

TOELICHTING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Nieuwe woningen Tielseweg 8 te Eck en Wiel



HDD Advies
Voorstraat 8
4033 AD Lienden

T. 085 – 023 90 59
www.hddadvies.nl
info@hddadvies.nl

Bevoegd gezag:	Gemeente Buren Postbus 23 4020 BA Maurik
Plangebied / kadastrale perceel:	Gem. Eck en Wiel, Sectie E, Nr 191
Opdrachtgever:	G. Gerritsen en I.P.L.M. Gerritsen van Rooij Doejenburg 21 4024 HE Eck en Wiel
Datum:	15 november 2021

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Planlocatie	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Plangebied.....	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis wijdere omgeving.....	5
2.2	Ontstaansgeschiedenis van Eck en Wiel	5
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	5
2.4	Beschrijving nieuwe situatie.....	71
3	Landschapsbeleid.....	144
3.1	Landschapsontwikkelingsplan Buren.....	144
3.2	Deelgebied 18: Oeverwal ten oosten van Maurik	155
4	Landschappelijke inpassing	166

Bijlage 1: Tekening landschappelijke inpassing

1 INLEIDING

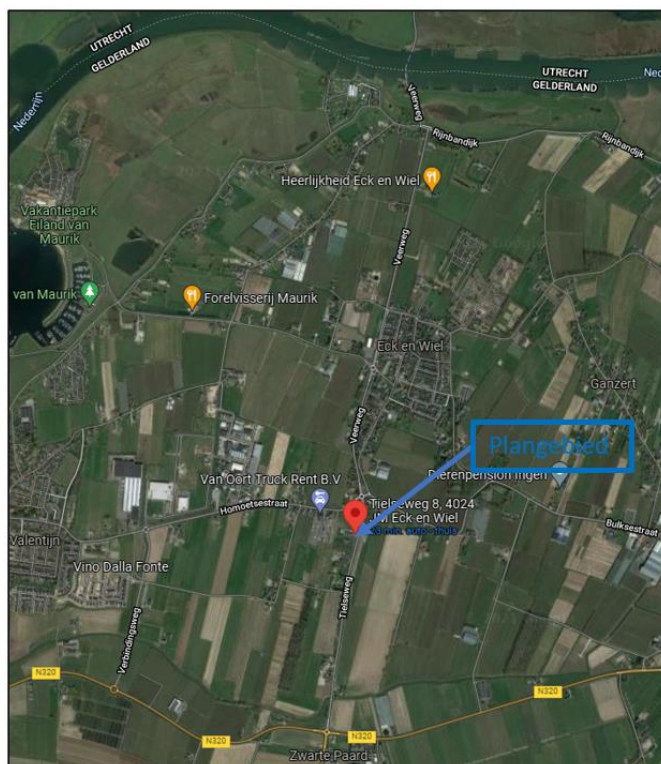
1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend landschapsplan is het beëindigen van het agrarisch bedrijf op de locatie Tielseweg 8 in Eck en Wiel en het voornemen om de agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en twee nieuwe woningen te bouwen. Eén woning vervangt de bestaande bedrijfswoning en één woning kan ter compensatie van de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing gebouwd worden. De nieuwe woningen worden in een lintbebouwing geplaatst wat passend is in de omgeving.

De bestemming van het perceel wordt gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Voor het verwijderen van de huidige bestemming en het toevoegen van nieuwe woonbestemmingen binnen het plangebied, dient het bestemmingsplan ter plaatse te worden herzien. Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om een goede landschappelijke inpassing van het perceel uit te werken en te verbeelden. In dit landschapsplan wordt de huidige ruimtelijke context en het huidig ruimtelijk beleid ten aanzien van onderhavig plan beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld.

1.2 Planlocatie

Het plangebied is gelegen in gemengd gebied van de gemeente Buren nagenoeg in de dorpskern van Eck en Wiel met ten noorden de Neder Rijn. De planlocatie ligt aan de Tielseweg, de doorgaande weg van de N320, die ten zuiden van het plangebied loopt, naar Eck en Wiel en rechtstreeks aansluitend op de veerpont richting Amerongen. Ten oosten van het plangebied ligt het dorp Ingen en ten westen het dorp Maurik. In de directe omgeving zijn meerdere bedrijven gesitueerd. De planlocatie ligt te midden van een rij woningen die allen al bestemd zijn met 'Wonen'. Het agrarische bouwvlak van de planlocatie is daar een uitzondering op. In de directe omgeving zijn bedrijfslocaties aanwezig. Onder andere in de vorm van transportbedrijven en een kantoor. Omliggende gronden zijn veelal in gebruik als bouwland en/of grasland. Op onderstaand figuur 1.1 is de planlocatie in de bredere omgeving weergegeven.



Figuur 1.1: Wijdere omgeving Tielseweg 8 te Eck en Wiel (Bron: google.nl/maps).

1.3 Leeswijzer

In de voorliggende toelichting wordt de landschappelijke inpassing van de planlocatie toegelicht. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het specifieke landschapsbeleid van de gemeente Buren uiteengezet. Ten slotte wordt in hoofdstuk 4 de landschappelijke inpassing op de planlocatie toegelicht.

2 PLANGEBIED

2.1 Ontstaansgeschiedenis wijdere omgeving

Vanouds was de Neder-Betuwe, het gebied waarin de gemeente Buren ligt, een onbedijkt landschap, dat in grote mate werd gekenmerkt en gevormd door de dynamiek van de rivieren. Bij hoge waterafvoeren konden de rivierbeddingen het water niet verwerken en functioneerden de aangrenzende, lager gelegen gebieden als 'overstort'. Grote delen van de Neder-Betuwe stonden herhaaldelijk blank. De manier waarop de meegevoerde ladingen zand en klei door het rivierwater werden afgezet was bepalend voor de landschappelijke structuur van het gebied. In en nabij de rivierbeddingen bezonk het zwaardere, zandige materiaal, waardoor parallel aan de rivierlopen langgerekte, hogere, zandige oeverwallen ontstonden. Verder van de rivieren, in lager gelegen, vaak afvoerloze gebieden, waar het water na een overstroming maanden lang kon blijven staan, bezonken de lichtere kleideeltjes. Hier ontstonden de zogenaamde komgebieden: lager gelegen gebieden met een zware, kleiige bodem.

Tegen het einde van de Vroege Middeleeuwen, zo omstreeks het jaar 1000, had het Burense landschap op hoofdlijnen reeds zijn huidige structuur gekregen. Het patroon van oeverwallen en komgebieden, zoals dat tot op de dag van vandaag aan de oppervlakte ligt, had zich gevormd. Na het jaar 1000 brak een periode aan waarin de bevolking van de Neder-Betuwe sterk toenam. Omstreeks het jaar 1500 was het Burense landschap grotendeels verkaveld en ontgonnen. Vrijwel het gehele gebied was in agrarisch gebruik, waarbij de natuurlijke omstandigheden nog in grote mate bepalend waren voor het mogelijke grondgebruik. De oeverwalgebieden kregen een karakteristiek kleinschalig en besloten karakter met afwisseling van fruitgaarden, laanbeplanting, bosschages en landgoederen. De komgebieden hadden een veel opener karakter.

Sinds 1950 is de landbouw in de Neder-Betuwe in snel tempo aan het moderniseren. Het vanouds voorkomende, op de regionale en nationale markt georiënteerde, gemengde bedrijf maakt meer en meer plaats voor gespecialiseerde, op de internationale markt georiënteerde, bedrijven. De natuurlijke omstandigheden zijn bij dit alles niet langer in grote mate bepalend voor het mogelijke grondgebruik. Het gebied wordt, onder meer door middel van diverse ruilverkavelingen, aangepast aan de behoeften van de moderne landbouw. Zowel de ontwatering, de ontsluiting, als de verkaveling van het gebied worden onder handen genomen. Tevens worden boerderijen verplaatst naar gronden buiten de dorpen en buurtschappen, waaronder met name gronden in de voorheen vrijwel onbewoonde komgebieden.

Sinds de jaren '70 is de Neder-Betuwe in een snel tempo aan het verstedelijken. Nieuwe infrastructuur, zoals de A15, maken het gebied goed bereikbaar voor stedelingen die landelijk willen wonen, voor industrievestiging en voor recreatie. Verspreid over het landelijk gebied ontstaan allerlei functies, van agrarisch, niet-agrarische activiteiten tot recreatieve voorzieningen.

2.2 Ontstaansgeschiedenis van Eck en Wiel

Eck en Wiel is een dorp aan de Neder Rijn wat behoort tot de gemeente Buren sinds 1999. Daarvoor behoorde het tot de gemeente Maurik. Het dorp bestaat uit de het voormalige dorp Eck en het daaronder gelegen voormalige buurtschap Wiel. Eck bestaat sinds 1288, toen de eerste Heer van Eck (Bartholt van Pantaleon) benoemd werd. Wiel ontstond later.

Eck is afgeleid het Oudnederlandse "eki" wat "hoeks" kan betekenen, want Eck ligt als een hoek tussen de dorpen Maurik en Ingen, en het Oudnoorse "ekja" wat wagenspoor betekent. Het is mogelijk een verwijzing naar de oude doorgaande route over de oeverwallen langs de Rijn. De oudste vermelding van Eck komt uit 953. Het geslacht De Ecke is vermeld in de 12^e t/m de 14^e eeuw en vanaf de 16^e eeuw werd Van Eck vermeld. Wiel is voor het eerst vermeld in 1349 en de naam duidt op een oude dijkdoorbraak, waarbij een diepe plas ontstond.

Tot de Franse Inval in 1795 maakte Eck en Wiel bestuurlijk deel uit van een heerlijkheid – een uitvloeisel van het leenstelsel, waarbij de heer geheel of gedeeltelijk beschikte over het overstijgend koninklijk gezag als graaf of hertog. Heerlijkheid Eck en Wiel was in de Middeleeuwen zelfstandig gebied van 30,6 ha groot met eigen wetten en rechtspraak. De eerste Heer (Barthold) van Eck bouwde een kasteel op de plek waar nu het huidige boerderij op Huis te Wiel staat. Het kasteel werd in 1361 vernield door indringers. Van 1390 tot 1668 was de Heerlijkheid Eck en Wiel in eigendom van de Heren van Culemborg en zij bouwden het Huis te Wiel. In 1668 werd de Heerlijkheid verkocht aan familie Van Broeckhuysen die het Huis te Wiel flink uitbreidden. Na de Franse Inval werd het jacht- en visrecht hersteld als zakelijk recht. De bestuurlijke functies gingen in 1848 over in gemeenten met de herziene Nederlandse Grondwet. De rechterlijke macht werd sindsdien door de landelijke overheid geregeld. In 1840 werd het Huis te Wiel afgebroken en maakte plaats voor de huidige T-boerderij op Huis te Wiel. In 1923 werden de laatste zakelijke rechten voortgekomen uit de voormalige heerlijkheden afgeschaft, wat een formeel einde van het Heerlijkheid Eck en Wiel betekende.

Tegenwoordig bestaat de monumentale T-boerderij, de oude slotgrachten en het oude, monumentale rentmeesterhuis nog. Het huidige inwonersaantal van Eck en Wiel is 1.645. De huidige werkgelegenheid van het dorp bestaat uit lokale middenstand, tuinders, transportbedrijven, fruittelers en campings.

Figuur 2.1 geeft een reis door de tijd weer van het plangebied.



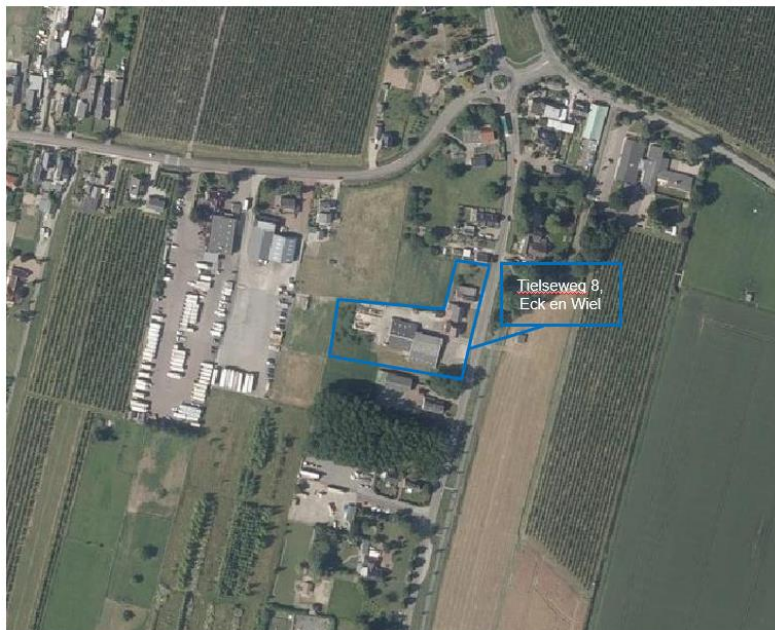
Figuur 2.1: Reis door de tijd voor het plangebied (bron: Topotijdreis).

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen aan de Tielseweg 8 nabij de dorpskern van Eck en Wiel in het buitengebied van de gemeente Buren. In de directe omgeving zijn meerdere woningen en bedrijven gelegen. Het betreft gemengd gebied. De afstand tot de weg van de bebouwing varieert. Er is bebouwing in het lint die zeer dicht op de weg staat maar ook op grotere afstand. Met name nieuwere woningen staan op grotere afstand van de weg. Omliggende gronden zijn veelal in agrarisch gebruik, zoals graslanden, boomkwekerijen en akkers.

Het plangebied zelf bestaat thans uit een bedrijfswoning, een verouderde grote stal met aanbouw, een ligboxenstal, een tuinhuisje, een halfopen kapschuur met veestalling en een oude veeschuur met machineloods en schapenstal.

In figuur 2.2 is de directe omgeving van de planlocatie (blauwe kader) weergegeven.



Figuur 2.2: Directe omgeving planlocatie.



Figuur 2.3: Plan gebied met bebouwingslijn.



Figuur 2.4: Zicht in noordelijke richting ter plaatse van het plangebied (Bron: Google Streetview)

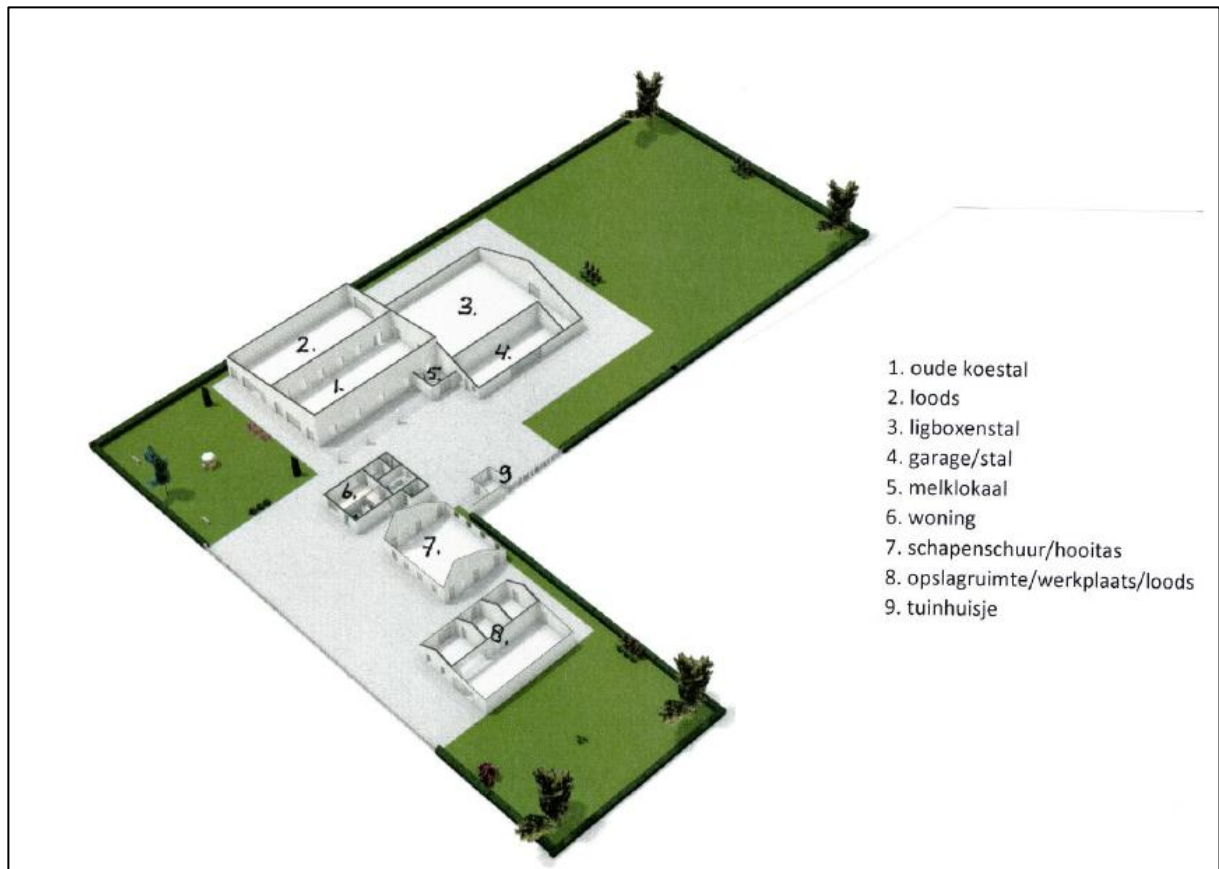


Figuur 2.5: Zicht in oostelijke richting ter plaatse van het plangebied (Bron: Google Streetview)



Figuur 2.6: Zicht in zuidelijke richting ter plaatse van het plangebied (Bron: Google Streetview)

Figuur 2.7 e.v. geven aanzichten en foto's de huidige situatie van het plangebied weer.



Figuur 2.7: Huidige situatie Tielseweg 8 te Eck en Wiel (bron: Agrarische makelaardij F. Verburg b.v.).



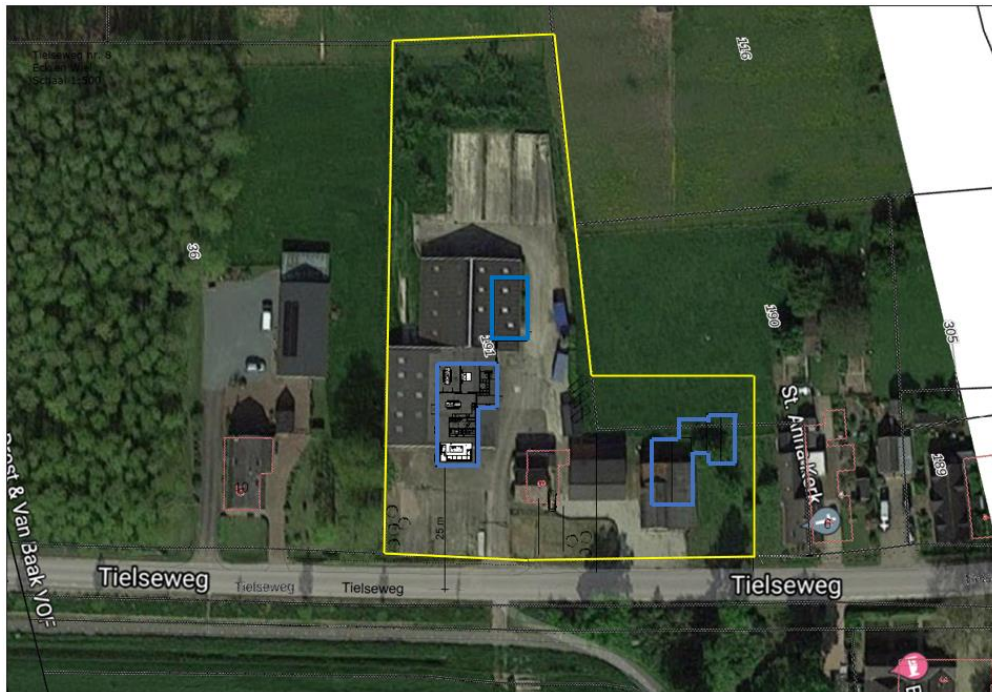
Figuur 2.8: Huidige situatie van het plangebied, gezien vanaf oostzijde van de Tielseweg (bron: google.nl/maps).



Figuur 2.9: Huidige zicht op de opstallen achter de bedrijfswoning (bron: Agrarische makelaardij F. Verburg b.v.).

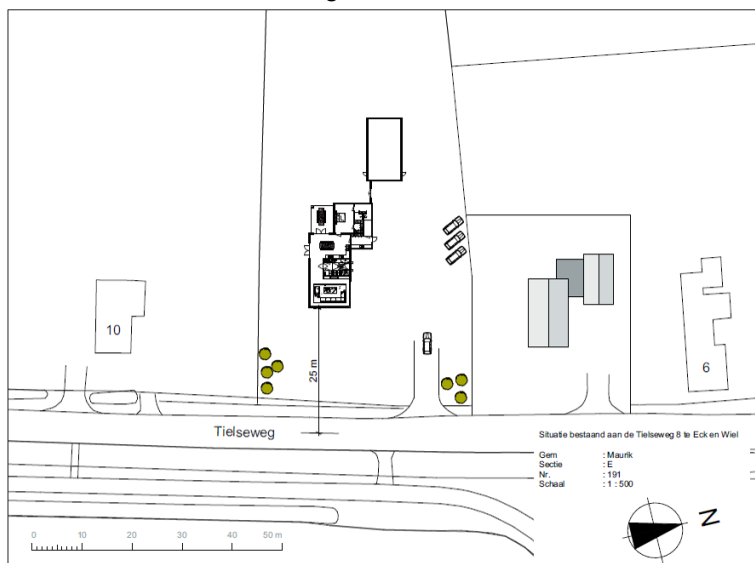
2.4 Beschrijving nieuwe situatie

In de beoogde situatie wordt alle bestaande bebouwing, bestaande uit het voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de voormalige agrarische bedrijfswoning binnen het plangebied gesloopt. Na de sloop worden twee nieuwe woningen gerealiseerd: een vrijstaande woning ter vervanging van de voormalige bedrijfswoning en een vrijstaande woning die ter compensatie van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gebouwd mag worden.



Figuur 2.10: Bestaande bebouwing met plangebied en locatie nieuwe woningen.

In figuur 2.11 wordt een plattegrond weergegeven van de beoogde situatie in het lint met bestaande woningen aan de Tielseweg. De woningen aan de Tielseweg staan niet in één lijn met hun voorgevel. De rechter woning komt op dezelfde afstand van de Tielseweg te staan als de bestaande bedrijfswoning. De linker woning komt op 25 meter uit de as van de Tielseweg te staan. Door de woningen met hun voorgevel niet in één lijn te zetten wordt aangesloten bij de bestaande structuur. Hiermee past het plan in het bestaande bebouwingsbeeld.



Figuur 2.11: Nieuwe situatie aan de Tielseweg 8 in Eck en Wiel (bron: Buro Van Blijderveen).

In figuur 2.12 wordt een impressie gegeven van de nieuwe woning. Dit betreft de linker woning. Van de woning ter vervanging van de bedrijfswoning (rechter woning) is nog geen ontwerp beschikbaar.



Figuur 2.12: Impressie vooraanzicht nieuwe woonhuis (bron: Buro Van Blijderveen).

Er zijn ter plaatse van het plangebied reeds twee uitwegen aanwezig. Deze zullen ten behoeve van het initiatief aangepast worden aan het initiatief. De nieuwe woningen worden in het bestaande lint gebouwd, dit komt overeen met de bouwstructuur in de directe omgeving. De percelen worden zoveel mogelijk groen ingericht, waardoor de nieuwe woningen passen binnen de bestaande ruimtelijke en landschappelijke structuur. Hierbij wordt gebruik gemaakt van landschapselementen die in de omgeving voorkomen zoals, hoogstam fruitbomen, hakhoutbosjes en laanbomen.

De nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast. Daarbij is zo veel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande landschappelijke elementen. De hoogstam boomgaard achter op het plangebied blijft behouden en wordt uitgebreid met aanplant van nieuwe hoogstam fruitbomen. Langs de noordelijke perceelsgrens worden ook hoogstam fruitbomen aangeplant in combinatie met een haag en plantvak. Hiermee wordt het zicht op het plangebied afgeschermd vanaf de Homoetsestraat. Aan de voorzijde van het plangebied wordt een hakhoutbosje aangeplant. Deze sluit aan op een cluster met bomen op het naastgelegen perceel, Tielseweg 10. Ter plaatse van de inrit worden laanbomen aangeplant. Daarmee wordt een groene entree tot het perceel gecreëerd. Met de sloop van de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen ontstaan nieuwe doorzichten naar het achterliggende gebied. Deze worden deels ingevuld met het aanplanten van groen.

De bestaande bedrijfswoning wordt ook gesloopt en verplaatst in noordelijke richting op het perceel. Deze nieuwe woning wordt ook landschappelijk ingepast. Deze inpassing bestaat uit het aanplanten van hoogstam fruitbomen aan de voor- en achterzijde van het perceel. Ter plaatse van de inrit worden laanbomen geplant. Op termijn vormt de landschappelijke inpassing van de beide woningen een eenheid. In figuur 2.13 is een plattegrond weergegeven van de nieuwe situatie als geheel.



Figuur 2.13: Nieuwe situatie landschappelijke inpassing.

3 LANDSCHAPSBELEID

3.1 Landschapsonwikkelingsplan Buren

Op 30 oktober 2012 heeft de gemeente Buren het landschapsonwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Het LOP kan worden gezien als een uitwerking van de Structuurvisie Buren 2009-2019. De structuurvisie bestaat uit een visiedeel, een uitvoeringsprogramma met (voorbeeld)projecten alsmede vier praktische werkboeken voor vier verschillende landschappen en een aanvullende beleidsnotitie over de landschapsversterkingszones zoals die zijn aangegeven in de Structuurvisie.

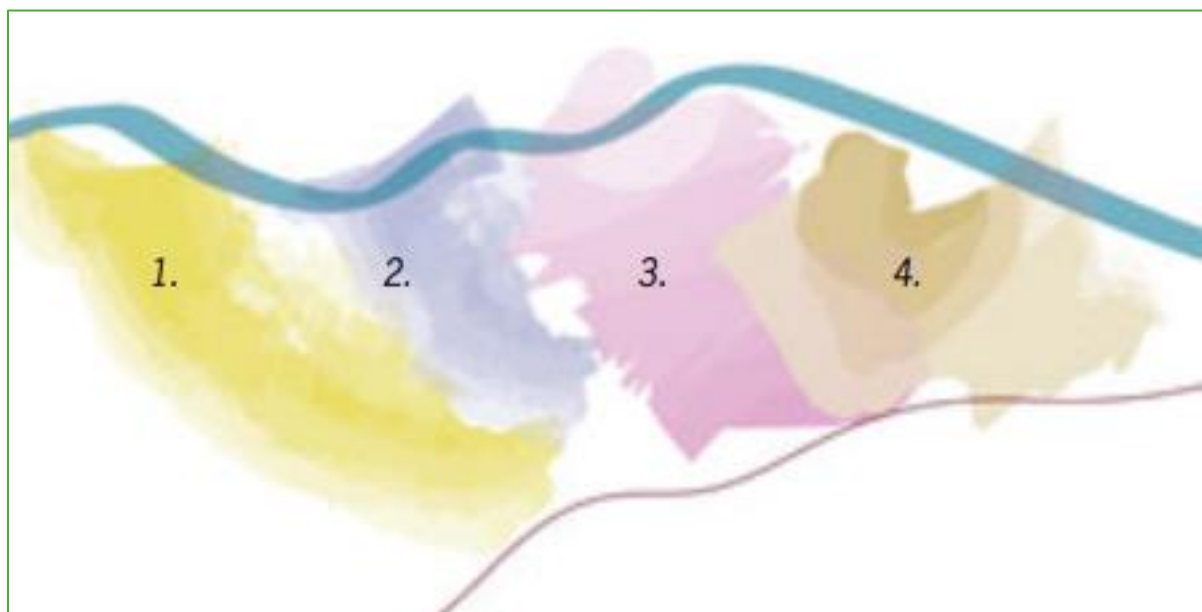
Het plangebied valt onder het Landschapsonwikkelingsplan van de gemeente Buren. In dit plan worden concrete handvatten geboden waarmee de gemeente initiatieven snel kan goed- of afkeuren. Het is daarmee een visie op welke ontwikkelingen de gemeente wel en niet in het landschap wil hebben.

Het landschapsonwikkelingsplan schetst de ontwikkelingsrichting in verschillende delen van het landschap. Het geeft aan waar nieuwe ontwikkelingen plaats kunnen vinden, waar de openheid voorop moet staan en waar het gebruik van het landschap breder kan worden door recreatie, waterbeheer en natuur. De visie van het plan is gericht op het versterken van de variatie in de vier landschapsensembles binnen de gemeente. Tevens is het gericht op het verstevigen van de banden tussen de gebieden en de kwaliteit te stimuleren.

Binnen de gemeente Buren zijn – op basis van de historie én het huidige gebruik – verschillende varianten van het rivierenlandschap te herkennen:

1. Buren's historische rivierenlandschap;
2. Rijswijk's weidse rivierenlandschap;
3. Maurik's dynamische rivierenlandschap;
4. Lienden's lommerijke rivierenlandschap.

Zie ook figuur 3.1.



Figuur 3.1: Vier landschapsensembles in het landschap van Buren

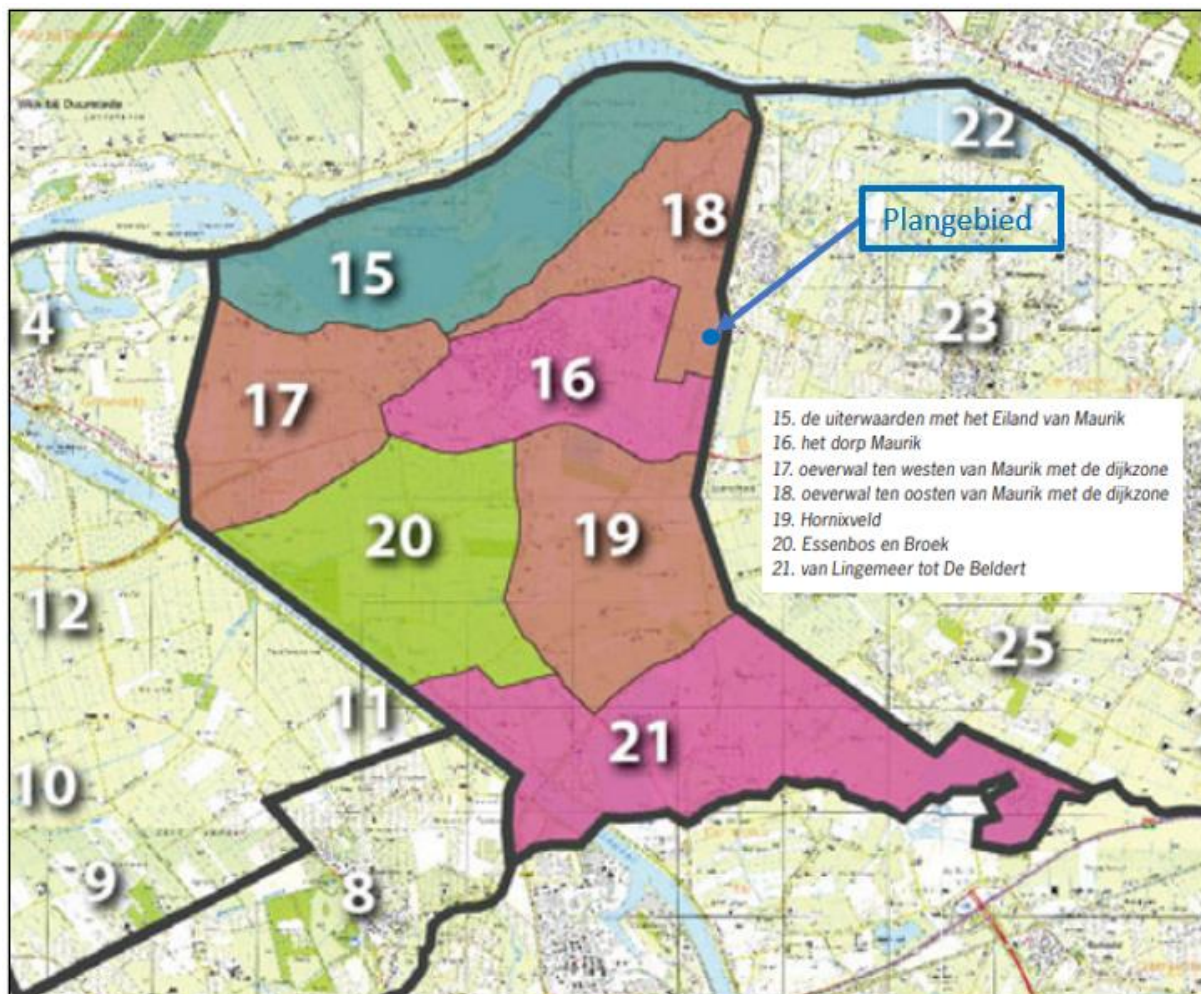
De planlocatie ligt op de grens van het Maurik's dynamische rivierenlandschap en het Lienden's lommerrijk rivierenlandschap, daarmee ligt het in de zogenaamde ban in het landschap van Buren. Deze heet: 'Dreef van het Zwarte Paard: geef het paard de sporen'. Deze zone door Eck en Wiel van Amerongen naar IJzendoorn waar vanouds een reeks kastelen, landgoederen en buitens ligt die inspiratie biedt voor nieuwe initiatieven voor buitens en landgoederen in deze tijd.

Het beeld van grotere huizen en tuinen, landgoederen, kastelen, robuuste beplanting en laanontwikkeling staat hier vooral centraal.

3.2 Deelgebied 18: Oeverwal ten oosten van Maurik

Het plangebied ligt in het deelgebied "Oeverwal ten oosten van Maurik".

Binnen dit deelgebied is landschapsversterkend bouwen het uitgangspunt. Nieuwe woonvormen zijn niet aan de orde. Ontwikkeling van bestaande woon- en bedrijfspvormen bij de agrarische bedrijven dienen landschappelijk zorgvuldig ingepast te worden middels verevening of in het kader van nieuwe landgoederen in de Dreef van het Zwarte Paard.



Figuur 3.2: Het plangebied ligt in deelgebied 18.

4 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Het gemeentelijk beleid is er op gericht om ontwikkelingen van bestaande woon- en bedrijfspvormen bij de agrarische bedrijven landschappelijk zorgvuldig in te passen. Het plangebied ligt ook binnen de “Dreef van het Zwarte Paard”. Hier worden bestaande en nieuwe initiatieven gestimuleerd om een aaneenschakeling te realiseren van landgoedbossen, buitenplaatsen, lanen, parken en belvederes te realiseren tussen de Stichtse Lustwarande en Waalweelde. De dreef kan gebruikt worden om ingrijpende ontwikkelingen als dorpsuitbreidingen, de aanleg van bedrijventerrein en een rondweg bij Maurik en ontgrondingen langs de Linge landschappelijk in te passen.

Met de landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij bestaande landschapselementen. De bestaande hoogstam boomgaard achter op het plangebied wordt uitgebreid. Aan de voorzijde van het plangebied wordt met een hakhoutbosje aangesloten bij een bestaand cluster van bomen op het naastgelegen perceel Tielseweg 10. Het plangebied wordt van het openbaar gebied gescheiden door een beukenhaag. Ter plaatse van de inritten worden notenbomen geplant in plantvakken.

Als gevolg van grondruil met de eigenaar van Tielseweg 6, komt in ieder geval één bestaande hoogstam fruitboom buiten het plangebied terecht. De overige hoogstamfruitbomen aan de noordzijde van het plangebied zullen wijken voor de nieuwbouw van een woning en de erfinrichting daar bij. Aan de voor- en achterzijde van dit deel van het plangebied worden nieuwe hoogstam fruitbomen geplant. Dit compenseert de te kappen hoogstam fruitbomen.

Qua ontwerp past de nieuwe woning met de landschappelijke inpassing binnen de doelstellingen van het Landschapsontwikkelingsplan.

Figuur 4.1 laat een gedetailleerd overzicht zien van de erven. Het laat zien hoe de landschappelijke inpassing van het plangebied er als geheel uit komt te zien.



Figuur 4.1: Landschappelijke inpassing Tielseweg 8.

Figuur 4.2 geeft een sfeerimpressie van de nieuwe woonerven.



Figuur 4.2: Sfeerimpressie nieuw woonerf.

In tabel 4.1 is de plantsamenstelling van de beplanting weergegeven.

Tabel 4.1 Plantsamenstelling

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Aantal
Beuk (100 cm hoog)	<i>Fagus sylvatica</i>	172 m1
Plantvakken: dit wordt later per woonerf specifiek ingevuld.	-	
Hoogstam fruitboom	<i>Streek eigen soort</i>	14
Hakhoutbosje (soort zie Tielseweg 10)	-	6
Noot	<i>Juglans regia</i>	7

Met dit landschapsplan is sprake van een goede landschappelijke (belevings-)waarde.

BIJLAGE 1. TEKENING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING