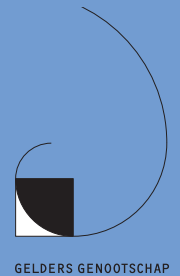


Erftransformatie Munnikhofsestraat 9 Gendt Gemeente Lingewaard



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Februari 2010

Erftransformatie Munnikhofsestraat 9 te Gendt Gemeente Lingewaard



COLOFON

In opdracht van: Gemeente Lingewaard, C. Dormans

Initiatiefnemer: Dhr. Mastenbroek

Adviseur: Dhr. Wollink

Definitief 3-2-2010

Gelders Genootschap | Christel Steentjes | Ervenconsulent

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Februari 2010

SITUATIE

De gemeente Lingewaard wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom heeft zij de ervenconsulent van het Gelders Genootschap gevraagd om advies te geven over deze erftransformatie.

Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van het erf en de bebouwing. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur. Het advies is opgesteld in overleg met de gemeente Lingewaard en de initiatiefnemer.

Situatie

Dhr. Mastenbroek heeft een varkensbedrijf op de hoek van Munnikhofsetraat 9 en Doornenburgsestraat in Gendt. Hij is voornemens te stoppen met het bedrijf en gebruik te maken van de functieveranderingsregeling. Het gaat om sloop van de grote schuur met een oppervlakte van ca. 960 m². De woning en kleine schuren blijven staan. Op basis van de taxatie mag hij een vrijstaande woning met bijgebouw terugbouwen en moet hij investeren in het landschap op de kavel. Bij voorkeur op de kavel zelf.

De vraag is hoe met functieverandering de ruimtelijke kwaliteit en het landschap ter plekke versterkt kunnen worden.

Relevant beleid

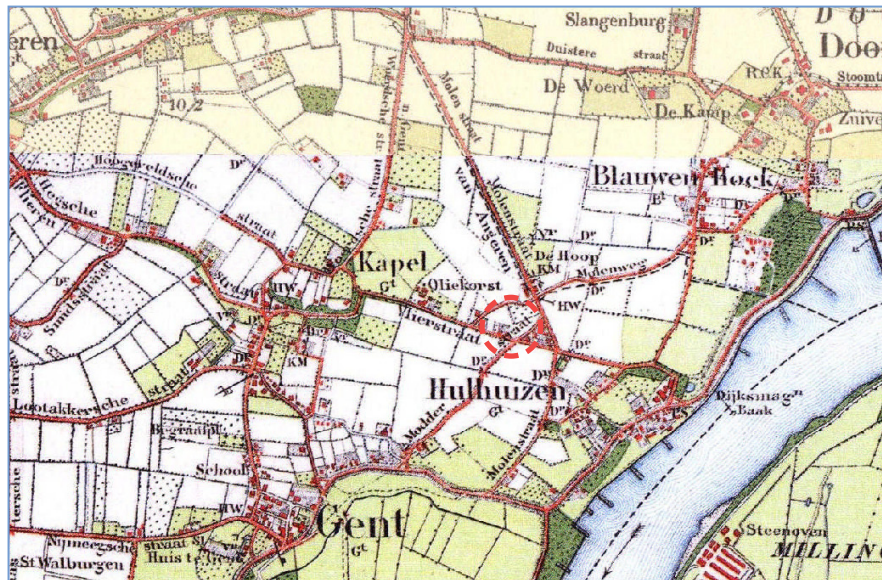
De locatie ligt niet in de EHS of waardevol landschap volgens het streekplan van de provincie.

De gemeente heeft het regionale beleid van het KAN-gebied over functieverandering uitgewerkt in de 'Toepassing regionaal beleid voor functiewijziging in het buitengebied'. De gemeente maakt daarbij onderscheid in oeverwallen en komgebieden. In de komgebieden mag geen woning worden bijgebouwd op de kavel. Met taxaties wordt bepaald wat er mag worden teruggebouwd en wat beschikbaar is voor landschapsverevening.

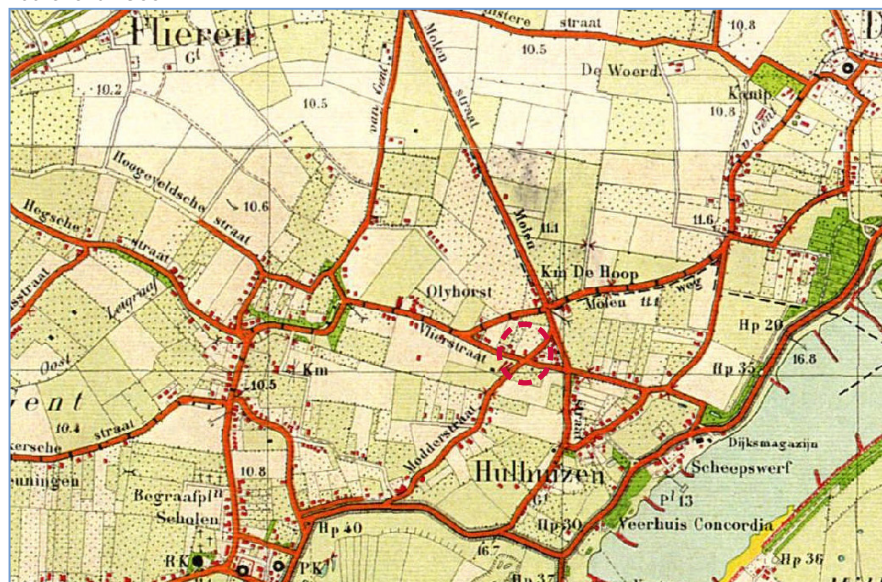
De gemeente heeft een landschapsontwikkelingsplan. Voor de oeverwallen streeft de gemeente naar behoud van ruimtelijke afwisseling en versterking kleinschaligheid en de kleinschalige structuur en afwisseling bebouwingslinten.



Luchtfoto locatie



Kaart rond 1900



Kaart rond 1930



Luchtfoto ca. 2005

HUIDIGE KWALITEITEN

Landschap

De locatie ligt op de oeverwallen van de rivier de Waal. In de riviergebieden wordt er van oudsher gewoond op de oeverwallen omdat het hoger ligt. Het is een afwisselend en kleinschalig landschap. Boomgaarden en weilanden met blokvorming kavelpatroon, boerenerven en burgerwoningen wisselen elkaar af aan een grillig wegenpatroon.

De locatie ligt tussen Gendt en Doornenburg dichtbij het buurtschap Hulhuizen. Hulhuizen is een oud buurtschap aan de Waaldijk. Kenmerkend van dit buurtschap is het driehoekige wegenpatroon. Ook de locatie aan de Munnikhofstraat ligt aan een driehoekje.

Hoewel de oeverwallen altijd bewoont zijn geweest is er de veel bebouwing bij gekomen. Ook in Hulhuizen en omgeving. De verschillen tussen de dorpen, buurtschappen en linten vervaagt. Het belangrijk dat het gebied niet verder verdicht en doorkijkjes in stand worden gehouden. Veel kavelgrensbeplanting is verdwenen.

De oeverwallen contrasteren met de komgebieden die rond de Linge liggen. Dit lager en van oorsprong natter gedeelte van de Lingewaard is open en grootschalig. Het bestaat voornamelijk uit weilanden met weinig bebouwing. Voor de herkenbaarheid van de verschillende landchapstypen is het belangrijk de verschillen in stand te houden.

De bebouwing volgt soms de verkavelingsrichting, soms de weg. Er is veel variatie in bebouwing en richtingen. Hoofdzakelijk gaat het om enkelvoudige hoofdvormen met zadeldaken, soms met een knik (Mansarde). Het zijn overwegend bescheiden kavels met vrijstaande woningen met beperkt volume passend in het kleinschalige landschap.



Woonhuis



Munnikhofsestraat richting Gendt



Munnikhofsestraat richting Hulhuizen



Foto's van de toekomstige locatie vanaf Olyhorststraat



Vanaf de Doornenburgsestraat



Uitzicht vanuit het huidige woonhuis

HUIDIGE KWALITEITEN

Erf

Het erf ligt in de hoek van de Munnikhofsestraat en de Doornenburgsestraat. Het is georiënteerd op de Munnikhofsestraat, daar staat ook de woning. De hoofdontsluiting bevindt zich ook aan de Munnikhofsestraat. Er staan drie schuren op het erf. Twee kleine schuren bij de woning en een grote ten noorden van de woning. Het erf en de grote schuur is geheel omgeven met struiken en enkele bomen. De rest van het perceel bestaat uit weiland tot de Molenstraat en Olyhorststraat. Dit weiland is waardevol voor de nodige afwisseling op de oeverwallen en de kleinschaligheid te kunnen ervaren.

De tuin aan de Munnikhofsestraat is omgeven met coniferen. Voor het huis staan twee markante bomen die hoog zijn opgesnoeid. Het huis kijkt uit op weilanden met in het oosten enkele hoogstamfruitbomen. Dit is een stukje landschappelijk waardevol gebied vanwege de afwisseling in weiland, (hoogstam)boomgaard en bebouwing.

Bebouwing

De Doornenburgsestraat tussen de Molenstraat en Munnikhofstraat is een voorbeeld van een rijtje burgerwoningen die veel in de omgeving is te vinden. Smalle en vaak diepe percelen met vrijstaande woningen aan de weg die van oudsher de kavelrichting volgen en daardoor is gekanteld ten opzichte van de weg staan. De Munnikhofsestraat heeft een meer agrarische uitstraling. Het is minder bebouwd en er is meer afwisseling in bebouwing, schaal en openheid.

De woning met achterhuis aan de Munnikhofsestraat 9 staat dwars op straat en is een deels witgepleisterd gebouw met mansarde kap. Daarbij staan twee kleine schuren waarvan er een dwars op de woning, er aan vast staat. De grote lage schuur met zadeldak staat ten noorden van de overige bebouwing en is vanaf de Doornenburgsestraat en Olyhorstraat goed te zien.

Samenvattend

De ruimtelijke afwisseling en kleinschaligheid van de oeverwallen moeten behouden blijven. Belangrijk is dat de nieuwe kavel past in de schaal van het landschap. Bebouwing wordt gekenmerkt door enkelvoudige hoofdvormen en nokrichtingen die de kavelrichting volgen.



Woonhuis met de twee markante bomen

Hoofdpunten

Landschap

- Afwisseling in bebouwing en openheid behouden
- Hoogstamfruit en hagen
- Bestaande wegbeplanting aan de Olyhorstweg doorzetten
- Weiland blijft open en groen
- Aansluiten bij bebouwing aan de Doornenbugsestraat

Erf

- Het bestaande erf blijft groen zoals het nu is. Eventueel worden de conivren vervangen door meer streekeigenbeplanting
- De nieuwe kavel krijgt één oprit
- Verharding wordt tot een minimum beperkt
- De kavel wordt omzoomd met singels van bijvoorbeeld lindes, eiken en noten en (doorn)hagen
- Naar de weg toe is het open, de siertuin bevindt zich voor het huis
- Tussen de nieuwe woning en de oude woning komt een hoogstamboomgaard
- Privacy wordt gecreëerd met hagen, schuttingen worden niet gebruikt
- Bijgebouw bevindt zich achter de woning

Gebouwen

- De nokrichting volgt de Munnikhofsestraat, iets gekanteld ten opzichte van de Doornenburgstraat.
- Enkelvoudig bouwmassa met zadeldak, eventueel met knik (Mansarde).
- De schaal van de bouwmassa past bij die van bouwmassa's in de omgeving
- Gedekte kleuren en natuurlijk materiaal gebruik



Schets nieuw erf



Luchtfoto bestaande situatie

NIEUWE KWALITEITEN

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. Andere oplossingen zijn denkbaar, wanneer ze voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden. De initiatiefnemer wordt aangeraden een (landschaps)architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor dit erf.

Landschap

Om de structuur van de oeverwallen te benadrukken is het belangrijk dat de afwisseling tussen bebouwing, open stukken, boomgaarden en weilanden behouden blijft. Doorkijkjes zijn belangrijk om het landschap te kunnen ervaren. Het is dan ook belangrijk de gebieden die nu open zijn open te houden. Het weiland ten noorden van de locatie blijft dan open. Wel komt er wegbeplanting langs de Olyhorststraat zodat de beplanting die er al staat doorloopt.

Ook waardevolle openheid moet in stand worden gehouden om de afwisseling en kleinschaligheid van de oeverwallen te behouden.

Door aanplant van hoogstamfruit en (doorn)hagen sluit het aan op de karakteristiek van de oeverwallen. Ook wegbeplanting is een karakteristiek voor de oeverwallen aan de Olyhorststraat als een doorgaande weg.

Erfinrichting

Omdat er veel burgerwoningen in dit gebied zijn is er een goede aanleiding om te kiezen voor een vrijstaande woning op eigen kavel. Wel is het belangrijk dat de nieuwe kavel aansluit op de schaal van de bebouwing van de Doornenburgerstraat. Dus niet te ver van de weg. Iets gekanteld ten opzichte van de weg met de lijnen van het landschap mee. De kavel wordt omzoomd met singels en hagen. Tussen de huidige woning en de nieuwe woning komt een hoogstamboomgaard.

Gebouwen

De nieuwe woning en eventueel bijgebouw hebben een enkelvoudige bouwmassa's met zadeldak, eventueel met een knik. De schaal van de bouwmassa sluit aan op de bouwmassa's in de omgeving. Het is gericht op de weg en staat tegen de noordgrens van de kavel zodat het naar de zongericht kan worden. Het bijgebouw vormt samen met het hoofdgebouw een ensemble en staat achter de woning. De woning wordt uitgevoerd met natuurlijke materialen en gedekte kleuren.

De initiatiefnemer wil mogelijk de aanbouw van de bestaande woning geschikt maken voor inwoning. Zolang de woonruimte ondergeschikt blijft aan de hoofd woning past dat in het beeld.



Referentiebeelden

De foto's op de linkerpagina laten voorbeelden zien van woningen binnen een enkelvoudige bouwmassa met forse kap. Ook met een lage goothoogte kan op verschillende manieren licht in de woning worden gebracht.