

An aerial photograph of a residential area. In the center, there is a road intersection. To the right of the intersection is a large, light-colored pond. The surrounding area includes houses, green lawns, and some trees. The image is semi-transparent, allowing the text to be overlaid clearly.

Landschappelijk inpassingsplan

Boven-Leeuwen, Kampsestraat 3

SAB Adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling | Datum: 19 oktober 2023 | Projectnummer: 230311



INLEIDING EN LEESWIJZER

Aanleiding

Aan de Kampsestraat 3 in Boven-Leeuwen bevindt zich een kavel waarvoor een landschappelijk inpassingsplan gewenst is, en specifiek voor het gedeelte met de bestaande schuur, die wordt verbouwd tot woning.

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Boven-Leeuwen en ligt in het buitengebied. Op het plangebied staat momenteel een woonhuis, een schuur en een caravanstalling. De caravanstalling wordt gesloopt. Het perceel ligt aan een smalle landweg met lintbebouwing. Ten noorden van het plangebied ligt de Waalbandijk met daarachter de Waal.

Dit landschappelijk inpassingsplan laat zien op welke wijze de nieuwe ontwikkeling gerealiseerd kan worden, zodanig dat de landschappelijke kwaliteit van het gebied als geheel wordt gewaarborgd. Het inpassingsplan beschrijft de landschappelijke voorwaarden waaraan voldaan moet worden om hiervoor te zorgen.

Leeswijzer

Allereerst gaan we in op de ligging in de omgeving en wordt de historische ontwikkeling van het gebied toegelicht. Vervolgens komt het relevante beleid voor de locatie aan bod. Daarna bespreken we het inpassingsplan in de vorm van een handgetekende inrichtingsschets en doen we voorstellen voor de uitstraling van de kavel aan de hand van referentiebeelden.



Ligging plangebied in de omgeving



Het plangebied

PLANGEBIED

Het plangebied is onderdeel van een bebouwingslint. De huidige woning op de kavel is een twee-onder-een-kap woning. Halverwege het perceel staat de schuur die omgebouwd wordt tot woning. De randen van het perceel zijn groen en bestaan uit hagen en bomen. Parkeren vindt in de huidige situatie direct aan de weg plaats. Vanaf de Houtsestraat is de kavelbebouwing nauwelijks zichtbaar vanwege kavelbeplanting.



Het plangebied



De schuur die omgebouwd wordt tot woning



De bestaande woning (rechts, twee-onder-een-kap)



Zicht op de achterzijde van het perceel vanaf de Houtsestraat



De voortuin, met links de woning en achter de haag de schuur

Structuurvisie dorpen 2025 gemeente West Maas en Waal

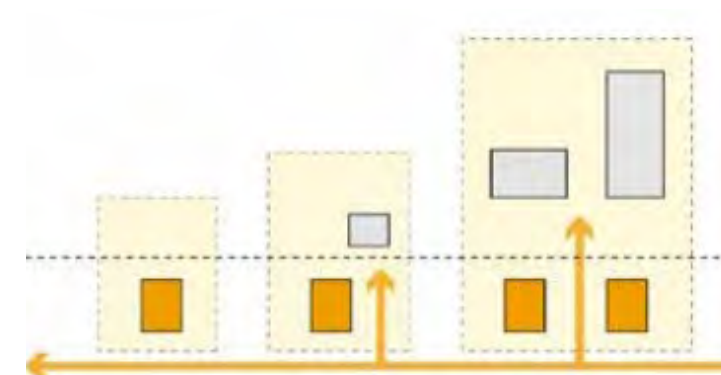
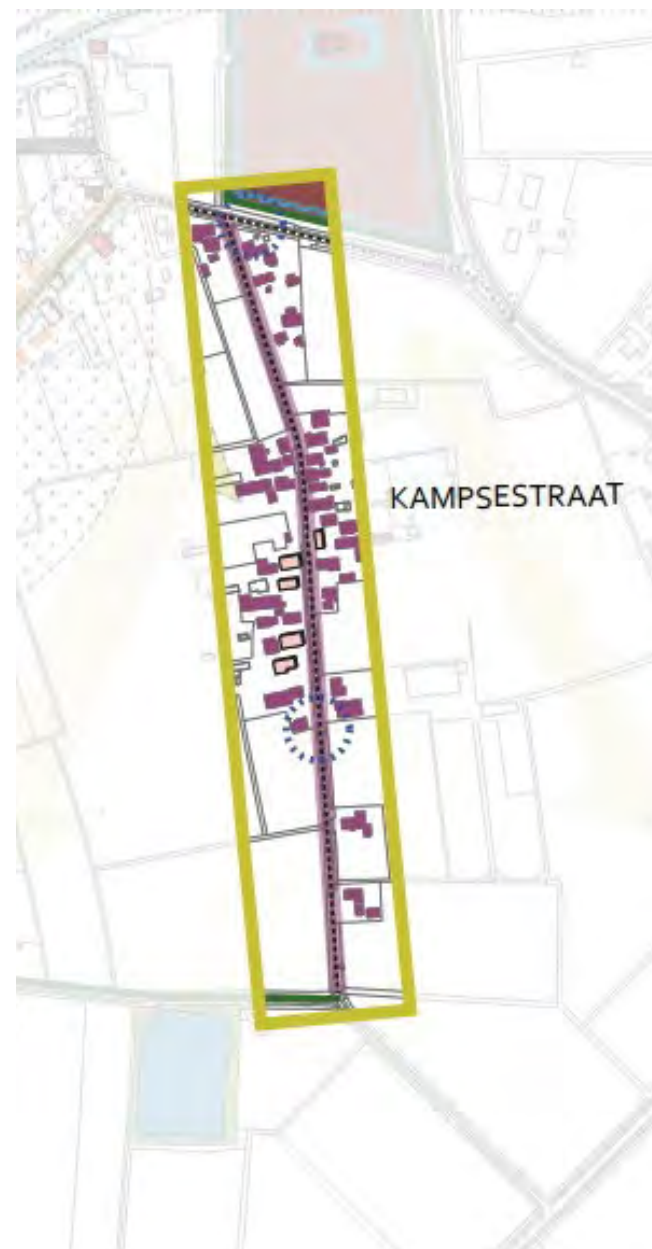
Voor de dorpen is een structuurvisie Dorpen 2025 opgesteld. Per dorp zijn ambities benoemd voor verschillende elementen. De Kampsestraat is aangeduid als waardevol bebouwingslint, waarbij de landschappelijke relatie met achterliggend landschap tevens belangrijk is. In het dorpskwaliteitsplan is hier verdere uitwerking aan gegeven.

Dorpskwaliteitsplan

Voor de gemeente West Maas en Waal is per dorp een paspoort opgesteld waarin de kwaliteiten van de dorpen en het landschap worden benoemd. Uit het Dorpskwaliteitsplan blijkt dat de locatie onderdeel is van het bebouwingslint Kampsestraat. Voor ontwikkelingen in dit lint gelden de spelregels in het gele kader.

Parkeernormen

Op de locatie zijn de parkeernormen uit de Nota Parkeren 2019 van toepassing. De Kampsestraat 3 valt onder 'Rest bebouwde kom' en voor de functie wonen geldt een parkeernorm van 2,30 per woning.



> SPELREGELS ONTWIKKELINGEN BEBOUWINGSLINTEN

- » Behoud de drie bebouwingslinten als groene entrees naar het dorp.
- » Zorg ervoor dat nieuwe bebouwing in eerste instantie direct aan de weg staat, net zoals de bestaande bebouwing.
- » Zorg direct aan de weg voor een dorpse korrelgrootte: vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen zijn hier passend.
- » Oriënteer deze woningen op de weg.
- » Achter de eerstelijnsbebouwing zou een verdere uitbreiding in de vorm van woningbouw of bedrijvigheid aan huis kunnen plaatsvinden, bijvoorbeeld in de vorm van een erf of een klein buurtje dat zich uit het zicht van de weg bevindt.
- » Zorg voor een groene uitstraling van het nieuwe erf/buurtje en voor groene erfafscheidingen naar alle zijden.
- » Sluit qua bouwhoogtes en kapvorm aan bij de omliggende bebouwing. Bouw maximaal twee lagen hoog met kap.
- » Moderne erfwoningen zijn goed denkbaar, mits ze een landelijke uitstraling hebben.
- » Bebouwing achter de hoofd woning heeft de uitstraling van "bijgebouwen", bijvoorbeeld schuurwoningen.

RUIMTELIJKE ANALYSE - HISTORISCHE ONTWIKKELING

Boven-Leeuwen is ontstaan op de oeverwal van de Waal. Het dorp lag van oorsprong ten westen van het plangebied. Ten noorden van het plangebied lag Huis te Leeuwen, een voormalig kasteel, waarvan tegenwoordig alleen nog poortgebouwen van het kasteel en een gedeelte van het voormalig koetshuis aanwezig zijn. Het kasteel nam een strategische positie in.

1900

Langs de wegen op de oeverwal ontstond lintbebouwing. Tussen de bebouwing door was zicht naar achterliggend landschap. Kavels waren van oorsprong onregelmatig en blokvormig. Er kwam van oorsprong veel akkerbouw en fruitteelt voor. Kenmerkend voor dit gebied zijn de vele (hoogstam) fruitboomgaarden.

1950

In deze periode zijn er relatief weinig veranderingen ten opzichte van de situatie in 1900. Wel opvallend is de stoomtram die over de Houtsestraat reed.

1980

De lintbebouwing verdicht zich en Boven-Leeuwen breidt uit richting het oosten. De percelen achter de linten behouden echter hun agrarische karakter. Door schaalvergroting zijn meerdere percelen samengevoegd tot grotere percelen, voor efficiëntere landbouw.

Heden

Boven-Leeuwen breidt zich verder uit en langs de linten ontstaan enkele grootschalige bedrijven. Het gebied heeft nog steeds een agrarisch karakter.



1900 (Topotijdreis)



1950 (Topotijdreis)

Uitgangspunten

- Behoud kenmerkende doorzichten tussen de bebouwing aan de linten en besteed aandacht aan de landschappelijke inpassing van achterkanten van erven vanwege de openheid van het landschap.



1980 (Topotijdreis)



Heden (Topotijdreis)

ANALYSE - GEOMORFOLOGIE EN BODEM

Het gebied kent verschillende landschapstypen die in het verleden zijn ontstaan onder invloed van rivieren en landgebruik. Het plangebied ligt op de Waaloeverwal en bestaat uit lichte zavelgrond.

Ontstaan

Oeverwallen ontstonden doordat bij overstroming van de rivier de Waal een laagje klei werd afgezet. Voor mensen waren deze hooggelegen, vruchtbare oeverwallen aantrekkelijke woonplaatsen. Er werden boerderijen, nederzettingen, wegen die de oeverwallen volgden, akkers en boomgaarden aangelegd. De dorpen op de oeverwal ontstonden vaak rond een cluster van boerderijen.

Huidig landschapsbeeld

Bebouwingslinten, dorpen, weides en boomgaarden in onregelmatige patronen zijn kenmerkend voor dit landschapstype. Veel voorkomende landschapselementen zijn houtwallen en -singels, knip- en scheerheggen, struweelhagen, geriefhoutbosjes, kleine bosschagens en hoogstamgaarden. Erfafscheidingen bestaan vaak uit hagen, bijvoorbeeld meidoorn.

Uitgangspunten

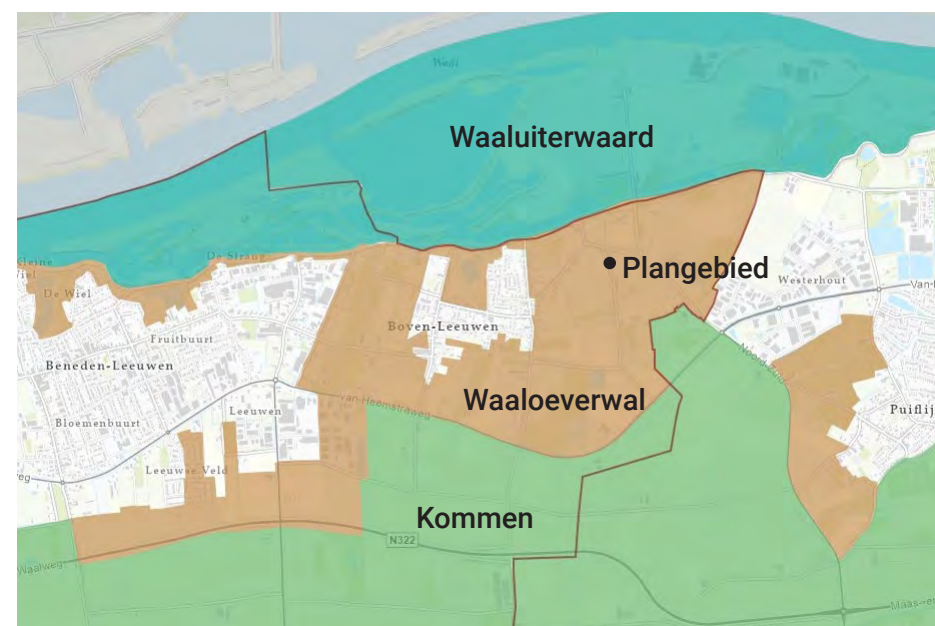
- Pas streekeigen landschapselementen toe die passend zijn op de oeverwal, zoals hagen en fruitbomen.



Bodemkaart (PDOK)



Geomorfologische kaart (PDOK)



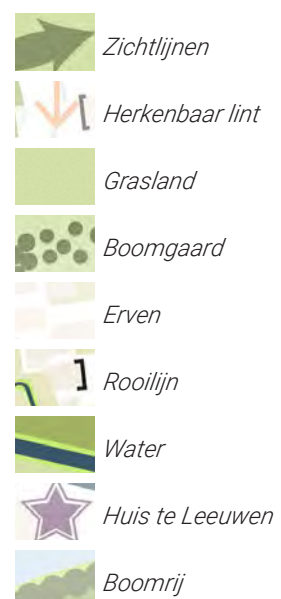
Landschapstypen Gemeente West Maas en Waal, BRON: <https://www.westmaasenwaal.nl/erf-en-landschap>

RUIMTELIJKE ANALSYE - LIGGING IN DE OMGEVING

Het plangebied ligt aan bebouwingslint in landelijke omgeving. Het beeld aan de Kampsestraat wordt bepaald door (boeren)erven. Tussen de erven door zijn veel zichtlijnen naar het achterliggende agrarische landschap. Richting het zuiden van de Kampsestraat is het lint verdicht, waardoor de relatie met het landelijk gebied minder is.

Uitgangspunten

- Behoud doorzichten naar achterliggend landschap. Vanwege de verbouwing van een bestaande schuur tot woning zal het lint niet verder verdichten met deze ontwikkeling.
- Realiseer goede landschappelijke inpassing aan de achterzijde, vanwege zicht vanaf de Houtsestraat, bestaande groenstructuren handhaven.



Overzichtskaart ligging in de omgeving

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

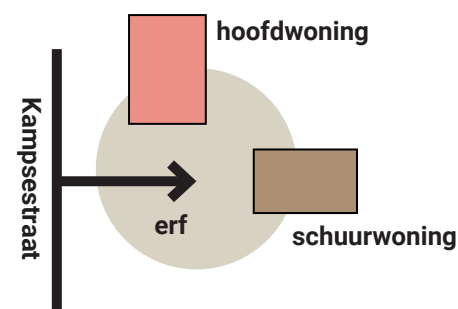
Schetsontwerp

Het schetsontwerp laat de landschappelijke inpassing van één schuurwoning zien. De bestaande woning vormt samen met de nieuwe schuurwoning één erfensemble, waarbij de schuurwoning ondergeschikt is aan de hoofdwoning.

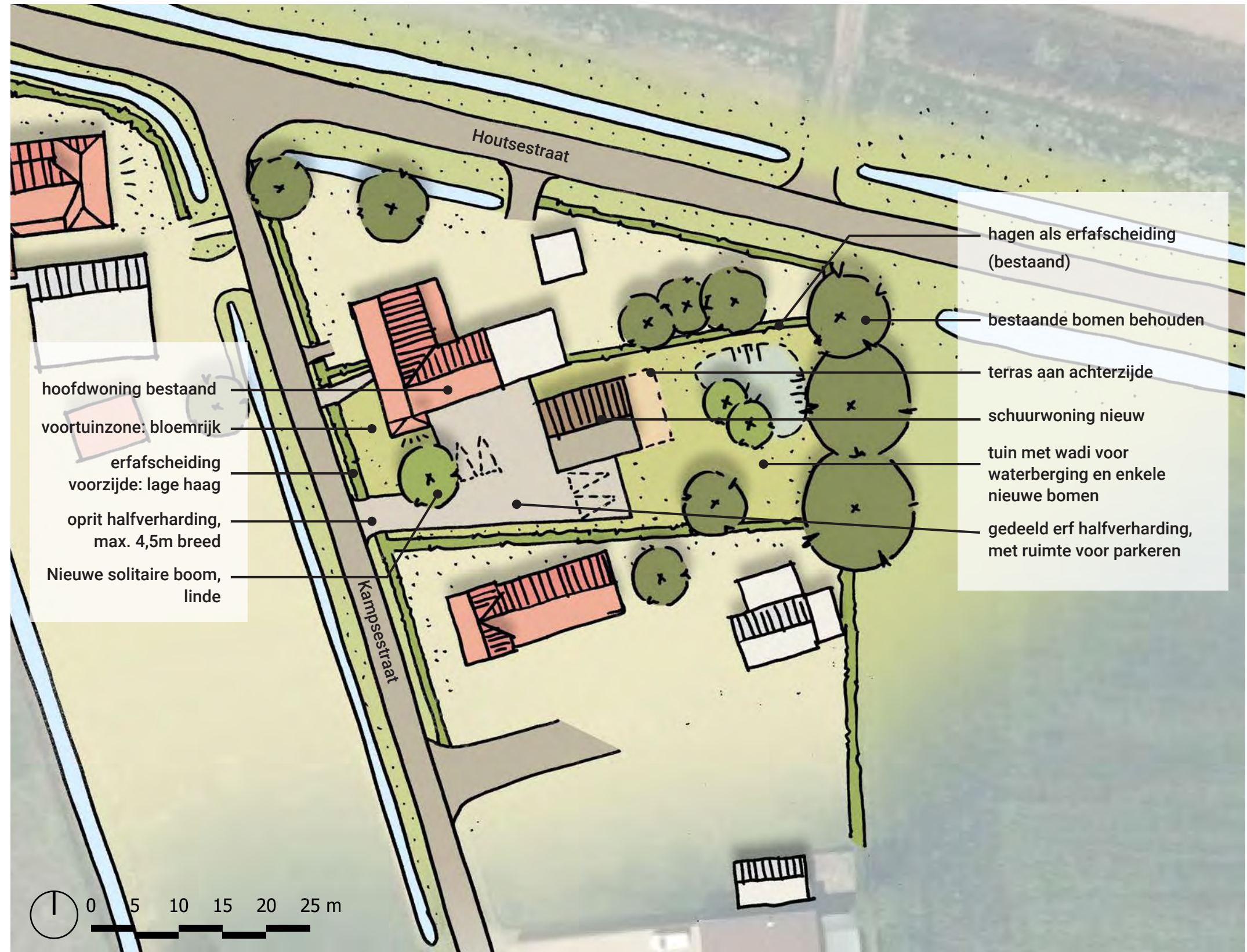
De bebouwing staat aan een gedeeld halfverhard erf, waarop informeel geparkeerd kan worden. Voor de hoofdwoning is een bloemrijke voortuinzone aanwezig, die bijdraagt aan biodiversiteit. In de voortuin staat een nieuwe solitaire lindeboom. Ook de achtertuin heeft een groen karakter en biedt ruimte voor waterberging in de vorm van een wadi. Daarmee wordt het toegenomen verhard oppervlak gecompenseerd.

Erfafscheidingen bestaan uit bestaande hagen en nieuwe hagen. Er worden twee nieuwe bomen in de achtertuin geplant.

Op het erf zijn vier parkeerplaatsen ingetekend. Daarnaast is er nog ruimte voor bezoekersparkeren, waarmee aan de norm van 2,3 parkeerplaatsen per woning wordt voldaan.



Principe van het opbouw van het erf



UITGANGSPUNTEN ERFINRICHTING

Beplanting en erfafscheidingen

- De erfafscheiding aan de voorzijde bestaat uit een lage haag (max. 1m hoog), en bestaat uit haagbeuk;
- Aan de zij- en achterkanten blijven bestaande hagen / houtsingels als erfafscheidingen gehandhaafd;
- De voortuinzone heeft een groene uitstraling met bloemrijke beplanting;
- In de voortuinzone is een nieuwe solitaire lindeboom aanwezig;
- Minimaal 2 nieuwe bomen aanplanten in de achtertuin: een fruit- of notenboom is goed passend op het erf.

Water & klimaatadaptatie

- In de achtertuin is een wadi aanwezig ten behoeve van regenwaterinfiltratie. Daarnaast zijn grindkoffers rondom de nieuwe schuurwoning een goede mogelijkheid om regenwater te laten infiltreren.

Verharding en parkeren

- Verharding wordt zoveel mogelijk geminimaliseerd en als halfverharding gerealiseerd, bijv. grind of grassteen.
- De oprit is maximaal 4,5m breed.
- Er zijn minimaal 2 parkeerplaatsen per woning aanwezig en 1 parkeerplaats voor bezoek.

Plantinstructies en onderhoud

- Haagbeuk aanplanten in driehoeksverband, ca. 7 stuks per strekkende meter. 2 keer per jaar snoeien, mei/juni en september.
- Nieuwe bomen: in de winter (rustperiode) aanplanten, minimale stamomtrek 12-14 cm. Soortkeuze vrij, mits inheems.



Bestaande hagen handhaven en nieuwe lage haag aan de voorzijde



Bloemrijke beplanting in voortuinzone voor biodiversiteit



Fruit- of notenbomen zijn goed passend



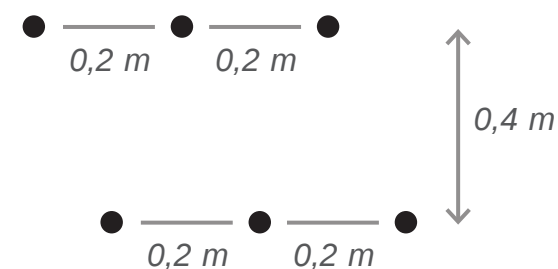
In de achtertuin is een wadi aanwezig voor regenwaterberging



Een grindkoffer / -strook is ook een goede oplossing voor regenwaterinfiltratie



Verharding bestaat uit halfverharding ten behoeve van regenwaterinfiltratie



Haag aan voorzijde aanplanten in driehoeksverband



Haag aan voorzijde aanplanten in driehoeksverband, nieuwe boom in voortuin