

GEMEENTE LINGEWAARD

Toelichting landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

Van Laerweg 2 en Eversstraat ong te Huissen



INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding.....	2
1.2. Planlocatie	2
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	3
2.1. Context planlocatie.....	3
2.2. Beschrijving planlocaties	5
3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	6
3.1. Planvoornemen	6
3.2. Planconcept.....	6
Van Laerweg	6
Eversstraat	6
3.3. Landschapsplan Van Laerweg	7
Positie bijgebouw	7
Doorzichten	8
Landschappelijke inpassing woonperceel	8
3.4. Landschapsplan Eversstraat	9
Inrichting van het woonperceel	9
Landschappelijke inpassing	9
4. CRITERIA BEELDKWALITEIT WONING.....	11
4.1. Oriëntatie en massa	12
4.2. Materiaal en kleurgebruik	13
4.3. Transformatie van het landschap zichtbaar maken	13

Bijlage: tekeningen landschappelijke inpassingen

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aan de Van Laerweg 2 te Huissen ligt het agrarisch bedrijf van de familie Evers. Middels een principeverzoek hebben zij de gemeente geïnformeerd over het beëindigen van het agrarisch bedrijf. In ruil voor de sloop van de kassen vragen ze de gemeente om op grond van het functieveranderingsbeleid een bouwrecht voor een woning toe te kennen. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan de oprichting van een woning op een onbebouwd perceel aan de Eversstraat te Huissen. Voorwaarde hiervoor is dat het bestemmingsplan wordt herzien en beide locaties, en de huidige woning aan de Van Laerweg de op te richten woning, een woonbestemming krijgen.

Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om de goede ruimtelijke inpassing van de woningen uit te werken en te verbeelden. In dit inrichtingsplan wordt de huidige ruimtelijke situatie en het huidige landschappelijke context beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld.

1.2. Planlocatie

De planlocaties liggen aan de Van Laerweg en de Eversstraat te Huissen, in het buitengebied van de gemeente Lingewaard. De locatie aan de Eversstraat betreft een onbebouwd perceel. Navolgende luchtfoto illustreert de ligging. In hoofdstuk 2 wordt de ruimtelijke context van de locaties toegelicht.



Ligging planlocaties (luchtfoto Google Maps)

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Context planlocatie

De locaties liggen in het buitengebied tussen Huissen en Angeren, in het gebied tussen Polseweg/Leutsestraat (N838) en de Rijndijk. De omgeving wordt gekenmerkt door verspreid liggende woonpercelen, kascomplexen en tussenliggende grasweiden en akkerpercelen. Als gevolg van de vele kassen in het gebied is het landschap te kenmerken als redelijk gesloten. Slechts op enkele plaatsen is het zicht naar het landschap open en weids. Nabij de Rijndijk, in het gebied rondom de planlocaties, is het agrarisch landschap opener van aard. Ten oosten van de dijk ligt het open landschap van de uiterwaarden van de Nederrijn.

De planlocaties maken volgens het Landschapsontwikkelingsplan (LOP, 2005) deel uit van de Dijkzone tussen Huissen en Angeren. De locaties liggen in een gebied dat aangewezen is als extensiveringgebied, wat inhoudt dat de glastuinbouw geleidelijk plaats maakt voor landelijk wonen in de landschappelijke geleidingszone van de dijk.



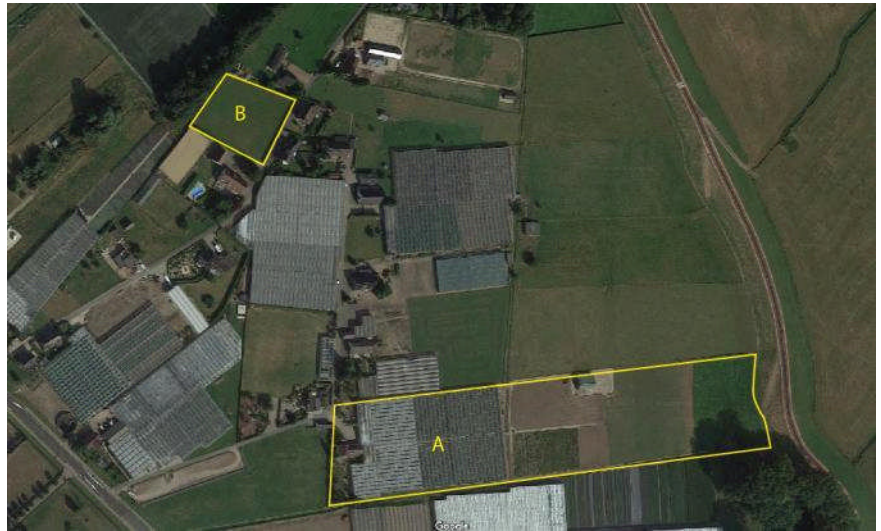
Het zicht vanaf de Leutsestraat op de bedrijfswoning. De bijhorende (te saneren) kassen vallen weg achter de aanwezige (tuin)beplanting.



Het zicht vanaf de Rijndijk op de achterzijde van het erf. In het midden de veldschuur van de planlocatie.

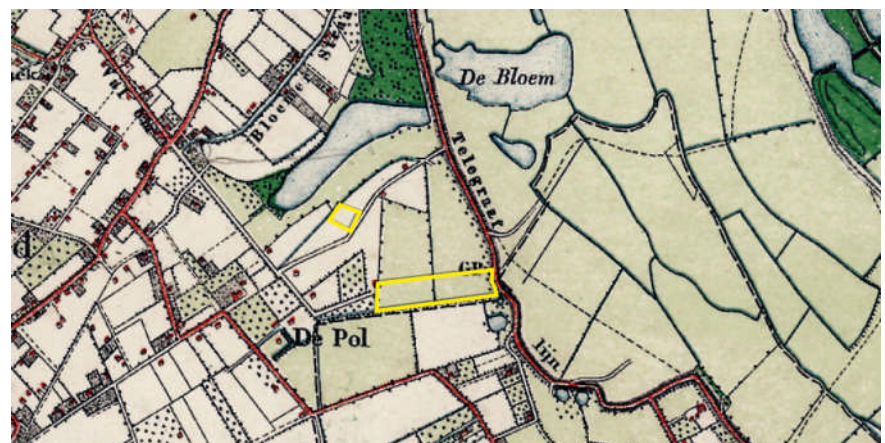


Het zicht vanaf het begin van de Van Laerweg op de bedrijfswoning en het bijgebouw van de 'buren', horend bij Van Laerweg 1. (Afbeeldingen Google Streetview)



Het perceel aan de Van Laerweg met de te saneren kassen (A) en het perceel aan de Eversstraat voor de oprichting van de woning (B).

Aan het omliggend gebied zijn diverse landschappelijke cultuurhistorische kenmerken af te lezen. Op kaarten is de verkavelingstructuur te zien die voortkomt uit een oude meander van de Rijn. Ook zijn enkele kolken, kweldammen en kerkenpaden nog terug te vinden in het gebied. Op de historische kaart zijn tevens lijnbeplanting langs perceelsranden en kleine bospercelen te zien. Deze zijn tegenwoordig veelal verdwenen uit het landschap.



Uitsnede van de topografische kaart van omstreeks 1900. De Eversstraat en de huidige verkaveling zijn duidelijk terug te zien op de kaart.

2.2. Beschrijving planlocaties

De Van Laerweg betreft een doodlopende weg in het buitengebied. De aangrenzende kassen, woningen en bijgebouwen staan dicht op de weg en het wegprofiel is hierdoor smal. Het groen in de straat bestaat veelal uit de erfbeplanting van de smalle voor- en zijtuinen. Er ligt relatief veel verharding op en rondom de agrarische bedrijfserven.



Kenmerkend beeld van de Van Laerweg; bebouwing en kassen staan dicht op de smalle weg en er is relatief weinig landschappelijk groen. Er zijn tevens weinig doorzichten naar het achterliggende landschap mogelijk. (Beeld Google Streetview)

De Eversstraat heeft een groener karakter dan de Van Laerweg. Woningen staan op ruimere woonpercelen waardoor de erfbeplanting een grotere rol speelt in het straatbeeld. Daarnaast staan er minder kassen en andere bedrijfsbebouwing. De weg heeft net als de Van Laerweg een smal wegprofiel, en woningen en bijgebouwen staan in enkele gevallen dicht op de weg. De tussenliggende weiden, tuinen en akkers zorgen voor een meer open zicht waardoor de straat een landelijker karakter heeft.



Kenmerkend beeld van de Everstraat. Woningen staan op grotere afstand van elkaar waardoor er meer 'lucht' ontstaat. Er zijn minder kassen en meer onbebouwde weiden en tuinen. Bebouwing staat minder dicht op de smalle straat dan aan de Van Laerweg. (Beeld Google Streetview)

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

3.1. Planvoornemen

Aan de Van Laerweg zullen de kassen op de planlocatie gesloopt worden. De bedrijfswoning blijft behouden en wordt bestemd als burgerwoning in het buitengebied. Een deel van de huidige corridor zal verbouwd worden tot bijgebouw bij de woning met een maximale oppervlakte van 150m², waarbij het overige gedeelte gesloopt zal worden. In het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling zal de sloop van de kassen het mogelijk maken om een woning op te richten in het buitengebied. Deze woning is voorzien aan de Eversstraat, op een onbebouwd perceel aan de overzijde van Eversstraat 2c. Vanzelfsprekend dient voor dit planvoornemen een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing te worden uitgewerkt. Hierna zal de inpassing worden toegelicht.

3.2. Planconcept

Van Laerweg

De sloop van de kassen aan de Van Laerweg draagt bij aan de wens om in dit gebied, het gebied van de Dijkzone, een meer open landschap te creëren. De gemeente verwacht dat op termijn ook de aangrenzende kassen zullen verdwijnen of verplaatst zullen worden. Na de sloop van de kassen zal het perceel buiten het woongedeelte een agrarische invulling krijgen. Op de aangrenzende percelen blijven de kassen vooralsnog behouden waardoor het ruimtelijk effect op het landschap beperkt zal blijven. Desondanks geeft het vanaf de Rijndijk gezien meer 'lucht' aan het gebied. De kassen zullen vanaf de dijk gezien niet langer een aaneengesloten geheel vormen; een beperkt doorzicht naar de Leutsestraat wordt mogelijk.



De sloop van de kassen creëren een doorzicht in het landschap, gezien vanaf de Rijndijk en in mindere mate vanaf de Leutsestraat.

Eversstraat

De sloop van de kassen aan de Van Laerweg maakt de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw mogelijk. De oprichting van een woning op het perceel aan de Eversstraat past binnen de huidige karakteristieken van de straat en de directe omgeving; een woonstraat waar woningen en groene ruimtes elkaar afwisselen. De woningen

tegenover het beoogde perceel voor de nieuwe woning staan relatief dicht bij de weg. Om het smalle wegprofiel wat ruimte te geven zullen de op te richten woning en erfafscheiding verder van de weg af gerealiseerd worden.



De nieuwe woning krijgt een grotere afstand tot de Eversstraat om het smalle wegprofiel ter plaatse van het perceel meer ruimte te geven.

3.3. Landschapsplan Van Laerweg

Positie bijgebouw

Op de woning en een bijgebouw van maximaal 150m² na zal alle bebouwing op het plangebied aan de Van Laerweg worden gesloopt. Voor het op te richten bijgebouw zal de constructie van de huidige corridor deels gebruikt worden. Ten behoeve van een maximale 'openheid' en doorzicht is het aan te bevelen om het bijgebouw zo noordelijk mogelijk op het perceel te plaatsen. Vanaf de Leutsestraat gezien, valt het bijgebouw zodoende achter het bijgebouw van de burens. Vanaf de Rijndijk gezien sluit het bijgebouw op deze manier aan op het cluster van de aangrenzende bebouwing. De huidige woning heeft hierdoor een centrale positie op het perceel en het bijgebouw blijft hieraan ondergeschikt.



Tekening landschapsplan Van Laerweg (zie bijlage voor een groter exemplaar).

Doorzichten

De sloop van de kassen geeft dus een meer open landschapsbeeld tussen de kassen op de belendende percelen. De doorzichten kunnen worden benadrukt door de toevoeging van twee rijen knotwilgen langs de huidige perceelsgrenzen en sloot. Lijnbeplanting langs perceelsgrenzen wordt op deze manier op bescheiden schaal teruggebracht. Bij voldoende plantafstand en regelmatig knotten wordt er niet ingeboet op de openheid van het gebied.



Uitsnede landschapsplan (zie bijlage voor een groter exemplaar).

Landschappelijke inpassing woonperceel

Bestaande beplanting, zoals bomen en geschoren hagen, zal behouden blijven. Deze beplanting is veelal onderdeel van de tuininrichting van de woning. Bij uitval zouden deze vervangen kunnen worden door inheemse soorten. Een geschoren haag aan de oostzijde begrenst het woonperceel met de agrarische gronden. De haag zal uitgevoerd worden met inheemse soorten zoals een beukenhaag of ligusterhaag. Aan de overige zijden van het woonperceel staat reeds een geschoren haag van circa 1.5m hoog. Een kleine boomgroep van 2 of 3 solitaire loofbomen ten oosten van de woning onttrekt de woning deels aan het zicht vanaf de Rijndijk. Voor de boomgroep dienen eveneens inheemse (loof)soorten te worden gebruikt.

3.4. Landschapsplan Eversstraat

Inrichting van het woonperceel

De woning wordt uit het midden van het perceel gepositioneerd, met de rooilijn op 10-12 meter van de Eversstraat. Door de woning aan de zuidzijde te positioneren, uit het midden van het perceel, blijft er aan de noordzijde ruimte over voor een kleine dierenweide of boomgaard. Zo wordt de stedenbouwkundige structuur van de straat, met de woningen en de tussenliggende tuinen en weiden, doorgezet op onderhavig perceel. Daarnaast vormt de woning met het terugliggend bijgebouw, ruimtelijk gezien een helder ensemble met de woning en het bijgebouw op het aangrenzende perceel.



Positionering van de woning met het bijgebouw aan de zuidzijde van het perceel creëert samenhang met de aangrenzende woning en bijgebouw en geeft ruimte voor een dierenweide of boomgaard aan de andere zijde van de woning.

Landschappelijke inpassing

Aan de achterzijde grenst het woonperceel aan de sportvelden en de volwassen groensingel aldaar. Inpassing aan deze zijde is derhalve niet aan de orde. Op de perceelsgrens aan de zuidzijde staat reeds een geschoren haag op de grens, die de woonpercelen van elkaar scheidt. Aan de noordzijde staat een rij coniferen en een hekwerk. Om een nette afronding van het perceel te creëren, dient een geschoren haag te worden aangeplant. Aan de straatzijde wordt een lage haag aangeplant, maximaal 1,2 meter hoog. Deze haag komt 1,5 meter van de perceelsgrens af om zo ruimte te geven aan de weg. De strook van 1,5 meter tussen de haag en de weg dient obstakelvrij te zijn en zal dus een grasstrook zijn. De haag kan een beukenhaag, ligusterhaag, meidoornhaag of een haag van een andere inheemse soort zijn.

Op de hoek van het perceel en bij de inrit worden solitaire bomen aangeplant die bijdragen aan de markering van het woonperceel, zoals ook bij woningen in de directe omgeving te zien is. Daarnaast kunnen er verspreid op het perceel solitaire bomen worden aangeplant, die de woning en het perceel nog meer voorzien van een landschappelijk aanzicht. De bomen zijn van een inheemse loofsoort.



- A** Aanplant haag met maximale hoogte van 1.2 meter. Grasstrook van 1.5m tussen weg en geschoren haag.
- B** Aanplant solitaire bomen tbv markering hoeken woonperceel. Rest is optioneel.
- C** Zowel langs- en dwarskap mogelijk. Bijgebouw achter voorgevel hoofdgebouw. Hoofdgebouw ca. 10 meter uit kant weg Eversstraat.

4. CRITERIA BEELDKWALITEIT WONING

Om de nieuw te bouwen woning aan de Eversstraat op juiste wijze in de omgeving in te passen, is het noodzakelijk om vooraf architectonische en stedenbouwkundige randvoorwaarden op te stellen. Het behoud van het bebouwingsbeeld van de straat vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent dat de karakteristieken van de directe omgeving en aangrenzende woningen als leidraad dienen voor de bebouwing van het perceel. Toepassing van het thema 'eenheid in verscheidenheid' is passend voor wat betreft de beeldkwaliteit van de individueel te onderscheiden woningen.



Woningen aan de Eversstraat. De overeenkomsten zitten in de massa (1-1.5 bouwlaag met kap), de positionering (vrijstaand met oriëntatie op de Eversstraat) en het materiaalgebruik (grotendeels traditionele materialen zoals baksteen en dakpannen).

4.1. Oriëntatie en massa

De samenhang tussen de op te richten woning en de overige woningen in de Eversstraat wordt bereikt door het toepassen van eenzelfde karakteristieken op gebied van oriëntatie, massa en schaal. De (uitsluitend vrijstaande) woningen in de directe omgeving zijn allemaal straatgericht en hebben een langgevel of een kopgevel aan de straatzijde. De woningen bestaan uit 1 of 1,5 bouwlaag met een kap.

Om het individuele karakter van de op te richten woning te accentueren zal de op te richten woning ook duidelijk straatgericht zijn. Een gesloten gevel aan de straatzijde is daarom uitgesloten. Gezien de dichte groenstructuur van het sportveld aan de achterzijde van het woonperceel, is het behoud van doorzichten langs woning en bijgebouw niet relevant, en is hierdoor zowel een langgevel als een kopgevel mogelijk. De woning zal net als de omgeving bestaan uit 1 tot 1,5 bouwlaag met een kap. De woning krijgt een eenduidige hoofdvorm, wat betekent dat aan- en uitbouwen in het beginsel tot een minimum worden beperkt. De eventuele dakkapellen, aan- of uitbouwen blijven ondergeschikt aan de hoofdvorm. Bijgebouwen blijven ondergeschikt aan het hoofdgebouw, en staan achter de voorgevelrooilijn van de woning.

Gezien de karakteristieken van de omgeving heeft een zadeldak de voorkeur. Vanwege de grote variatie in (architectuur-)stijlen in de directe omgeving is het echter denkbaar om een afwijkende kapvorm te gebruiken. Het thema eenheid in verscheidenheid is ook op dit vlak van toepassing, waarbij het gebruik van een afwijkende kapvorm kan betekenen dat de samenhang gezocht wordt in andere architectonische en bouwkundige karakteristieken.

Bij voorkeur wordt gebruikt gemaakt van zonnepanelen op het dak van de woning en eventueel het bijgebouw. Als dit wordt meegenomen in het ontwerp van de woning, kan worden gekozen voor geïntegreerde panelen in het dakvlak. Losse panelen op het dak zijn ongewenst. Navolgende afbeeldingen illustreren de mogelijkheden.





Mogelijkheden voor geïntegreerde zonnepanelen.

4.2. Materiaal en kleurgebruik

De woningen in de Eversstraat zijn uitgevoerd met traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc. Voor de op te richten woning wordt hierbij aangesloten, en dient eveneens te worden gewerkt met deze traditionele materialen. Overigens betekent dit niet per definitie een “kopie” van bestaande bebouwing of historiserende architectuur; in de vormtaal 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 woningbouw in de straat, zolang het maar een ondergeschikte detaillering is in de verder overwegend traditionele en historische lintstructuur.

4.3. Transformatie van het landschap zichtbaar maken

De samenhang met de omgeving wordt zoals beschreven verkregen door het overnemen van de belangrijkste karakteristieken van de overige woonbebouwing in de straat en omgeving. Dit betekent dat de op te richten woning gericht wordt op de straat (gevelopeningen), uit 1-1,5 bouwlaag met kap bestaat, en uitgevoerd wordt met overwegend traditionele materialen. Dit betekent echter niet dat uitsluitend de bouw van een traditionele woning mogelijk is.

De woning wordt geplaatst in een omgeving waar het landschap de komende tijd gaat veranderen. De gemeente staat voor een verdere ‘ontglazing’ van de Dijkzone en de toevoeging van woningen die een bijdrage leveren aan de leesbaarheid van het landschap. Bij deze transformatie wordt teruggerepen naar verdwenen groenstructuren en landschapselementen, welke teruggebracht worden naar de situatie van vele decennia geleden. Dit biedt kansen om de transformatie, en daarmee het nieuwe tijdperk van de dijkzone, zichtbaar te maken door middel van de toe te voegen woningen. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van bewezen architectonische details, materialen en kwaliteiten, maar dan in een nieuw jasje.



Referentiebeelden moderne woningen in het buitengebied.

Bovenstaande referentiebeelden illustreren de mogelijkheden voor een passende woning met een eigen identiteit. Deze voldoen aan de gewenste kenmerken van de omgeving, maar laten zien dat de woning past bij de moderne tijd.



