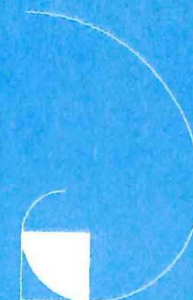
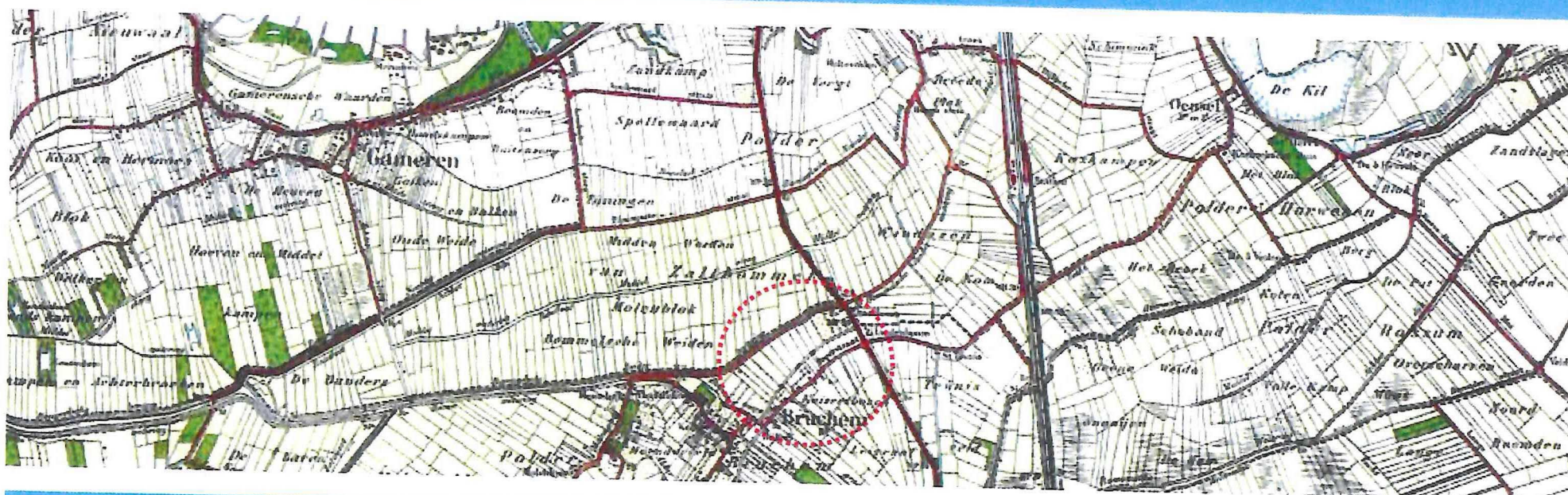


Erfadvies

Krangstraat 2a, Bruchem Gemeente Zaltbommel



GELDERS
GENOOTSCHAP

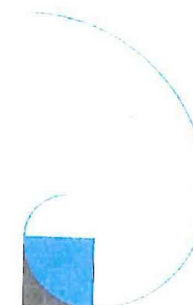


Uitgangspunten en Randvoorwaarden - Concept

2012

Erfadvies

Krangstraat 2a, Bruchem
Gemeente Zaltbommel



GELDERS
GENOOTSCHAP

COLOFON

Initiatiefnemer

Familie Leijten

Contactpersoon gemeente Zaltbommel

Dhr. F. Mellink

Mevr. M. Kriesch

Contactpersonen Gelders Genootschap

Annemiek Weijs | 026 4421742 | a.weijs@geldersgenootschap.nl

Datum

Concept 16 september 2012

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2012

Inleiding

Situatie familie Leijten

Familie Leijten is in het bezit van het perceel aan de Krangstraat 2a. Op het perceel staat een vervallen kassencomplex. De familie wil graag deelnemen aan de regeling voor functieverandering. Alle kassen op het perceel zullen daarvoor worden gesloopt en de familie wil graag een vrijstaande woning terugbouwen. Het kassencomplex is al jaren niet meer in gebruik en is inmiddels in ernstig vervallen staat.

Randvoorwaarden gemeente Zaltbommel

Gemeente Zaltbommel heeft aangegeven in principe mee te willen denken en hanteert daarvoor de volgende randvoorwaarden als uitgangspunt voor de functieverandering en het bouwen van een nieuwe woning op het adres aan de Krangstraat 2a

- Alle bestaande kassen aan de Krangstraat 2a worden gesloopt.
- Er mag volgens de regeling functieverandering die de gemeente hanteert maximaal één woongebouw met meerdere wooneenheden van maximaal 1200m³ worden teruggebouwd.
- Het nieuwe plan dient landschappelijk ingepast te worden omdat het in waardevol open landschap is gelegen.
- Voor het volgen van de planologische procedure dient een aantal gegevens en onderzoeken aan de gemeente te worden aangeleverd. Onder andere een erfadvies inzake de inrichting van het perceel aan de Krangstraat 2a.

Wensen familie Leijten

- Nieuwe woning aan de voorzijde van het perceel.
- Zoveel mogelijk behouden van de bestaande beplanting op het perceel.
- Behoud van de bestaande toegang tot het perceel.
- Uitzicht vanuit de woning richting de komgrond.



Luchtfoto met erf aan Krangstraat 2a. De groene stippellijn geeft de erfgrens aan. De rood omlijnde kassen worden gesloopt.

Relevant beleid

Voorliggend rapport is geschreven met als uitgangspunt de hieronder genoemde beleidskaders. De randvoorwaarden en uitgangspunten die in dit rapport zijn geformuleerd vloeien voort uit het relevante beleid.

Provinciaal beleid

Streekplan 2005

Het perceel bevindt zich in het groen-blauwe raamwerk. Dat betekent dat het beleidsaccent ligt op het beschermen en versterken van aanwezige kwetsbare waarden in het gebied. Het slotenpatroon en de weidsheid van het komgebied worden tot deze waarden gerekend. Het wijzigen van een bestemming van een perceel in het groen-bauwe raamwerk is niet mogelijk als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast.

Regionaal beleid

Structuurvisie Regio Rivierenland

Momenteel wordt door Provincie Gelderland een nieuwe structuurvisie opgesteld voor onder andere regio Rivierenland. De uitwerking van de structuurvisie zal het komende jaar plaatsvinden. In de vigerende structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in open en weidse komgronden en kleinschalige oeverwallen. Het perceel aan de Krangstraat 2a ligt op de oeverwal. De structuurvisie richt zich op het versterken van de kwaliteiten van de oeverwallen en de komgronden.

Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied, Regio Rivierenland

In dit beleidskader worden de mogelijkheden beschreven waaronder hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen voor andere functies mogelijk is in de regio Rivierengebied. Het vrijkomen van agrarische bedrijfsgebouwen wordt aangegrepen door de verschillende gemeenten om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied. Voor dit perceel geldt dat het valt onder de regeling voor glastuinbouw. Wanneer alle bedrijfsbebouwing en kassen worden gesloopt kan er één woongebouw met een inhoud van 1200 m³ worden teruggebouwd. Alleen wanneer er ruimtelijke argumenten (landschappelijke redenen of stedenbouwkundige redenen)

bestaan tegen de bouw van één volume, kunnen er meerdere volumes worden teruggebouwd. Hiervoor is op deze locatie geen aanleiding.

Landschapsplan Bommelerwaard

In het landschapsplan Bommelerwaard is de gewenste landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit voor de komende 15 jaar vastgelegd. Het is een beleidskader dat is gericht op behoud en versterking van bestaande landschaps-, natuur-, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten. Het perceel aan de Krangstraat 2a valt binnen het deelgebied 3: de stroomrug van Bruchem-Kerkwijk-Delwijnen.

De landschappelijke waarden volgens dit plan betreffen:

- Sterke ruimtelijke structuur en samenhang van de oeverwaddorpen.
- Ruimtelijk gedifferentieerde overgang naar de komgebieden.
- Op een aantal plaatsen zijn zeer karakteristieke bebouwingslinten aanwezig.
- In Bruchem, Kerkwijk en Delwijnen zijn opgehoogde bewoningsplaatsen, dellen, vluchtheuvels en restanten van dorpskades aanwezig.
- Nog resterende oude hoogstamboomgaarden worden als zeer waardevol gezien.

Gemeentelijk beleid

Welstandsnota Zaltbommel

In de welstandsnota van gemeente Zaltbommel zijn verschillende criteria opgenomen. Van toepassing zijn de algemene criteria (pagina 35 t/m 40) en de gebiedsgerichte criteria (paragraaf 3.2.24 Overig landschap, pagina 183 t/m 190) van toepassing. Voor bebouwing op het betreffende perceel geldt een welstandsniveau 2.

Er wordt overigens momenteel gewerkt aan nieuw welstandsbeleid voor de gemeente Zaltbommel.

Huidige situatie

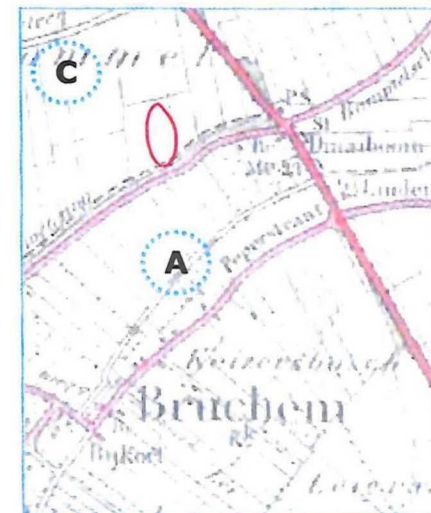
Landschap

Het erf van de familie Leijten ligt in het rivierenlandschap. Dit wordt gekenmerkt door de afwisseling tussen de natte en laaggelegen grootschalige komgronden, en de kleinschalige, hoger gelegen oeverwallen. Het perceel aan de Krangstraat 2a ligt deels op de oeverwal. Gedeeltelijk ligt het bestaande kassencomplex ook op de overgangszone tussen de oeverwal en de komgrond in. Van oorsprong komt bebouwing in het rivierengebied alleen voor op de oeverwallen. Deze kenmerken zich door de afwisseling van beplanting, bebouwing, boomgaarden en akkerbouwgronden. In de komgronden vindt voornamelijk weidebouw plaats. De hoogtekarte en de geomorfologische kaart geven samen een mooi beeld van de opbouw van het landschap ter plekke. De functieverandering aan de Krangstraat 2a biedt kansen om de bebouwing weer geheel op de oeverwal te plaatsen, wat een logischere locatie is wanneer vanuit het landschap wordt geredeneerd.

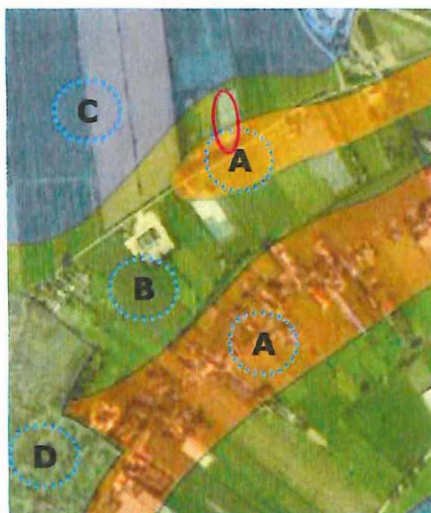
- | | | | |
|---|------------------------|---|-----------------------|
| A | Oeverwal | C | Komgrond |
| B | Oeverwalachtige vlakte | D | Bruchem (op oeverwal) |



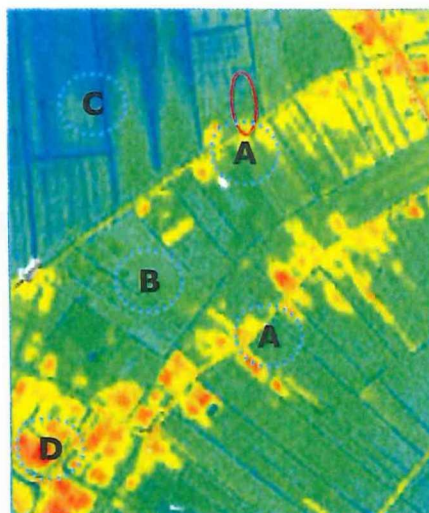
Kaartbeeld ca. 1850: De hoogste delen van de oeverwal waren als eerste bebouwd.



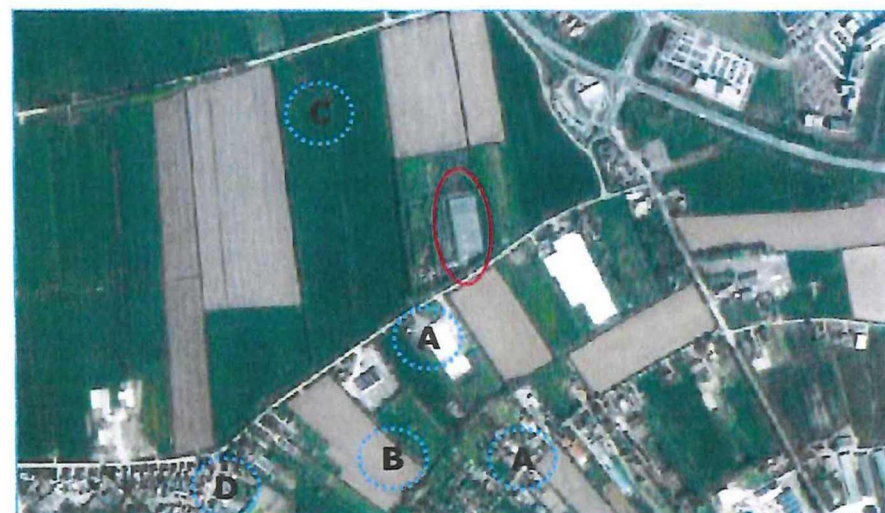
Kaartbeeld ca. 1900: Aan de Krangstraat was nog geen bebouwing aanwezig.



Luchtfoto met geomorfologische kaart, in oranje de oeverwal, in groen de oeverwalachtige vlakte en in blauw de komgrond.



Uitsnede hoogtekarte; van hoog naar laag: oranje, geel, groen, blauw.



Luchtfoto ca. 2000. Aan beide zijden van de Krangstraat is glastuinbouw aanwezig. Na 2000 zijn op meerdere kavels langs de Krangstraat kassen afgebroken.

Huidige situatie

Erf, erfbeplanting en bebouwing

- E Deel van het te slopen kassencomplex (tunnel),
tevens gewenste locatie nieuwe woning.
- F Het te slopen kassencomplex beslaat het grootste
deel van de kavel.
- G Aan de straatzijde staat een waardevolle elzensingel
die het zicht op het perceel ontnemt.
- H De bestaande toegang tot het erf.
- I Ter plaatse van oude greppels en sloten op het
perceel hebben zich elzensingels ontwikkeld. Deze
geven mooi weer hoe het landschap er rond 1900
uitzag, toen in de komgronden alle sloten en greppels
waren voorzien van beplanting.
- J Op de grens met het perceel aan de westzijde van
het erf staat een houtwal met een variatie aan
verschillende soorten.
- K Ten noorden van het perceel en het buurperceel
begint de openheid van de komgrond. Deze is
waardevol.



Huidige situatie



Foto 1: Het open komgebied met aan de rand het kassencomplex vanuit de omgeving.
Foto 2: Langs de Krangstraat staat een forse elzensingel.
Foto 3: Het vervallen kassencomplex (rechts) en de tunnel (links).
Foto 4: Vanaf het perceel is nauwelijks zicht op de achterliggende komgrond.
Foto 5: Aan de westzijde is op de grens met de burens een forse houtwal aanwezig.



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.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

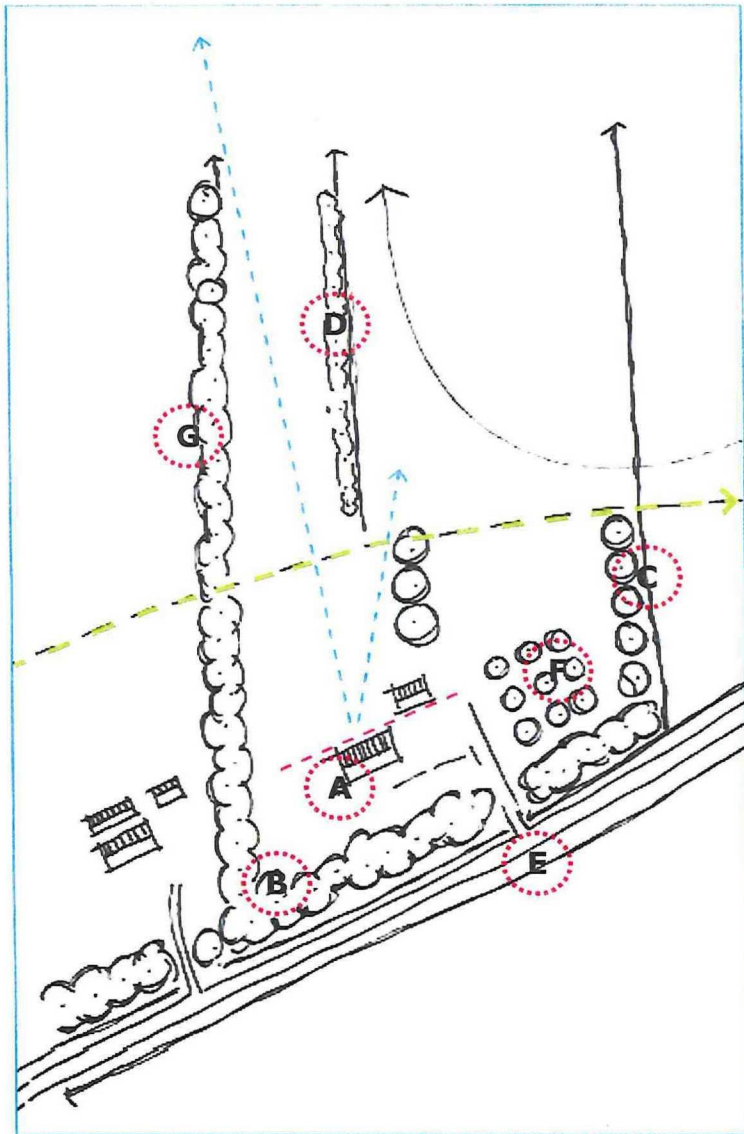
De nieuwe woning wordt aan de voorzijde van het erf geplaatst, zodat alle bebouwing in de toekomst op de oeverwal wordt gesitueerd. Hierdoor wordt de relatie met de landschappelijke onderlegger versterkt. De bestaande beplanting blijft grotendeels behouden en dient als landschappelijk kader voor de nieuwe bebouwing.

- A** De nieuwe woning met bijgebouw worden aan de voorzijde van de kavel gesitueerd. De nokrichting van de woning volgt de lijnen van het landschap. Mogelijkheid is om de woning evenwijdig aan de weg, of ook haaks op de weg te oriënteren. Ook kan gekozen worden de kavelgrenslijnen te volgen. De woning wordt vormgegeven als een robuust enkelvoudig hoofdvolume met een zadeldak. Het materiaalgebruik richt zich met name op dat wat er in de directe omgeving voorkomt (baksteen, hout, pannen, glas en donkere kleuren). Het bijgebouw wordt ondergeschikt en passend bij de woning vormgegeven. Het bijgebouw wordt achter de voorgevel van de woning gesitueerd.
- B** De bestaande bomenrij langs de weg is waardevol en benadrukt de oeverwal. Deze blijft behouden bij de functieverandering.
- C** Aan de oostzijde van het voormalige kassencomplex kan het contrast tussen oeverwal en open gebied worden benadrukt door tot aan de grens van de oeverwal een bomenrij aan te planten.
- D** Achter op het perceel staan naast de sloten en greppels opgesloten elzen. Deze benadrukken het watersysteem, maar zorgen er als ze hoog worden ook voor dat het contrast tussen open en besloten minder sterk beleefd wordt. Door de elzen laag te houden en te knotten, blijven deze

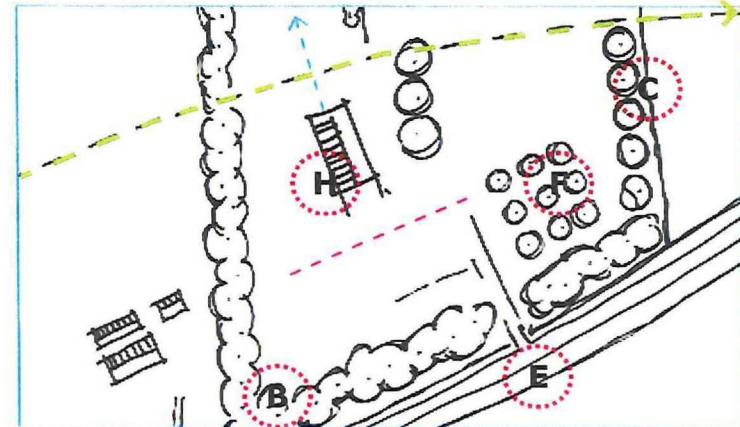
structuurversterkende elementen laag en dragen ze bij aan de leesbaarheid van het landschap.

- E** Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande toegang tot het erf en er worden geen extra toegangen toegevoegd.
- F** Om de kleinschaligheid van de oeverwal te benadrukken wordt geadviseerd een nieuwe hoogstamboomgaard aan te planten met verschillende soorten fruitbomen.
- G** De houtwal op de kavelgrens aan de oostzijde van het erf blijft behouden.
- H** Wanneer de nieuwe woning wordt vormgegeven als bijgebouw (schuurarchitectuur), dan is het vanuit de opbouw van het erf logisch het woongebouw verder achter op het erf te plaatsen. Dit sluit aan bij het principe van hiërarchie op het erf, waar altijd de woning als hoofdgebouw vooraan op het erf staat en de bijgebouwen achter het hoofdgebouw worden gesitueerd (zie bijlage erfprincipes). Zie ook schets 2 hiernaast. Voorwaarde aan het vormgeven van de woning als bijgebouw is dat het bijbehorende bijgebouw inpandig in de woning wordt vormgegeven. De 'schuurwoning' wordt vormgegeven als een robuust enkelvoudig hoofdvolume met een zadeldak. Het materiaalgebruik richt zich met name op dat wat er in de directe omgeving voorkomt (baksteen, hout, pannen, glas en donkere kleuren).

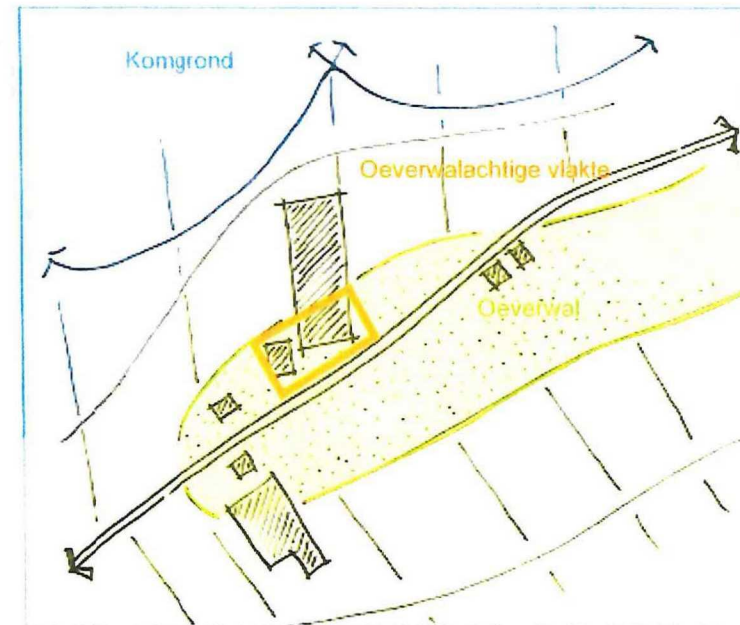
Advies



Schets met mogelijke vertaling van de randvoorwaarden en uitgangspunten. De groene stippellijn geeft de grens van de oeverwal aan. In blauw zijn de zichtlijnen aangegeven vanuit de woning.



Mogelijke vertaling van de uitgangspunten en randvoorwaarden voor een schuurwoning met inpandige garage. De schuurwoning kan meer achter op het erf, tussen de rode en de groene stippellijn worden gesitueerd.



De bebouwing kan door de functieverandering worden teruggebracht tot op de oeverwal (groen). Hierdoor wordt bij de functieverandering de relatie met de landschappelijke onderlegger versterkt.

Bijlage: Referentiebeelden



Voorbeelden van schuurwoningen die achter op het erf een plek kunnen krijgen. Door natuurlijk kleur- en materiaalgebruik en de sobere vormgeving is het een voorbeeld van ingetogen bebouwing die past in het landelijke gebied.



Voorbeelden van meer traditionele bebouwing die vooraan op het erf een plek kan krijgen. Door de kloeke hoofdvorm, natuurlijk kleur- en materiaalgebruik en de sobere vormgeving past dit goed in het landelijke gebied.



Voorbeeld van elzen op de kavelgrens. Elzen kunnen net als knotwilgen geknot worden.

Bijlage: De erf-principes

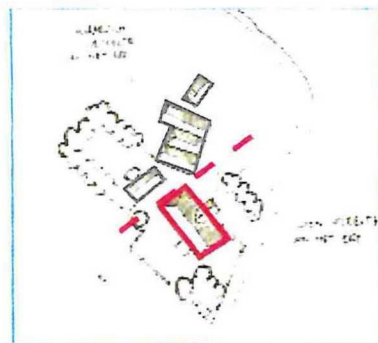
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



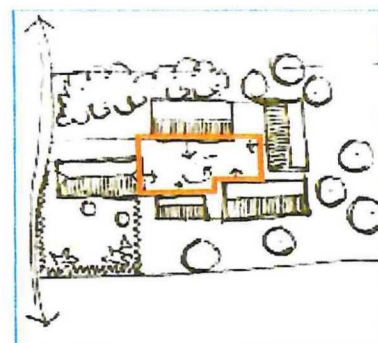
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



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.

