



Advies Functieverandering Tielsestraat 73 Opheusden

Opgave/vraag

Aan de Tielsestraat 73 in Opheusden staat een voormalige boerderij met diverse opstallen. De boerderij is een gemeentelijk monument.

De initiatiefnemers willen gebruik maken van de regeling functieverandering / Rood voor Rood waarbij het voornemen een deel van de schuren te slopen en hiervoor een woongebouw met maximaal twee wooneenheden terug te bouwen.

Het verzoek aan de ervenconsulent is over de opzet advies uit te brengen.

Kader

Gemeentelijk monumentenbeleid en welstandsbeleid

De T-boerderij op het erf aan de Tielsestraat 73 is aangewezen als gemeentelijk monument. De bouw van een nieuw gebouw nabij het monument dient dan ook zorgvuldig hierop te worden afgestemd. Het nieuwe plan moet daarnaast passen binnen het vastgestelde gemeentelijke welstandsbeleid.

Landschapsontwikkelingsplan Neder-Betuwe

De locatie ligt in het deelgebied boomteeltrijke oeverwallen. Hier wordt het beeld nagestreefd van een informeel landschap met grillige bebouwings- en kavelpatronen. Groene wegen en erven dragen bij aan het versterken van het kleinschalige en afwisselende karakter van de oeverwallen. Hoofdpunten voor de Tielsestraat 73 zijn:

- Behouden en versterken kleinschalig landschapsmozaïek van veel laanboomteelt, ander agrarisch gebruik en ijle bebouwing. Bewaken van het landelijk karakter.
- Historische erfopbouw als inspiratie voor beeldkwaliteit.
- Vrij uitzicht vanaf de dijk over het karakteristieke rivierengebied, vrij houden van hoog opgaande elementen.
- 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 streekeigen beplanting.

Verkavelingsplan

Het plan gaat in lijn met eerdere afspraken uit van een woning aan de straat, naast het monument. Hierbij is de rooilijn van naastgelegen woningen (niet de boerderij) aangehouden. Voor de architectuur wordt uitgegaan van de kenmerken van de omliggende bebouwing. Traditionele architectuur en materialen met gevarieerde uitstraling en kaprichtingen.

Analyse

De Tielsestraat wordt ter hoogte van de locatie gekenmerkt door lintbebouwing. Ten oosten van de locatie richting de dijk is deze lintbebouwing kleinschalig en bijna dorps

van karakter. Architectuur is gevarieerd, landelijk met hier en daar een karakteristieke boerderij. De woningen zijn georiënteerd op de weg, rooilijnen variëren maar woningen staan vaak wel dicht bij de weg.

Ter hoogte van de locatie, richting het westen en het meer agrarische gebied worden de kavels ruimer en de volumes wat groter. Bebouwing blijft gevarieerd en de afstand tot de weg wat groter. Vooral aan de kant van de Tielsestraat 73.

De boerderij op de locatie is een T-boerderij met monumentale waarde. De voortuin is formeel ingericht met hagen en een karakteristieke rode beuk. De gewenste locatie voor de nieuwe woning is nu een paardenbak die richting de weg geheel is weggeplant.

Advies

De gekozen opzet sluit aan bij de lintbebouwing van de Tielsestraat. Wel is het gewenst het nieuwe woongebouw circa 4 tot 6 meter naar achteren te plaatsen tussen de rooilijn van de T-boerderij en de naastgelegen woning in en ook de afstand tussen woongebouw en boerderij te vergroten. Zo komt er meer variatie in de rooilijn wat aansluit op het gevarieerde en landelijke beeld van de Tielsestraat en de veranderde schaalgrootte richting het westen van de locatie. Een positie wat verder naar achter verbetert mede het zicht op de T-boerderij en de rode beuk. En hoewel er niet gekozen wordt voor een erfopzet is het wel gewenst dat de nieuwe woning niet gaat concurreren met het naastgelegen gemeentelijk monument. Het heeft daarom de voorkeur om naast de wat verder naar achter gelegen positie het woongebouw qua uitstraling ondergeschikt te laten zijn aan de boerderij.

Erfinrichting

De bijgebouwen komen achter het woongebouw en worden ontsloten via een gezamenlijke oprit.

De voortuin wordt open en groen ingericht met lage hagen en eventueel enkele bomen zodat het naastgelegen monument niet verstopt wordt. De ruimte achter de woningen en de boerderij, richting het landschap houdt een agrarisch karakter met streekeigen beplanting zoals een weide of boomgaard. Bestaande opgaande beplanting blijft staan.

Christel Steentjes
Ervenconsulent
Gelders Genootschap
17-12-2015

Referentiebeelden Tielsestraat

