



visie functieverandering van der Mondeweg

zijaanzicht - oktober 2016

inhoud

1. inleiding	5
2. landschap	9
3. kavel	13
4. bebouwing	17
5. tot slot	19



luchtfoto plangebied Van der Mondeweg



inleiding

Langs de Van der Mondeweg, de weg langs Haalderen, ligt een glastuinbouwbedrijf. De eigenaren willen hun bedrijf staken en gebruik maken van de mogelijkheden voor functieverandering. Dat betekent dat ruim 11.000 m² aan kassen kan worden gesloopt. Alleen de bedrijfswoning en de schuur worden gehandhaafd.

Voor het dorp heeft de functieverandering een aantal voordelen. Het vrachtverkeer dat het gevolg is van de bedrijfsvoering belast niet langer de van der Mondeweg, en met de kassen verdwijnt ook de beperking van het blikveld. Ook wordt de omgeving aantrekkelijker als de glasopstanden worden gesloopt.

De functieverandering vergt een aanzienlijke investering. De gemeente Lingewaard heeft aangegeven onder voorwaarden mee te willen werken aan vervangende nieuwbouw van twee woningen. In deze studie wordt een herinrichtingsvoorstel gedaan met inpassing van de woningen.

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het bestemmingsplan, de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 en een functieveranderingsregeling.

Op het erf gaat het om een vervangend bouwoppervlak van ca 330 m² voor twee woningen. Daarmee vindt een reductie van het bebouwd oppervlak plaats van ca 97%. Het beantwoordt daarmee aan het streven naar een forse reductie van het bebouwd oppervlak.

Deze studie beoogt in beeld te brengen welke landschappelijk winst te behalen is met de functieverandering.





uitsnede vigerend bestemmingsplan



bestaande situatie

In de 'Ontwerp structuurvisie Lingewaard 2012-2022' wordt het volgende over functieverandering gezegd:

- Naast de bouwopgaven gebonden aan de contouren, wordt er heel beperkt gebouwd in het landelijk gebied. Dit laatste komt voort uit de functieverandering van glastuinbouw en andere agrarische bedrijven naar landelijke woonvormen.
- De gemeente heeft een regeling om de sloop van voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied te stimuleren: de functieveranderingsregeling.
- Doel is de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren.
- De regeling is er op gericht om agrarische ondernemers te compenseren voor het beëindigen van de agrarische activiteit op hun bedrijfsperceel en het afbreken van de aanwezige bedrijfsbebouwing.
- Op basis van de regeling kunnen (stoppende) agrarische bedrijven compensatie krijgen in de vorm van woningbouwmogelijkheden.
- Hiermee probeert de gemeente leegstand en verrommeling van oude bebouwing te vermijden.

In de 'Structuurvisie herstructurering Glastuinbouw Huissen Bemmelen' wordt het volgende over functieverandering gezegd:

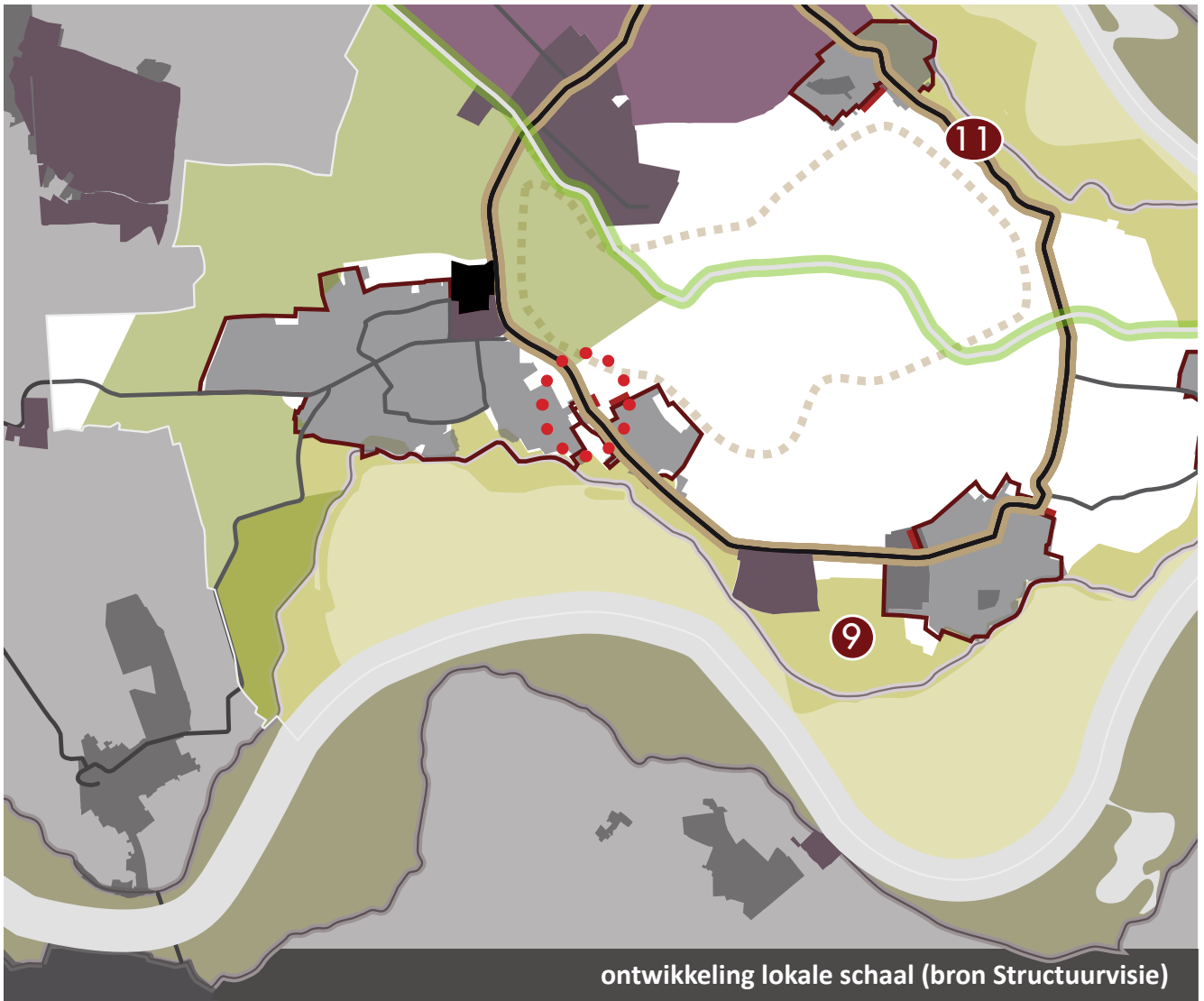
- Om alle herstructureringsgebieden ook op lange termijn op een kwalitatief verantwoord niveau te houden zullen ontwikkelingen op het gebied van functieverandering, nieuwe landgoederen, woningbouw en glastuinbouw moeten samengaan met bijvoorbeeld maatregelen op het gebied van versterking van de verkavelingstructuur, de bereikbaarheid en waterhuishoudkundige en landschappelijke kwaliteit. "Verevening" is daarbij het sleutelwoord.

De notitie 'Toepassing functieverandering in het buitengebied' heeft zijn beslag gekregen in het bestemmingsplan buitengebied.

Als meer dan 8000 m² glosopstanden worden gesloopt kunnen hier twee woningen van maximaal 850 m³ worden herbouwd.



bestaande situatie





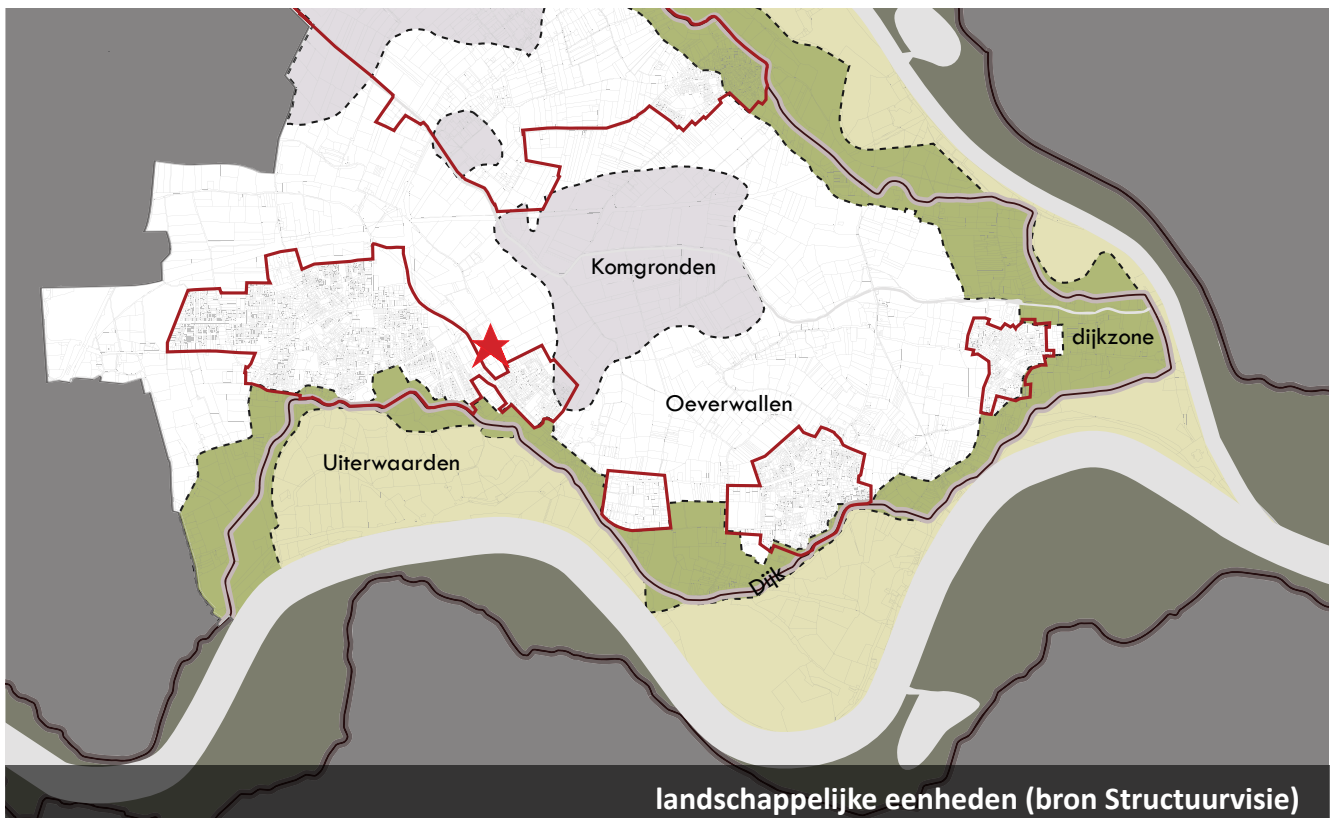
landschap

< uitsnede kaart 'Ontwikkeling lokale schaal Ontwerp Structuurvisie 2012-2022, Lokatie is omcirkeld: onder voorwaarden is bouwen buiten de bebouwingscontour mogelijk.

< oude rivierlopen zijn in het landschap herkenbaar door oude oeverwallen erlangs. Het kavel van de fam Janssen ligt op zo'n oude oeverwal

Het kavel ligt op een oude oeverwal, van oudsher vestigingsplaatsen omdat ze hoger en droger waren dan de laag gelegen komgronden. Ook als de kas gesloopt wordt zal de open kom vanaf de Van der Mondeweg nog niet te zien zijn. De bebouwing langs de Lage Zandsestraat belemmert het doorzicht. Alleen vanaf de Lage Zandsestraat kijkt men uit over de open kom.

De oude verkaveling van lange kavels parallel aan de weg is hier nog intact. Bij vervangende nieuwbouw is het mogelijk deze te behouden en aan te sluiten bij de bestaande driedeling van een zone langs de Van der Mondeweg, en open tussengebied (thans kas) en een zone langs de Lage Zandsestraat. De zones langs de beide wegen zijn het meest geschikt voor de vervangende woningen. De gemeente geeft de voorkeur aan twee vrijliggende woningen, aan elke weg/straat één. Bestaande woningen staan op wisselende afstanden van de weg. Ruimtelijk is langs de Van der Mondeweg een afstand tenminste 20 meter wenselijk. Voor de landschappelijke inpassing kan gebruik gemaakt worden van groene elementen die ook elders op de oeverwallen voorkomen, zoals solitaire bomen, een boomgaard, haag of houtsingel.



landschappelijke eenheden (bron Structuurvisie)



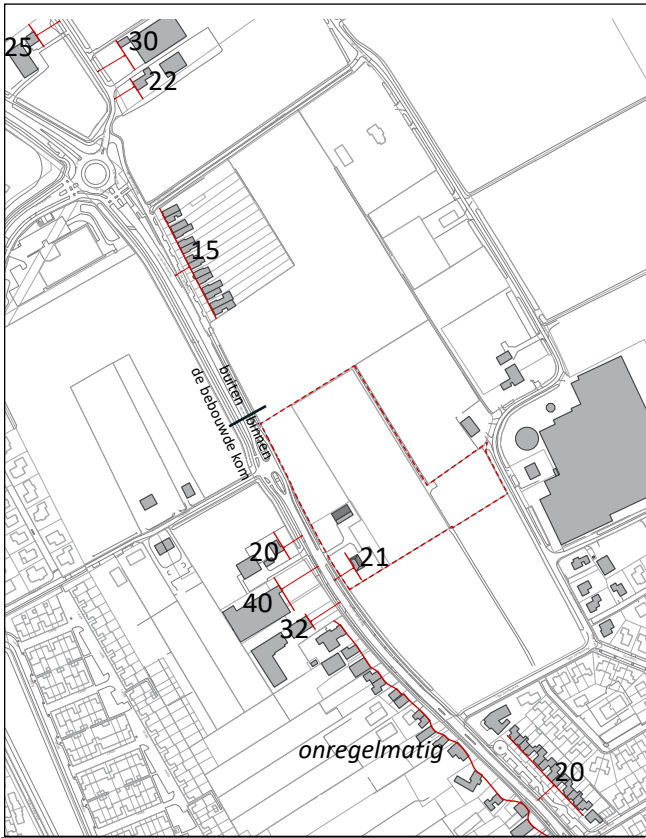
KOM

OEVERWAL

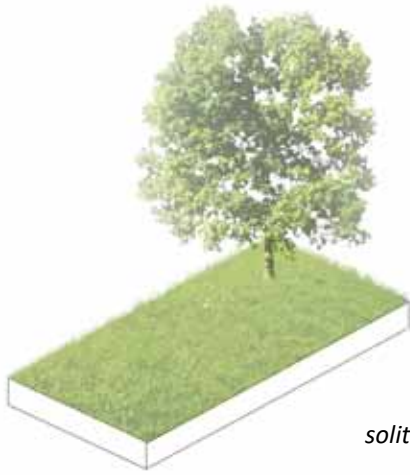
uitsnede geomorfologie



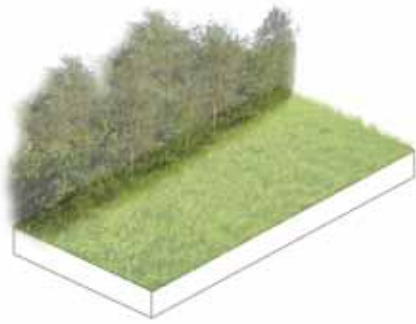
oude verkavelingsrichting nog zichtbaar



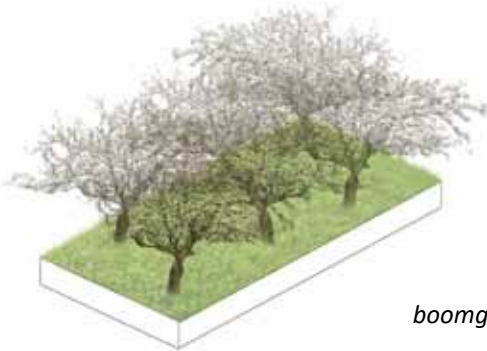
afstand woningen tot kant van der Mondeweg



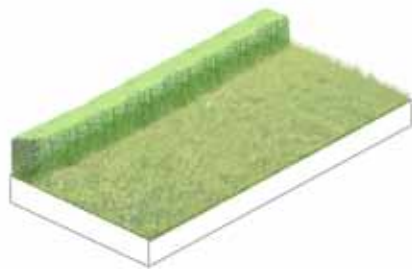
solitaire boom



houtsingel



boomgaard



haag





3

kavel

De rijen appelbomen langs de Van der Mondeweg zijn het restant van een boomgaard die inmiddels gerooid is. Ze zullen grotendeels worden behouden. Op het bestaande kavel blijven ook alle bomen en hagen behouden, evenals de schuur. In de schuur staat het materieel dat nodig is om het land te onderhouden. Hij is iets groter dan de 150m² waarvoor vrijstelling verleend kan worden maar is moeilijk in te korten. De gemeente stelt als voorwaarde voor het behoud een goede landschappelijke inpassing en samenhang tussen woning en schuur. Dit wordt bereikt door achter de schuur een aantal essen te planten en het kavel met een haag rondom af te bakenen.

Drie mogelijke plekken om de nieuwe woningen te ontsluiten zijn besproken met gemeente en provincie. Gemeente en provincie geven de voorkeur aan één gezamenlijke entree voor de bestaande en nieuwe woning aan de Van der Mondeweg. Een nieuwe ontsluiting tegenover de Essenpas kon niet op steun rekenen van beide overheden. Een goed compromis kon met de provincie gevonden worden in een 5m brede gezamenlijke entree op de erfrens van bestaand en nieuw kavel. De bestaande entree zal worden versmald tot een loop- en fietsentree. Bij de wijziging van het bestemmingsplan zal nader akoestisch onderzoek worden gedaan. De voorkeurs grenswaarde van 48 dB bij de woning langs de Van der Mondeweg zal niet gehaald worden, zodat ontheffing moet worden aangevraagd; dit is mogelijk tot 63dB. In de bestemmingsplanfase zal een akoestisch onderzoek plaatsvinden en de exacte afstand van de woning tot de weg worden bepaald.

Naast het perceel van de familie Janssen ligt een voormalig boomkwekerij-perceel, met uitgegroeide bomen, waar niet meer wordt gespoten. Het bestemmingsplan staat agrarisch gebruik (en spuiten) nog wel toe. De nieuwe woning ligt op 30 meter vanaf de betreffende perceelgrens. In de bestemmingsplanfase zal overlegd worden met de eigenaar van het perceel om de plannen af te stemmen.

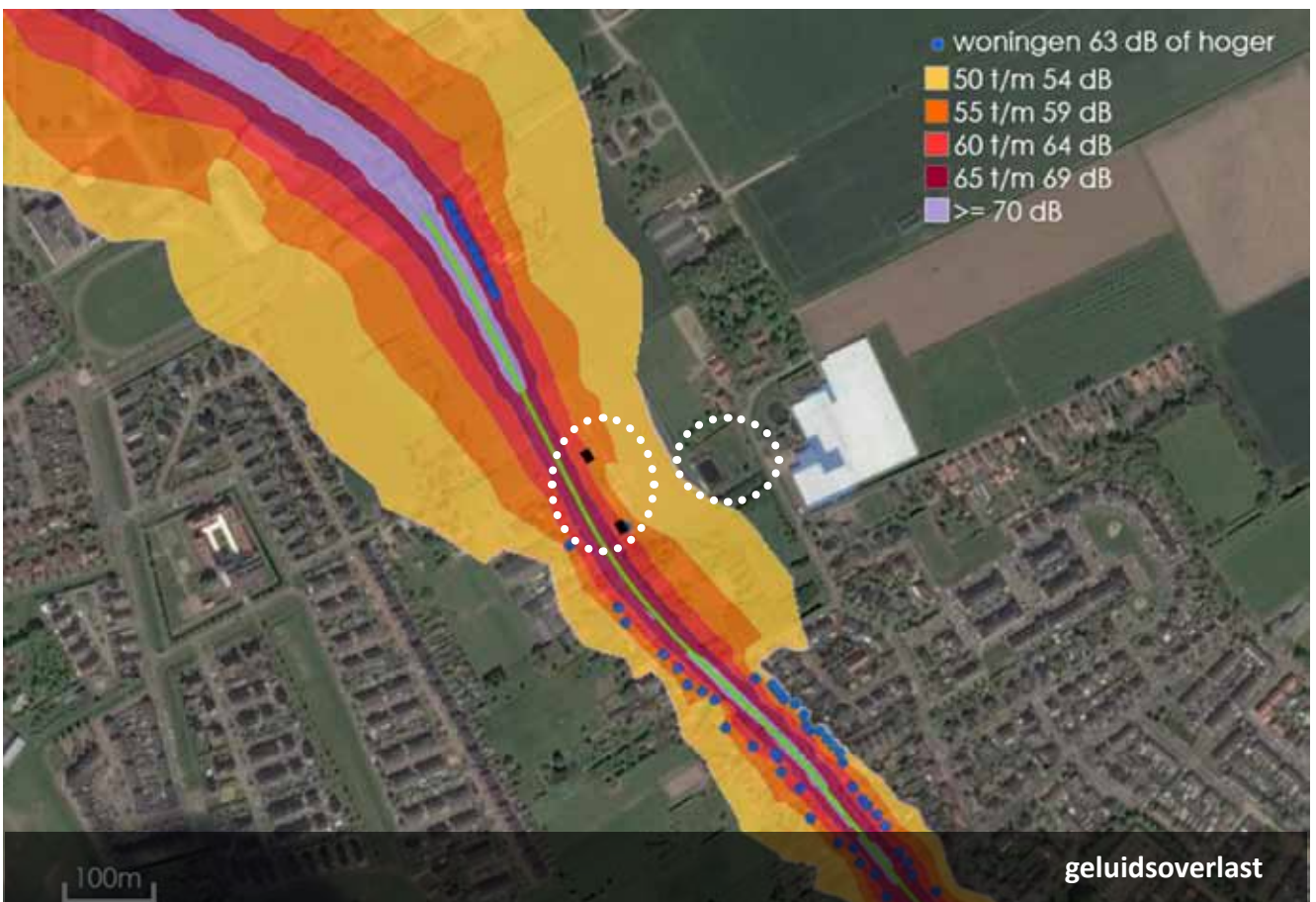
De afstand tot het tegenoverliggende glastuinbouwbedrijf is groot genoeg om de bedrijfsvoering van dit bedrijf niet in de weg te staan.



appelbomen langs de weg



bestaande kapschuur



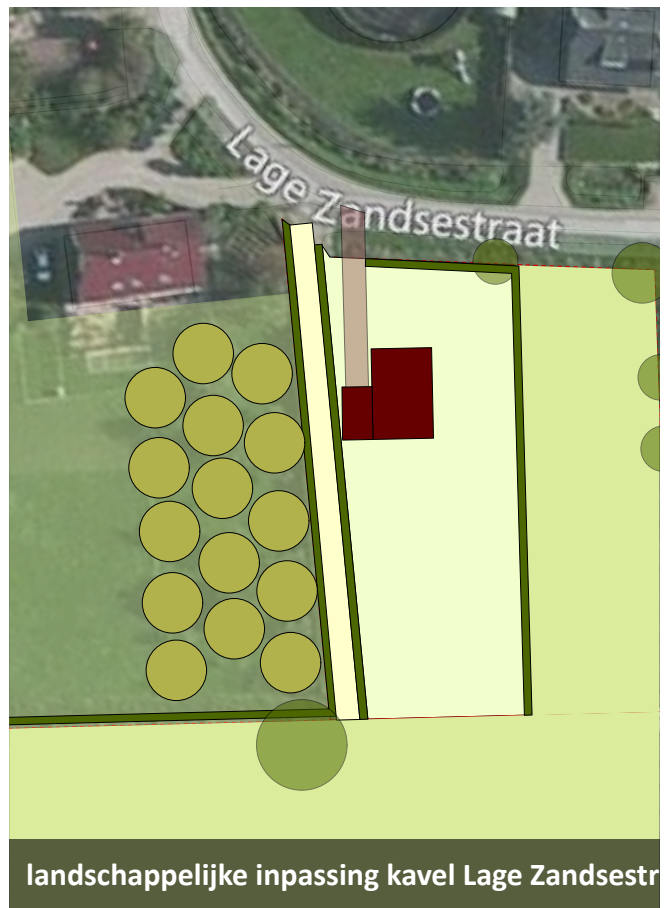




Image ©2016, Aerodata International Surveys
Image Landsat

vogelvlucht nieuwe situatie

Bovenstaand overzicht geeft een beeld van de voorgestelde herinrichting. Langs de Van der Mondweg twee kavels met de bestaande en een nieuwe vrijstaande woning en een hoogstamboomgaard. Tuinen worden begrensd door een hagen die langs de Van der Mondeweg maximaal 80 cm hoog zijn. Als nieuwe hagen wordt veldesdoorn of liguster voorgesteld. Het tussengebied wordt ingezaaid met een weidemengsel. Hier worden enkele solitaire bomen geplant. De woning langs de Lage Zandsestraat heeft ook een tuin die door een haag wordt omzoomd.



1. bestaande/nieuwe hoogstam boomgaard



2. Es: *Fraxinus excelsior*



3. Meidoorn: *Crataegus x media* 'Paul's Scarlet'



4. Paardenkastanje: *Aesculus hippocastanum*



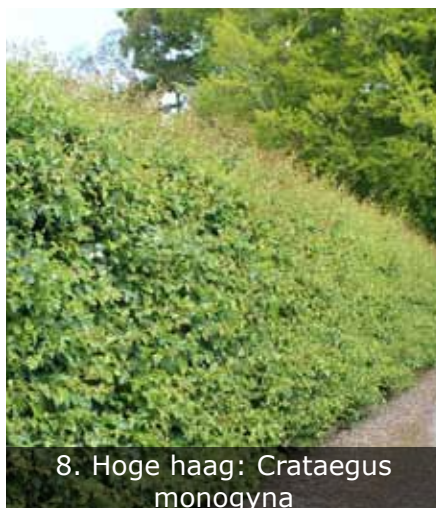
5. Walnoot: *Juglans regia*



6. Lage haag: *Acer campestre*



7. Oprit: grassplittegels



8. Hoge haag: *Crataegus monogyna*



9. Es: *Fraxinus angustifolia* 'Raywood'



omgeving woning Van der Mondeweg



omgeving woning Lage Zandsestraat



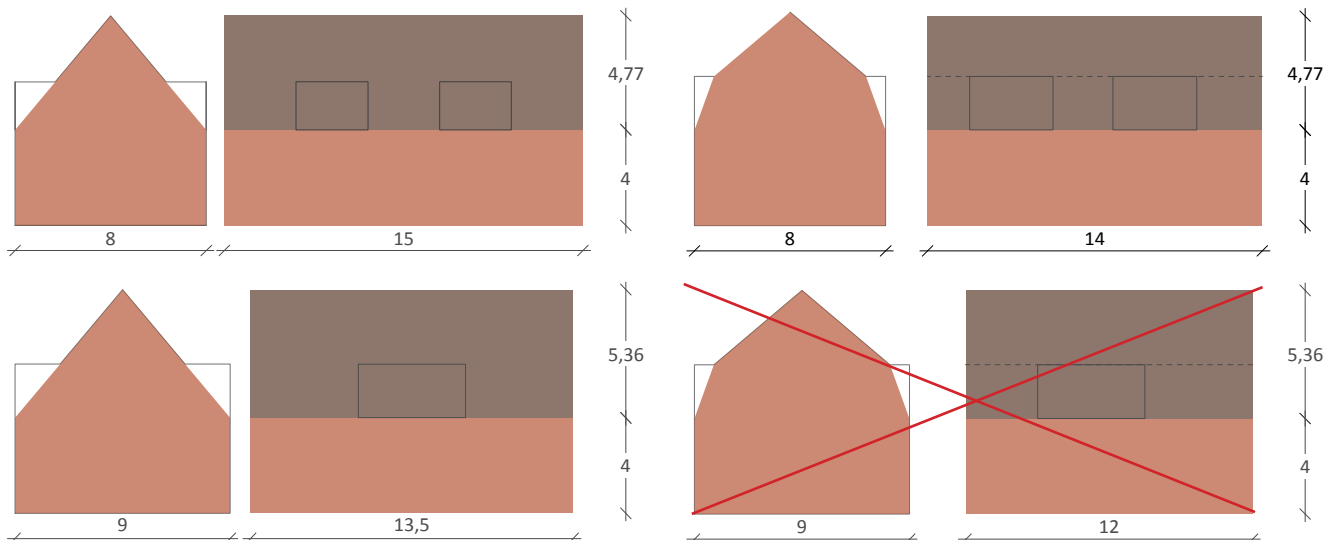
bebouwing

Op de twee genoemde plekken zullen vrijstaande woningen worden gebouwd van maximaal 850 m³, met een nokhoogte van maximaal 10 meter. Dat is wat elders in het buitengebied van de gemeente ook gehanteerd wordt.

Langs beide wegen is een grote verscheidenheid aan woningtypen te vinden, variërend van enkele (voormalige) boerderijen tot een breed scala aan burgerwoningen. De meeste bestaan uit één laag en een kap, hoewel er buiten de kernen ook enkele woningen van twee lagen en een kap te vinden zijn. Dat is met name het geval aan de overzijde van de Van der Mondeweg. Dit behoort formeel tot het bestemmingsplan van de kom, al is er links en rechts van de weg weinig verschil in de typering van de woningen. In aansluiting op het buitengebied is het meest wenselijk op de twee plekken woningen te realiseren van één laag met kap, met een goothoogte van maximaal 4 meter.

Bouwwolume De meeste bouwvolumes in de omgeving hebben een eenvoudige rechthoekige plattegrond. In enkele gevallen is een berging of garage haaks tegen het hoofdvolume aangebouwd. Zadeldaken en mansardekappen komen beide voor. Wolfseinden komen voor op oude boerderijtjes en op boerderettes. Een kleine volumestudie laat zien dat goede verhoudingen bereikt worden wanneer de zijgevel een lengte heeft van tenminste 1,5 x de breedte van de voorgevel. Een zadeldak kan bij een voorgevel van maximaal 9 meter breed, een mansardekap bij een voorgevel van maximaal 8 meter breed. Erkers en dakkapellen zijn ongeschikt aan de hoofdvolumes.

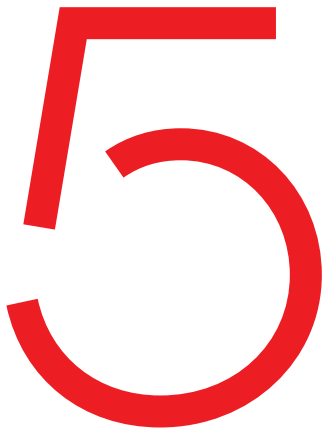
Nokrichting Ook daarin is in de omgeving veel variatie te zien, zodat er weinig reden is voor een bepaalde richting te pleiten. Om het doorzicht naar het achterliggende land zo ruim mogelijk te houden heeft een nokrichting loodrecht op de weg vooralsnog de voorkeur.





Materialen Langs de Van der Mondeweg en de Lage Zandsestraat zijn allerhande materialen toegepast in de woningen. Baksteen, al dan niet in combinatie met hout, is in de gevels het meest toegepast. Echt rode baksteen is weinig te zien, verschillende tinten lichte en bruine bakstenen wel. Wit pleisterwerk komt ook voor, vaker in zijgevels dan in voorgevels. Wit is een kleur die eruit springt. De woning aan de Lage Zandsestraat zal naast een bestaande woning komen te staan die behoorlijk opvalt met zijn witte steen en rode dakpannen. Om hiermee niet de concurrentie aan te gaan, past hier past terughoudend kleur- en materiaalgebruik het best. Langs de Van der Mondeweg is de nieuwe woning de eerste woning die, komende vanaf de snelweg, de kern Haalderen aankondigt. Een witte of lichtgrijze (zij)gevel kan deze markante plek benadrukken.





tot slot

In deze studie is ingegaan op het landschap, de kavel en de nieuwe woningen die de bestaande kassen aan de Vander Mondeweg 82 zullen vervangen. Hiermee kan forse kwaliteitswinst worden bereikt. Een wijzigingsplan zal worden gemaakt om deze verandering juridisch te verankeren.

Zijaanzicht, oktober 2016

zijaanzicht

LANDSCHAPSARCHITECTEN

Amsterdamseweg 21
Postbus 247
6800 AE Arnhem

t 026 445 95 03
e info@zijaanzicht.nl
i www.zijaanzicht.nl