



Functieverandering

Elster Grindweg 22 Driel
deel 2 inrichtingsplan | mei 2019 | i.o.v. de familie Hoogsteder

1. INLEIDING, OPGAVE

2. GEACCORDEERD SCHETSONTWERP

3. INRICHTINGSPLAN

4. BEPLANTING PER KAVEL EN
BEPLANTINGSLIJST

5. PLANOLOGISCHE KAARTEN

6. STEDENBOUWKUNDIGE
RANDVOORWAARDEN

1. INLEIDING, OPGAVE



Elster Grindweg, met rechts een boomgaard, de woning en opstallen van de familie Hoogsteder

De familie Hoogsteder is van plan om te gaan stoppen met de caravanstalling op hun perceel in het buitengebied aan de Elster Grindweg 22 te Driel. Ze willen daartoe oa. diverse opstallen slopen (3.042m²).

Op 17 juli is het schetsvoorstel hiervoor door de Regiekamer goedgekeurd. De opmerkingen die zijn gemaakt hebben we verwerkt in dit definitieve Inrichtingsplan. Ook is er een beeldkwaliteitsparagraaf toegevoegd.

Het voorstel is globaal om een tweetal nieuwbouw woningen in de nabijheid van de bestaande wederopbouw boerderij te realiseren. Bovendien willen we een derde woning elders in de Keulse Kamp realiseren. Hiervoor hebben we concrete voorstellen opgenomen en zijn er afspraken gemaakt met de eigenaar van deze grond de familie J. Janssen. De familie J. Janssen wil graag zelf een nieuwbouwwoning (semibungalow) op deze kavel aan de Hoenveldsestraat realiseren.

Verdere aandachtspunten zijn :

- archeologie (onderzoek volgt);
- bodem (onderzoek volgt)
- akoestiek (onderzoek volgt)
- Flora en Fauna (onderzoek volgt)
- explosieven onderzoek (volgt)

Dit deel 2 is een vervolg op deel 1: analyse en schetsen. De Regiekamer heeft in haar brief dd 31 juli oa. de volgende aandachtspunten voor uitwerking genoemd:

- alleen de randen van het perceel dienen een landschappelijke beplanting of natuurvriendelijke oever te krijgen;
- de nieuwe erven dienen te worden voorzien van erfbeplanting;
- het hekwerk van het hertenpark dient te worden opgenomen in het beeldkwaliteitsplan;
- gevraagd wordt om een beeldkwaliteitsplan voor alledrie de woningen dat onderbouwd hoe de woningen in het buitengebied passen;
- gevraagd wordt om een meer landschappelijke inrichting van de percelen.

Op verzoek van de familie en in nauw overleg met de gemeente is afgeweken van het eerder goedgekeurde SO. In plaats van twee lintkavels is er een lintkavel en een schuurwoning (achter de bestaande woning) ontworpen.

Richtinggevende documenten zijn geweest:

- het vigerende bestemmingsplan;
- 2 brieven van Agrivesta Joosten namens de familie Hoogsteder en gericht aan de gemeente d.d. 23 mei 2017 en d.d. 28 sept 2017
- Regiekamerbrief dd - 12 juli 2017
- Landschapsontwikkelingsplan, samen werken aan het landschap, gemeente Overbetuwe, sept 2010;
- Kadernota Visie op Ruimte, Sonsbeek adviseurs in opdracht van de gemeente Overbetuwe, 2004;
- Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied gemeente Overbetuwe 2008;
- Sleutel tot de schatkist, Erfgoedplan



erf entree vanaf de Elster Grindweg



zicht oostwaarts vanaf het achtererf, in de verte het OHRA kantoor in Arnhem Zuid





zuidelijke entreeweg, met rechts knotwilgen



entree bestaande woning



houtrill en zicht op Provinciale weg



te verwijderen opstallen



zicht vanaf de entreeweg oostwaarts, naar Arnhem



de boomgaard noordelijk van het huis slaat niet aan



hoek Honingveldsestraat- Elster Grindweg met rechts de beoogde bouwkaavel



....en ernaast de huidige woning van de fam. J. Janssen

2. GEACCORDEERD SCHETSONTWERP

Om het landschap als geheel te verbeteren stellen we voor om zowel op het niveau van het hele perceel, als op kavelniveau als op inrichtingsniveau aanpassingen te doen.

landschap



openheid komgebied

1. ruimtelijk

- openheid versterken
- schuren verwijderen;
- diverse (nieuwe) doorzichten van het lint naar het achterland;

2. ecologisch

- extra erfbeplanting (hagen en bomen);
- aanleg paddenpoel (bij voorkeur tpv huidige mestkelder): dit als stepping stone tussen twee andere paddenpoelen;
- toevoegen akkerranden;
- ecologische verbetering door gradiëntrijke oever van noordelijk deel B watergang;

kavels



groene uitstraling percelen

1. landschappelijk inpassing

- compacter maken bestaande kavel;
- groene uitstraling nieuwe en bestaande;
- kavels: hagen en bomen nabij de woningen;
- veel minder verharding;

bebouwing

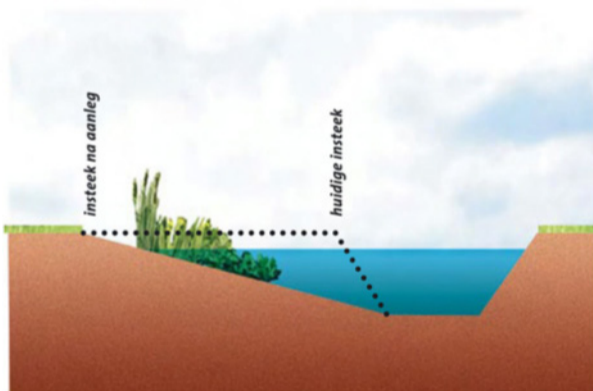


haaks op de weg, met doorzichten

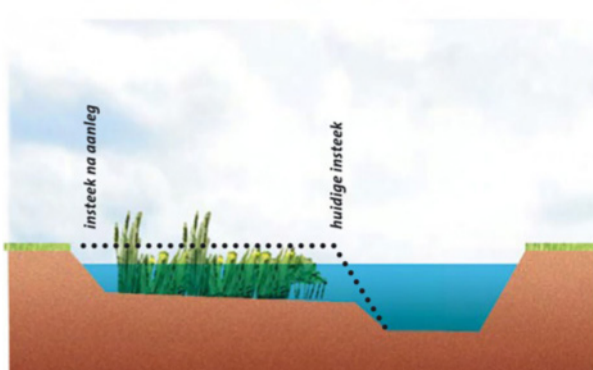
1. zoals bestaande lint

- ingetogen ;
- onderling gevarieerd;
- kaprichting haaks op de weg;
- gebouwrichting haaks op de weg, georiënteerd op lint;
- landschappelijk ingepast;

Waterbergingsoever met flauw talud



Waterbergingsoever met terrastalud



opties voor ecologische verbetering van een watergang
(pag 31 uit het L.O.P.)

VISIE kleinschalige verdichting **en** openen naar het landschap





**SCHETSVOORSTEL
NOORDELIJKE PERCEEL
(goedgekeurd dd 17 juli)**

NIEUWBOUWWIJK

- kavelgrootte: 603m²
- bungalow: 1 laag met kap
- garage/schuur
- geheel omhaagd
- bomen aan zuidzijde aansluitend op bestaande bossage

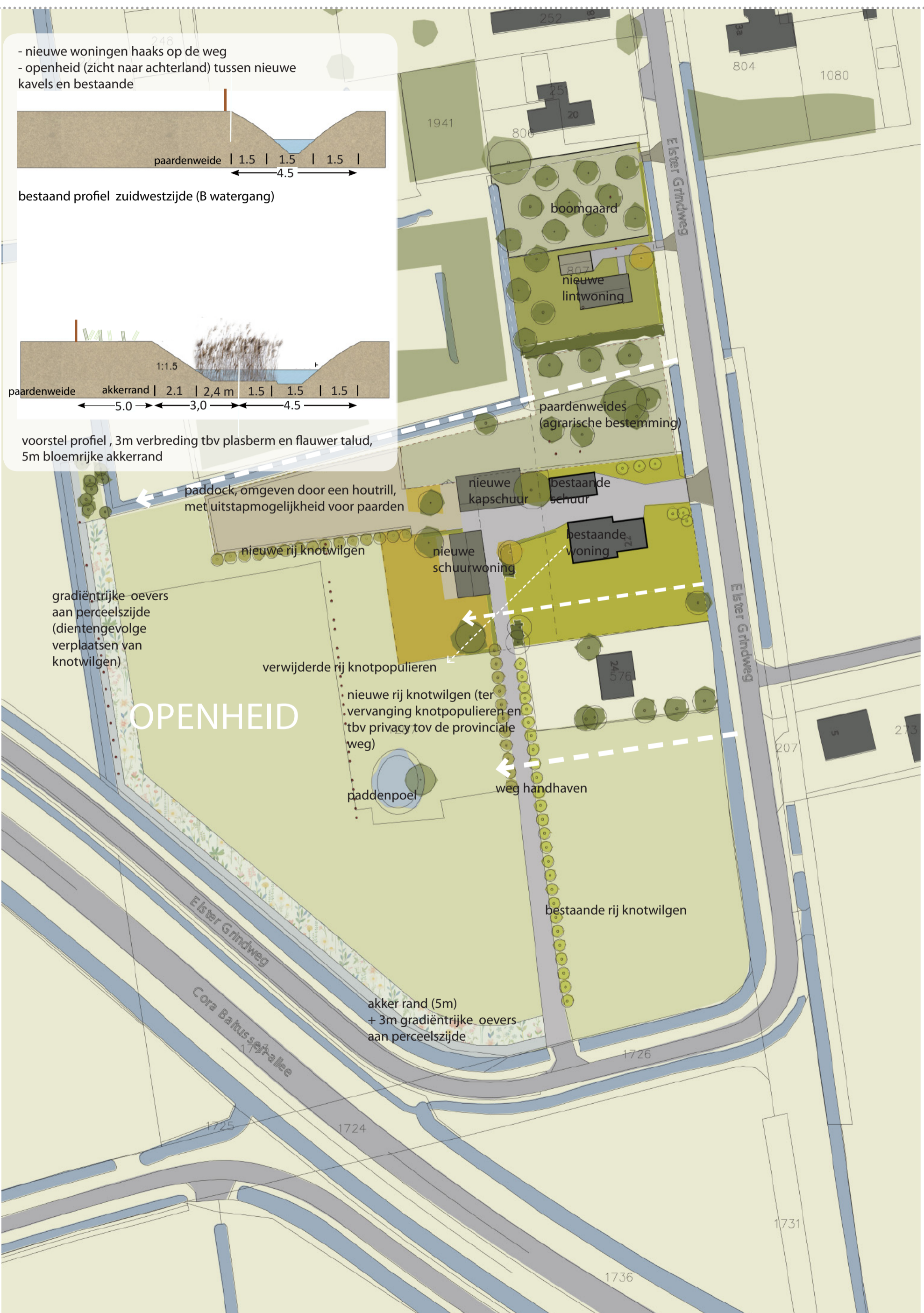


**SCHETSVOORSTEL
ZUIDELIJK PERCEEL
(goedgekeurd dd 17 juli)**

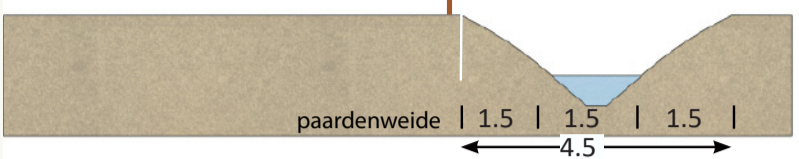


3. INRICHTINGSPLAN APRIL 19 GEHEEL

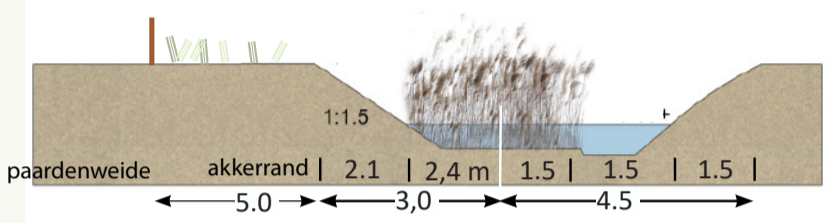




- nieuwe woningen haaks op de weg
 - openheid (zicht naar achterland) tussen nieuwe kavels en bestaande



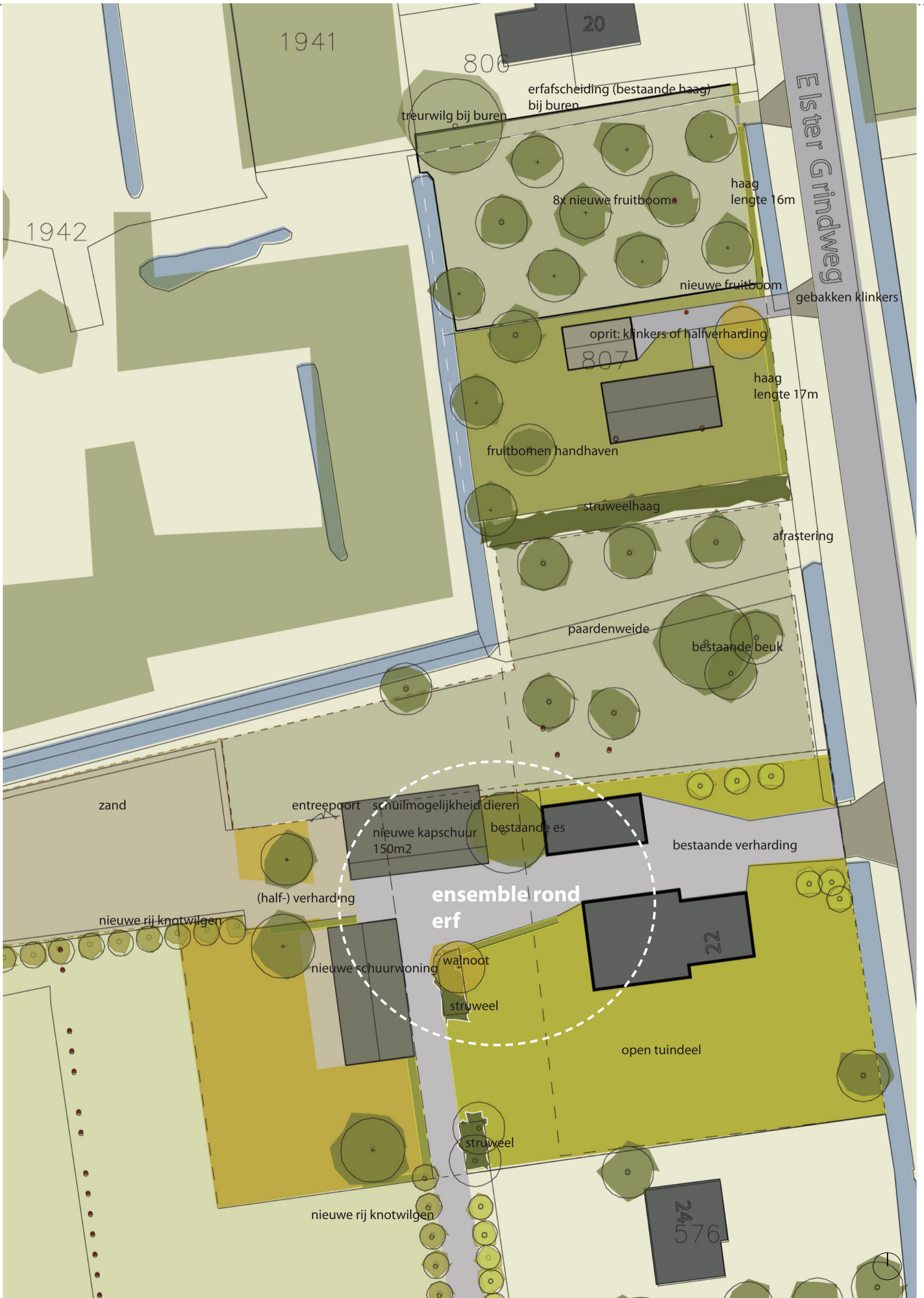
bestaand profiel zuidwestzijde (B watergang)



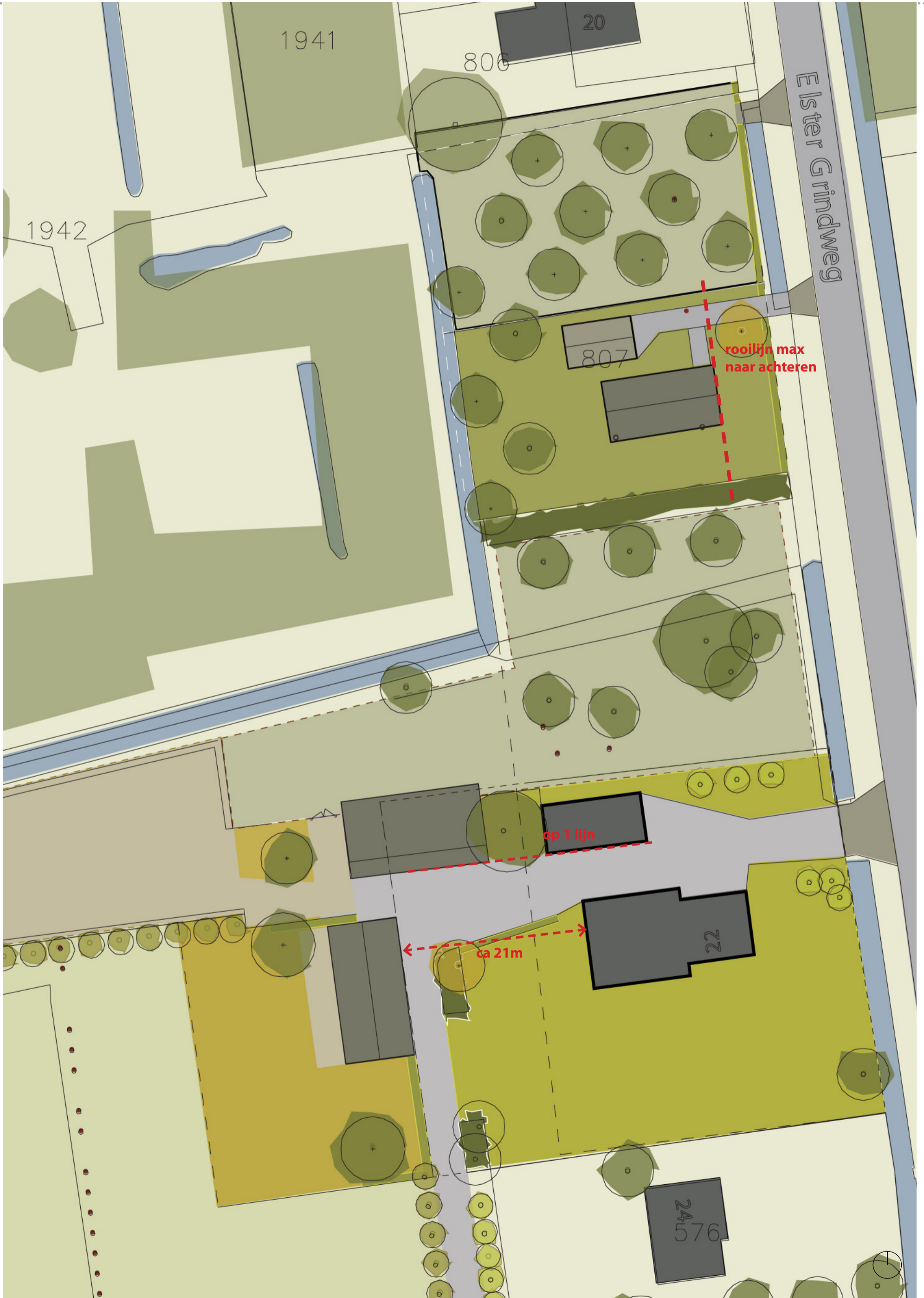
voorstel profiel, 3m verbreding tbv plasborm en flauwer talud, 5m bloemrijke akkerrand

OPENHEID

INRICHTINGSVOORSTEL ZUIDELIJK PERCEEL, ZOOM TOELICHTING



**INRICHTINGSVOORSTEL
ZUIDELIJK PERCEEL, ZOOM
ROOILIJN** (voor gebouwen: indicatief getekend, hier
geldt planologisch kader pagina 21)



**INRICHTINGSVOORSTEL
ZUIDELIJK PERCEEL, ZOOM
AFMETINGEN (voor gebouwen: indicatief
getekend, hier geldt planologisch kader pagina 21)**



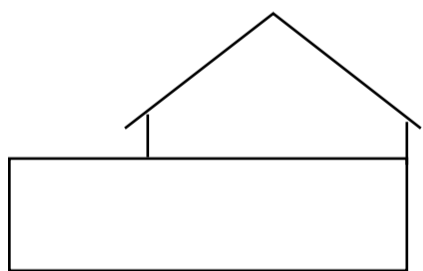
INRICHTINGSVOORSTEL ZUIDELIJK PERCEEL, ZOOM BEPLANTING





KAVEL

- voortuin met lage haag;
- achter (zuidzijde) een 5m breed struweel met een drie meter brede opening (doorzicht)
- gebouw op rooilijn nevengelegen westelijke woning
- gebouw max westwaarts op kavel (afstand tot T kruising)



schematische doorsnede

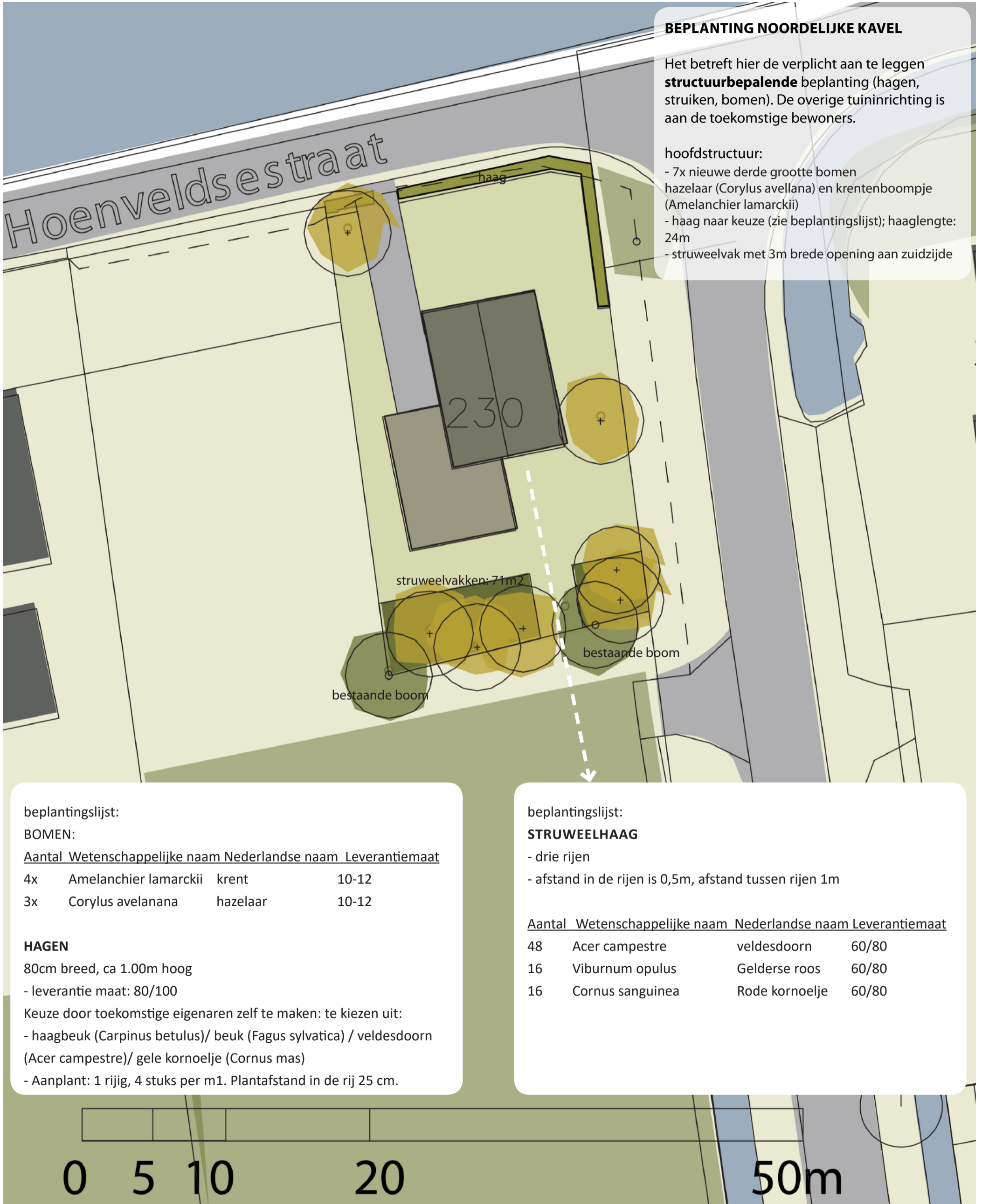
NIEUWBOUW:

- Gebouw ligt op rooilijn van Hoenveldsestraat 3 en maximaal naar het westen geschoven (tot 2 m van kavelgrens).
- hoofdvolume met zadeldak haaks op de straat en aanbouw met plat dak.
- exacte gebouwafmetingen nader te bepalen binnen planologisch kader pag 20) getekende footprint hoofdvolume = $8 \times 11 = 88 \text{ m}^2$
- bouwlaag op hoofdvolume (= $88 \times 2,5 \times 0,5 = 110\text{m}^3$)

randvoorwaarden bebouwing:

- bebouwing dient te passen in omgeving. Beeldkwaliteit volgens Welstandsnota.
- zadeldak, haaks op de weg
- langgerekt volume
- volume moet passen op relatief kleine kavel
- nevenvolume ondergeschikt aan hoofdvolume

4. BEPLANTING PER KAVEL EN BEPLANTINGSLIJST



beplantingslijst:

BOMEN:

Aantal Wetenschappelijke naam Nederlandse naam Leverantiemaat

4x	<i>Amelanchier lamarckii</i>	krent	10-12
3x	<i>Corylus avellanana</i>	hazelaar	10-12

HAGEN

80cm breed, ca 1.00m hoog

- leverantie maat: 80/100

Keuze door toekomstige eigenaren zelf te maken: te kiezen uit:

- haagbeuk (*Carpinus betulus*)/ beuk (*Fagus sylvatica*) / veldesdoorn (*Acer campestre*)/ gele kornoelje (*Cornus mas*)

- Aanplant: 1 rijig, 4 stuks per m¹. Plantafstand in de rij 25 cm.

beplantingslijst:

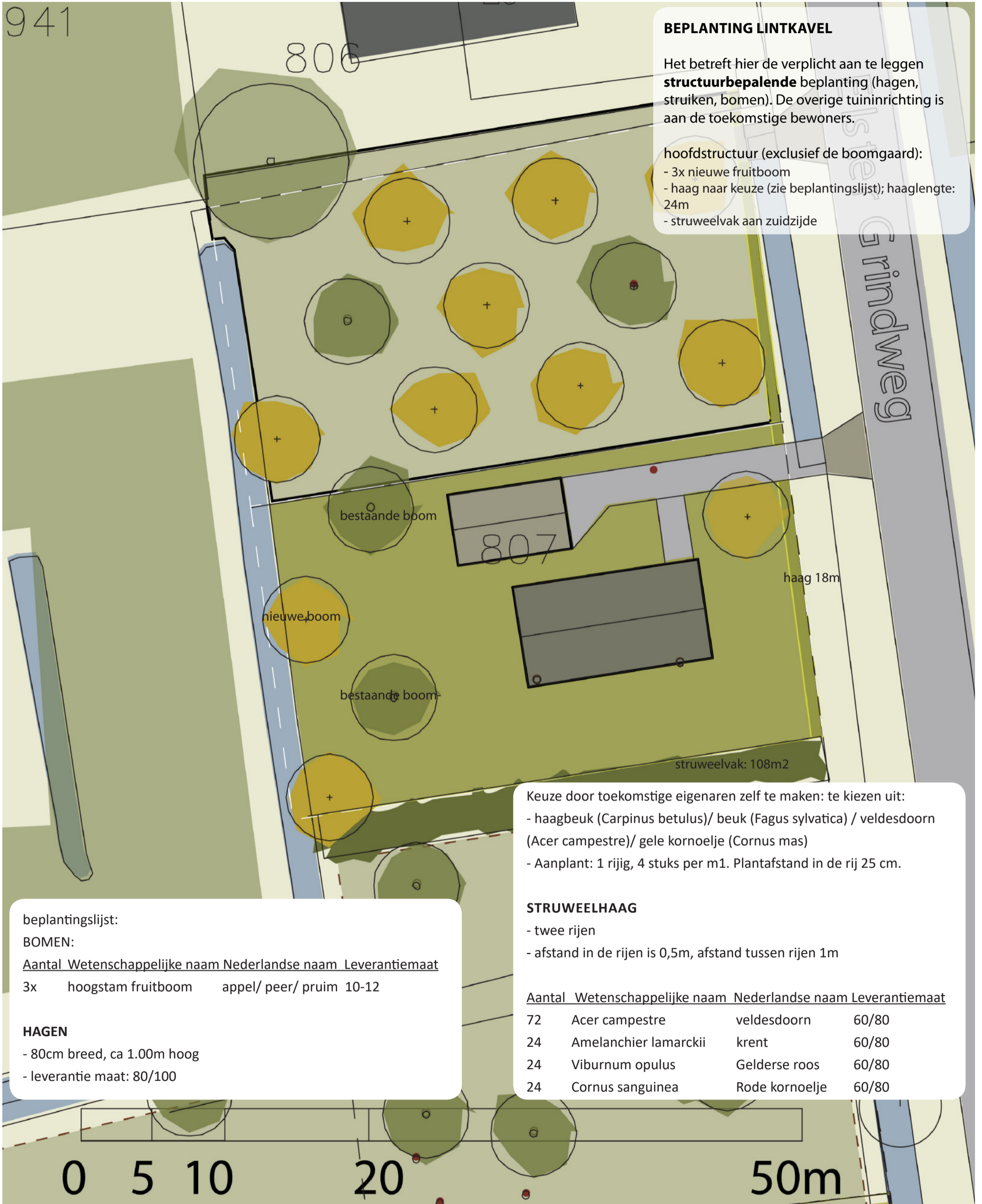
STRUWELHAAG

- drie rijen

- afstand in de rijen is 0,5m, afstand tussen rijen 1m

Aantal Wetenschappelijke naam Nederlandse naam Leverantiemaat

48	<i>Acer campestre</i>	veldesdoorn	60/80
16	<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos	60/80
16	<i>Cornus sanguinea</i>	Rode kornoelje	60/80

**BEPLANTING LINTKAVEL**

Het betreft hier de verplicht aan te leggen **structuurbepalende** beplanting (hagen, struiken, bomen). De overige tuininrichting is aan de toekomstige bewoners.

hoofdstructuur (exclusief de boomgaard):

- 3x nieuwe fruitboom
- haag naar keuze (zie beplantingslijst); haaglengte: 24m
- struweelvak aan zuidzijde

beplantingslijst:

BOMEN:

Aantal Wetenschappelijke naam Nederlandse naam Leverantiemaat

3x hoogstam fruitboom appel/peer/pruim 10-12

HAGEN

- 80cm breed, ca 1.00m hoog

- leverantie maat: 80/100

Keuze door toekomstige eigenaren zelf te maken: te kiezen uit:

- haagbeuk (*Carpinus betulus*)/ beuk (*Fagus sylvatica*) / veldesdoorn (*Acer campestre*)/ gele kornoelje (*Cornus mas*)
- Aanplant: 1 rijig, 4 stuks per m¹. Plantafstand in de rij 25 cm.

STRUWELHAAG

- twee rijen
- afstand in de rijen is 0,5m, afstand tussen rijen 1m

Aantal Wetenschappelijke naam Nederlandse naam Leverantiemaat

72 *Acer campestre* veldesdoorn 60/80

24 *Amelanchier lamarckii* krent 60/80

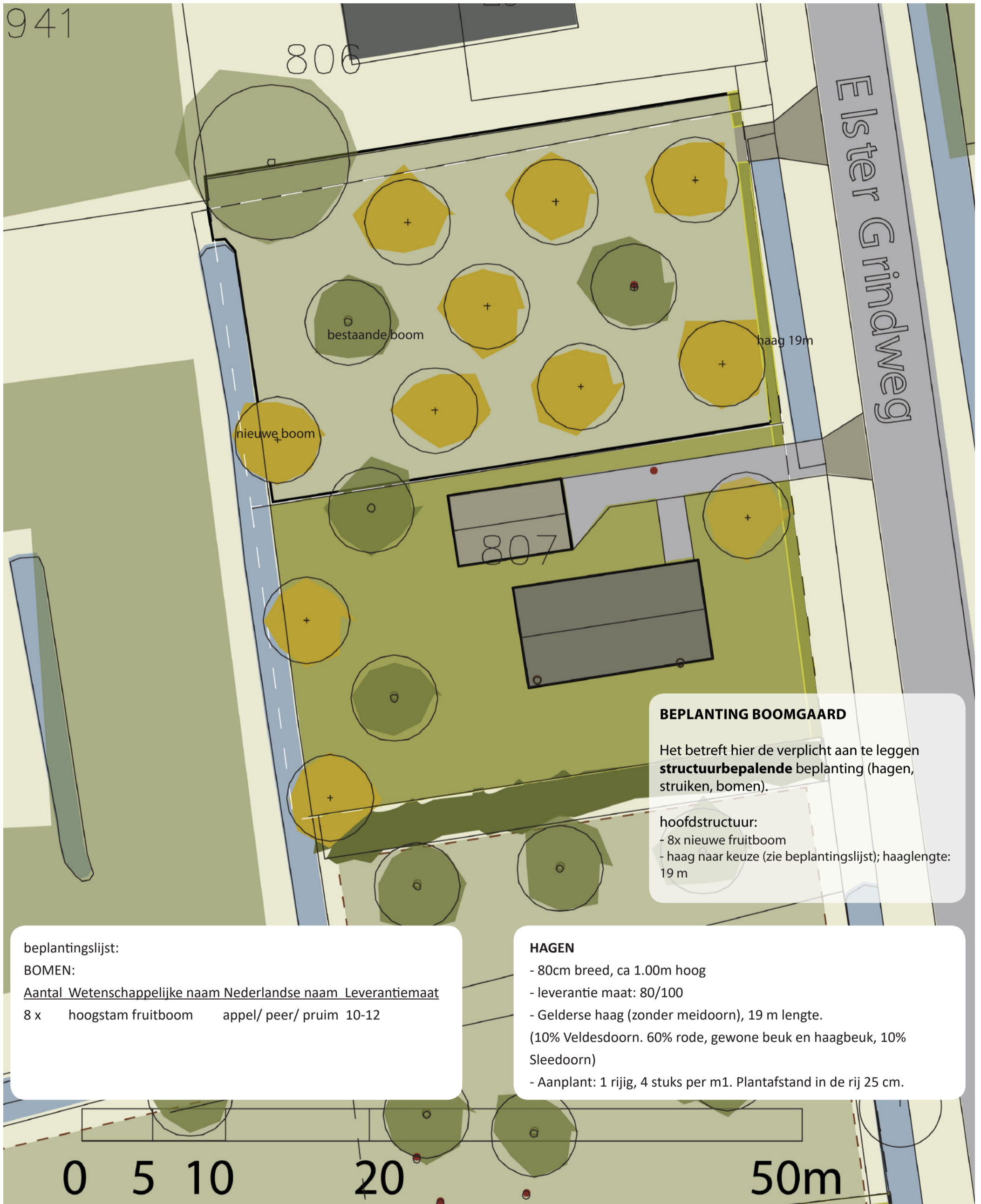
24 *Viburnum opulus* Gelderse roos 60/80

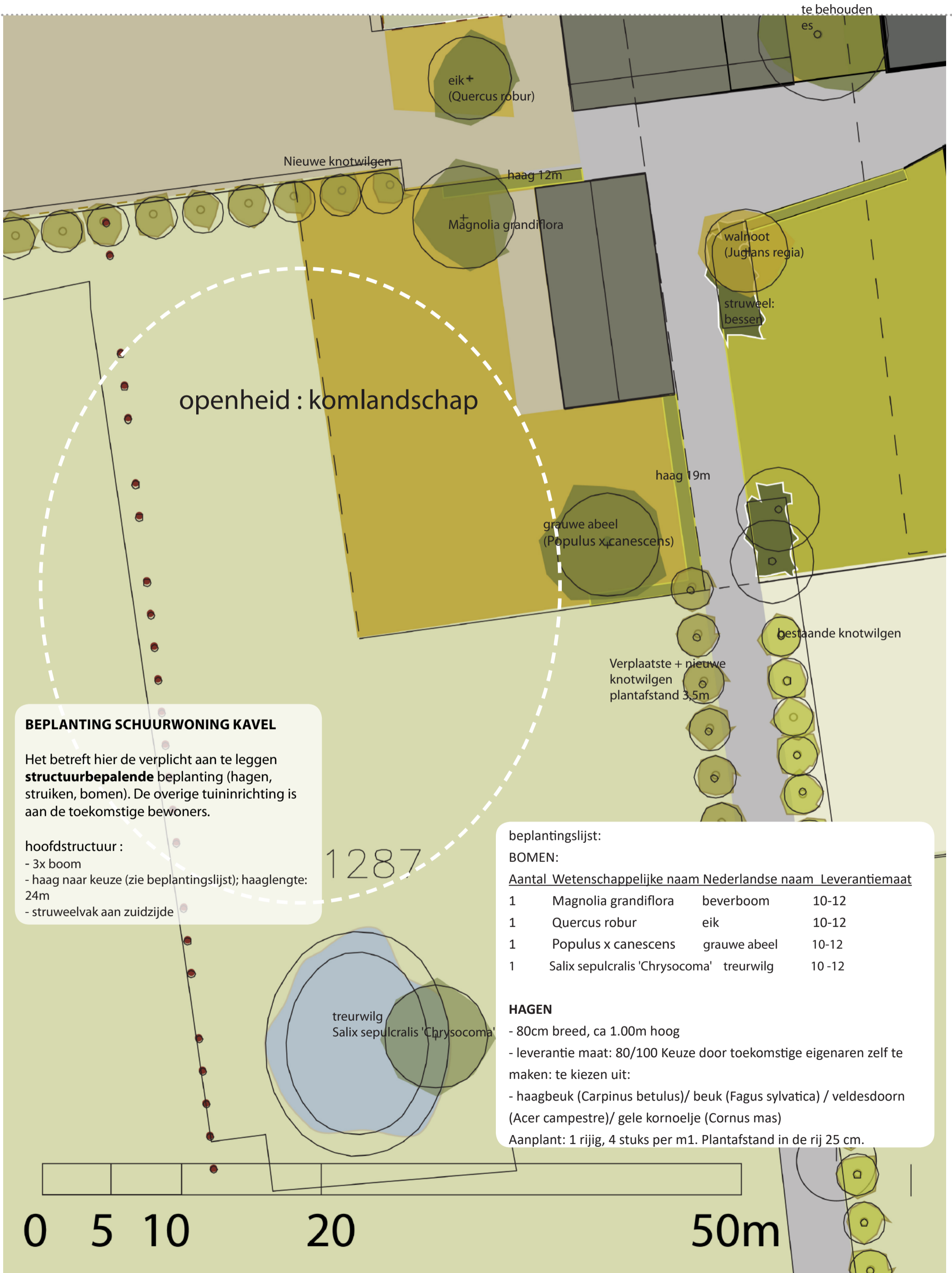
24 *Cornus sanguinea* Rode kornoelje 60/80

0 5 10

20

50m





BEPLANTING SCHUURWONING KAVEL

Het betreft hier de verplicht aan te leggen **structuurbepalende** beplanting (hagen, struiken, bomen). De overige tuininrichting is aan de toekomstige bewoners.

hoofdstructuur :

- 3x boom
- haag naar keuze (zie beplantingslijst); haaglengte: 24m
- struweelvak aan zuidzijde

beplantingslijst:

BOMEN:

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leverantiemaat
1	Magnolia grandiflora	beverboom	10-12
1	Quercus robur	eik	10-12
1	Populus x canescens	grauwe abeel	10-12
1	Salix sepulcralis 'Chrysocoma'	treurwilg	10-12

HAGEN

- 80cm breed, ca 1.00m hoog
- leverantie maat: 80/100 Keuze door toekomstige eigenaren zelf te maken: te kiezen uit:
- haagbeuk (Carpinus betulus)/ beuk (Fagus sylvatica) / veldesdoorn (Acer campestre)/ gele kornoelje (Cornus mas)

Aanplant: 1 rijig, 4 stuks per m1. Plantafstand in de rij 25 cm.

BOMEN

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leverantiemaat
1	Juglans regia	walnoot	18-20
40	Salix alba (plantafstand 3,5m)	schietwilg	10-12

HAGEN

Zuidelijke perceel (bestaande woning)

Gelderse haag (zonder meidoorn), 13m lengte.

(10% Veldesdoorn. 60% rode, gewone beuk en haagbeuk, 10% Sleedoorn)

Aanplant: 1 rijig, 4 stuks per m1. Plantafstand in de rij 25 cm.

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leverantiemaat
5	Acer campestre	veldesdoorn	80/100
16	Fagus sylvatica	gewone beuk	80/100
16	Carpinus betulus	haagbeuk	80/100
16	Prunus Spinoza	sleedoorn	80/100

STRUWEEL

Zuidelijke perceel (bestaande woning)

Zwarte Appelbes (Aronia Melanocarpa), 35 m2

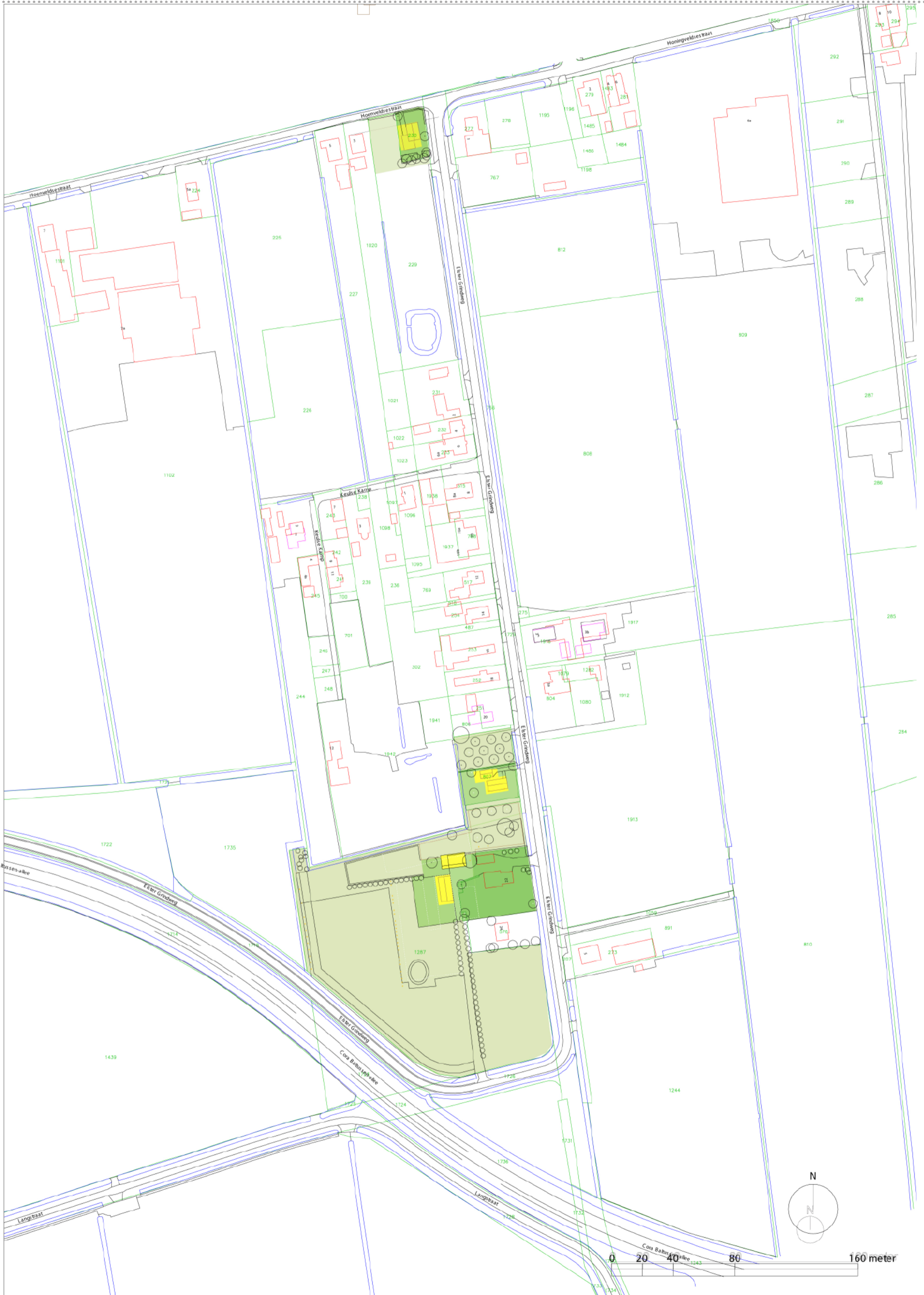
Aanplant: 1 rijig, 2 stuks per m1. Plantafstand in de rij 50 cm.

BLOEMRIJKE AKKERRAND

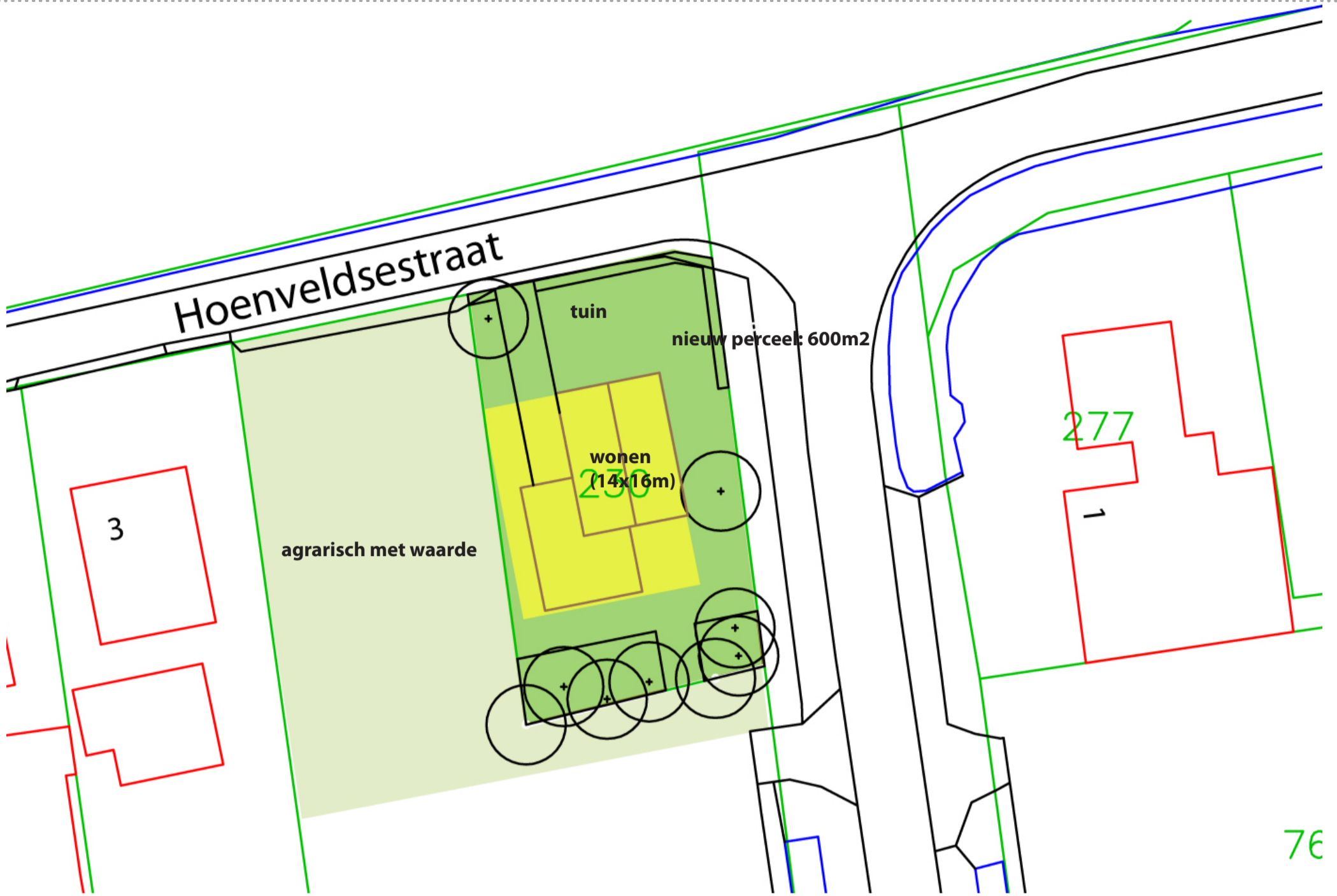
- strook van 5m breed en 185m lengte= 925m2

- nader af te stemmen mengsel (bijvoorbeeld via 'De Cruydt Hoeck')

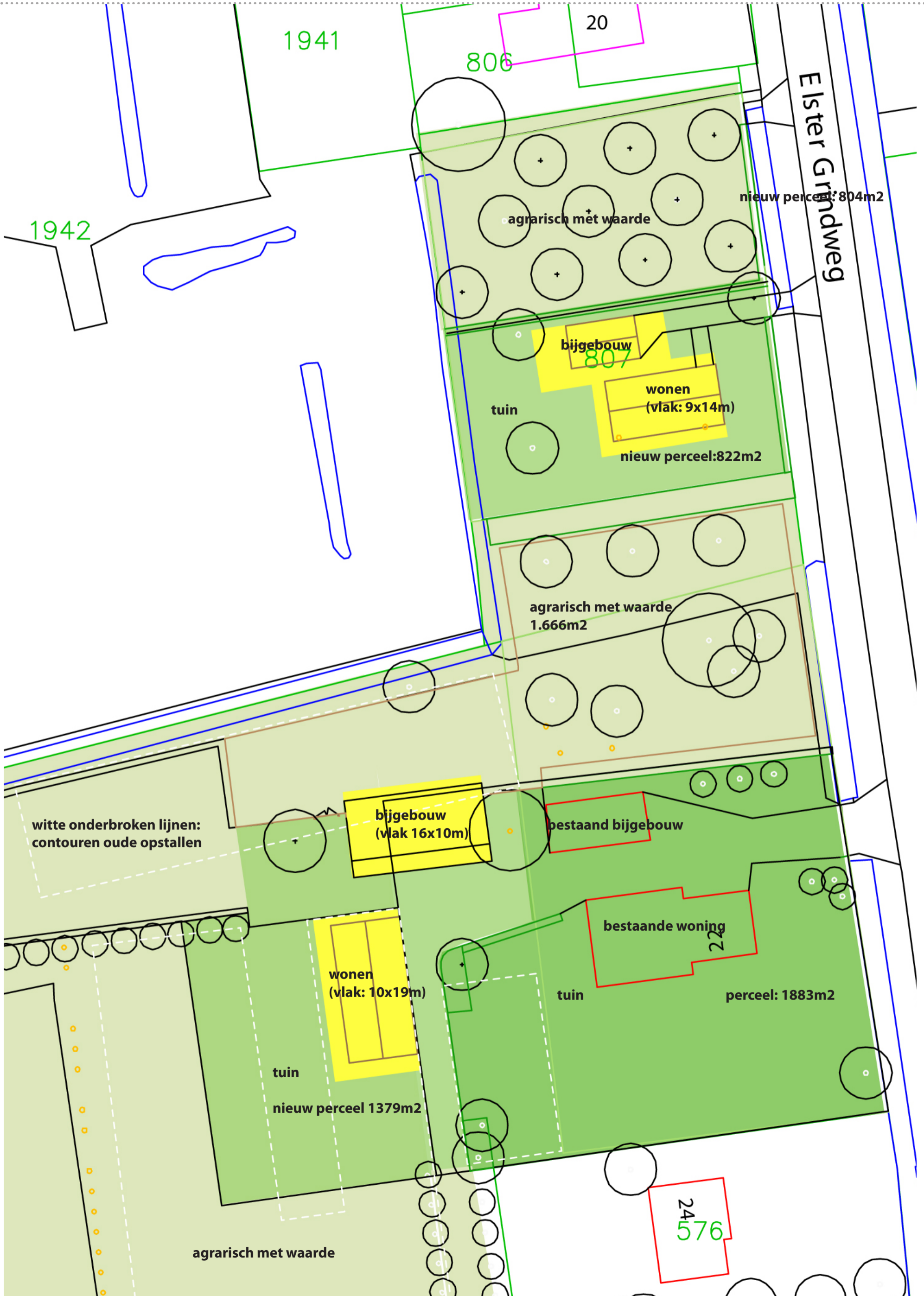
5. INRICHTINGSPLAN PLANOLOGISCHE KAART



INRICHTINGSPLAN PLANOLOGISCHE KAART NOORDELIJK PERCEEL



INRICHTINGSPLAN PLANOLOGISCHE KAART ZUIDELIJK PERCEEL



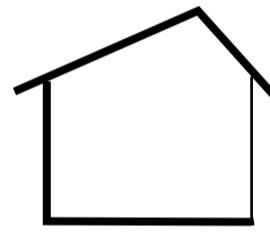
6. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN



kapschuur van hout grotendeels open



kapschuur met 'gebroken' kap



Voor de beeldkwaliteit is de Welstandsnota leidend. Als voornaamste richtlijn voor de architectuur geldt dat het geheel eenvoudig moet ogen: ingetogen. De overige huizen aan de Elster Grindweg hebben ook een dergelijke ingetogen landelijke uitstraling. Dus geen opvallende aandachttrekkende gebouwen. De gebouwen dienen een landelijke uitstraling te krijgen. Ook geen letterlijke referenties aan boerderijen; met landelijk worden niet boerderettes bedoeld maar eenvoudige, vrij neutrale woningen. De opdrachtgever heeft een voorkeur voor traditionele woningen, geen eigentijdse architectuur.

De gebouwen krijgen een kloeke hoofdvorm, massieve gevels met 'gaten' erin voor de raamopeningen, 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. De kapschuur dient eveneens een landelijke uitstraling te krijgen en dient uitgevoerd te worden van hout.

noordelijke perceel;

- één vrijstaande woning
- semi bungalow
- 1 laag met kap
- goothoogte 3m
- hoofdvolume met zadeldak haaks op de straat en aanbouw (=tevens garage) met plat dak.
- hoofdmateriaal= baksteen in aardse tinten

zuidelijk perceel

- één vrijstaande woning
- twee lagen met zadeldak haaks op de straat
- enkelvoudig hoofdvolume
- max goothoogte 3m
- hoofdmateriaal = baksteen in aardse tinten

één schuurwoning

- langgerekt, footprint ca 8x16m;
- één laag met kap
- enkelvoudig hoofdvolume
- max goothoogte 3m
- hoofdmateriaal = hout

kapschuur

- grotendeels open
- hout (naturel of zwart)
- Drentse kap (gebroken kap)



- langgerekt, enkelvoudig volume;
- voorlopig uitgangspunt: footprint van 8x16m;
- gelegen aan een gezamenlijk erf.

