopt. Er ontstaan bovendien mogelijkheden dit pad langs de wetering te verbinden met een wandelroute richting het dorp en zo het netwerk van ommetjes rond Leuth te verbeteren.

De functieverandering vergt echter een aanzienlijke investering. De haalbaarheid is afhankelijk van de bereidheid van de gemeente Ubbergen om mee te werken aan vervangende nieuwbouw van twee woningen langs de Steenheuvelsestraat. In deze studie wordt ingegaan op de inpasbaarheid van de woningen.

De gemeente Ubbergen is nog bezig beleid te maken waarin eisen worden geformuleerd ten aanzien van functieverandering. In de structuurvisie van oktober 2011 zijn wel enkele passages gewijd aan functieverandering, maar niet met betrekking tot Leuth. De notitie van de KAN-regioraad, 'Functieverandering in het buitengebied', is door de gemeente Ubbergen niet overgenomen. De mogelijkheid 50% van het bebouwde oppervlak bruikbaar te maken voor wonen of werken, kon niet rekenen op de instemming van de gemeente, die de vervangende bouw mogelijkheden wenst te beperken.

Op het erf van de familie Keukens gaat het om een vervangend bouwoppervlak van 200m² voor twee woningen en 100m² voor twee bijgebouwen, tezamen 300m² nieuw bebouwd oppervlak. Daarmee vindt een reductie plaats van 2260 m² naar 300 m², ofwel 87%. Het beantwoordt daarmee aan het streven naar een forse reductie van het bebouwd oppervlak. De gemeente hanteert op dit moment het beginsel dat per situatie maatwerk nodig is. Het voorstel past niet binnen het huidige Streekplanbeleid (zie intermezzo), waarvan gemeenten gemotiveerd kunnen afwijken.

Deze studie beoogt in beeld te brengen welke landschappelijk winst te behalen is met de functieverandering.



bestaande situatie met te slopen gebouwen



bestaande situatie

In het Streekplan Gelderland 2005 van de provincie Gelderland wordt over functieverandering het volgende gesteld:

_ in het kader van het provinciale woonbeleid verlangt de provincie dat gemeenten de regionale behoefte aan landelijk wonen in het buitengebied in beginsel in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied accommoderen.

_ in het buitengebied is functieverandering voorstelbaar naar wonen of naar (kleinschalige vormen van) werken.

_ wonen is mogelijk door omvorming van bestaande gebouwen of door vervangende nieuwbouw. Bij hergebruik van bestaande gebouwen wordt ruimte geboden aan meerdere wooneenheden in één nieuw gebouw en hoogstens in twee gebouwen die bij elkaar staan. Vervangende nieuwbouw wordt begrensd tot (meerdere wooneenheden) in één nieuw gebouw.

_ daarbij geldt de voorwaarde dat een reductie plaats vindt van tenminste 50% van de bestaande bebouwing.

_ uitgangspunt is dat er door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied.

_ overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

_ kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid zijn mogelijk in bestaande gebouwen, met een maximum van 500 m² vloeroppervlak per locatie.

_ de nieuwe functies worden vastgelegd in een herzien bestemmingsplan.

_ maatwerk is van belang

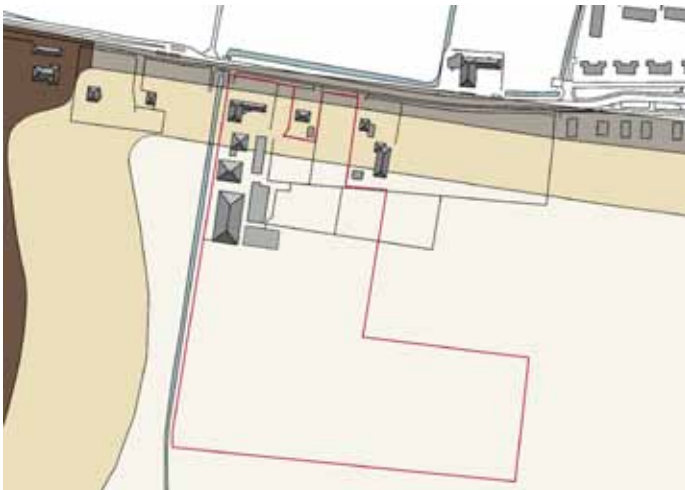




hoogte



routes

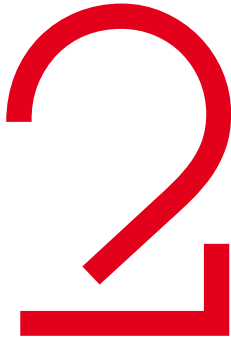


geluid (zones indicatief)



bestemmingsplan met huidig bouwblok

- 53 dB
- 63 dB
- 48 dB



plangebied

bodem

Kapitteldijk en Steenheuvelsestraat maken deel uit van een oude oeverwal van de rivier. Het is een goede vestigingsplaats gebleken, en wordt gekenmerkt door kleinschaligheid met woningen, boomgaarden en singels. Zuidelijk van het terrein van de familie Keukens gaat dit gebied over in de open en vroeger natte kom. Een zone met een dikkere kleilaag getuigt hier van een oude Waalstrang.

bestemmingsplan

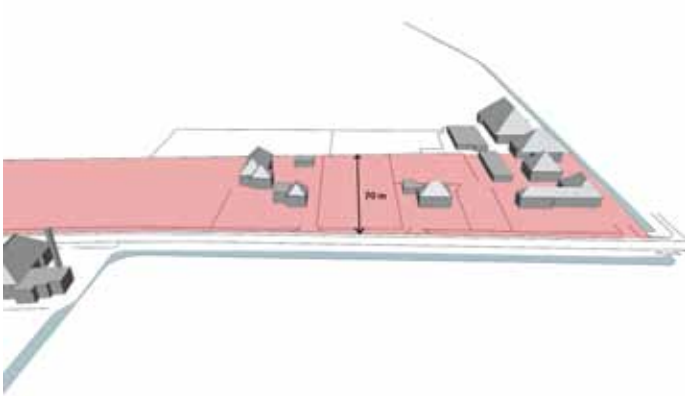
De bedrijvigheid langs de Steenheuvelsestraat neemt af, en maakt plaats voor wonen. Een nieuw landgoed op fruitbedrijf De Arem en woningen in de voormalige zuivelfabriek zijn daar voorbeelden van. Ook van hoveniersbedrijf De Overhaag zijn de activiteiten verplaatst van Steenheuvelsestraat 8 naar het bedrijventerrein Lieskes Wengs. Voor deze laatste locatie geldt nog wel de bestemmingsplanherziening van 1987 met de bestemming tuincentrum.

geluid

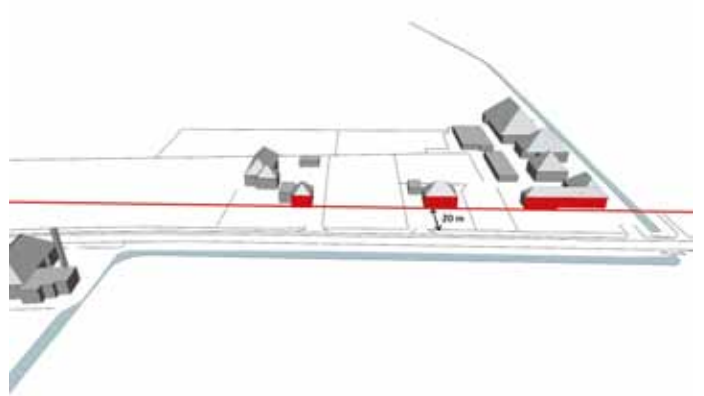
In de structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020 (oktober 2011) spreekt de gemeente haar bezorgdheid uit over de hoeveelheid verkeer op de N804 in Leuth, de Steenheuvelsestraat richting Millingen. Onderzoek bij De Arem heeft uitgewezen dat 23 meter uit het hart van de weg de geluidsbelasting op de gevels niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij een maximale snelheid van 50 km/uur is de geluidsbelasting naar verwachting 57 dB op de standaardhoogte van 5 meter. De gemeente kan binnen de bebouwde kom een hogere grenswaarde vaststellen tot 63 dB. Dit is een voorwaarde voor vervangende nieuwbouw langs de Steenheuvelsestraat. Overigens vermindert door de functieverandering het vrachtverkeer, dat een belangrijke geluidsbron vormt.

routes

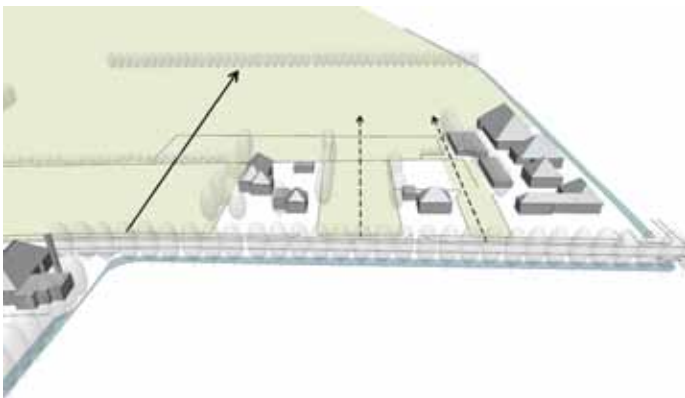
Voor wandelaars is een verbindende schakel tussen De Arem en het dorp een welkome aanvulling op al bestaande paden. De familie Keukens werkt bij medewerking aan de functieverandering graag mee aan het realiseren van de route langs de achtergrens van hun terrein. De aansluiting naar de Steenheuvelsestraat of de sportvelden kan worden gemaakt wanneer in de toekomst de grondeigenaar van het bestaande landbouwpad bereid is het recreatief medegebruik van dit pad toe te staan. Het overleg daarover moet nog worden gevoerd.



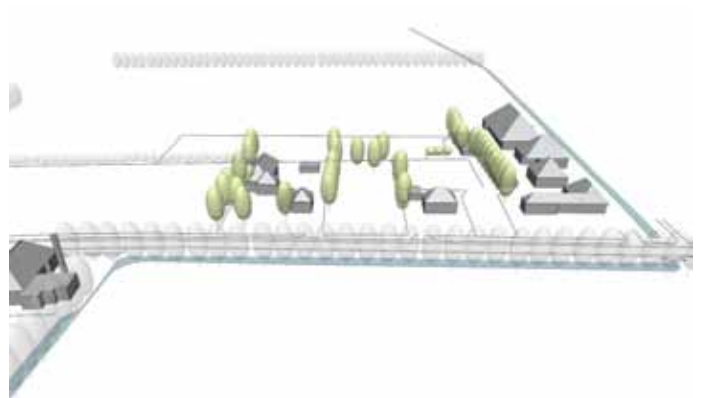
70 meter



rooilijn



afwisseling open dicht



beplanting



Steenheuvelsestraat

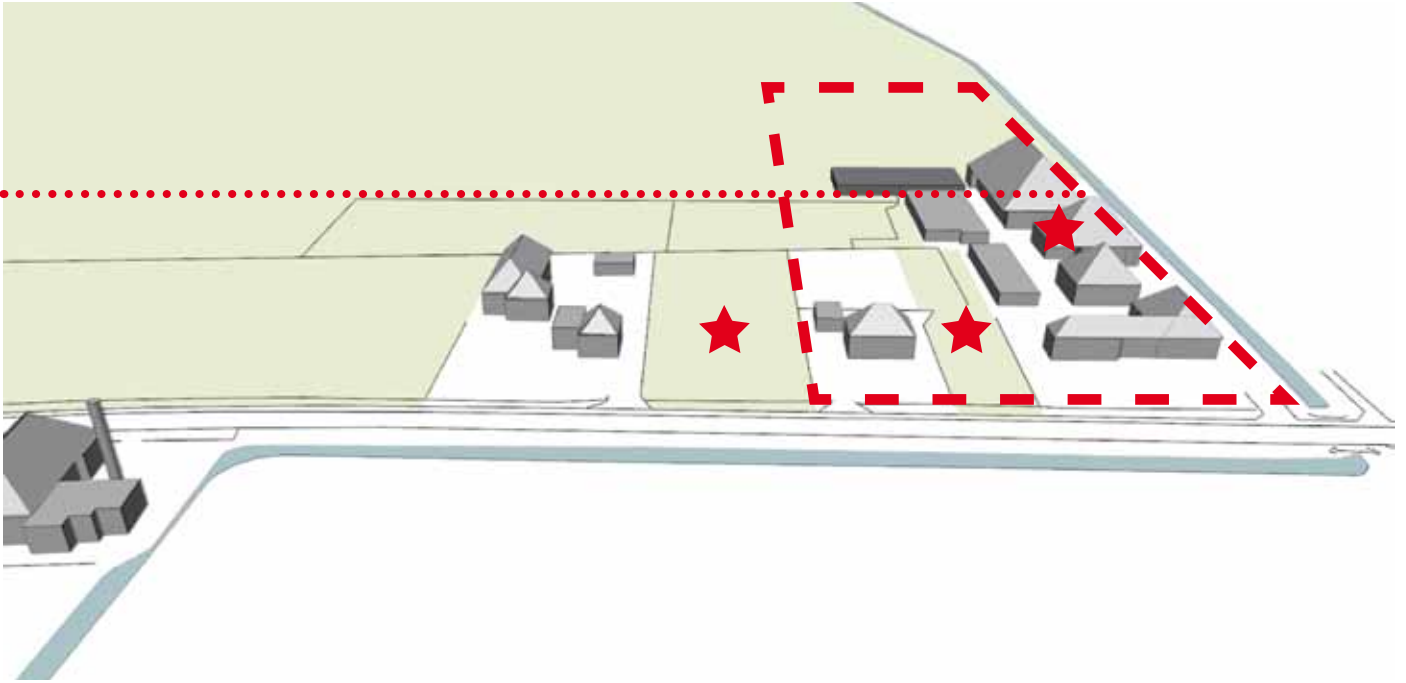


nokrichting parallel aan de weg

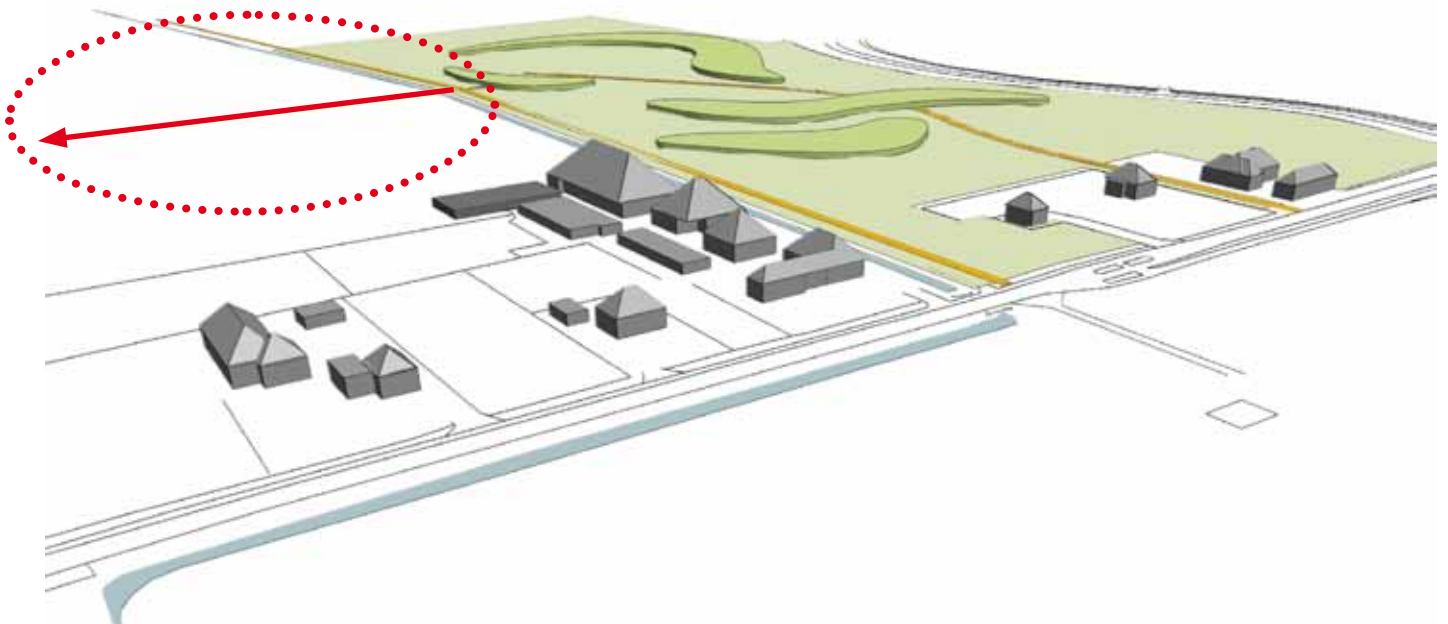
Langs de zuidzijde van de Steenheuvelsestraat wisselen kavels met vrijstaande woningen en open landjes elkaar af. De kavels en open percelen langs de weg zijn 70 meter diep, met uitzondering van het huidige erf van de familie Keukens, waar de stallen zich uitstrekken voorbij de 70 meter kavelgrens. Tusseliggende kavel- en perceelgrenzen zijn regelmatig beplant met opgaande singelbeplanting, die hoog is op zijdelingse grenzen en lager op de perceelgrenzen parallel aan de weg. Met name de zone vanaf de Arem tot en met het voormalige tuincentrum is verdicht. Daarna is er over de resterende 120 meter weg tot aan de dorpskern vrij zicht mogelijk op het Duitse dorp Zyfflich. Wel is de perceelgrens van deze weide onlangs beplant, zodat het zicht in de toekomst beperkt zal zijn tot de wintermaanden.

De meeste woningen zijn in de breedte gebouwd, op circa 20 meter vanaf de weg. Ze bestaan uit één laag met kap, met een nokrichting parallel aan de weg. Alleen de woning op het voormalig tuincentrum is hoger en heeft een nokrichting loodrecht op de weg. De nokrichting van de woningen in het dorp staan ook loodrecht op de weg. Het is daarmee een goede aankondiging van het dorp, waar de woningen aaneengesloten en dicht bij de weg staan, met hun nok eveneens loodrecht op de weg. De woningen hebben een bruinrode gevel en een zwart dak. De voormalige zuivelfabriek aan de noordkant van de weg, en de huidige bedrijfswoning van De Arem vormen met hun rode daken en witte gevel (De Arem) een contrast met de overige bebouwing.





locatiestudie met het huidige agrarische bouwblok en de 70 m kavelgrens (gestippeld)



aansluiting voetpad naar de Arem

3

locatiestudie

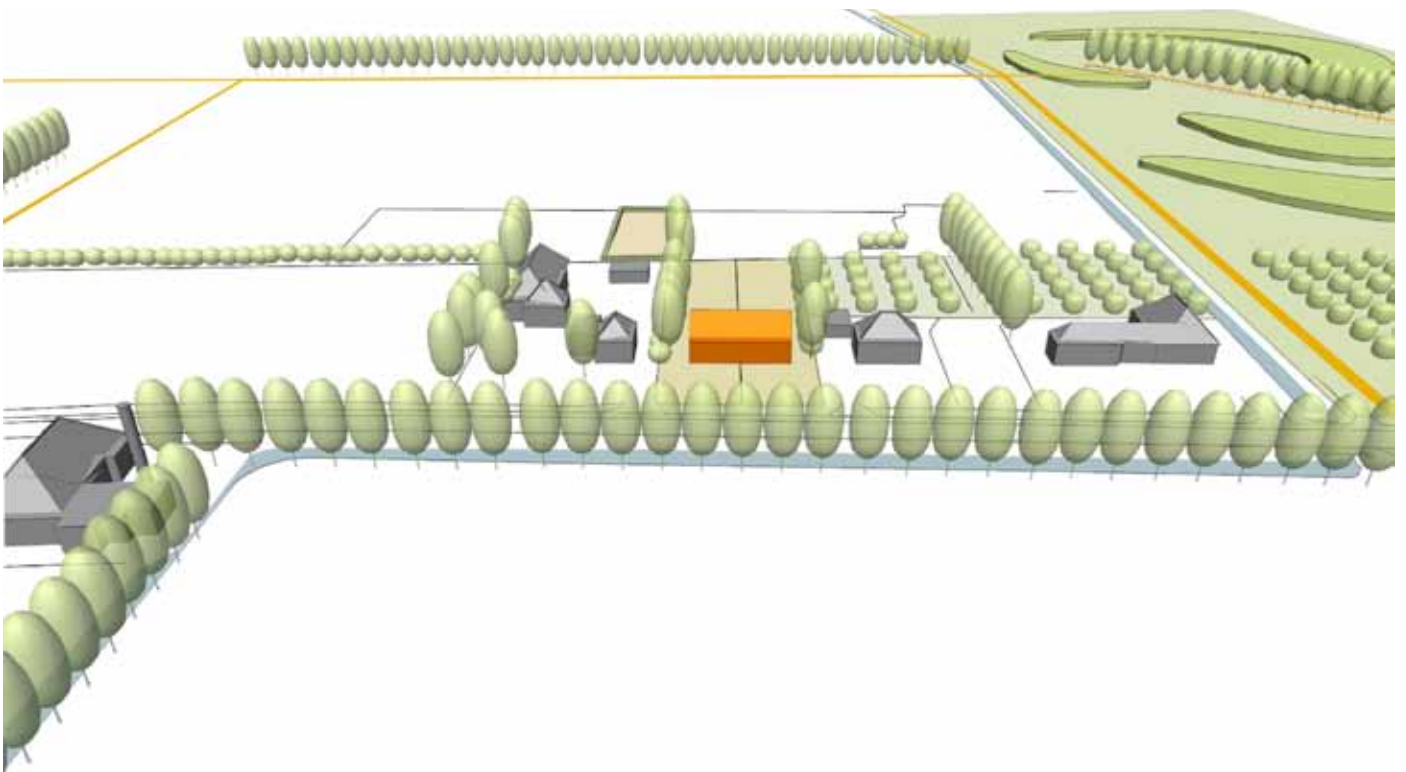
De sloop van de stallen en bijgebouwen maakt het mogelijk de zone van 70 meter in ere te herstellen. Inpassing van de twee nieuwe woningen is het meest logisch wanneer de bestaande rooilijn, 20 meter uit het hart van de weg, wordt aangehouden. Daarvoor zal de gemeente een hogere grenswaarde moeten vaststellen.

Zoals gezegd wordt de aangebouwde schuur geschikt gemaakt voor een nieuwe bron van inkomsten voor de familie Keukens, een Bed and Breakfast of dagopvang voor mensen met een niet aangeboren hersenafwijking. Constructief is de aangebouwde schuur bovendien niet geschikt te maken als woning.

Drie mogelijke locaties komen in aanmerking, weergegeven met een sterretje op de tekening hiernaast. Het betreft de plek van de huidige stallen en twee open percelen landbouwgrond aan de weg, van 13,3 en 27,5 meter breed. Het ontwikkelen van nieuwe woningen achter het hoofdgebouw is niet wenselijk. In het buitengebied van Ede heeft op deze wijze functieverandering plaats gevonden, en de landschappelijke inpassing daarvan is van onvoldoende kwaliteit. Van werkgebouwen is het logisch dat ze 'op de tweede rang' gesitueerd zijn, maar voor woningen geldt dat niet.

De beide andere sterretjes markeren percelen aan en iets lager dan de weg. Ze bieden de mogelijkheid twee vrijstaande woningen of een twee-onder-een-kapwoning te bouwen. Het smalste perceel levert problemen op met de privacy, in verband met een zijraam in de huidige boerderij. Alleen één vrijstaande of twee twee-onder-een-kap woningen op het brede perceel leveren in de breedte gebouwde woningen op, wat in de bestaande lintbebouwing het best past. In de huidige woningbouwmarkt zijn vrijstaande woningen moeilijk verkoopbaar. Voor twee gecombineerde woningen op het breedste perceel wordt daarom een voorstel uitgewerkt. Het agrarisch bouwblok kan in het nieuw te maken bestemmingsplan vervallen.





voorstel inpassing



voorstel inpassing

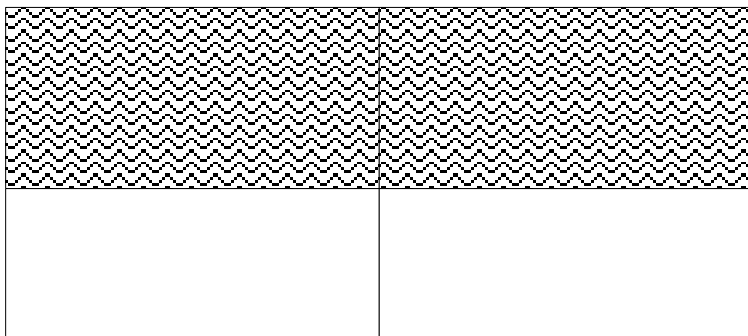
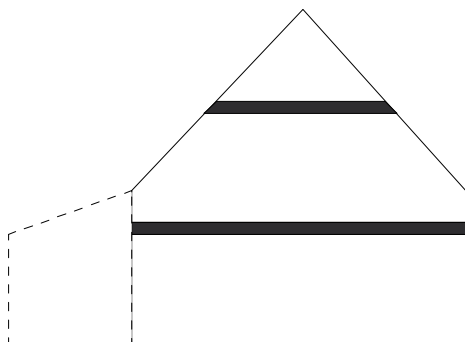
De inpassing betreft een voorstel voor de landschappelijke omgeving, de kavels en de woningen.

Hiervoor werd al genoemd dat de 70 meter zone weer ervaarbaar gemaakt kan worden en vanuit landschappelijk oogpunt is dat grote winst.

Achter op de bestaande kavels Steenheuvelsestraat 4 en 6 is ruimte voor een hoogstamboomgaard. Deze is een voortzetting van de boomgaarden die bij De Arem zullen worden aangelegd. De bestaande paardenbak wordt voorzien van een lage gemengde haag van meidoorn, roos en spaanse aak. In aansluiting op de route langs de Wielse Wetering op de Arem zal een voetpad worden aangelegd langs de houtwal die op de terreingrens van de familie Keukens is gerealiseerd. Dit pad loopt tot aan het landbouwpad dat in eigendom is van de heer Terhorst. Het laatste stuk van de route naar het dorp, hetzij naar de Steenheuvelsestraat, hetzij via de sportvelden, kan later worden gemaakt. Daarvoor is de medewerking nodig van de eigenaar van het landbouwpad.

De kavelbreedte bedraagt voor beide kavels 13.75 meter. Voor een oprit aan weerszijden is circa 3.75 meter nodig, en een passende overgang naar de buurkavels kan worden gemaakt met een 1 meter brede elzenhaag. De effectieve breedte van de woningen bedraagt daarmee 9 meter. In overleg met de burens kan een verbrede gezamenlijke oprit worden gemaakt voor Steenheuvelsestraat 4 en woning 1, en voor Steenheuvelsestraat 8 en woning 2.

Een eenvoudig volume van het hoofdgebouw bestaat uit één of anderhalve laag tot de goot en een kap met zadeldak. Een achteruitbouw behoort tot de mogelijkheden. De dakhelling van het hoofdgebouw is tenminste 40 graden. Ook bijgebouwen en aanbouwen hebben een kap, met een helling van tenminste 20 graden. Bijgebouwen staan achter de achtergevel. Als gevelmateriaal is een rode of bruine baksteen op deze locatie het best passend. Daken zijn belegd met een keramische, niet glanzende donkere pan. Windveren zijn gemaakt van hout of metaal.





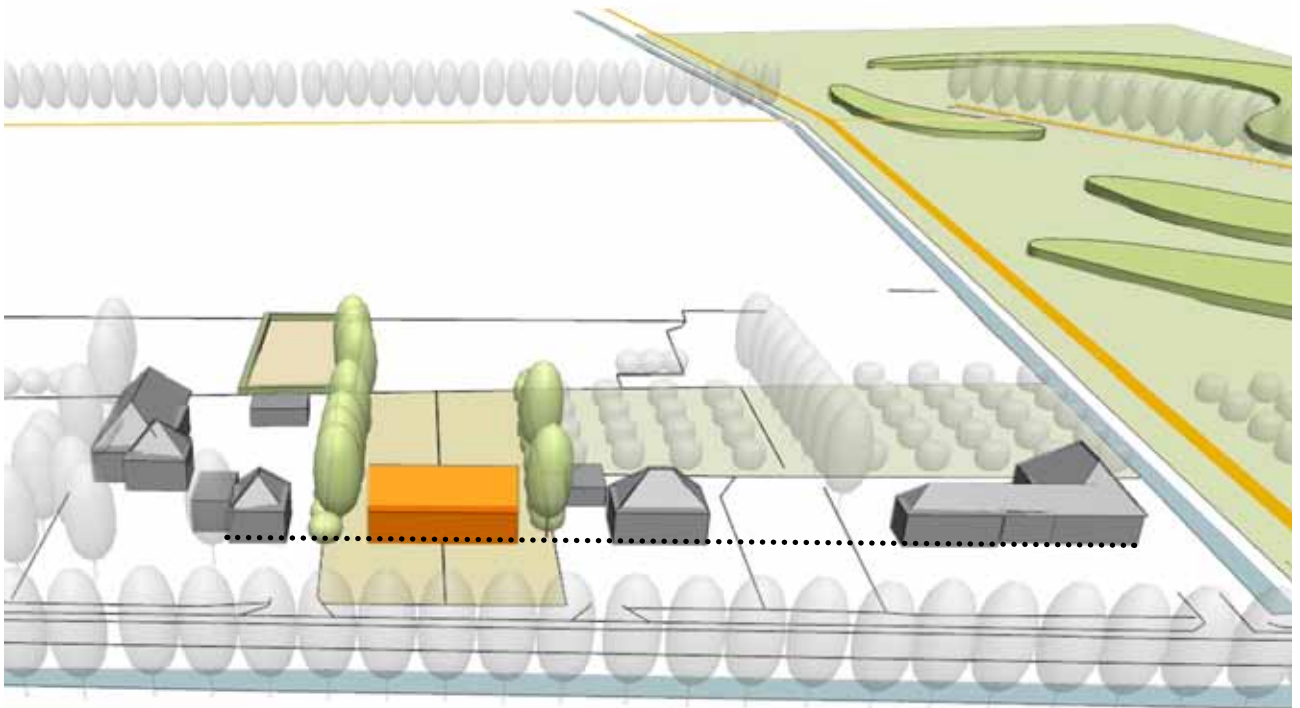
referentiebeelden

5

financiële haalbaarheid

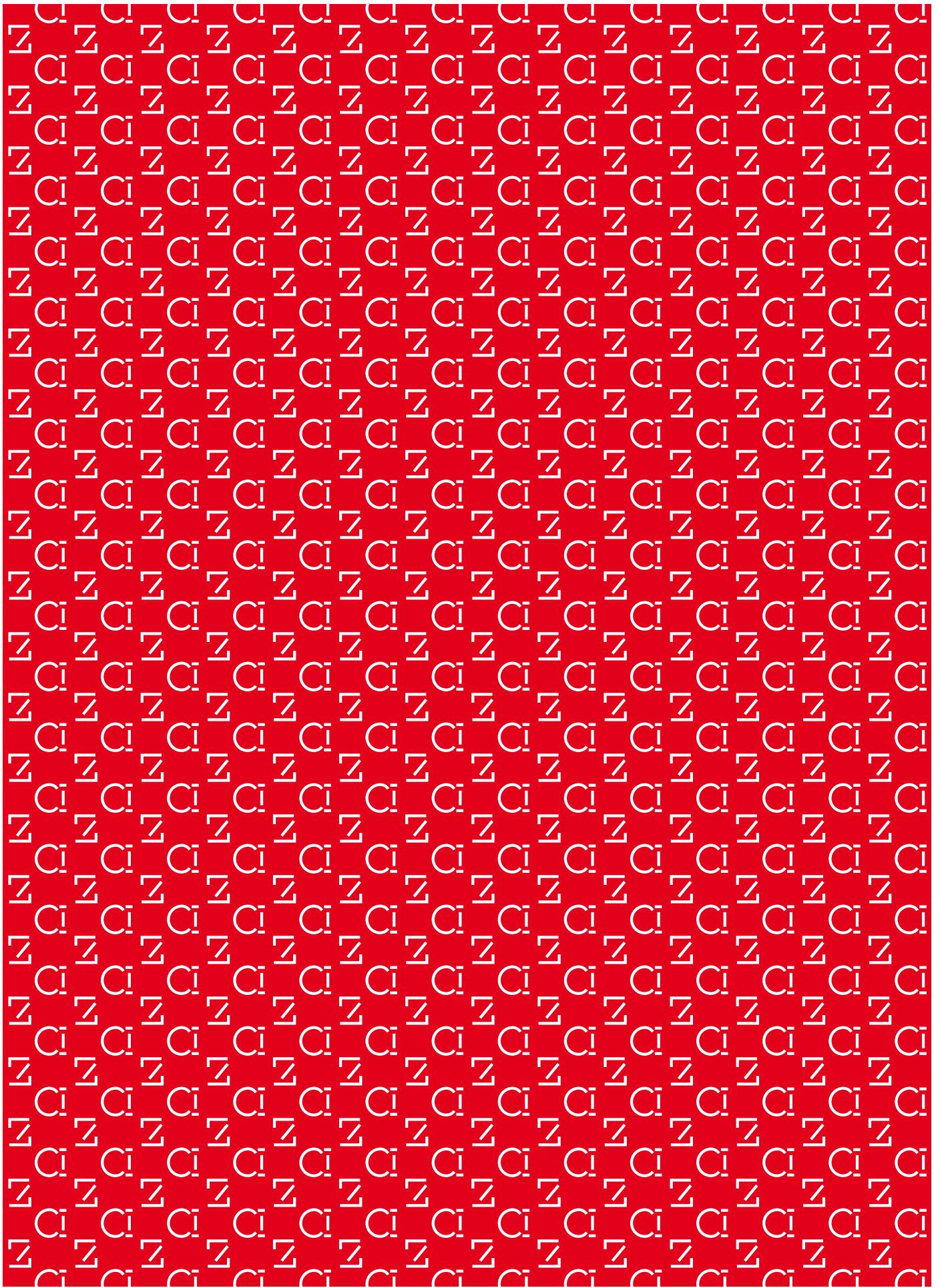
De financiële consequenties van de voorgenoemde functieverandering zijn op hoofdlijnen in beeld gebracht (zie bijlage). Daaruit is gebleken dat de kosten voor de sloop van stallen, de aanplant van boomgaarden, hagen en singelbeplanting, en de aanleg van het pad bekostigd kunnen worden uit de verwachte opbrengst van de twee-onder één-kapwoningen. Een marktconforme reservering voor onvoorziene kosten en risico's is daarbij meegenomen.

Gesteld kan worden dat de exploitatie sluitend is.



bijlage

RAMING VAN KOSTEN EN OPBRENGSTEN FAM. KEUKENS, LEUTH					
KOSTEN	m2/aantal	prijs p. eenh.			
TERREININRICHTING (openbaar gedeelte)					
slopen stallen	2.210	40		88.400	
grondwerk (herstel na sloop gebouwen)				1.600	
waardevermindering ondergrond pad	960	3,5		3.360	
aanplant boomgaard (2900m2, 30 stuks)	30	35		1.050	
waardevermindering agrarische grond	41.000	1		41.000	
bijdrage loopbrug Wielse wetering				15.000	
onderhoud eerste 3 jaar	300	3		900	
leveren en plaatsen 2 houten banken	2	1.000		2.000	
				<u>153.310</u>	
plankosten (ontwerp+begeleiding+leges)				50.000	+
				<u>203.310</u>	€ 203.310,00
onvoorzien					€ 10.000,00
BUITENPLAATS (BOUWKOSTEN)					
	aantal	m2			
inbreng grond woningen	1.500	15		22.500	
overdrachtskosten	250.000		2%	5.000	
				<u>27.500</u>	€ 27.500,00
					€ 240.810,00
OPBRENGSTEN					
verkoop wooneenheden	1.500	165			€ 247.500,00



zijcanzicht
LANDSCHAPSARCHITECTEN

Amsterdamseweg 21
Postbus 247
6800 AE Arnhem

t 026 445 95 03
e info@zijcanzicht.nl
i www.zijcanzicht.nl