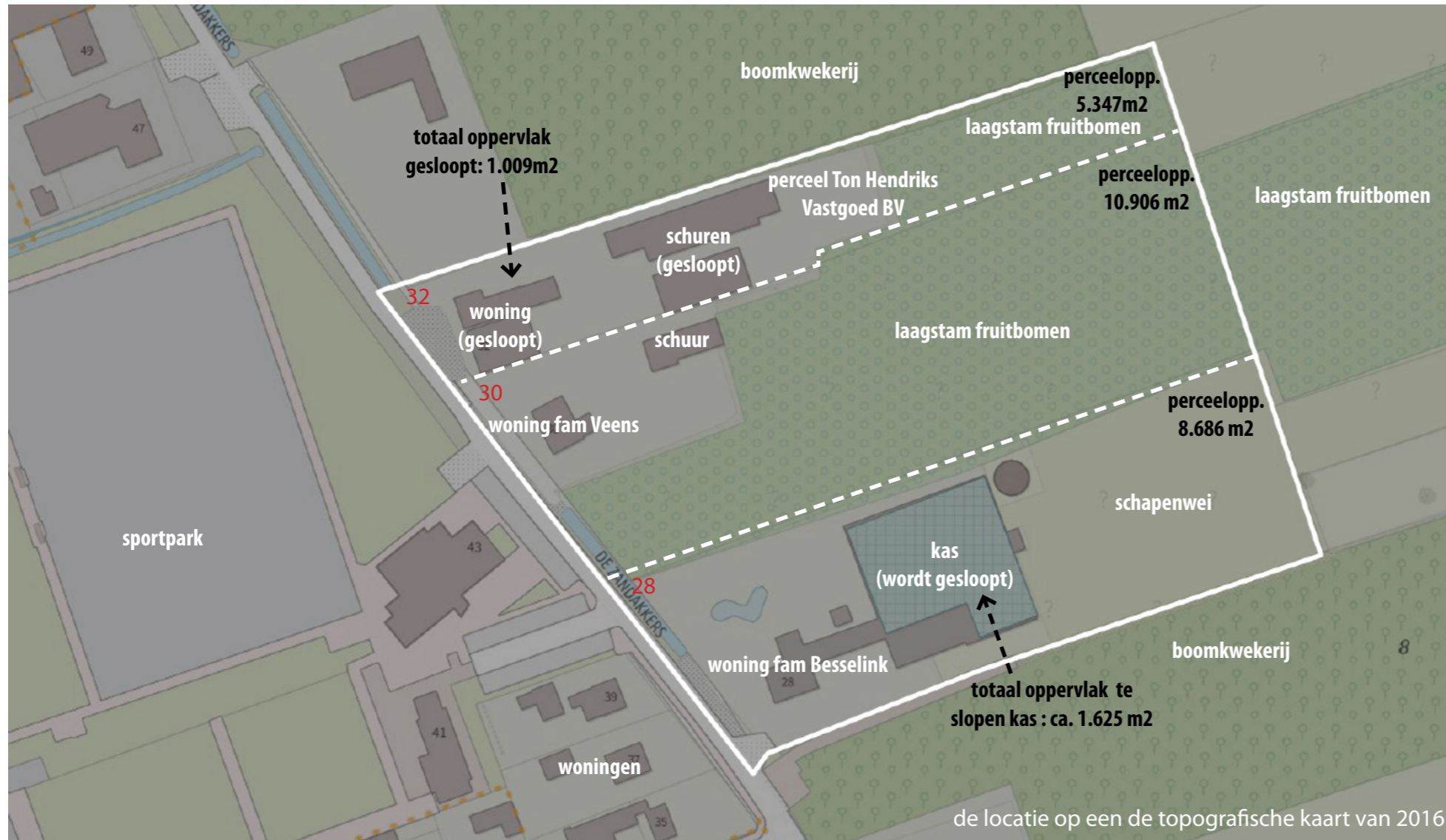




Verkavelingsplan Zandakkers 28-32 Herveld
deel 2: inrichtingsplannen | februari 2017



Aan de Zandakkers te Herveld gemeente Overbetuwe liggen naast elkaar drie percelen die in aanmerking komen voor functieverandering (ruimte voor ruimte). De gezamenlijk eigenaren hebben ons verzocht te adviseren over de inrichting van deze drie kavels. In januari 2017 zijn de schetsvoorstellen voor de kavels ambtelijk geakkordeerd. Dit plandocument bevat een drietal inrichtingsplannen ten behoeve van een op te stellen bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning voor alledrie kavels aan de Zandakkers. Het inrichtingsplan, of eigenlijk de drie inrichtingsplannen betreffen de woon- /tuindelen en de rest van de percelen.

Inmiddels zijn voor de drie kavels door ABOVO akoestische onderzoeken verricht en ambtelijk goedgekeurd. In de bouwplanfase is voor de nieuwbouw op basis van detailtekeningen nieuw onderzoek nodig voor mogelijk extra akoestische maatregelen aan de (NW) gevels.

Alliedrie de kavels liggen in het buitengebied. Het perceel van de familie Veens bestaat momenteel uit 1 woning met tuin, garage/schuur en een laagstam fruitteelt deel. Het noordelijk ervan gelegen perceel met opstallen is verkocht aan projectontwikkelaar Ton Hendriks Vastgoed Nijmegen (de heer Hendriks). In 1973 is de woning op de huidige kavel nr 32 omgebouwd tot schuur en een nieuwe woning gebouwd (nr. 30). De familie Veens heeft aangegeven de bestaande woning (agrarische bestemming) om te willen zetten naar een woonbestemming (plattelandswoning). Voorlopig wordt afgezien van een tweede woning op dit perceel. Het achterland dient bereikbaar te blijven vanaf de weg.

Het zuidelijk ervan gelegen perceel is van de familie Besselink, en bevat naast een woonhuis enkele opstallen, inmiddels in onbruik zijnde kassen en een schapenweide. De familie heeft aangegeven het bestaande woonhuis (uit 1906) en enige opstallen te willen handhaven en daarnaast in de huidige tuin een laagbouwwooning (van ca. 560m³, met kleine zolderverdieping) te willen bouwen. Beide woonkavels zouden ca. 1.000 m² moeten worden. Het achterland dient bereikbaar te blijven. De kassen worden gesloopt en de toekomstige functie van het achterland is agrarisch. Zandakkers 28 sloopt voldoende voor het toevoegen van 1 extra woning.

De locatie Zandakkers 32 is in bezit van Hendriks Vastgoed BV. Onlangs zijn de hier staande opstallen gesloopt (ca 1000m²). Op het achterland staat een laagstamfruitgaard. Overeenstemming is gevonden in het bouwen van drie woningen binnen één wooneenheid op dit perceel.

De drie eigenaren zijn op verzoek van de gemeente gezamenlijk het planproces ingegaan. De eigenaren staan in principe positief ten opzichte van een eerder gemeentelijk verzoek om een aanzienlijk aantal parkeerplaatsen te realiseren haaks op de weg ten behoeve van het sportpark. Echter blijkt dit gemeentelijk verzoek voorlopig niet meer urgent.



De landelijke Zandakkers gekeken naar het noorden



Het fraaie achterland.



De Zandakkers met rechts de woning van de Familie Besselink.



Links het vrijgemaakte perceel van Ton Hendriks Vastgoed BV

De gemeente heeft vooraf de volgende richtlijnen meegegeven:

- De percelen Zandakkers 30 en 32 zijn planologisch één geheel;
- Planologisch kunnen de bedrijven aan de Zandakkers 28 en 30/32 alleen omgevormd worden naar wonen als er sprake is van één plan (i.v.m. hindercirkels);
- Voor het perceel Zandakkers 28 hebben we een verzoek ontvangen, sloop agrarische bebouwing en bouw vrijstaande woning, dit verzoek is (onder voorwaarden) positief beoordeeld, maar kan pas in behandeling worden genomen / verder worden uitgewerkt als ook de plannen voor 30/32 positief worden beoordeeld.
- Er moet dus één inrichtingsplan worden opgesteld voor de percelen Zandakkers 28, 30 en 32;
- Er moet rekening worden gehouden met een spuitzone van de boomgaard (waarschijnlijk moet een deel worden gerooid);
- Het inrichtingsplan moet rekening houden met het LOP (woerdenlandschap) en de "groene scheg" die hier (zuidwaarts) de kern in steekt;
- Naast de standaard onderzoeken zal het akoestisch onderzoek een belangrijk aandachtspunt zijn (NB dit is inmiddels gereed en in bezit van de gemeente, uitgevoerd door ABOVO dd 1 december 2016)
- Het beleid functieverandering is van toepassing. De beleidsregel uit 2008 is de geldende beleidsregel;
- De plannen van 30/32 zijn bij ons nog niet bekend en moeten nog door de Regiekamer worden getoetst.



De schapenweide op het achterland van de familie Besselink



De woning en voortuin van familie Veens

Richtinggevend documenten zijn geweest:

- het vigerende bestemmingsplan
- het Landschapsonwikkelingsplan, samen werken aan het landschap, gemeente Overbetuwe, sept 2010;
- Kadernota Visie op Ruimte, Sonsbeek adviseurs in opdracht van de gemeente Overbetuwe, 2004;
- Bestemmingsplan Herveld Andelst, SAB in opdracht van gemeente Overbetuwe, 28 juni 2011;
- Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied gemeente Overbetuwe 2008;
- Sleutel tot de schatkist, Erfgoedplan Overbetuwe, ADC Hetitage BV, 2004.



groene uitstraling kavels



variatie in nokrichting en rooilijnen



hoogstamboomgaarden waar mogelijk



minstens drie eerste grootte bomen per kavel

In de hierna volgende inrichtingsplannen geldt telkens dat de woningen ingepast dienen te worden in het landelijke gebied. Daarbij komt dat uitgangspunt is dat de woningen/kavels niet als het ware een hap uit het landelijk gebied nemen maar dat ze juist bijdragen aan het groener, aantrekkelijker, ecologisch waardevoller, kleinschaliger en wellicht toegankelijker maken van het landschap. Het achterland blijft grotendeels agrarisch. In verband met de spuitzone (50m) zullen de laagstamfruitbomen wsl grotendeels moeten wijken. Voor alle drie de hierna getekende opties gelden ook de volgende uitgangspunten:

1. kleinschaliger maken landschap

In navolging van het LOP: Elke optie voegt iets toe het landschap: zo is een zone ingeruimd voor natuur (lage natte natuur?). worden boomgaarden gemaakt .

2. groene uitstraling kavels

Rondom de kavels komen (lage) landelijke hagen te staan. Op elke kavel staan los verspreid diverse eerste grootte bomen. Waar mogelijk komen er hoogstamfruitboomgaarden in de voortuinen te staan.

3. landelijke inrichting kavels

De kavels krijgen een stevige groenstructuur van hagen en bomen. Dit zorgt voor de gewenste landelijke, groene uitstraling. Daarbinnen is vrijheid voor de toekomstige eigenaren om de tuinen naar eigen inzichten in te richten. De kavels worden landelijk ingericht: robuust, eenvoudig, inheems beplantingsmateriaal.

4. gevarieerde bebouwing

Een van de eigenschappen van de Zandakkers is dat de meeste bebouwing eraan gevarieerd is. Dit geeft de straat een prettige, landelijke kleinschaligheid. We stellen dan ook voor om de gebouwen een eigen architectuur te geven, ook de rooilijn kan iets verschillen. De bestaande bebouwing is meestal no nonsense dat is wat ons betreft ook het uitgangspunt voor de nieuwbouw. Per perceel zijn er richtlijnen voor nieuwbouw opgenomen.



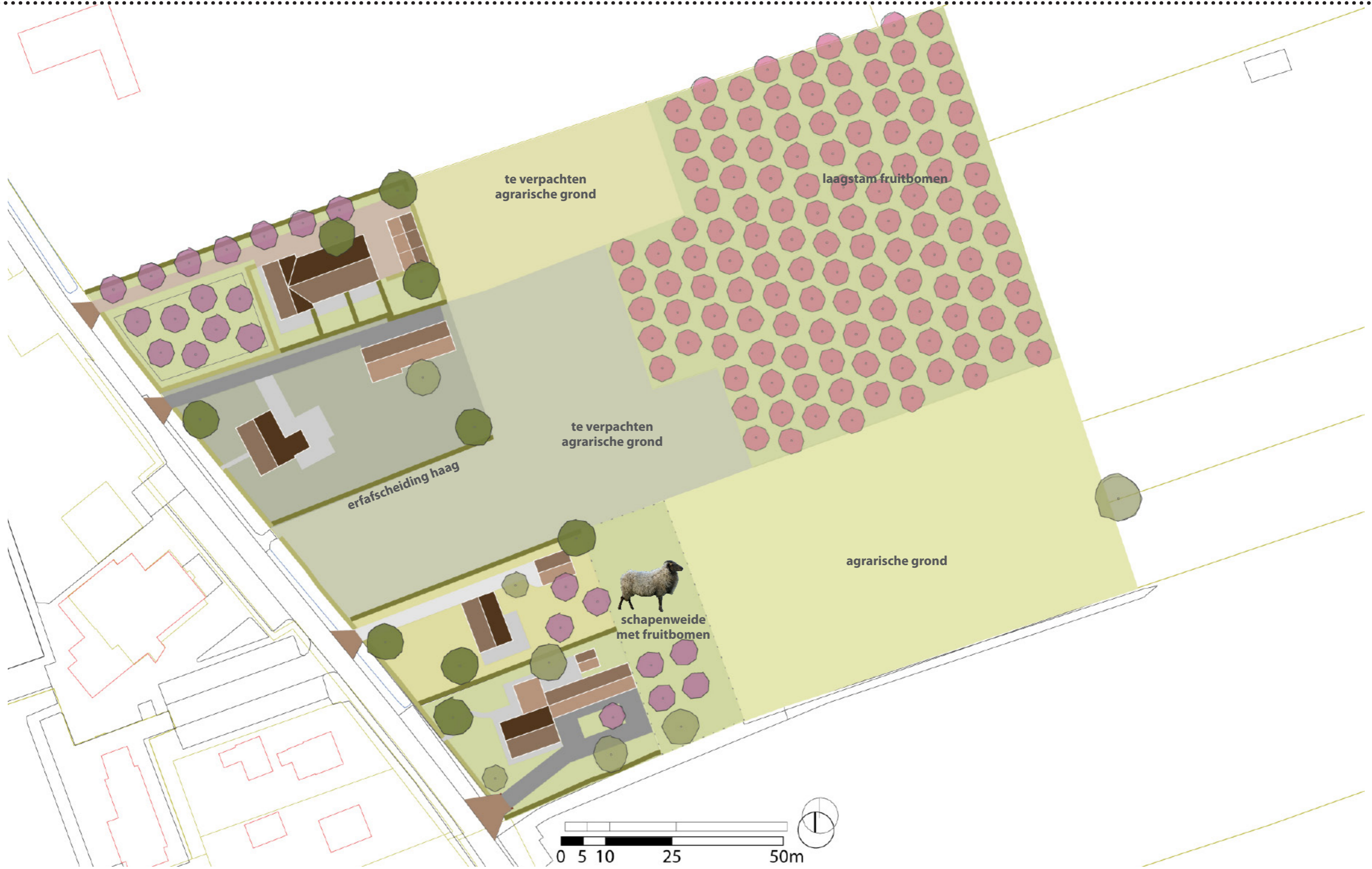
De kleinschaligheid van het lint wordt hier versterkt door de opdeling van de percelen, de beplanting, de verspringende rooilijnen en nokverdraaiingen. Het geheel wordt veel opener en gevarieerder/kleinschaliger.

Op Zandakkers 32 komt een boomgaard met daarachter een woongebouw (1 gebouw met daarin drie woningen gebaseerd op een T boerderij typologie). In het achterland kan een deel van de laagstamfruitboomgaard worden behouden en een deel kan een agrarische bestemming krijgen (nader te bepalen).

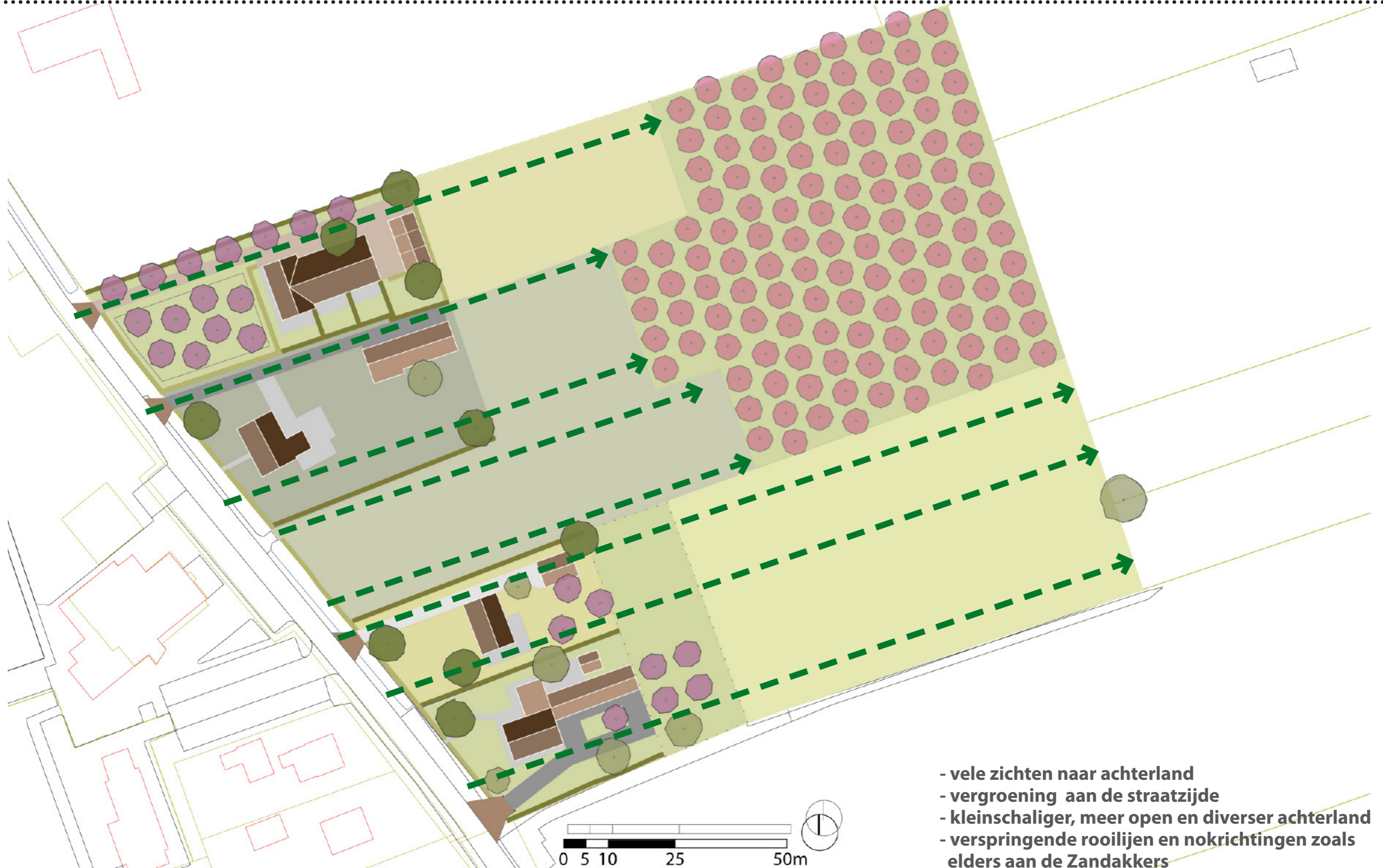
Op Zandakkers 30 komt (voorlopig) geen extra woning. Het gaat hier om het omzetten van de bestaande woning met agrarische bestemming in een woning met woonbestemming. Wel wordt een deel van de laagstamboomgaard verwijderd, dat is nodig omdat de nieuwe woningen en de bestaande met gewijzigde bestemming, anders in de spuitzone (50m) zouden komen te liggen. Vooralsnog krijgt dit deel een agrarische bestemming. Aanplant van bomen is hier niet wenselijk omdat er in een latere fase een woning is beoogd (aparte later op te starten procedure).

Op nummer 28 staat de nieuwe woning iets terug ten opzichte van de bestaande woning. Deze woning (1 laag met kap) wordt voor de familie Besselink zelf. Hier komen verspreid staande fruitbomen en eerste grootte bomen verspreid op de kavel te staan en komt er een agrarisch perceel achter de woningen (schapen). Op het eind van de kavel is ruimte voor natuurontwikkeling. Dit laatste is inmiddels in het Inrichtingsplan gewijzigd: in het inrichtingsplan is gekozen voor een overgangszone achter twee de kavels (schapenweide met enkele fruitbomen) en daarachter agrarische grond.

De ambtelijke opmerking bij de nieuwbouw van nr 28 is dat de typologie van de vrijstaande woning (rechthoekig volume met afgeknot schilddak) stedenbouwkundig niet passend is in dit lint met landelijke uitstraling. Ambtelijk voorstel: één laag met zadeldak haaks op lint.

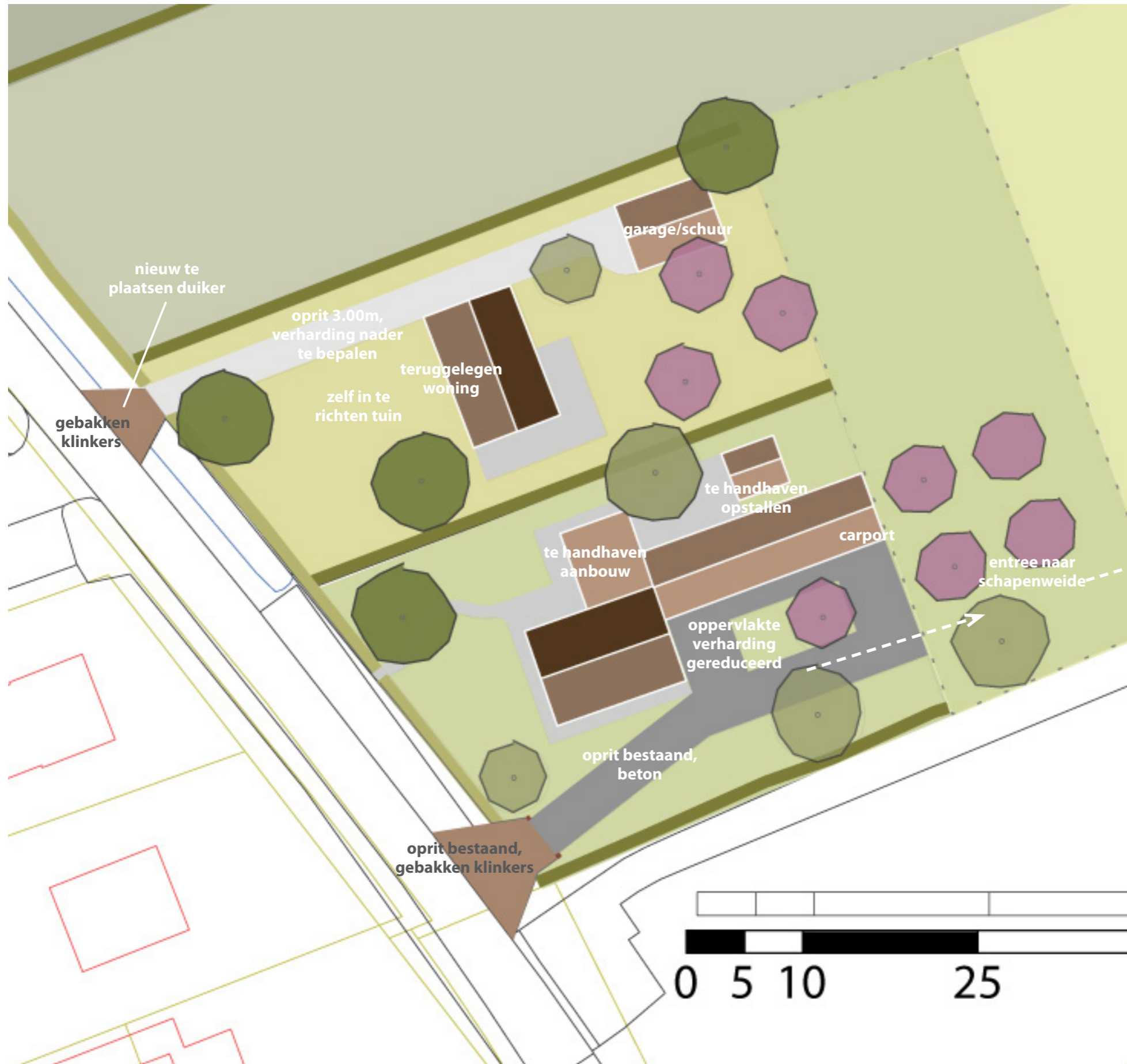


INRICHTINGSPLAN RUIMTELIJK



- vele zichten naar achterland
- vergroening aan de straatzijde
- kleinschaliger, meer open en diverser achterland
- verspringende rooilijnen en nokrichtingen zoals elders aan de Zandakkers

INRICHTINGSPLAN ZANDAKKERS 28



In het kader van de ruimte voor Ruimte regeling kunnen de kassen worden afgebroken en wordt er 1 woning voor terug geplaatst. Het zal een laagbouw woning worden met kap. De architectuur wordt ingetogen.

Enkele bestaande bomen worden verplaatst danwel gehandhaafd en er komen enkele nieuwe inheemse eerste grote bomen.



BEPLANTINGSPLAN ZANDAKKERS 28



De beplantingsstructuur op de kavel bestaat uit 1e grootte bomen, fruitbomen en hagen als afscheiding. Dit alles om de groene uitstraling van het lint te versterken. De bomen zijn zo gesitueerd dat het willekeurig oogt. Bestaande bomen en hagen worden gehandhaafd. Om een open beeld te creëren worden de hagen aan de straatkant gesnoeid op 1.00 meter hoogte. De hagen worden 2 rijig aangeplant in verschoven verband, 7 st/m1.

BOMEN

Aantal	Wetenschappelijke naam	Leverantiemaat
1	Populus canescens	18-20
2	Juglans regia	18-20
1	Prunus avium	18-20
1	Quercus robur	18-20
7	Fruitbomen: Malus, Prunus, Pyrus	16-18

HAGEN

Aantal	Wetenschappelijke naam	Leverantiemaat
260	Ligustrum vulgare	80/100
650	Ligustrum vulgare	100/120

ARCHITECTONISCHE RANDVOORWAARDEN ZANDAKKERS 28



Als voornaamste richtlijn voor de architectuur geldt dat het geheel eenvoudig moet ogen: ingetogen. De overige huizen aan de Zandakkers hebben veelal ook een dergelijke ingetogen landelijke uitstraling. Dus geen opvallend aandachttrekkend gebouw. Ook geen te letterlijke referenties aan boerderijen; met landelijk wordt niet boerderettes bedoeld maar een eenvoudige, vrij neutrale woning.

Het gebouw krijgt een eenvoudige hoofdvorm, detaillering van functionele elementen als schoorstenen, voordeuren, dakkappen en bijzonder metselwerk. Een dergelijk gebouw oogt massief, door het overheersend beeld van baksteen. De garages (eveneens enkelvoudig hoofdvolume) dienen te ogen als landelijke schuren en van een kap te worden voorzien en de gevels dienen van metselwerk danwel van hout (liggende planken) te worden gemaakt. Het heeft de voorkeur dat dit juist afwijkt van het gebouw. Daarmee wordt de kleinschaligheid aan het lint bevorderd.

- Één bouwlaag met zadeldak.
- Nokrichting parallel aan de weg.*
- Ingetogen en eenduidige vormgeving.
- Aardse tinten.



* Vanuit de gemeente is wens naar voren gekomen voor een woning met zadeldak, deze is verwerkt. De tweede wens: een woning haaks op het lint is niet verwerkt: geredeneerd vanuit de plattegrond (woonkamer voorzijde, slaapvertrekken achter) van de woning en vanwege de geluidsbelasting van de snelweg op de noordwestgevel is gekozen voor een plattegrond parallel aan het lint. Aan de Zandakkers staan de woningen veelal afwisselend haaks op en parallel aan de weg.

INRICHTINGSPLAN ZANDAKKERS 30



Op Zandakkers 30 gaat het zoals bekend slechts om het wijzigen van een bestemming en om het deels verwijderen van de laagstamboomgaard.



de nu nog hoge haag zuidelijk van de woning aan de straat



de bestaande woning met voortuin

BEPLANTINGSPLAN ZANDAKKERS 30



De beplantingsstructuur op de kavel bestaat uit 1e grootte bomen, om o.a. de gebouwvolumes wat te verhullen, en hagen als afscheiding. De bomen zijn zo gesitueerd dat het willekeurig oogt. Bestaande bomen en hagen worden gehandhaafd. Om een open beeld te creëren worden de hagen aan de straatkant gesnoeid op 1.00 meter hoogte. De hagen worden 2 rijig aangeplant in verschoven verband, 7 st/m1.

BOMEN

Aantal	Wetenschappelijke naam	Leverantiemaat
1	Prunus avium	18-20
1	Quercus robur	18-20

HAGEN

Aantal	Wetenschappelijke naam	Leverantiemaat
378	Acer campestre	100/120

INRICHTINGSPLAN ZANDAKKERS 32

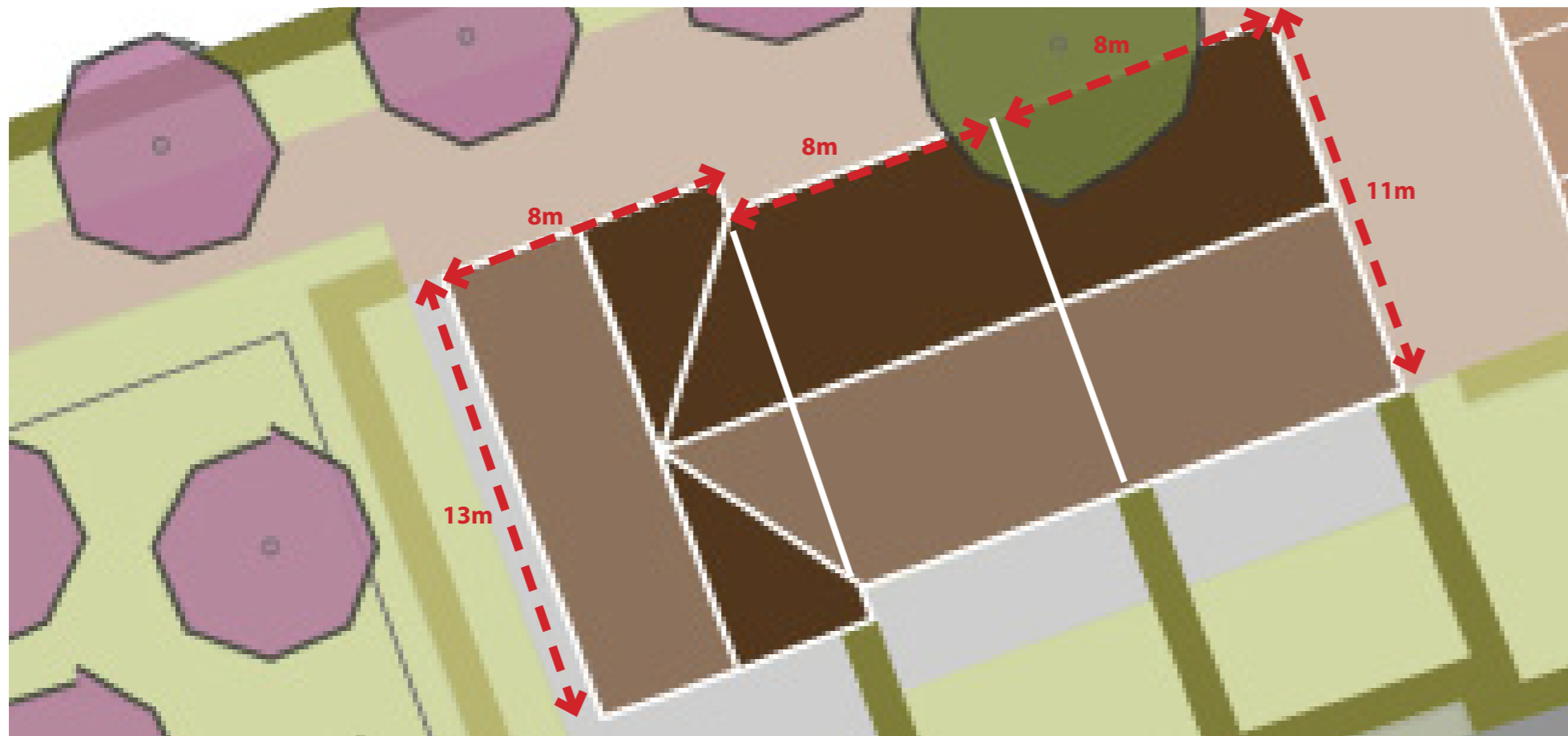
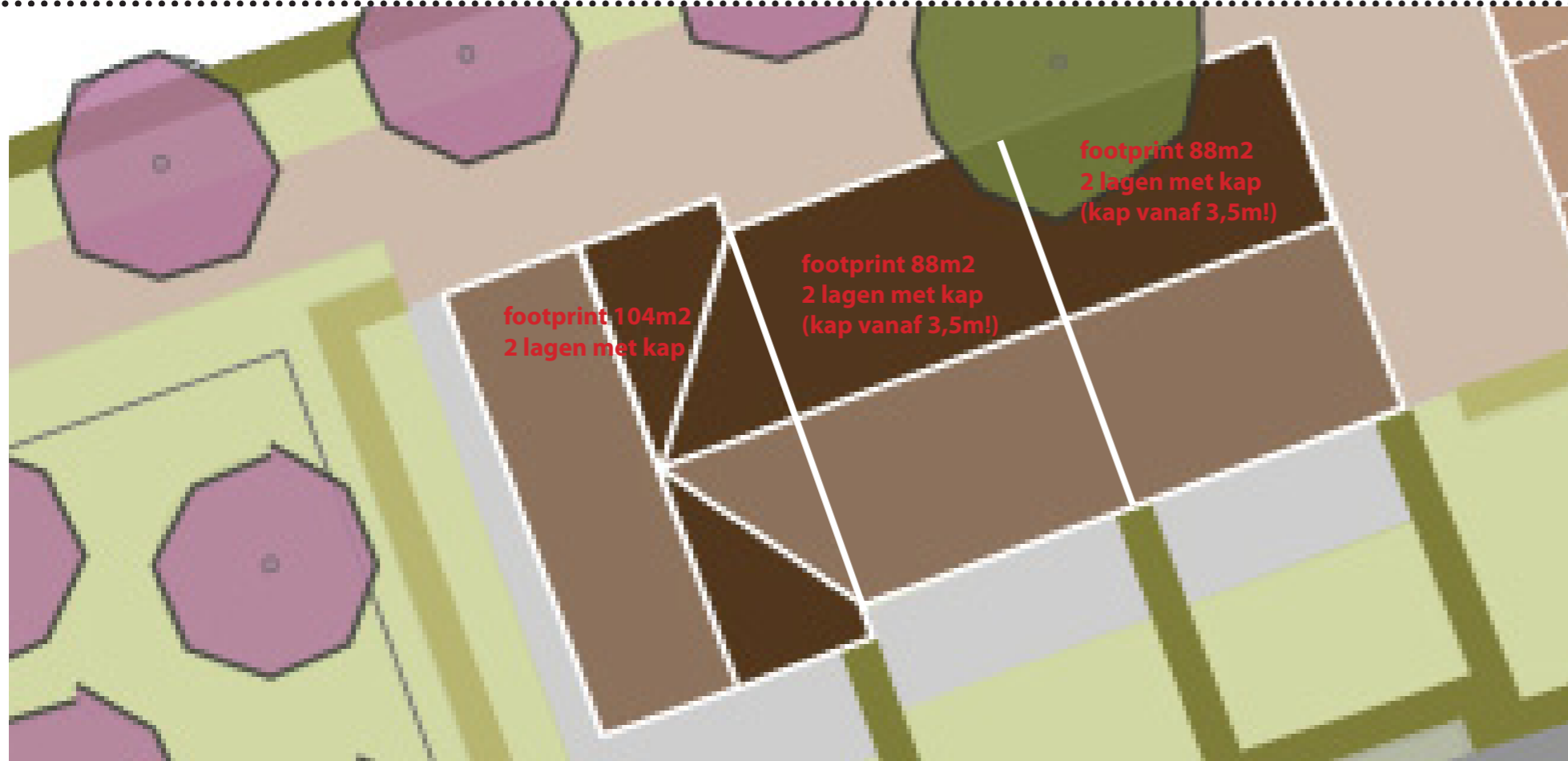


Op Zandakkers 32 komt één gebouw met daarin drie wooneenheden. De gebouwtypologie is afgeleid van de typisch Betuwse T-boerderij. Overigens zonder dit type letterlijk te willen nabouwen. De kopwoning is gericht op de straat en heeft een wat formelere gevel en een kap parallel aan de straat. Daarachter komen drie woningen met een lage goothoogte en een manifeste kap haaks op de straat. Het oogt als 1 woning. De drie woningen krijgen een kleine ondiepe private tuin op het zuiden en zijn gelegen aan een collectieve tuin. De garages zitten in één gezamenlijke schuur.

Alles wordt gesitueerd achter een boomgaard en aan een gemeenschappelijk erf (1 inrit). In het achterland wordt een deel laagstamboomgaard omgezet in een andere agrarische bestemming.



referentie van een T-boerderij (in Oosterhout)



BEPLANTINGSPLAN ZANDAKKERS 32



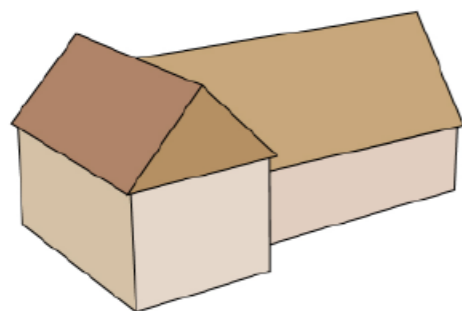
De beplantingsstructuur op de kavel bestaat uit 1e grootte bomen, om o.a. de gebouwvolumes wat te verhullen, een hoogstam boomgaard en hagen als afscheiding. De bomen zijn zo gesitueerd dat het willekeurig oogt. Om een open beeld te creëren worden de hagen aan de straatkant gesnoeid op 1.00 meter hoogte. De hagen worden 2 rijig aangeplant in verschoven verband, 7 st/m1. De hoogstam boomgaard zorgt voor een landelijk karakter en wordt 9.00 meter h.o.h. geplaatst en 2.00 meter uit de erfgrans.

BOMEN

Aantal	Wetenschappelijke naam	Leverantiemaat
1	Populus canescens	18-20
1	Juglans regia	18-20
1	Prunus avium	18-20
15	Fruitbomen, nader te bepalen	16-18

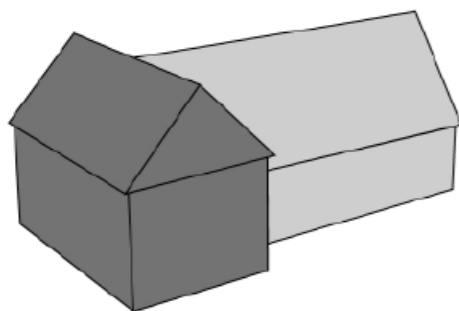
HAGEN

Aantal	Wetenschappelijke naam	Leverantiemaat
539	Acer campestre	100/120
742	Fagus sylvatica	80/100
427	Fagus sylvatica	100/120



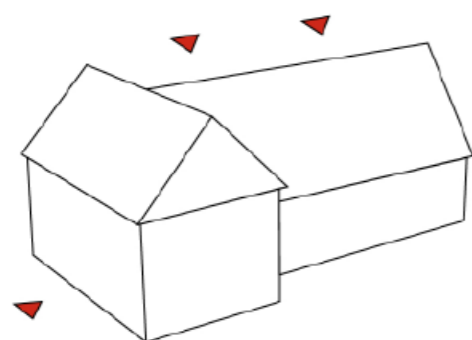
Uitstraling

- Eigentijds
- Aardse tinten.
- Niet toegestaan zijn felle of glimmende materialen.
- De bebouwing dient een agrarisch beeld uit te stralen.
- Het gebouw manifesteert zich als één woning met daarbinnen drie wooneenheden.



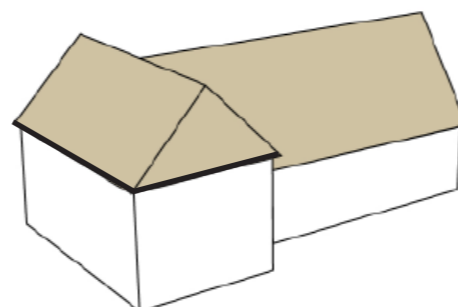
Volumes

- Het hoofdgebouw heeft twee volumes: het hoofdvolume is het voorhuis op de kop en het nevenvolume is het achterhuis/de deel.
- Beide volumes staan haaks op elkaar en zijn rechthoekig.
- Het voorhuis heeft een duidelijke gerichtheid naar het lint.



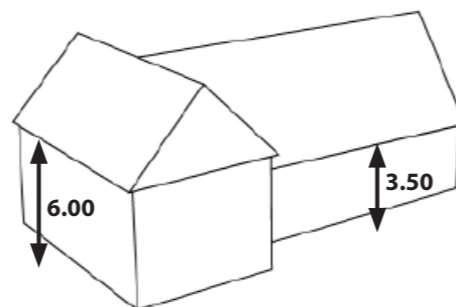
Entrees en details

- Entrees T-Boerderij op de kop in het midden en aan de zijkant.
- Entree is geaccentueerd door goede detaillering.
- Herhalingen in details zijn vereist, zodat woningen een collectieve en geen individuele uitstraling krijgen.



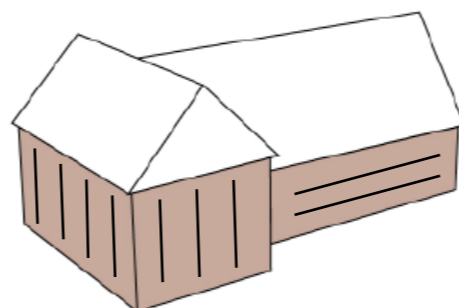
Dak

- Eenduidig dominant dak van riet of gebakken keramische dakpannen, niet glimmend.
- Voorhuis: de overgang naar het dak wordt voorzien van een ruime overstek met stevige goot.



Goothoogte

- Verschil in goothoogte.
- Het voorhuis is opgebouwd uit twee bouwlagen en een relatief vlakke samengestelde kap.
- Het achterhuis bestaat uit één bouwlaag met een rijzige kap waarin nog één woonlaag en zolder zijn opgenomen.



Gevels

- Één materiaal voor de gevels van bakstenen.
- Voorhuis: relatief open gevels met verticale ramen.
- Achterhuis: horizontale geleiding zonder uitbouwen.
- De gevel van het achterhuis moet uit grotere eenheden bestaan dan de gevelindeling van één woning.

ARCHITECTONISCHE RANDVOORWAARDEN ZANDAKKERS 32

Als voornaamste richtlijn voor de architectuur geldt dat het geheel eenvoudig moet ogen: ingetogen. De overige huizen aan de Zandakkers hebben ook een dergelijke ingetogen landelijke uitstraling. Dus geen opvallende aandachttrekkende gebouwen. Ook geen letterlijke referenties aan boerderijen; met landelijk wordt niet boerderettes bedoeld maar eenvoudige, vrij neutrale woningen.

Het gebouw krijgt een kloeke hoofdvorm, massieve gevels met 'gaten' erin voor de raamopeningen, detaillering van functionele elementen als schoorstenen, voordeuren, dakkapellen en bijzonder metselwerk. Een dergelijk gebouw oogt massief, door het overheersend beeld van baksteen. De garages (eveneens enkelvoudig hoofdvolume) dienen te ogen als landelijke schuren en van een kap te worden voorzien en de gevels dienen van metselwerk danwel van hout (liggende planken) te worden gemaakt. Het heeft de voorkeur dat dit juist afwijkt van het gebouw. Daarmee wordt de kleinschaligheid aan het lint bevorderd.



Eenvoudig metselwerk met sobere detaillering.



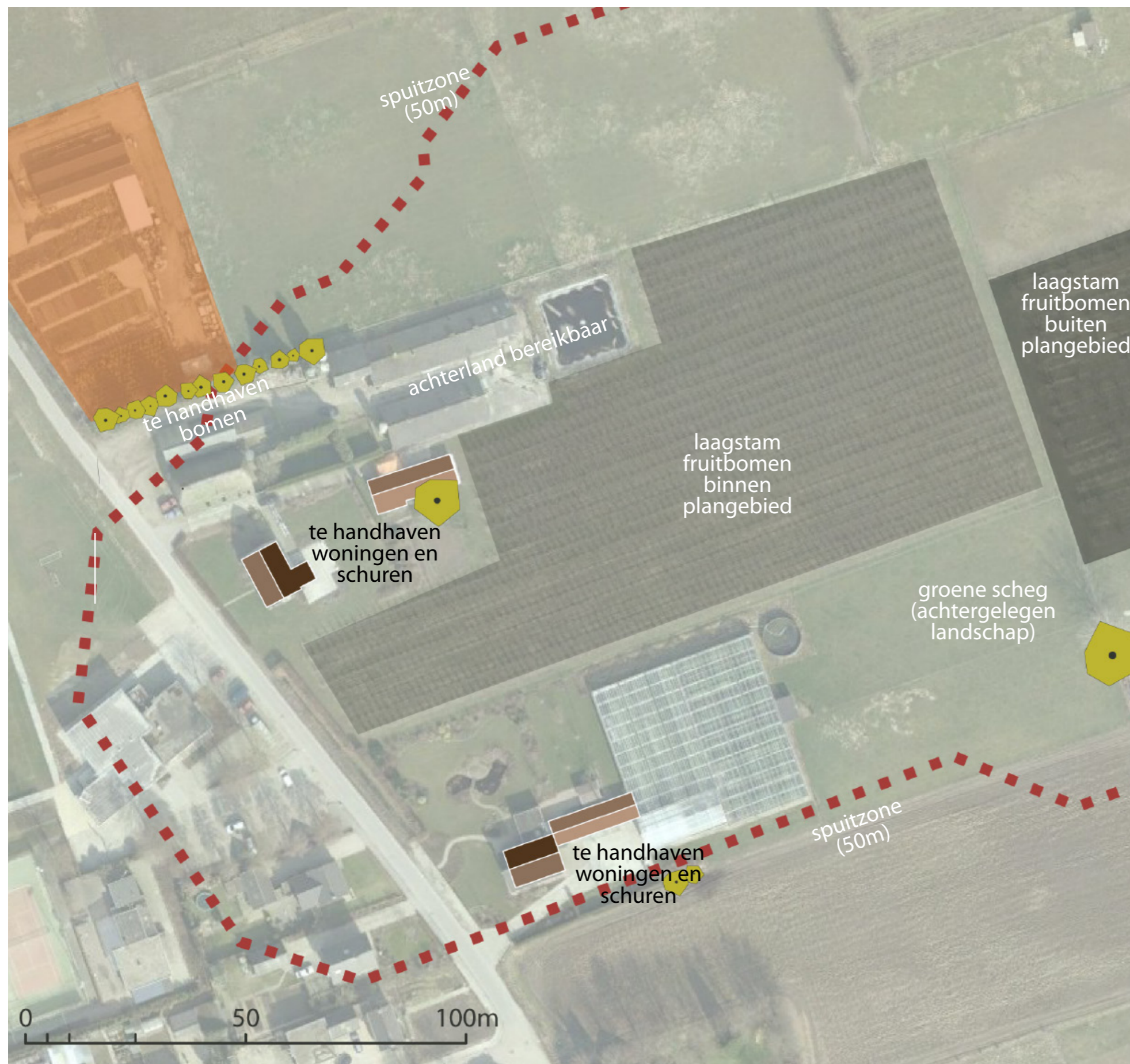
Sobere zorgvuldige detaillering.



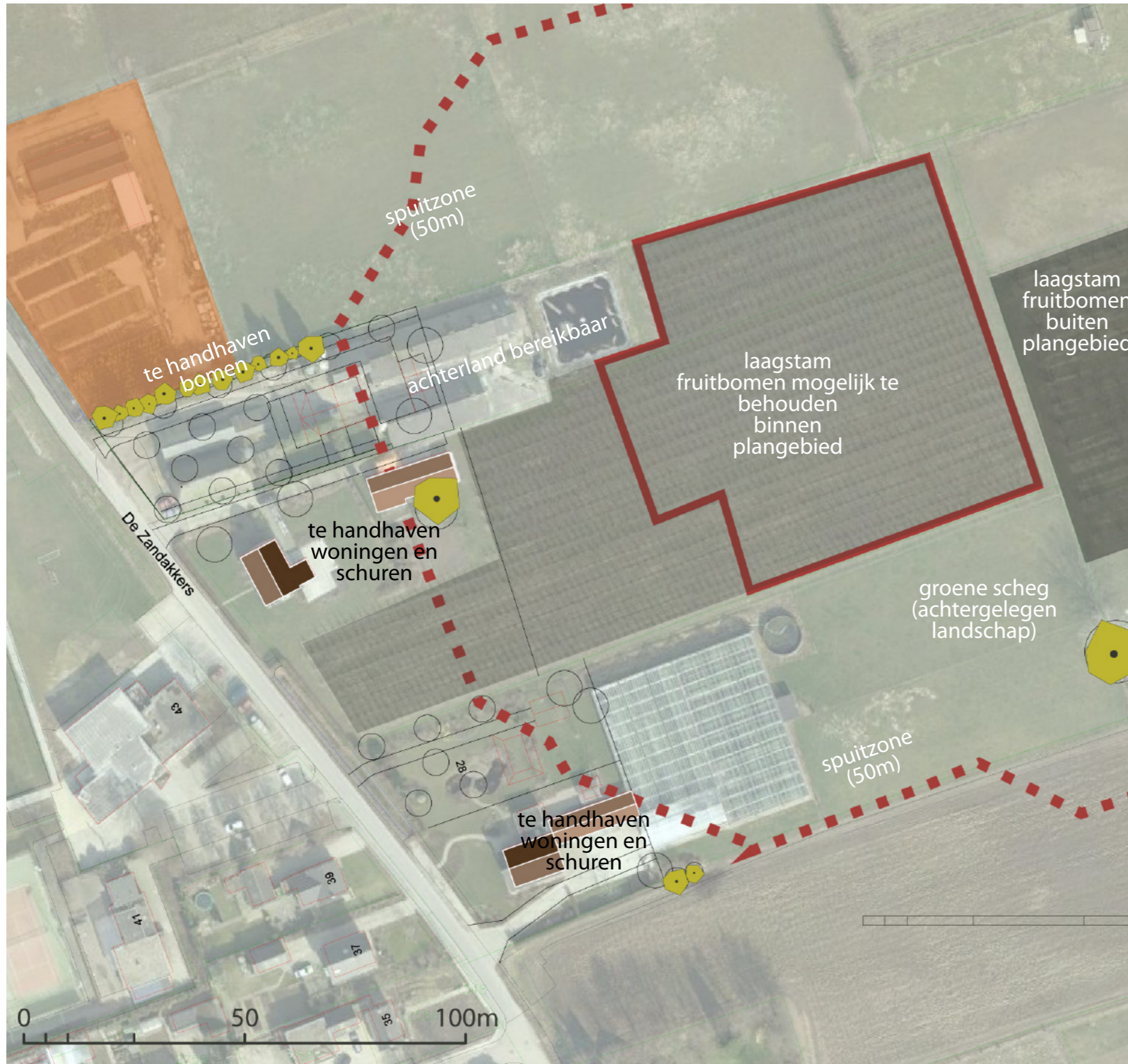
Garages als landelijke schuren.







Met name de spuitzones (50m) hebben nogal een impact op de nieuwe inrichting. We hebben hiernaast de spuitzone van de achtergelegen boomgaard en die van een deel van de bestaande op eigen percelen (onderbroken rode lijn). Dit impliceert dat de bestaande laagstamfruitboomgaard grotendeels dient te worden verwijderd om nieuwe woningen mogelijk te maken.



In nevenstaande tekening is aangegeven waar theoretisch nog laagstamboomgaard mogelijk is, uitgaande van de beoogde nieuwbouw (zie de schets verderop) dan wel wijziging naar woonbestemming op de drie percelen.