

Erftransformatie Remkettingweg 15-17, Echteld Gemeente Neder-Betuwe



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Concept advies September 2011

Erftransformatie Remkettingweg 15-17, Echteld Gemeente Neder-Betuwe



COLOFON

In opdracht van: Dhr. J. van Dijk, CUMELA advies
Behandelend ambtenaar: Dhr P. van Gompel
Initiatiefnemer: Dhr. P. van den Berg
Concept advies September 2011

AUTEUR

Ervenconsulent | Gelders Genootschap | 026 4421742 | a.weijjs@geldersgenootschap.nl

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Concept advies September 2011

DE OPGAVE

Situatie

Familie van den Berg heeft al jaren naast een agrarisch bedrijf met 60 koeien, een loon- en aannemingsbedrijf. Hiertoe wordt grond, zand en puin opgeslagen op het terrein. Het loon- en aannemingsbedrijf is voornemens uit te breiden met 0,5 ha. Daarnaast zal er op de plaats van de bestaande wagenloods een nieuwe wagenloods worden gebouwd. Deze heeft een grotere afmeting. Ten behoeve van de uitbreiding van het terrein wil de heer van de Berg een grondwal aan de oostzijde van de nieuwe perceelsgrens aanbrengen, die vervolgens met lage beplanting wordt ingeplant. Over het terrein loopt een hoogspanningstracé, de grondwal met beplanting is daarom aan een maximale hoogte gebonden. Wanneer het terrein wordt uitgebreid zal aan de overzijde van de Remkettingweg de opslag verdwijnen.

Het erfadvies

De gemeente Neder-Betuwe wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom geeft de ervenconsulent advies over ruimtelijke kwaliteit bij erftransformaties. 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 door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in overleg met de gemeente Neder-Betuwe en de initiatiefnemer.

Opgave

De vraag is hoe met sloop, nieuwbouw en uitbreiding van het terrein aan de Remkettingweg 15-17, de ruimtelijke kwaliteit van bebouwing en landschap ter plekke versterkt kan worden.

Beleidskaders

Provinciaal beleid

De Waalbandijk vormt de zuidelijke grens van het betreffende perceel aan de Remkettingweg. Het uiterwaardengebied ten zuiden van de Waalbandijk heeft een hoge natuurwaarde. Het maakt deel uit van de Ecologische hoofdstructuur. Ook liggen de uiterwaarden in een Natura 2000-gebied. De Waalbandijk vormt de grens van de uiterwaarden en

het betreffende perceel ligt aan de noordzijde van de Waalbandijk, net buiten het gebied.

Gemeentelijk monumentenbeleid en welstandsbeleid

De boerderij op het erf aan de Remkettingweg 15-17 is aangewezen als gemeentelijk monument. Veranderingen aan het erf waar het monument op staat, dienen zorgvuldig hierop te worden afgestemd. De nieuwe bebouwing moet daarnaast passen binnen het vastgestelde gemeentelijke welstandsbeleid.

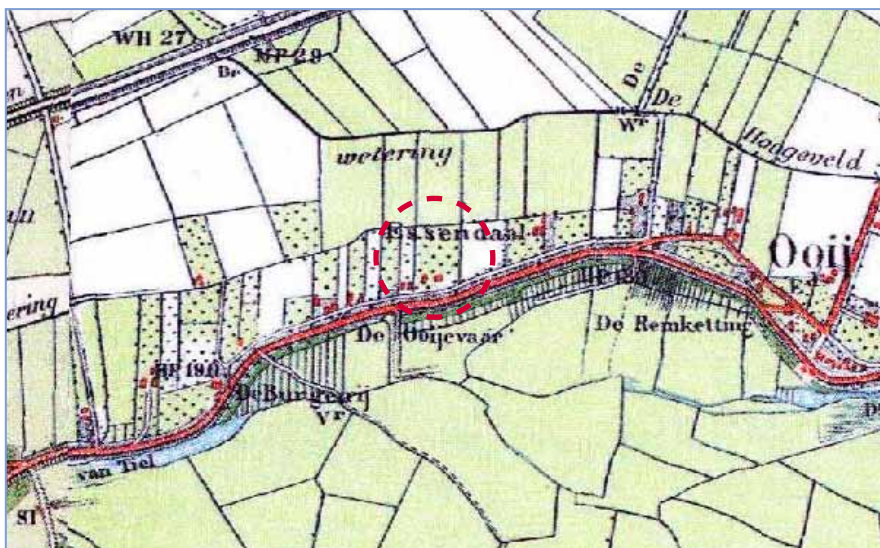
Landschapsontwikkelingsplan Neder-Betuwe

Hoofdpunten m.b.t. de locatie aan de Remkettingweg 15-17 zijn:

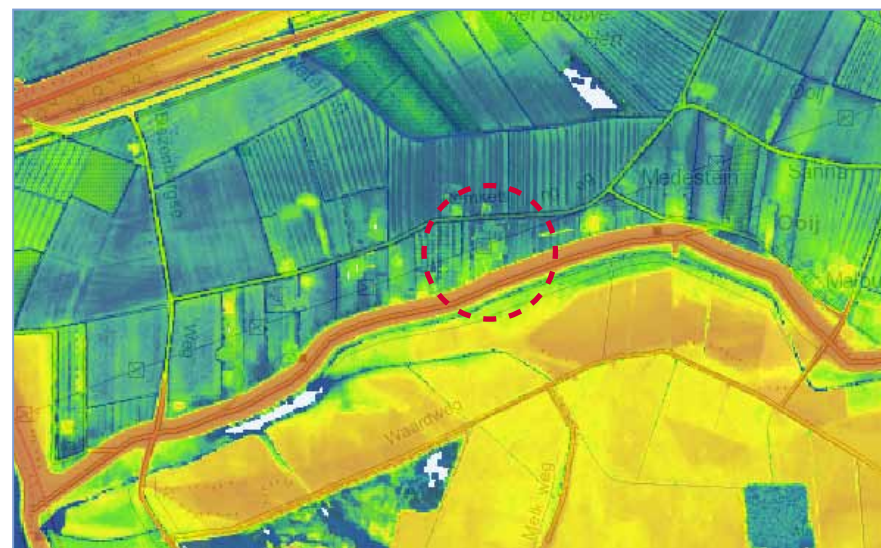
- Handhaven diversiteit Biezenburg met landschapsofbouw van smalle oeverwallen en kleine kom.
- Versterken kleinschaligheid op de oeverwallen door aanbrengen laanbeplanting.
- Stimuleren kavelgrens- en erfbeplanting.
- Aandacht voor het ontwikkelen van struinroutes.
- Handreiking beeldkwaliteit erven volgen; aandacht voor: ensemble gebouwen, niet groene functies, voor- en achterzijde erf, beplanting rond gebouwen, ruimte voor fruitboomgaarden, verlichting, groen karakter en natuurwaarde.



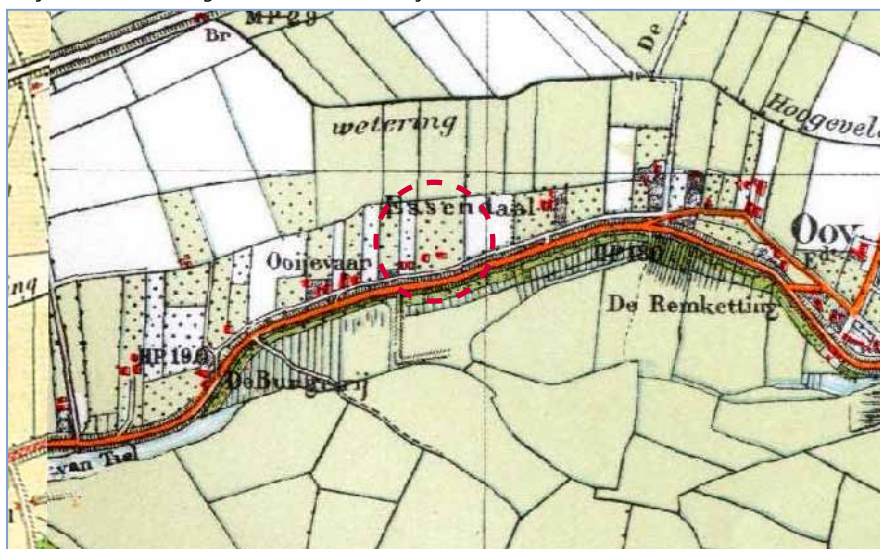
Luchtfoto van het erf met in rood de huidige perceelsgrens. Aan de overzijde van de Remkettingweg is een deel in gebruik als opslag. Wanneer de in blauw aangegeven uitbreiding plaatsvindt zal dit gedeelte verdwijnen. In oranje is het hoogspanningstracé aangegeven.



Historische kaart rond 1900, binnendijs is de afwisseling van bebouwing, boomgaarden, bosjes en akkerbouwgrond te zien. Buitendijs de uiterwaarden.



Locatie op de hoogtekaart. Van hoog naar laag: rood, oranje, geel, groen, licht blauw, donkerblauw. Op de hoogtekaart is de ligging van de erven direct langs de wijk ook te zien.



Locatie op historische kaart rond 1930, de situatie t.o.v. ca. 1900 is nauwelijks veranderd. De Remkettingweg bestaat nog niet.



Locatie op luchtfoto. De Remkettingweg is langs de Noordgrenzen van de percelen langs de Waalbandijk gelegd. De grond is overwegend in gebruik als weiland.

HUIDIGE KWALITEITEN

Landschap

Echteld ligt in het rivierenlandschap, gevormd door de Waal. Het rivierenlandschap kenmerkt zich door de hoger gelegen oeverwallen naast de rivier en de lager gelegen komgronden die daar wat verder vanaf liggen. Op de oeverwallen ligt van oudsher de bebouwing. De oeverwallen kenmerken zich door kleinschaligheid die ontstaat door de slingerende wegen en de afwisseling van bebouwing, beplanting en landbouwgrond. Beplanting bestaat uit hier en daar laanbeplanting, fruitboomgaarden en erfbeplanting. De oeverwallen staan in sterk contrast met de komgronden die lager liggen en met name in gebruik zijn als grasland.

De Remkettingweg ligt in een overgangsgebied van oeverwal naar komgrond. De omstandigheden om er te wonen waren minder goed dan op de relatief hoge en droge oeverwal, maar beter dan in de komgrond waar lange tijd helemaal niet werd gewoond.

Direct naast de Waalbandijk bevinden zich de uiterwaarden die zich uitstrekken tot aan de Waal. De uiterwaarden vormen een belangrijk stuk natuur en leveren ter plaatse van Echteld een veelzijdig beeld. Grasland wordt afgewisseld met water en beplanting. Hierdoor is het een gebied dat voor veel flora en fauna aantrekkelijk is. Het is daarom ook beschermd.

Vanaf het erf worden de uiterwaarden nauwelijks beleefd. De hoge Waalbandijk, die het zicht op de uiterwaarden belemmert, is wel vanaf veel plekken van het erf te zien.

Het zicht vanaf de Waalbandijk richting zowel de uiterwaarden als de Remkettingweg heeft veel kwaliteit. De Waalbandijk is voornamelijk in gebruik als recreatieve route. De oude boerderij lag eerder aan de Waalbandijk, de ontsluiting vanaf de Waalbandijk is echter tijdens de ruilverkaveling al opgeheven.



Geomorfologische kaart van de omgeving van de Remkettingweg. De oeverwal is in geel met stippen aangegeven op de kaart (3K25). In de uiterwaarden (onder de in roze aangegeven dijk) zijn de bruine delen geëgaliseerd. Tussen de oeverwal en de uiterwaarden is met de code 1M23 de komgrond aangegeven. De code 2M22 duidt op een wat ongedefinieerd gebied. Het is een overgangsgebied tussen de oeverwal en de komgrond.



De monumentale boerderij uit 1846. Rechts zijn de koeienstallen te zien. Het loon- en aannemingsbedrijf en het boerenbedrijf gaan zonder fysieke scheiding in elkaar over.



De boerderij en de stallen zijn vanaf de Waalbandijk te zien. Vanaf hier oogt het erf agrarisch. De boomgaarden op de voorgrond zijn waardevol voor het beeld.



Vanaf de boerderij richting de Remkettingweg gekeken. De hoge coniferen haag schermt het erf af van de omgeving.



De wagenloods zal vervangen worden door een groter exemplaar. Deze zal doorlopen tot aan de coniferen haag.



De coniferen haag zorgt zowel s'zomers als s'winters dat de opslag van grond en puin niet te zien is vanuit de omgeving. De haag heeft daarvoor een minimale hoogte van zo'n 5 meter nodig.



De coniferen haag geeft een zeer gesloten beeld.



Doordat de coniferen haag voorbij het huidige perceel doorloopt is de uitbreiding reeds afgeschermd vanaf de Remkettingweg.



HUIDIGE KWALITEITEN

Erfopzet en bebouwing

Het erf aan de Remkettingweg ligt binnendijks, direct aan de Waalbandijk. De oorspronkelijke entree van het erf was aan de Waalbandijk. Later is deze verplaatst naar de Remkettingweg aan de achterzijde van het erf. De entree aan de Waalbandijk is toen opgeheven. Door de verplaatsing van de entree is de erfopzet minder logisch geworden, deze is immers omgedraaid. Het erf bestaat uit een monumentale boerderij (gemeentelijk monument) die aan de Waalbandijk ligt. De stallen en loodsen liggen aan een centrale ruimte. De grond- en puinopslag behorend bij het aannemers- en loonwerkersbedrijf ligt vooraan aan de Remkettingweg. De grootste loods bevat tevens een woning voor de familie van den Berg. De monumentale boerderij is in gebruik als ouderlijke woning. Alle gebouwen bij elkaar vormen een compact ensemble, waarin hiërarchie aanwezig is. De boerderij is duidelijk hoofdgebouw op het erf en de overige gebouwen op het erf zijn daaraan ondergeschikt, met name door de eenvoudige en sobere uitstraling.

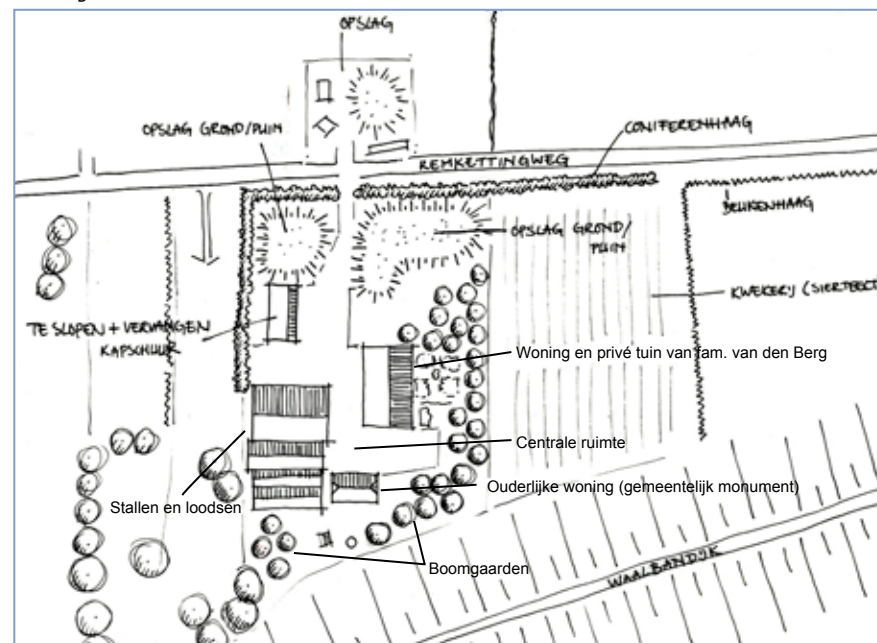
Groene inrichting

Aan de zijde van de Waalbandijk zijn aan beide zijden van de boerderij hoogstamboomgaarden aanwezig. Deze passen bij de oorspronkelijke erfopzet en bepalen in grote mate het beeld vanaf de Waalbandijk. Op het erf is aan de oostzijde beplanting aanwezig die de huidige erfgrens markeert.

De coniferenhaag langs de Remkettingweg en aan de westzijde van het erf schermt het zicht af vanaf de Remkettingweg op de puin- en grondopslag. Het is een hoge en zeer dichte haag die goed onderhouden is. Een coniferenhaag is niet inheems, en dus niet landschapseigen. De haag schermt echter wel het gehele jaar het zicht af van de puin- en grondopslag die een erg rommelig beeld geeft. Een andere soortenkeuze heeft als nadeel dat de haag dan een groot deel van het jaar transparant wordt (wanneer er geen blad aanzit).



Zicht vanaf de dijk op de beplanting aan de oostzijde van het erf en de locatie waar de uitbreiding komt.



De huidige situatie op het erf aan de Remkettingweg 15-17 in Echteld.

NIEUWE KWALITEITEN

Landschap en erfinrichting

Om kwaliteitswinst te behalen bij de transformatie op het erf aan de Remkettingweg 15-17 is het belangrijk dat het opslaggedeelte aan de overzijde van de weg wordt gesaneerd en wordt ingericht als grasland.

Het beeld vanaf de Waalbandijk heeft in de huidige situatie kwaliteit. Ook na uitbreiding van het terrein dient deze kwaliteit in stand gehouden te worden. Dat betekent dat er extra aandacht noodzakelijk is voor het gedeelte van de uitbreiding die aansluit op de Waalbandijk. Geadviseerd wordt om een klein aantal flinke bomen te planten langs de teen van de dijk. Bijvoorbeeld walnoten. Verder behoort uitbreiding van de boomgaard tot de mogelijkheden.

De coniferen haag aan de Remkettingweg geeft niet de meest gewenste beeld langs de weg. Het is geen landschapseigen oplossing. Toch is deze uiterst functioneel en er wordt dan ook geadviseerd deze te handhaven.

Aan de oostzijde van het erf is meer ruimte beschikbaar om een forse erfafscheiding aan te planten. Er wordt geadviseerd geen grondwal aan te brengen omdat deze de karakteristiek van het landschap van de oeverwalvlakte aantast. Een forse en brede houtwal biedt een betere oplossing. De breedte zorgt ervoor dat het zicht op het bedrijf ook in de winter minimaal is. Doordat de coniferen haag aan de Remkettingweg als continue lijn langs de weg doorloopt tot voorbij de nieuwe erfgrans, zal het zicht vanaf de weg op het bedrijf sowieso minimaal zijn. Bij de aanplant van de houtwal dient bij de soortenkeuze rekening gehouden te worden met het hoogspannings tracé dat over het terrein loopt. De houtwal zal op deze plek meer struweel bevatten en minder hoge bomen. Soorten voor in de houtwal kunnen zijn: els, veldesdoorn, krentenboom, kornoelje, lijsterbes, vlier en wilg.

Wanneer ten behoeve van de waterberging de watergangen rond het perceel worden verbreed, wordt geadviseerd natuurvriendelijke oevers aan te brengen om de natuurwaarde te verhogen.

Nb. Stichting Landschapsbeheer Gelderland is onder andere gespecialiseerd in de advisering over streekeigen beplanting op erven. Zij kunnen ook advies geven over of en welke subsidies er eventueel te

verkrijgen zijn.

Bebouwing

Voor de nieuw te bouwen kapschuur op het erf geldt dat samenhang met de overige bestaande bebouwing belangrijk is. Samenhang in bebouwing ontstaat onder andere door een duidelijk onderscheid tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen. De huidige positie van de kapschuur is logisch binnen de bestaande erfopzet. Herbouw op de huidige plek ligt dan ook voor de hand.

Naast hiërarchie en positionering van de gebouwen, ontstaat er samenhang in bebouwing door de vorm, de materialisering en detaillering van de verschillende gebouwen op elkaar af te stemmen. De oude boerderij is op het erf het hoofdgebouw, de overige gebouwen op het erf zijn hieraan met name door de positionering, detaillering en materialisatie ondergeschikt. Ook voor de nieuw te bouwen kapschuur geldt dat deze ondergeschikt dient te zijn aan de monumentale boerderij. De grondvorm dient eenvoudig en rechthoekig te zijn. De materialisatie en het kleurgebruik sluiten aan bij de materialisatie en het kleurgebruik van de overige bijgebouwen op het erf.

In de schets op pagina 9 zijn de hoofdpunten weergegeven voor de veranderingen op het erf.

SCHETS MET HOOFDPUNTEN



- Coniferen haag blijft gehandhaafd

- *De opslag aan de noordzijde van de Remkettingweg verdwijnt, er komt grasland voor terug.*

..Aan de oostzijde van het erf wordt het zicht op de opslag ontnomen door een brede houtwal.

- Ter hoogte van het hoogspannings tracé worden laagblijvende soorten ingeplant

Tussen de coniferen haag en de houtwal komt een strook weiland, waarover zicht richting de dijk bestaat.

- De nieuwe kapschuur vindt aansluiting bij de bestaande bebouwing.

- *Vanaf de Waalbandijk wordt het zicht op de uitbreiding ontnomen door beplanting: de houtwal wordt de hoek om doorgezet, of er worden een aantal stevige bomen en een uitbreiding van de boomgaard aangeplant.*

- *Het zicht vanaf de Waalbandijk wordt richting de monumentale boerderij geleid.*

Schets met hoofdpunten van het te transformeren erf.

INSPIRATIE



Voorbeeld van een dichte houtwal.



Een schuur in donkere kleur past goed in het landschap.

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

ervenconsulent@geldersgenootschap.nl