

LANDSCHAPSPLAN

HOOGSESTRAAT 4A VALBURG

Opdrachtgever: de heer G.J. van Elk



Oktober 2014
Ing. B. van Elk

Inhoud

- 1 Inleiding

- 2 Huidig Landschap
 - 2.1 Algemeen
 - 2.2 Hoogsestraat en plangebied

- 3 Inrichtingsplan
 - 3.1 Uitgangspunten
 - 3.1.1 Ruimtelijk en stedenbouwkundig
 - 3.1.2 Landschappelijk
 - 3.2 Inrichtingsplan
 - 3.3 Beplantingsplan

Bijlage Inrichtingsplan schaal 1:500

1 - Inleiding

Dit landschapsplan is geschreven naar aanleiding van het verzoek om functieverandering van de locatie Hoogsestraat 4a te Valburg. Op basis van de 'Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied' heeft de gemeente aangegeven mee te willen werken aan dit verzoek, waarbij verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het perceel wordt gerealiseerd. Hierbij worden alle glasopstanden (3.600 m²) en een deel van de bedrijfsruimte/loods gesloopt.

Om de functieverandering te kunnen realiseren is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk, waarbij de bouw van een vrijstaande woning mogelijk gemaakt wordt.



2 - Huidig landschap

2.1 - Algemeen

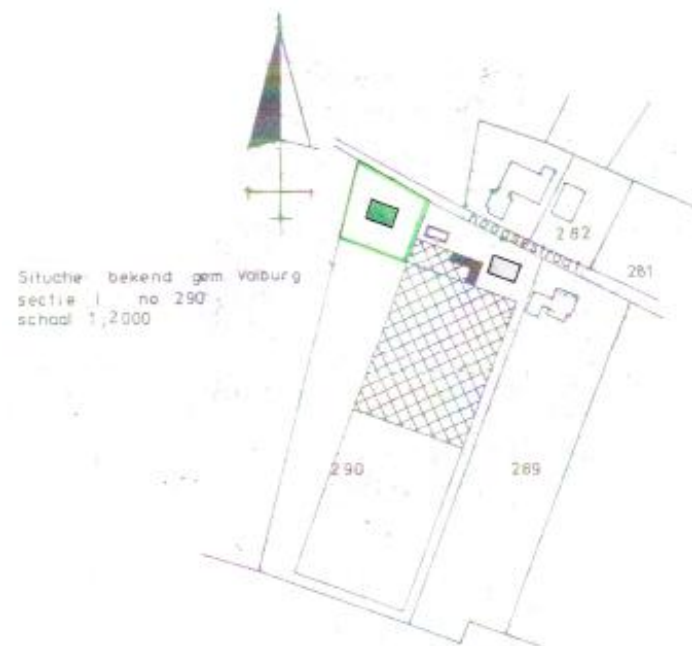
Het perceel is gelegen in het oeverwallen- en stroomruggenlandschap van de gemeente Overbetuwe en ligt aan de westkant van Valburg en ten noordoosten van het knooppunt Valburg van de snelweg A15. Het is een gemengd gebied met landbouw en tuinbouw, weilanden, boomkwekerijen en boomgaarden. De wegen zijn bochtig en talrijk en de bebouwing is divers.

Het perceel is gelegen op een herkenbaar stuk verhoogde grond; een oude rivierduin, ook wel donk genoemd. De donk wordt omringd door het lager gelegen en open komgebied. Het contrast tussen de hoge donk en het lage komgebied is groot.

Gezien deze bijzondere oorspronkelijkheid is het geheel aangeduid als 'Parel van de Overbetuwe' in de kadernota 'Visie op Ruimte'.

2.2 - Hoogsestraat en plangebied

Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden' en is gelegen aan de Hoogsestraat. Deze straat kenmerkt zich door kleinschalige vrijstaande woningen en boerderijen met een besloten karakter.



De Hoogsestraat heeft een smal profiel en gaat ter hoogte van het plangebied over in een fietspad. De bebouwing is divers en is gerealiseerd aan de weg, in de vorm van lintbebouwing met een verspringende rooilijn. De erven hebben groene erfafscheidingen welke een duidelijke grens aangeven tussen de erven en de omliggende weilanden en bouwlanden. Tussen de bebouwing bevinden zich enkele doorzichten, waardoor het groene karakter van het gebied goed ervaren kan worden.

Op het perceel is een tuinderij gevestigd met glasopstanden en een loods. De woning staat los van de loods en staat op ca. 10 meter van de weg. De kaprichting van de woning is parallel (met een lichte draaiing) aan de weg. Een deel van de loods is opgebouwd uit baksteen, het overige deel uit platen.

Ten westen en zuiden van de loods en kassen bevindt zich een paardenwei, welke aan de westzijde wordt begrensd door een groene haag (Elzensingel). Naast deze haag loopt een karakteristiek laantje naar het naastgelegen perceel. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het landgoed 'De Mellard'.



Elzensingel aan westzijde plangebied



Locatie te realiseren nieuwe woning



Hoogsestraat

3 - Inrichtingsplan

3.1 - Uitgangspunten

Bij de inrichting van het perceel zijn diverse ruimtelijke, stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten gehanteerd. Deze uitgangspunten hebben geleid tot het uiteindelijke inrichtingsplan ten behoeve van de landschappelijke inpassing van dit perceel.

3.1.1 - Ruimtelijk en stedenbouwkundig

- de kassen en het deel van de loods wat niet uit stenen bestaat worden gesloopt,
- de locatie van de woning is dicht bij de weg en overige bebouwing,
- de woning wordt in langsrichting gepositioneerd,
- de maximale inhoud van de woning is 600 m³,
- de woning wordt met een rechthoekig bouwoppervlak met eenvoudige bouwmassa en onaangetast dak gerealiseerd,
- de woning sluit qua maat en schaal aan op de omliggende bebouwing in het plangebied,
- er is een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterzijde van het erf,
- er is respect voor de directe omgeving met betrekking tot maat, schaal en kapvorm van de bestaande bebouwing,

- het bijgebouw wordt qua maat, schaal en uitstraling ondergeschikt aan hoofdgebouw gerealiseerd, en wordt aan de achterzijde van het erf geplaatst,
- de woning mag gerealiseerd worden in afwijkende architectuur, vormgeving, detaillering, materiaalkeuze en kleuren, mits deze refereren aan de streekgebonden bebouwingskarakteristieken. Dit houdt in dat er gebruik gemaakt wordt van bakstenen, dakpannen, landelijke kleuren zoals aardekleuren en dergelijke.
- sobere detaillering

3.1.2 - Landschappelijk

- behoud van kleinschalige karakter van de donk, met doorzichten naar het omliggende open komgebied,
- behoud en versterking van waardevolle streekeigen landschapelementen (houtsingels, heggen, solitaire bomen, open grasland),
- goede inpassing van de woning in het landschap waardoor de landschappelijke belevingswaarde verhoogd wordt,
- toepassen erfbeplanting die plaats biedt aan vele planten en dieren, om te schuilen, te foerangeren of voort te planten,
- duidelijke begrenzing van de erven middels een groene afscheiding.

3.2 - Inrichtingsplan

De in het voorgaande hoofdstuk omschreven uitgangspunten hebben geleid tot het inrichtingsplan zoals weergegeven op de tekening in de bijlage.

De situering van het plangebied op een donk blijft ruimtelijk herkenbaar en wordt versterkt door een open inrichting van het landschap; hierdoor blijft het hoogteverschil zichtbaar en worden de zichtlijnen naar de omliggende open komgebieden versterkt.

Vanaf het bestaande bijgebouw wordt een zichtlijn naar het zuiden gecreëerd door een pad met aan één zijde een inheemse bomenrij.

Het gebied waar voorheen de kassen gesitueerd waren, wordt als weiland/open grasland ingericht. Hierdoor wordt een waardevolle doorkijk vanaf de Hoogsestraat naar het open grasland en het zuidelijk gelegen landgoed de Mellard gecreëerd.

Om deze doorkijk niet te belemmeren wordt het bijgebouw van de nieuwe woning aan de westzijde van het perceel gelokaliseerd.

Ook is er vanuit de nieuwe woning een waardevolle doorkijk over het open grasland naar de Broekstraat en zelfs de Zeegstraat.

Gezien de ligging van de rijksweg A50 en de akoestische invloed hiervan, zal de buitenruimte van de nieuwe woning geprojecteerd worden aan de zuid- en oostzijde van de woning (geluidsluwe zijde).



Huidig beeld vanaf Hoogsestraat richting landgoed



Zicht op open grasland en landgoed



Zicht op achtergelegen Broekstraat en Zeegstraat

Om de kleinschaligheid van het erf te behouden en versterken en als bescherming tegen wind en zon, wordt aan de zuidzijde van de bestaande woning een rij solitaire bomen gerealiseerd met plaatsgewijze onderbegroeiing. Dit zorgt eveneens voor een visuele beschutting van het erf.

Aan de zuidzijde van de nieuwe woning wordt met hetzelfde doel een rij solitaire inheemse bomen met onderbegroeiing geplaatst. Hier ontstaat ook ruimte voor het creëren van houtstapels en takkenrillen. Het verschil tussen het voor en het achter wordt hiermee benadrukt, evenals door de plaatsing van het bijgebouw en het parkeren van de auto's aan de zuid-westzijde van het erf.

Ter verfraaiing van het zicht vanaf de weg wordt een deel van de bestaande verharding voor het te verwijderen deel van de loods vervangen door gazon, en wordt de reeds aanwezige beplanting (haag en boom) aan de voorzijde doorgezet. Ook wordt er een dubbele rij inheemse hoogstam fruitbomen geplant.

Tussen het erf van de bestaande en nieuwe woning wordt een duidelijke erfafscheiding in de vorm van een haag gerealiseerd. Ook aan de voorzijde van het nieuwe erf wordt een begrenzing middels een haag gerealiseerd, waarmee de beslotenheid van de erven wordt versterkt en er eenheid van de woning met het perceel en de beplanting ontstaat.

3.3 - Beplantingsplan

In dit beplantingsplan wordt aangegeven welke soorten, maten en plantafstanden worden toegepast. Bij de keuze van deze beplanting wordt rekening gehouden met de reeds aanwezige beplanting, daarnaast wordt er gekozen voor streekeigen / inheemse soorten. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van lokale kennis via Stichting Overbetuwe Groen Natuurlijk en het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Overbetuwe.

Voor de uitbreiding van de beplanting van het bestaande erf wordt de reeds aanwezige beplanting doorgezet. De Ionicerahaag aan de voorzijde van het erf wordt langs de Hoogsestraat verlengd, tot aan het nieuwe erf. In deze haag wordt een es geplant, die ook in de reeds bestaande haag staan. Door deze bestaande beplanting door te zetten wordt de grens tussen het bestaande en nieuwe erf duidelijk.

Aan de westzijde van het bestaande erf worden 6 nieuwe hoogstamfruitbomen geplant. De nieuwe haag tussen het

oude en nieuwe erf en naast de fruitbomen wordt een beukenhaag.

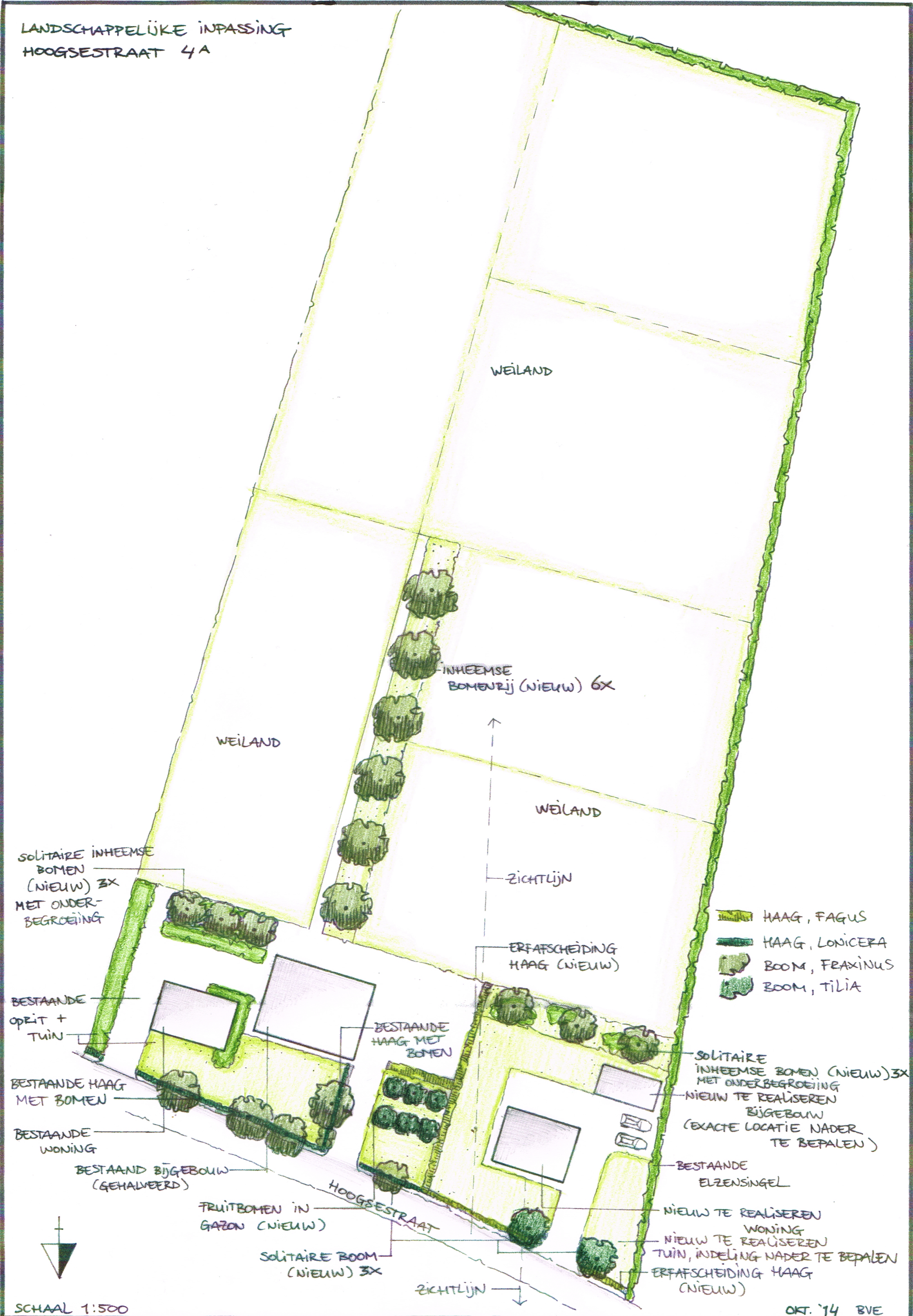
Aan de achterzijde van het gehele perceel (de bomenrij tussen de weilanden en de bomen aan de achterzijde van beide erven) worden essen aangeplant. Als pleksgewijze onderbegroeiing van de essen aan de achterzijde (het achter) van de erven worden inheemse soorten als krentenboompje, hazelaar en kornoelje aangeplant.

Aan de voorzijde van het nieuwe erf worden aan weerszijden van de inrit twee solitaire lindes geplant.

In de beplantingslijst op de volgende pagina zijn de soorten, maten, plantafstanden en hoeveelheden van de toe te passen soorten weergegeven.

<i>Naam</i>	<i>plantmaat</i>	<i>plantafstand</i>	<i>aantal</i>
<i>Solitaire bomen:</i>			
Fraxinus excelsior	16-18	volgens tekening	13 stuks
Tilia cordata	16-18	niet van toepassing	2 stuks
<i>Hagen:</i>			
Fagus sylvatica	80-100	4 stuks per m1, enkele rij	200 stuks
Lonicera pileata	25-30	4 stuks per m1, enkele rij	50 stuks
<i>Onderbegroeiing:</i>			
Amelanchier lamarckii	80-100	1 á 2 stuks per m2	20 stuks
Cornus sanguinea	80-100	1 á 2 stuks per m2	20 stuks
Viburnum opulus	80-100	1 á 2 stuks per m2	20 stuks
<i>Fruitbomen:</i>			
Pruim 'Opal'	14-16	volgens tekening	2 stuks
Kers 'Wijnkers'	14-16	volgens tekening	1 stuk
Kers 'Early Rivers'	14-16	volgens tekening	1 stuk
Peer 'Conference'	14-16	volgens tekening	2 stuks

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
HOOGSESTRAAT 4A



SCHAAL 1:500

OKT. '14 BVE