

Landschappelijke inpassing

Kerkweg 49-51 Aerdt

juni 2019 | Gemeente Zevenaar



OOSTZEE
ontwerp & omgeving



De Kleine Campus

Statenlaan 8

6828 WE Arnhem

info@oostzee.nl

www.oostzee.nl

Kristiaan Visser

Landschapsontwerper

06- 46 19 23 41 | k.visser@oostzee.nl

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

Goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan
dat inspeelt op
de kwaliteiten van de omgeving

Ons bureau wil goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan dat inspeelt op de kwaliteiten van de omgeving. Hiermee onderscheiden wij ons in het veelkleurige vakgebied van de architectuur, stedenbouw, landschap en omgevingsrecht. Wij beschouwen ideeën en plannen altijd in relatie met hun omgeving. Daarnaast begrijpen wij dat ruimtelijke kwaliteit meer is dan een leuk idee. Volgens ons moet een ontwerp het waar maken en omgevingsrecht het zeker stellen.

De leefomgeving van ons allen nemen wij serieus. Inspraak, bewonersparticipatie, zelfbouw en ontwikkeling van mens en milieuvriendelijke bouwprocessen zijn een uitgangspunt voor onze projecten. Mensen willen dromen over hun eigen wereld. Wij willen helpen die wereld mogelijk te maken. Daarvoor gaan we ook op zoek naar de kwaliteit van de plek. Wij doen onderzoek en baseren daar een visie op die altijd uitgaat van een duurzame wereld. Samen met onze opdrachtgevers werken wij de opgave uit tot een realistisch en haalbaar voorstel.



INLEIDING

AANLEIDING

Aan de rand van het dorp Aerd, aan de Kerkweg 49-51, ligt de voormalige boerderij van de familie Rutten. De initiatiefnemers hebben het voornemen om de veehouderij te beëindigen en de agrarische opstallen te slopen. Op basis van de beleidsregel functieverandering willen de initiatiefnemers daarvoor, naast de bestaande woning, twee vrijstaande woningen in de vorm van een bebouwingsensemble (een boerenerf met hoofdgebouw en bijgebouwen) terug bouwen.

De gemeente Zevenaar is bereid planologisch medewerking te verlenen aan het initiatief onder voorwaarden dat een landschappelijke inpassing plaatsvindt volgens de richtlijnen van het bestemmingsplan Buitengebied ten aanzien van bebouwing en landschappelijke inpassing. Naast de genoemde voorwaarden uit het bestemmingsplan Buitengebied dient het thema “duurzaamheid” ook uitgewerkt te zijn in het inrichtingsplan.

LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in het historische dorpsgebied van Aerd. De oorspronkelijke bebouwing van Aerd is ontstaan aan weerszijden van de Aerdsedijk en nabij de kerk. Deze bebouwing is herkenbaar door de los gegroepeerde vrijstaande gebouwen aan weerszijden van de dijk. Er is een grote mate van variatie in de bebouwing. De karakteristieke verschijningsvorm, samenhang en sfeer zijn waardevol.

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Aerd, sectie B, nummer 2188, 2192, 2197 en 2205.

BESTAANDE KWALITEITEN

LANDSCHAP

Het boerenerv is gelegen aan de zuidrand van het dorp Aerdt in de Driedorpenpolder. Deze polder vormt de omgeving van het plangebied. De Driedorpenpolder ontleent zijn naam aan het feit dat het gebied het agrarische midden vormt van drie dorpen, te weten, Pannerden in het westen, Aerdt in het noorden en Herwen in het oosten. De langgerekte polder is een smal gebied dat gelegen is tussen oude rivierarmen van de Rijn in het noorden (nu het waardevolle Rijnstrangengebied) en de Waal in het zuiden. Het gebied wordt aan de noord- en zuidzijde doorsneden door enige in oost-west richting lopende oeverwallen. Over deze wallen zijn de dijken en wegen aangelegd (Aerdtседijk, Beuningsestraat, Rijndijk, Pannerdensедijk en de Renbaan). De dorpen en (boeren)erven liggen verspreid als plukjes langs de dijken en wegen. Het gebied tussen de oeverwallen, de eigenlijke Driedorpenpolder, heeft een open karakter. Deze openheid wordt het best beleefd vanaf de Rijndijk en de Pannerdensедijk in het zuiden en de Aerdtседijk in het noorden. Er liggen weinig bebouwde percelen in de polder en het gebied biedt vele doorzichten. De openheid is in de afgelopen eeuw goed bewaard gebleven. De kaarten hiernaast illustreren dit. Daarvan is af te lezen dat de groei van de bebouwing voornamelijk heeft plaatsgevonden in de drie dorpen en dat het aantal bebouwde percelen in de polder zelf in de afgelopen eeuw gering is gebleven.

Op beide kaartjes is duidelijk te zien dat de percelen in het gebied in het verleden en ook nu nog een vrij langgerekte vorm hebben en dat deze lengterichting zuid-zuidwest-noord-noordoost is georiënteerd. In het midden van de polder in het laagste gedeelte loopt in oost-west richting een wetering. Voor de aanleg van het Pannerdens kanaal (1707) was dit de oorsprong van de Linge. Grondgebruik is hoofdzakelijk agrarisch, weiland, akkers en fruitteelt. Kavelgrensbeplanting in de vorm van doornhagen is in de jaren grotendeels verdwenen.

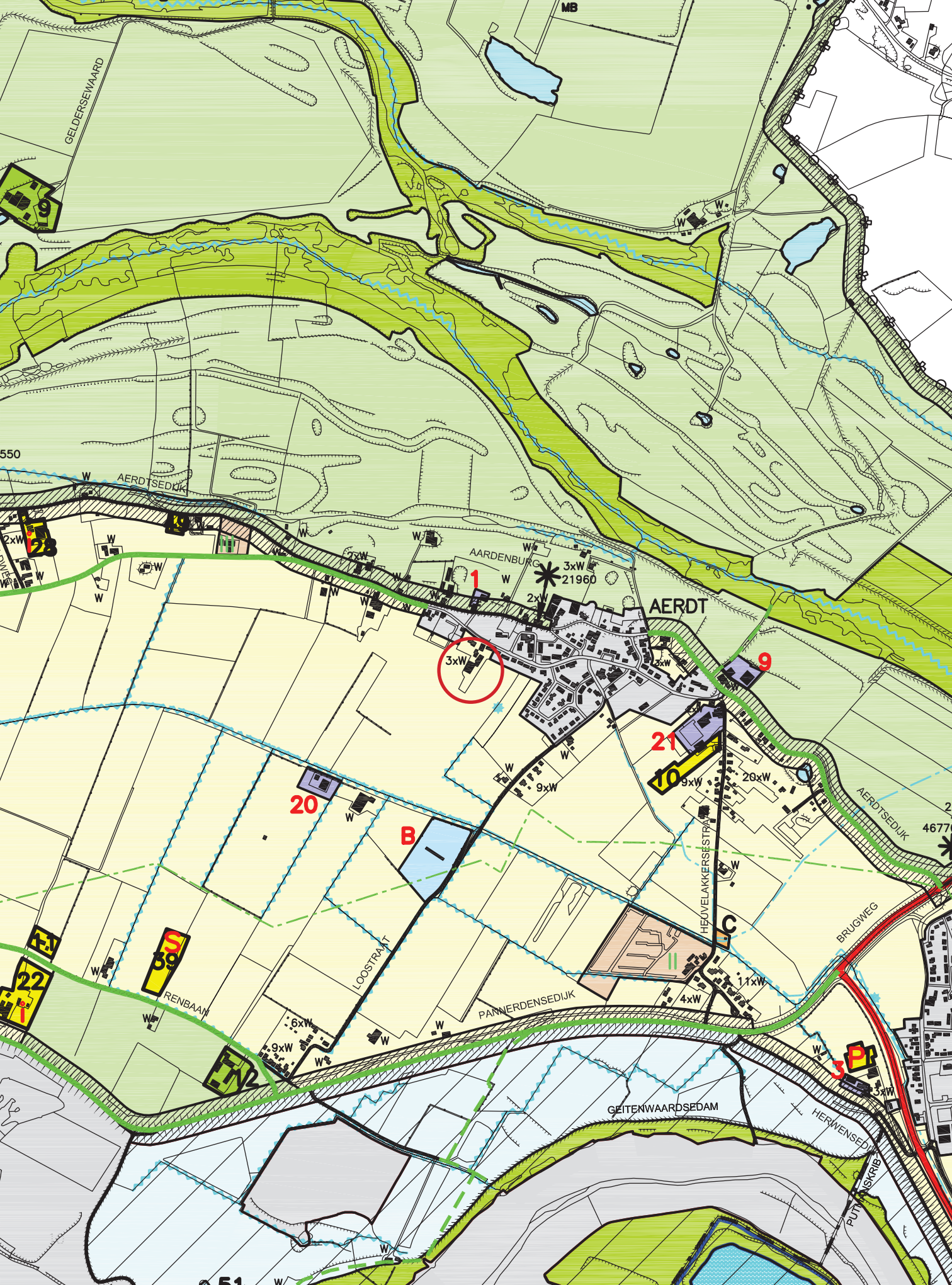


HET ERF EN DE BEBOUWING

Het boerenerf is vanaf de Kerkweg ontsloten, de toegang tot het erf ligt tussen de hoofdboerderij (nr. 51) en de woning (nr. 49). Het is een groot en ruim opgezet erf met veel verharding bestaande uit asfalt en beton. Het erf ligt ver in het open landschap. Achter de boerderij, op het erf bevinden zich twee grote kapschuren, een ligboxenstal en een kuilplaats. De nokrichtingen lopen noord-zuid, net zoals de boerderij, in lijn met de verkavelingsrichting. De nokrichting van de woning (nr. 49) loopt evenwijdig met de Kerkweg.

De hoofdboerderij blijft behouden. Alle schuren, kuilplaten en overige verharding worden afgebroken. De woning (nr.49) wordt gesloopt tot de fundering. In de voortuin van deze woning nr. 49 aan de straat, staat tussen de beplanting een oude gemetselde waterput.

Het boerenerf ligt redelijk kaal in het landschap. Achter op het erf staat, op een rij walnoten na bijna geen erfbeplanting. Vanaf het erf zijn er mooie doorkijkjes het open landschap in. In de 'siertuin' aan de voorzijde van de hoofdboerderij staan veel coniferen en uitheemse beplantingssoorten. Het verdient de voorkeur om in de nieuwe situatie, de uitheemse beplanting te vervangen voor passende streekeigen beplanting.



UITGANGSPUNTEN VOOR HET NIEUWE ERF

LANDSCHAP

De dorpsrand van Aerdt nabij de locatie wordt gekenmerkt door openheid en uitzichten. Door de afbraak van de agrarische opstallen wordt op deze plek een flinke ontstening bereikt en ontstaan nieuwe doorzichten vanaf de Kerkweg. Gekozen is voor een compact erf vanwege de openheid van het landschap. Met een compact erf blijft het contrast van het dorp en het open buitengebied met verspreide erven in stand.

Door de kavelgrenzen met gemengde (meidoorn)hagen in noord-zuidrichting te benadrukken worden de landschapspatronen in de Driedorpenpolder extra versterkt. Meidoornhagen vormen ook een corridor voor vogels, insecten, vleermuizen en kleine zoogdieren. De hagen blijven bij regelmatig onderhoud laag. Zo ontstaat er een geleed landschap, maar vanaf de dijken is er toch uitzicht over het gebied.

Belangrijk is voldoende open ruimte op het erf te houden door lage erfbeplanting (knip- en scheerheggen) te gebruiken zodat de karakteristieke openheid vanaf het erf is te beleven en er doorkijkjes vanaf de Kerkweg ontstaan.



Hergebruik bestaande gebouwen

BEELDKWALITEIT ERF

Hergebruik van bestaande gebouwen

Bij voorkeur worden bestaande gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de bebouwing behouden blijft. Waar mogelijk worden ook aanwezige karakteristieke bijgebouwen ingepast in de nieuwe situatie.

Compact erf

- Een compacte erfindeling is het uitgangspunt.
- Clustering van bebouwing rond een gemeenschappelijk en open erf.
- Parkeerfaciliteiten worden op één plek op het erf gesitueerd.
- Nieuwe erf is aanzienlijk minder groot dan het oorspronkelijke agrarische erf.
- Het totale oppervlakte aan verharding mag niet toenemen.
- Privétuinen bevinden zich achter de woningen (vanaf het erf gezien).

- Perceelgrenzen beplanten met (mei) doornhagen.
- Doorzichten creëren en behouden.

Erfafscheidingen

Opvallende terreinafscheidingen, zoals hekwerken en muren, moeten worden voorkomen. Bij voorkeur wordt hierbij gebruik gemaakt van streekeigen beplanting.



BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Eén laag met kap

- Er dient gebouwd te worden in één bouwlaag met kap. Bij meerdere bouwlagen begint de gevel beeldbepalender te worden, hetgeen ongewenst is in relatie met landschappelijke kwaliteiten.
- Bij een asymmetrische dak is het mogelijk een hoogte van maximaal 1,5 bouwlaag met kap aan te houden, indien deze hogere bouw laag op het erf georiënteerd is. Voor de bebouwingszijde die op het landschap georiënteerd is, geldt nog steeds een maximaal hoogte van één bouwlaag met kap.
- Het dakvlak dient een sobere uitstraling te hebben, zonder veel detaillering.

Dakhelling

De helling van het dak kan variëren van 40 tot 45 graden.

Enkelvoudige hoofdvorm

- Het is gewenst dat de gebouwen een enkelvoudige hoofdvorm hebben, in plaats van een geschakelde hoofdvorm.
- De architectuur kan hier op een vernieuwde manier mee omgaan, zolang deze recht doet aan de richtlijnen van een sobere uitstraling en een beeldbepalend dakvlak.

Bijgebouwen

Bij voorkeur worden bijgebouwen in het hoofdgebouw opgenomen.

Kleurgebruik

Gedekte tinten voor gevels en daken en mogelijkheden voor een traditionele bedekking (zoals daken van riet).

Materiaalgebruik

Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.



AERDTSEDIJK

VRIJSTAANDE WONING
met bijgebouw 100 m²

VOORERF
knip- en scheerheg, beuk
leilindes voor de woning
en solitaire boom naast nieuwe oprit

VRIJSTAANDE
(BOERDERIJ)WONING

BOOMGAARD
met knip- en scheerheg
meidoorn

GEMENGDE HAAG
met soorten als:
meidoorn, sleedoorn en krent

verkoop aan provincie

ZICHT
OP OPEN LANDSCHAP

SOLITAIRE BOMEN
op erfgrans
geven diepte aan tuin

ZICHT
OP OPEN LANDSCHAP

TOEGANG

BOOMGAARD

GEMENGDE HAAG
met soorten als:
en krent

ZAKG
afkopp
van d

verkoop aan f

ERFBOOM
solitaire boom, walnoot
knip- een scheerheg op het

VRIJSTAANDE WONING
met (in pandig) bijgebouw

HET PLAN

COMPACT ERF

De bebouwing is zodanig gesitueerd dat in de toekomstige situatie sprake is van een compact erf. De nieuwe en bestaande bebouwing op het erf komen dichtbij elkaar te liggen en vormen een ensemble rondom een centrale/gezamenlijke ruimte. Het voormalige agrarische bouwvlak wordt verkleind en krijgt een groen en landschappelijke uitstraling.

ONTSLUITING

Het erf is vanaf de Kerkweg via de bestaande oprit ontsloten. De bestaande woning wordt via een nieuwe oprit aan de westzijde van de woning ontsloten. De verharding zal bestaan uit (authentieke) gebakken klinkers of halfverharding. Het parkeren zal plaatsvinden op het gezamenlijke erf. Er zijn minimaal 8 parkeerplaatsen nodig.

BEELDKWALITEIT BEBOUWING

De bestaande woning is duidelijk herkenbaar als hoofdgebouw, prominent zichtbaar vanaf de openbare weg en qua architectuur gedetailleerder dan de nieuwe bebouwing. De nieuwe bebouwing krijgen een eenvoudige hoofdvorm en een sobere en ingetogen uitstraling. De bijgebouwen worden bij voorkeur inpandig gerealiseerd. Er wordt gebruik gemaakt van gedekte tinten voor de gevels en daken, waarbij natuurlijke materialen worden toegepast zoals hout en baksteen.





NIEUW TE BOUWEN BEBOUWING

- A. Bestaande hoofdwoning
- B. Nieuw te bouwen woning op bestaande fundering vm. woning nr. 49 (ca. 120 m²)
- C. Nieuw te bouwen kapschuur (75 m²)
- D. Nieuw te bouwen woning met (in pandige) bijgebouw (ca. 150 m²)

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Het nieuwe erf wordt verkleind ten opzichte van de bestaande situatie en landschappelijke ingepast. Op de kavels zijn verschillende bomen toegepast. Ze staan los verspreid en ogenschijnlijk willekeurig, dat is ook de bedoeling, maar er zitten wel degelijk gedachtes achter. Aan de voorzijde staan enkele bomen om de bouwvolumes visueel wat te breken vanaf de weg. Op het gezamenlijke erf staat een markante solitaire boom als accent op het erf. In de tuinen staan bomen op de tuingrens die diepte geven aan de tuin. Het betreft allemaal inheemse soorten die, zeker omdat ze solitair staan, uit kunnen groeien tot monumentale en karakteristieke bomen.

Grenzend aan het centrale erf en aan de oostzijde vormen nieuw aan te leggen hoogstamboomgaard de overgang van het erf naar het landschap. Als erfafscheiding van de woningen worden knip- en scheerheggen (beuk, veldesdoorn, liguster en meidoorn) toegepast.

Langs de kavelgrenzen staat een gemengde meidoornhaag die voor beschutting en geborgenheid zorgt. Tevens versterkt dit het landschapspatroon (noord-zuidrichting) in de Driedorpenpolder. Zowel naar de zuid als oostzijde is er vrij zicht en doorkijkjes naar het open landschap. Door deze landschappelijke inpassing zullen zowel het landschap als de natuur versterkt worden, evenals de uitstraling van het plangebied.

DUURZAAMHEID

Het hemelwater van dakoppervlak en verharding wordt zoveel mogelijk afgekoppeld van het gemengd rioolstelsel en opgevangen in een zakgreppel. Dit komt het ten goede aan het grondwater en beperkt verdroging en voorkomt het overstorten van rioolwaterzuiveringsinstallaties. Het puin van de te slopen agrarische opstallen wordt toegepast als fundering van de verharding op het erf. Ter vermindering van hittestress blijven de erven zo groen mogelijk en zal de hoeveelheid verharding bij voorkeur zo beperkt mogelijk zijn.

Verder zijn in de architectuur vele “onzichtbare” technieken mogelijk. Te denken valt aan zonnepanelen integraal te verwerken in het dakvlak van de woningen, gasloos bouwen en toepassen van duurzame bouwmaterialen.

TE PLANTEN BOMEN: TOTAAL 8 STUKS

1. WALNOOT (2 STUKS)
2. PAARDENKASTANJE (1 STUKS)
3. ZOMEREIK (2 STUKS)
4. TAMME KASTANJE
5. WINTERLINDE (LEIVORM, 2 STUKS)
6. BESTAANDE WALNOOT
7. BESTAANDE WILG

BOMEN ZIJN 3X VERPLANT I PLANTFORMAAT 14-16

voor
knip- en scheerheg, be
leilindes voor de woning
en solitaire boom naast nieuwe oprit

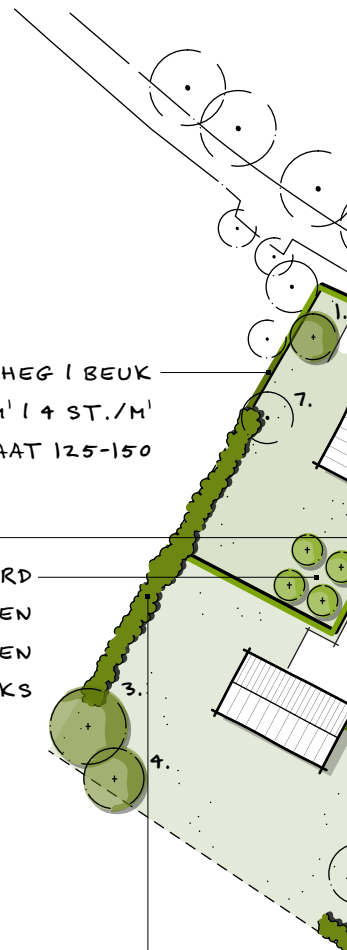
KNIP- EN SCHEERHEG
MEIDDOORN, VELDESDOORN OF LIGUSTER
LENGTE 41 M' I 4 ST./M'
165 ST. I MAAT 60-100

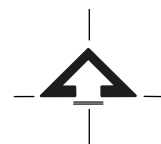
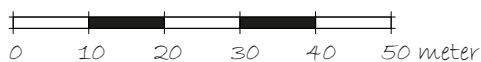
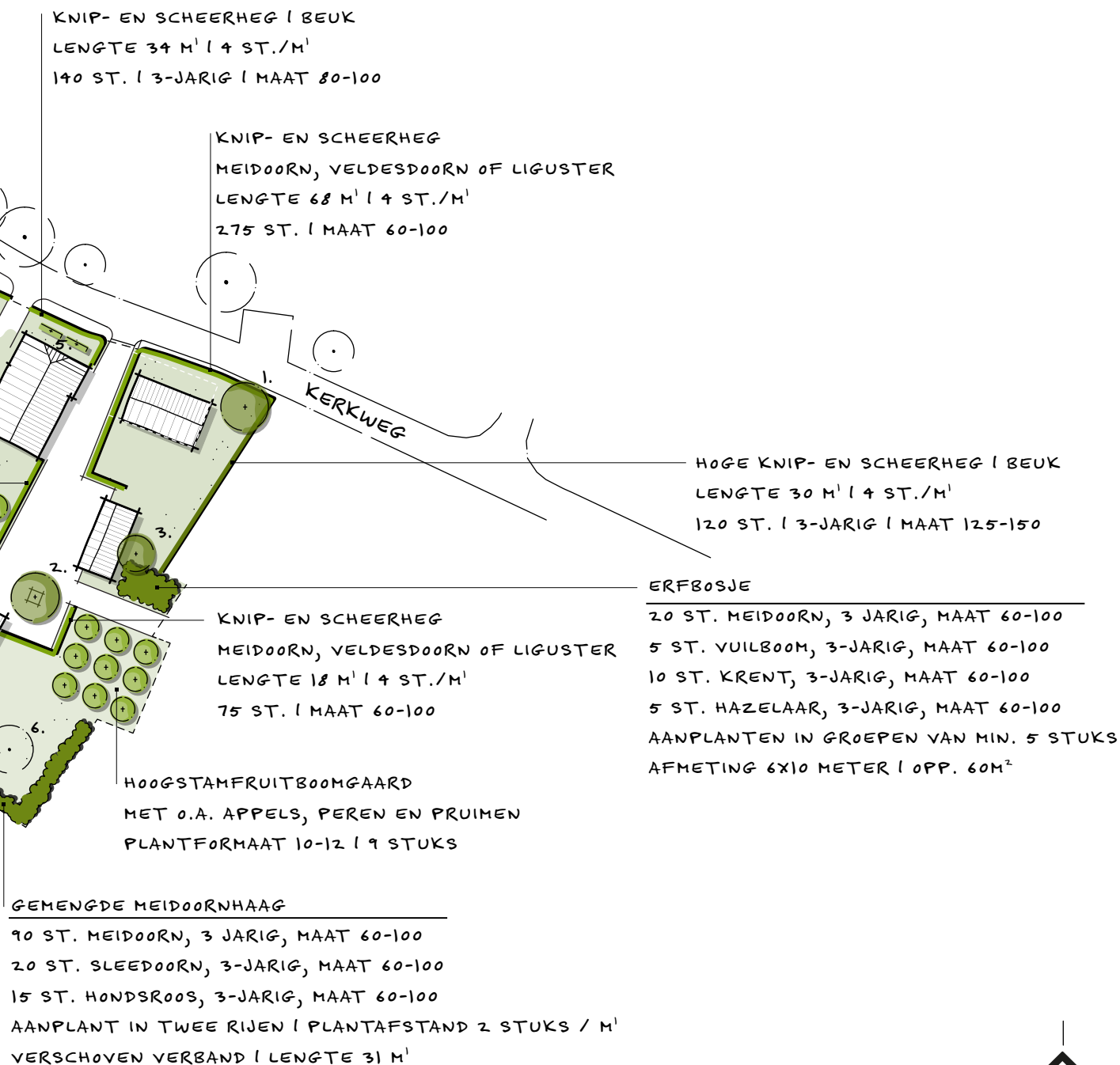
HOGHE KNIP- EN SCHEERHEG I BEUK
LENGTE 9 M' I 4 ST./M'
40 ST. I 3-JARIG I MAAT 125-150

HOOGSTAMFRUITBOOMGAARD
MET O.A. APPELS, PEREN
EN PRUIMEN
PLANTFORMAAT 10-12 I 4 STUKS

GEMENGDE MEIDDOORNHAAG

140 ST. MEIDDOORN, 3 JARIG, MAAT 60-100
25 ST. SLEEDOORN, 3-JARIG, MAAT 60-100
15 ST. HONDSROOS, 3-JARIG, MAAT 60-100
AANPLANT IN TWEE RIJEN I PLANTAFSTAND 2 STUKS / M'
VERSCHOVEN VERBAND I LENGTE 45 M'





OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

Goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan
dat inspeelt op
de kwaliteiten van de omgeving

OOSTZEE
ontwerp & omgeving