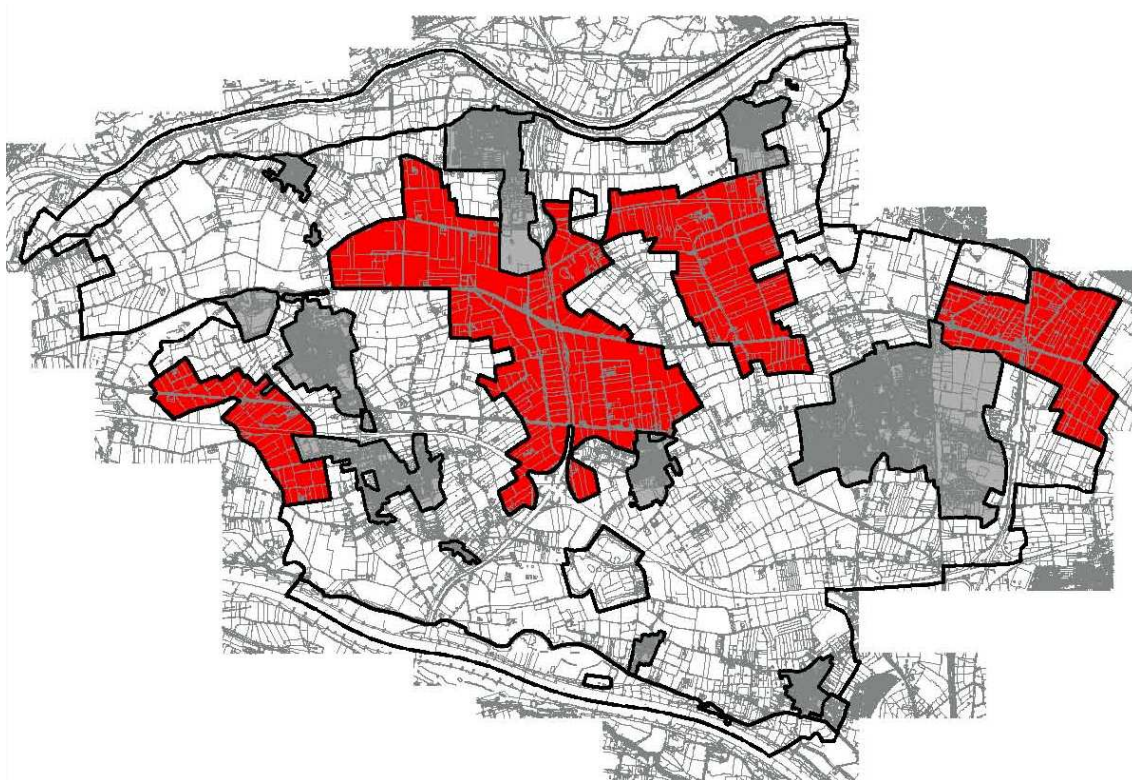


Gebied 2 Komgronden



het gebied is roodgekleurd op de kaart

Gebiedsbeschrijving

Structuur

De komgronden bestaan uit agrarisch gebied en zijn voornamelijk als weiland in gebruik. Er staat niet veel bebouwing.

Het gebied is ontstaan voor de bedijking, toen de rivieren jaarlijks overstroomden en waar de stroomsnelheid veel lager was, fijn kleimateriaal werd gedeponeed in kommen. Deze kommen werden begrensd door oeverwallen langs de rivieren en stroomruggen dwars door het gebied. In de gemeente ligt centraal de kom met Liedermeint, Hollanderbroek, De Meilanden en Weerbroek. Aan de rand van de gemeente liggen de kommen Lakemond, Het Zettensche Veld, een deel van het Eldensche Veld en Het Broek. Omdat ze oorspronkelijk als weide en hooiland in gebruik waren de kommen zeer open. De verkaveling is regelmatig en groter van schaal dan die van de oeverwallen en stroomruggen.

Na een ruilverkaveling in de 50er en 60er jaren van de vorige eeuw werden de kommen ontsloten met rechte wegen. Populierenbossen, erfbeplanting met populieren en wegbeplanting met populieren verkleinen de openheid maar versterken door hun silhouetten het kenmerk van de kommen.

De A50 doorsnijdt de centrale kom en de A15 het Zettensche Veld. De wegen liggen vlak en open in het landschap. Het klaverblad 'Knooppunt Valburg' is door hoogopgaande beplanting omgeven. De nieuwe Betuwe-spoorlijn snijdt door het klaverblad heen.



Als gevolg van het open landschap is zicht op de bebouwing op bedrijventerreinen langs de snelwegen ontstaan. Hoogte, massa, materiaal en kleurgebruik zijn opvallend. Het geldt voor het bedrijventerrein in Zetten en Heteren, grenzend aan het Zettensche Veld, De Meilanden en Weerbroek.



De bebouwing staat verspreid in het gebied. Als gevolg van de ruilverkavelingen werden boerderijen eerst op de rand van de kom en later midden in de kom gebouwd. De laatste jaren worden opnieuw boerderijen, tuinderijen of andere bedrijven op de rand van of in de kom gebouwd.

De afstand van de bebouwing tot de weg en de richting van de kappen ten opzichte van de weg variëren bij de bebouwing van de 50er jaren. Na de 50er jaren is de woning gericht naar de weg en staat voor de stallen/schuren. In de jaren '50 zaten woning en stal/schuur in één gebouw. Vanaf de jaren '60 worden de woningen los van de stal/schuur geplaatst en eventueel met een laag tussenlid verbonden. De afgelopen jaren ziet men ook weer woning en schuur onder één dak. Maar de gerichtheid van de woning op de straat blijft.

Aan de Parallelweg-Noord, het begin van de Woutersdijk en langs de Linge is sprake van lintbebouwing.



De gebouwen staan haaks ten opzichte van elkaar. Bijgebouwen staan achter de scheidslijn tussen de woning en de stal/schuurgedeelte. Een enkel erf ligt op een natuurlijke verhoging of terp.

De bebouwing

1. Ruilverkavelingsboerderijen

De ruilverkavelingsboerderijen uit de jaren '50 zijn nauwelijks te onderscheiden van de wederopbouwboerderijen uit de gemeente als gevolg van de gekozen architectuur, kleur en materiaalgebruik. Ook hier geldt de grote variatie. Op diverse erven staat een woonhuis met twee lagen en een kap. De erven kennen weinig erfbeplanting.

De ruilverkavelingsboerderijen uit de jaren 60 en 70 zijn vernieuwend en vallen op door hun lage gebouwen en door hun erfbeplantingen. Deze omzomen de erven met voornamelijk populieren, waarbij de weg- en voorzijde vrij is van beplanting. De daken van de stallen en schuren hebben flauwe hellingen en bestaan uit golfplaat. De vormgeving van de woningen is divers waardoor een rommelig beeld ontstaat. Deze schuren/stallen en de woning zijn aan elkaar aangepast.

Bijgebouwen bij deze ruilverkavelingsboerderijen hebben een vormgeving die bij de bedrijfsvoering past; stallen en silo's bij veebedrijven, hoge schuren bij akkerbouw en tuinbouwbedrijven. Schaal en maat zijn groter dan de oorspronkelijke bebouwing.

2. Nieuwe boerderijen, tuinderijen en bedrijven

Daar waar het woonhuis los van de schuur of de stallen wordt gebouwd, wijkt de vormgeving sterk af van het bedrijfsgedeelte. Dit geldt ook voor kleur en materiaalgebruik.

Daar waar de schaal van de gebouwen groot is, of beplanting ontbreekt, blijft het zicht erop bestaan. Als de gevels dan ook opvallend van kleur (bijvoorbeeld te licht of glimmend) zijn wordt de openheid en het groene karakter van de kommen aangetast.



3. Overige bebouwing

Vrijstaande woningen komen niet veel voor. Zij voegen zich in de omgeving als verbouwde boerderij of als woning in het groen.

In het gebied staan een trafo- en een pompstation, omgeven door hoogopgaande beplanting. Bij het pompstation bevinden zich twee woningen met een bijgebouw. De woning die wit is geschilderd valt op.

Langs de A50 wordt in Weerbroek, in aansluiting op de "Poort van midden-Gelderland", een nieuw bedrijventerrein ontwikkeld. De bedrijven richten zich op de A50.

Aan de westzijde van de A50 en ten noorden van de Linge staat een tankstation. Dit station is aan de west- en zuidzijde door beplanting ingekaderd.



Detaillering

1. Ruilverkavelingsboerderijen

De boerderijen hebben rode gebakken pannen op het dak en een rode baksteen, of een grijze pan met een donkere kleur baksteen. De kozijnen worden bij de woning wit geschilderd en de deuren groen. De houten delen achter op de boerderijen zijn zwart.

De ruilverkavelingsboerderijen uit de jaren '60 en '70 hebben verschillende maar wel donkere kleuren baksteen. Bij de hoge schuren bestaan de wanden uit damwandprofiel, dikwijls in een groene kleur. De daken zijn bedekt met golfplaten.

2. Nieuwe boerderijen/tuinderijen/kwekerijen

Kleur en materiaalgebruik van woning en bedrijfsgebouw zijn sterk verschillend. De woningen zijn meestal gemetseld. De bedrijfsgebouwen overwegend in stalen damwandplaten.

Bijzondere elementen

Homoet

Op de hoger gelegen stroomrug tussen Valburg en Heteren werd, omgeven door het in het verleden onbegaanbare natte gebied van de kommen, een burcht gebouwd met een parochiekerk temidden van enkele boerderijen.

De burcht en de kerk werden gesloopt en nu staat er een 19^{de} eeuwse kerkje op een terp (woerde). Het staat te midden van enkele boerderijen, een bedrijf en enkele vrijstaande woningen.

De twee historische boerderijen aan weerszijde van het kerkje staan eveneens op een terp, maar deze is lager. De ene boerderij is met de achterzijde naar de weg gekeerd, de andere met de voorzijde.

Alle bebouwing staat in een lint.

De karakteristieken van de bebouwing wijken niet af van die van de bebouwing in de linten op de oeverwallen en de stroomruggen.



Welstandsbeleid

Verantwoording

In dit gebied staat weinig bebouwing. De relatief jonge boerderijen en de bijbehorende beplante erven zijn bepalend voor de karakteristiek van het verder voornamelijk open gebied. De vormgeving van de bebouwing is divers. De waarde van het gebied zit meer in de openheid van het landschap dan in de overwegend bescheiden bebouwing. De diversiteit van de bebouwing kan dan ook in nieuwe ontwikkelingen doorgezet worden. Daarbij zal wel naar belendende bebouwing gekeken moeten worden.

Beleid

1. De bestaande bebouwingskarakteristieken van het complex en de directe omgeving dienen te worden *gerespecteerd*. Zie de gebiedsbeschrijving.
2. Bij vervanging en grote uitbreidingen aan andere bestaande gebouwen en bij nieuwbouw is *vernieuwing* onder voorwaarden mogelijk. Zie daartoe hoofdstuk 6.2.
3. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de bijzondere elementen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden *behouden* en waar mogelijk *versterkt*.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden getoetst aan de volgende welstandscriteria:

Situering

1. Bouwplannen aan of bij de bestaande boerderijen en woningen van het boerderijtype dienen gesitueerd te worden conform de bestaande karakteristieken. Zie ook de gebiedsbeschrijving.
2. Bij nieuwbouw en de overige bebouwing dient deze in ieder geval op de weg te worden georiënteerd.
3. Bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw zodanig gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn en met het hoofdgebouw en elkaar een samenhangend geheel vormen.

Vormgeving

1. Bij bouwplannen aan of bij historische en wederopbouw boerderijen en woningen van het boerderijtype dienen de bestaande bebouwingskarakteristieken van het gebouw en de directe omgeving te worden gerespecteerd. Daarbij is in ieder geval relevant: boerderijtype, de dakvorm en schaal en maat. Zie ook de gebiedsbeschrijving
2. Uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij mag niet ten koste gaan van de uiterlijke verschijningsvorm. Daarbij dient in ieder geval het onderscheid tussen woon- en bedrijfsgeheelte in de gevels herkenbaar te blijven.
3. Bij de overige bebouwing is vernieuwing mogelijk maar met respect voor de directe omgeving qua maat, schaal, kapvorm en van de bestaande bebouwing.
4. Een uitbreiding mag niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw. Hij moet qua vorm aansluiten op de bestaande bouw. Een afwijkende vorm is toegestaan als deze aan de achterzijde staat.
5. Bijgebouwen worden vormgegeven conform de bestaande karakteristieken van de omgeving. Zie ook de gebiedsbeschrijving.

6. Bij nieuwbouw van een woning kiezen voor een eenvoudige bouwmassa met als basis een rechthoekige plattegrond. Het dak is daarbij onaangetast.
7. De plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar afgestemd te zijn en op de karakteristieken van het gebouw.
8. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de bijzondere elementen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden *behouden* en waar mogelijk *versterkt*.

Detailering, kleuren en materialen

1. Bij uitbreidingen en verbouwingen dienen Bij uitbreidingen en verbouwingen dienen materialen en kleuren toegepast te worden die gelijk zijn aan of harmoniërend met het bestaande gebouw.
2. Er dienen kleuren toegepast te worden die passen bij de directe omgeving.
3. Bij nieuwbouw dienen materialen en kleuren te worden toegepast die gelijk zijn aan of harmoniërend met directe omgeving. Zie ook de gebiedsbeschrijving.
4. De gekozen detailering, materialen en kleuren moeten het karakter van het bouwwerk ondersteunen.
5. De detailering dient sober te zijn tenzij de bestaande karakteristieken daartoe aanleiding geven.

Bij licht vergunningsplichtige bouwwerken gelden de sneltoetscriteria zoals verwoord in bijlage 1. Bij reclame, monumenten, zendinstallaties en antennes gelden de criteria zoals beschreven in hoofdstuk 7.

