

Landschappelijke inpassing kavel

Nieuwedijk 1, Slijk-Ewijk



KLAASSEN • LANDSCHAPSONTWERP

GROESBEEKSE DWARSWEG 44 6521 DM NIJMEGEN 0641305417

Colofon

Project

Landschappelijke inpassing kavel
Nieuwedijk 1, Slijk-Ewijk

Auteur

J.H. Klaassen
Groesbeeksedwarsweg 44
6521DM
Nijmegen
0641305417

Opdrachtgever

Dhr. M.M.P. Tersluijsen
Van Balverenlaan 14
6678 PA Oosterhout (Gld)

Datum

6 januari 2015

Versie 3

Inhoud

Achtergrond	4-5
Situatieschets	6
Beknopte analyse	7
Randvoorwaarden	8
Inrichtingsschets	9
Plantlijst	10

Achtergrond

Dhr. M.M.P. Tersluijsen is eigenaar van het perceel aan de Nieuwedijk 1 te Slijk-Ewijk. Het perceel van ongeveer 2700 m² grootte is momenteel grotendeels bebouwd met een kassencomplex. In samenwerking met Smitjesland Lent B.V. zou de huidige eigenaar het bestaande kassencomplex graag afbreken en op deze locatie een bouwkaal realiseren. De aanvraag van de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen, dient begeleid te worden met een stedenbouwkundige en landschappelijke onderbouwing en zal getoetst worden aan het gemeentelijk beleid.

De stedenbouwkundige onderbouwing is reeds uitgevoerd door R&C Bouwconsultancy te Heumen en goedgekeurd door de gemeente Overbetuwe. Deze onderbouwing zal worden meegenomen in de landschappelijke onderbouwing. Daarvoor wordt het document Ruimtelijke invulling, Nieuwedijk 1 Slijk-Ewijk, herziene versie 12 juni 2014, aangehouden.

De landschappelijke onderbouwing moet voldoen aan een aantal voorwaarden, gesteld door de gemeente Overbetuwe. Te weten: een beknopte analyse van het landschap, een landschappelijke inrichtingsschets en een beplantingssortimentkeuze met aanplantmaten. Bij de landschappelijke inpassing moet aansluiting gezocht worden bij hoofdstuk 4 Toetsingskader van het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Overbetuwe. Tevens gelden de welstandsnota gemeente Overbetuwe 2010 en het kavelpaspoort Nieuwedijk 1, Slijk-Ewijk van 24 november 2014 als randvoorwaarden.



Figuur 1. Locatie perceel



Figuur 2. Ligging perceel



1



4



7



2



5



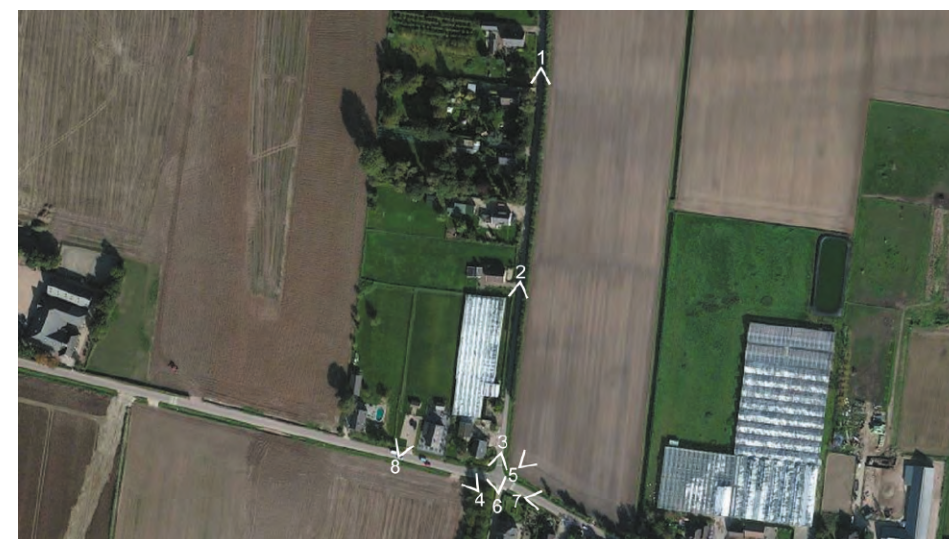
8



3



6



Locaties genomen foto's

Situatieschets



Figuur 3. Situatie 1900



Figuur 4. Situatie 2010

Het perceel is gelegen in het Betuwse rivierenlandschap op een oeverwal. De oeverwallen zijn doorgaans de langst bewoonde delen van het rivierengebied en lopen evenwijdig aan de rivier. Door de relatieve hoogte en voedzame, zanderige klei vormen de oeverwallen een afwisselend landschap met akkers, boomgaarden, lintbebouwing en oude kernen. Door het gebruik van houtsingels en heggen als erfafscheiding of veekering en laanbeplanting langs wegen, vormde zich een kleinschalig coulisselandschap. Dit landschap kenmerkt zich door de afwisseling tussen open- en geslotenheid, door beplanting omringde akkers/weides en zichtlijnen.

Deze landschappelijke dragers zijn door de intensivering van de landbouw, ruilverkaveling en de introductie van het prikkeldraad, voor een groot gedeelte verdwenen. De hoogstamboomgaarden zijn grotendeels gerooid door de afname van de fruitteelt in de jaren '60-'70 of er is overgegaan op de efficiëntere laagstamboomgaarden.

Het verdwijnen van deze elementen heeft geleid tot een grootschalig en open agrarisch landschap, afgewisseld met laagstamboomgaarden en enkele restanten cultuurlandschap. Deze restanten herbergen een grote ecologische, culturele en recreatieve waarde. Bij de inrichting van het erf zal gezocht worden naar aanknopingspunten om deze waarde te versterken.



Figuur 5. Rivierenlandschap

Beknopte analyse

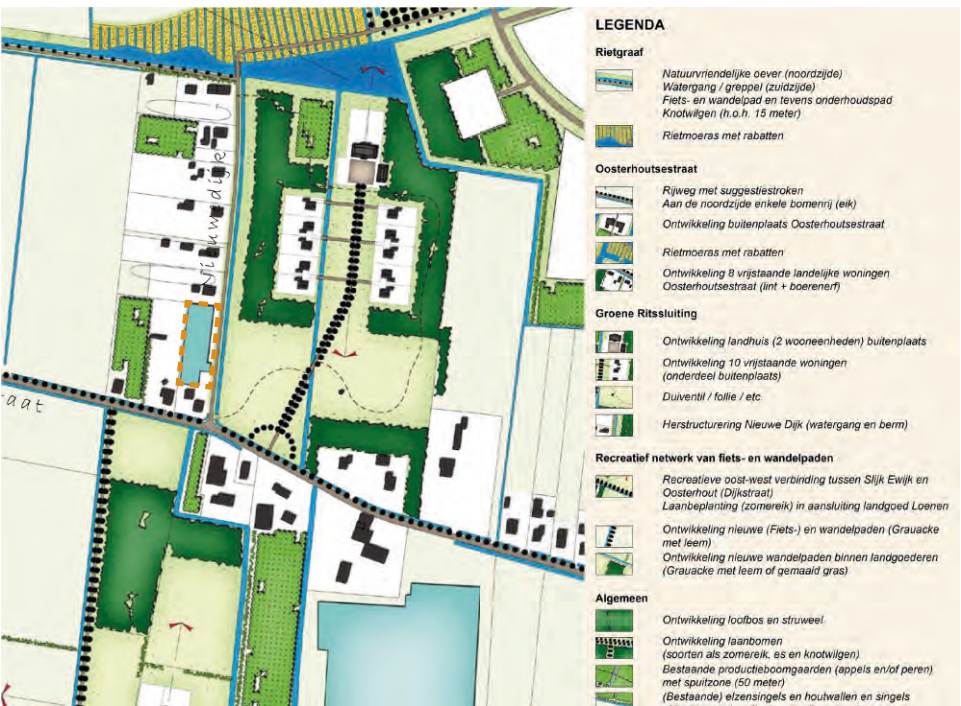


Door het afnemen van de cultuurhistorische elementen in het landschap, kenmerkt het huidige beeld zich door zijn openheid. Door de kleine hoeveelheid restanten van o.a. hoogstamboomgaarden en singels heeft erfbeplanting een grote impact op de groenstructuur. De Oosterhoutsestraat is een historisch bebouwingslint met veel oude boerderijen met een meer klassieke erfindeling. Het zijn composities van gebouwen op het erf met fruitbomen, hagen, singels en solitaire bomen. Er heerst een duidelijke hiërarchie in beplanting en bebouwing.

Het recentere bebouwingslint aan de Nieuwedijk kent een andere erfstructuur met een minder duidelijke compositie op het erf en een minder herkenbaar beeld. Het is een allegaartje aan erfafscheidingen, erfbeplanting en bebouwing.

In de toekomstplannen voor landschapspark Danenberg is er aan de andere zijde van de Nieuwedijk een ‘groene ritssluiting’ gepland met een meer traditionele inrichting. Deze zone dient als anti-verstedelijkingsbuffer. Het gedeelte ten zuiden van de Oosterhoutsestraat krijgt het karakter van een Coulisselandschap. Het deel ten noorden van de Oosterhoutsestraat behoudt zijn open karakter.

Langs de Nieuwedijk en de Oosterhoutsestraat bevindt zich een elzensingel welke een kader vormt voor de achterliggende landbouwgronden met aantrekkelijke zichtlijnen. Door de openingen in de elzensingels ontstaan er zichtassen op de kavel vanaf de Oosterhoutsestraat en de toekomstige ‘groene ritssluiting’.



Figuur 7. Deel van het schetsontwerp landschapspark De Danenberg^{1*}

^{1*} Bron: Pouderoyen compagnons februari 2012, Landschapvisie De Danenberg Gemeente Overbetuwe.

Randvoorwaarden

Hieronder is een overzicht gegeven van de relevante randvoorwaarden waaraan in het schetsontwerp voldaan moet worden. Deze voorwaarden staan geformuleerd in de welstandsnota gemeente Overbetuwe 2010, het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Overbetuwe, het stedenbouwkundig advies en het kavelpaspoort Nieuwedijk 1, Slijk Ewijk van 24 november 2014.

Context

Het bouwplan dient op te gaan in het bebouwingslint van de Nieuwedijk. De linten van de Oosterhoutsestraat en de Nieuwedijk dienen niet aan elkaar verbonden te worden. (stedenbouwkundig advies)

Er dient aansluiting gezocht te worden op bestaande landschappelijke patronen en elementen. (welstandsnota)

Perceel

Er mag geen afbreuk gedaan worden aan de aarden van natuur, landschap en cultuurhistorie in de omgeving. (landschapsontwikkelingsplan)

Het woonperceel dient een breedte te hebben van ca. 35 meter conform de karakteristiek van de Nieuwedijk. De inrit bevindt zich ten noorden van het bouwvlak. (kavelpaspoort)

De opbouw en inrichting van het erf dienen te voldoen aan het streekeigen karakter waarbij de verschillende onderdelen van het erf duidelijk onderscheiden worden. (stedenbouwkundig advies)

Bouwvlak woning

Het bouwvlak bevindt zich in de bestaande rooilijn van de Nieuwedijk en is minimaal 10 meter van de straat geplaatst. De inhoud bedraagt maximaal 600 m³ inclusief aan- en uitbouw. De woning bestaat uit 1 laag met een kap, de nok staat haaks op de weg en de goot- en nokhoogte zijn maximaal 9 meter. (kavelpaspoort)

De vormtaal en architectuur van de nieuwe woning dient zich te voegen in de karakteristiek van de Nieuwedijk, die bestaat uit heldere leesbare, rechthoekige volumes met een ingetogen verschijningsvorm. Binnen deze karakteristiek is ruimte voor

moderne architectuur. (stedenbouwkundig advies)

Bouwvlak bijgebouw

Bijgebouwen zijn ten opzichte van het hoofdgebouw zodanig gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn en met het hoofdgebouw een samenhangend geheel vormen. Het bijgebouw bestaat uit 1 laag met kap, een rechthoekige plattegrond en een oppervlakte van maximaal 30 m². (welstandsnota)

Het bijgebouw is vrijstaand, bevindt zich ten noorden van de woning, minimaal 3 meter van de erfgrens en heeft een nokhoogte van maximaal 3,6 meter. (kavelpaspoort)

Beplanting

De beplanting bestaat uit streekeigen/inheemse soorten. Het perceel bevindt zich in de bacterievuur bufferzone. De meidoorn soorten zijn daarom uitgesloten. (landschapsontwikkelingsplan)

De erfgrens dient benadrukt te worden door middel van erfinrichting. Tussen beide bebouwingslinten bevindt zich een open zone. In verband met de kastanjabloedingsziekte is het gebruik van de paardenkastanje niet wenselijk. (kavelpaspoort)



Figuur 8. Inrichtingsschets

Stedenbouwkundig wordt de kavel aan het bebouwingslint van de Nieuwedijk gevoegd. De locatie en grootte van het bouwvlak zijn overgenomen uit de stedenbouwkundige onderbouwing van R&C Bouwconsultancy. Het bouwvlak is 15x8 meter en bevindt zich in de rooilijn van de Nieuwedijk. Het bijgebouw is vrijstaand gesitueerd en krijgt een afmeting van 7.5x4 meter.

Het woonperceel heeft een breedte van 35 meter en past daarmee in het heersende ritme van de Nieuwedijk. De beplantingsstructuur is hiërarchisch opgebouwd door het toepassen van verschillende volumes zoals een solitaire boom, struweelhaag, sierhaag en gazon. Zo ontstaat er een gelaagdheid op het erf en een gebiedseigen beeld. De open zone dient als buffer tussen het bebouwingslint van de Nieuwedijk en de Oosterhoutsestraat en draagt tevens bij aan het open karakter van het omringende landschap. Deze ingrepen zullen het beeld van het cultuurhistorische oeverwallandschap versterken.

De gekozen inrichtingselementen en plantsoorten zorgen voor een afwisselend beeld gedurende het jaar met spectaculaire bloei, vruchten, bessen en herfstkleuren. De hagen zijn ecologisch interessant en bieden een habitat voor verscheidene diersoorten. Er is gekozen voor gebiedseigen plantsoorten die geschikt zijn voor de aanwezige geologische omstandigheden.

<i>Element</i>	<i>Soort</i>	<i>Maat</i>
<i>Sierhaag</i>	Carpinus betulus	60-80
<i>Struweelhaag</i>	Corylus avellana,	80-100
	Malus sylvestris,	100-125
	Prunus spinosa,	80-100
	Rosa canina,	60-80
	Viburnum opulus	60-80
<i>Solitaire boom</i>	Fraxinus excelsior	14/16



Figuur 9. Streefbeeld sierhaag



Figuur 10. Streefbeeld solitaire boom



Figuur 11. Streefbeeld struweelhaag