



Grote Molenstraat thv 115 Elst
Deel 2: definitief inrichtingsplan | september 2015



zicht op de kavel vanuit het westen, hier nog in gebruik als laagstamboomgaard

Op een 1,74 hectare grote agrarische kavel aan de Grote Molenstraat te Elst liggen via een verevening bouwrechten voor twee vrijstaande woningen. Aannemingsbedrijf Jansen & van Ralen te Nijmegen heeft ons verzocht te adviseren over de inrichting van deze kavel. Dit moet uiteindelijk resulteren in een breed gedragen inrichtingsplan met beplantingsplan.

Dit concept inrichtingsplan is een vervolg op het verkennend document met daarin een beleids-, historische- en ruimtelijke analyse van het grotere geheel en enkele verkavelingsstudies. Mede naar aanleiding van het eerste document is gekozen voor het uiteenleggen van de twee kavels opdat een eventuele rondweg niet onmogelijk wordt gemaakt. Voor de volledigheid is de analyse opnieuw (als bijlage) opgenomen in dit document.

Nalv de deelonderzoeken is er één wijziging doorgevoerd: Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de zuidelijke woning 3,8m westwaarts diende te moeten worden verschoven om uit de 53 - 58 dB zone te blijven.

Richtinggevende documenten zijn hierbij:

- Landschapsontwikkelingsplan, samen werken aan het landschap, gemeente Overbetuwe, sept 2010
- Kadernota Visie op Ruimte
- Toekomstvisie+ Overbetuwe, gemeente Overbetuwe, 8 sept 2009
- Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied gemeente Overbetuwe 2008
- Sleutel tot de schatkist, Erfgoedplan Overbetuwe, ADC Hetitage BV, 2004
- Advieslijst Regiekamer gemeente Overbetuwe d.d.14 november 2014
- Kwaliteitskader bebouwing Park Lingezege, Gelders Genootschap 2012



zicht op de huidige situatie vanaf de Grote Molenstraat



groene uitstraling kavels



inpassen bouwvolumes



tuinen en 'kleine landschappen'



landelijke inrichting kavels

Voor het hierna volgende inrichtingsplan geldt uiteraard dat de woningen ingepast worden in het landelijke gebied. Daarbij komt dat uitgangspunt is dat de woningen/kavels niet als het ware een hap uit het landelijk gebied nemen maar dat ze juist bijdragen aan het groener, aantrekkelijker, ecologisch waardevoller, kleinschaliger en wellicht toegankelijker maken van het landschap.

Verder gelden de volgende uitgangspunten:

1. tuinen en 'landschappen'

Het plangebied is 1,74ha groot. Dat is voor particulieren te groot om als tuin in te richten en als dusdanig te onderhouden. Daarbij komt dat dit de landelijke (en open) uitstraling niet ten goede zou komen. We stellen daarom voor om slechts een beperkt deel rondom de woningen als tuinen in te richten en een groot deel van het plangebied landschappelijk te laten. Dit deel blijft open en kan een (agrarische) functie krijgen als weiland, hooiland, bloemrijk grasland, al naar gelang de wensen van de eigenaren. Een tweede kleiner landschappelijk deel wordt ingericht als boomgaard. Waarbij openheid (onder de kruinen door) wel geborgd moet blijven. Zo wordt de gewenste openheid behouden en wordt het landschap gevarieerder.

2. kleinschaliger en toegankelijker maken landschap

Op het terrein buiten de twee kavels komt een lange houtwal en komen enkele solitaire bomen. Dit draagt bij aan de ecologische waarde van het landschap maar ook aan de in het LOP gewenste kleinschaligheid op de stroomrug. Er zijn pogingen gedaan om een klompenpad te initiëren maar die zijn gestrand omdat de burens daar niet voor voelden.

3. groene uitstraling kavels

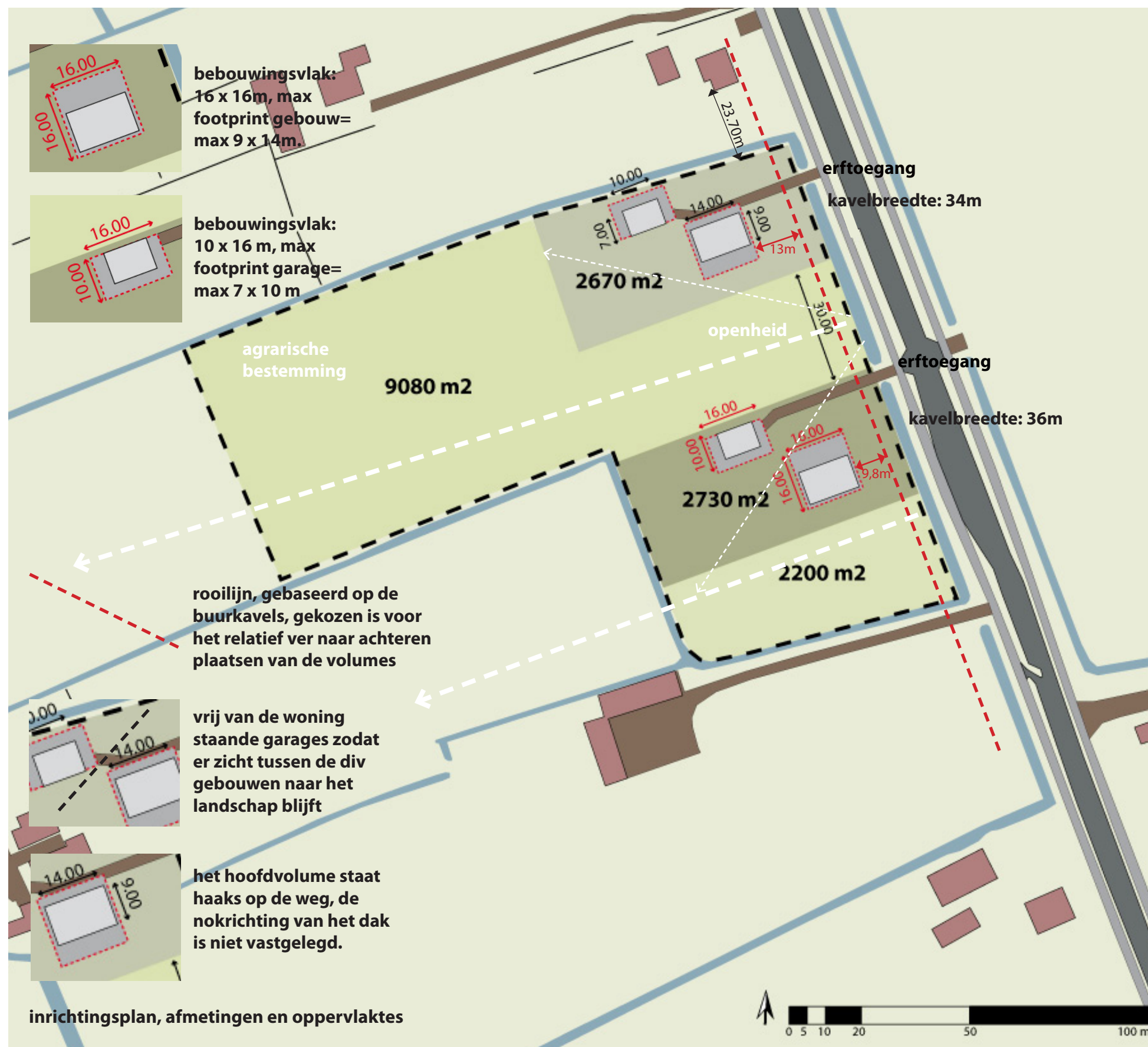
Rondom de kavels komen (lage) landelijke hagen te staan. Op de kavel staan los verspreid eerste grootte bomen en/of een hoogstamboomgaard. De bomen en hagen en het handhaven ervan zullen onderdeel worden van de koopovereenkomst. Dit zorgt voor de gewenste landelijke, groene uitstraling. Daarbinnen is er vrijheid voor de toekomstige eigenaren om de tuinen naar eigen inzichten in te richten. We geven daarbij aan toekomstige bewoners mee dat de kavels bij voorkeur landelijk ingericht dienen te worden: robuust, eenvoudig met inheems beplantingsmateriaal. Maar zoals gezegd is deze keuze aan de bewoners zelf wij kunnen hierin alleen adviseren.

4. lange zichtlijnen

De ruimte tussen de kavels blijft open, dit zorgt voor de gewenste lange zichtlijnen vanaf de weg naar het achterland.

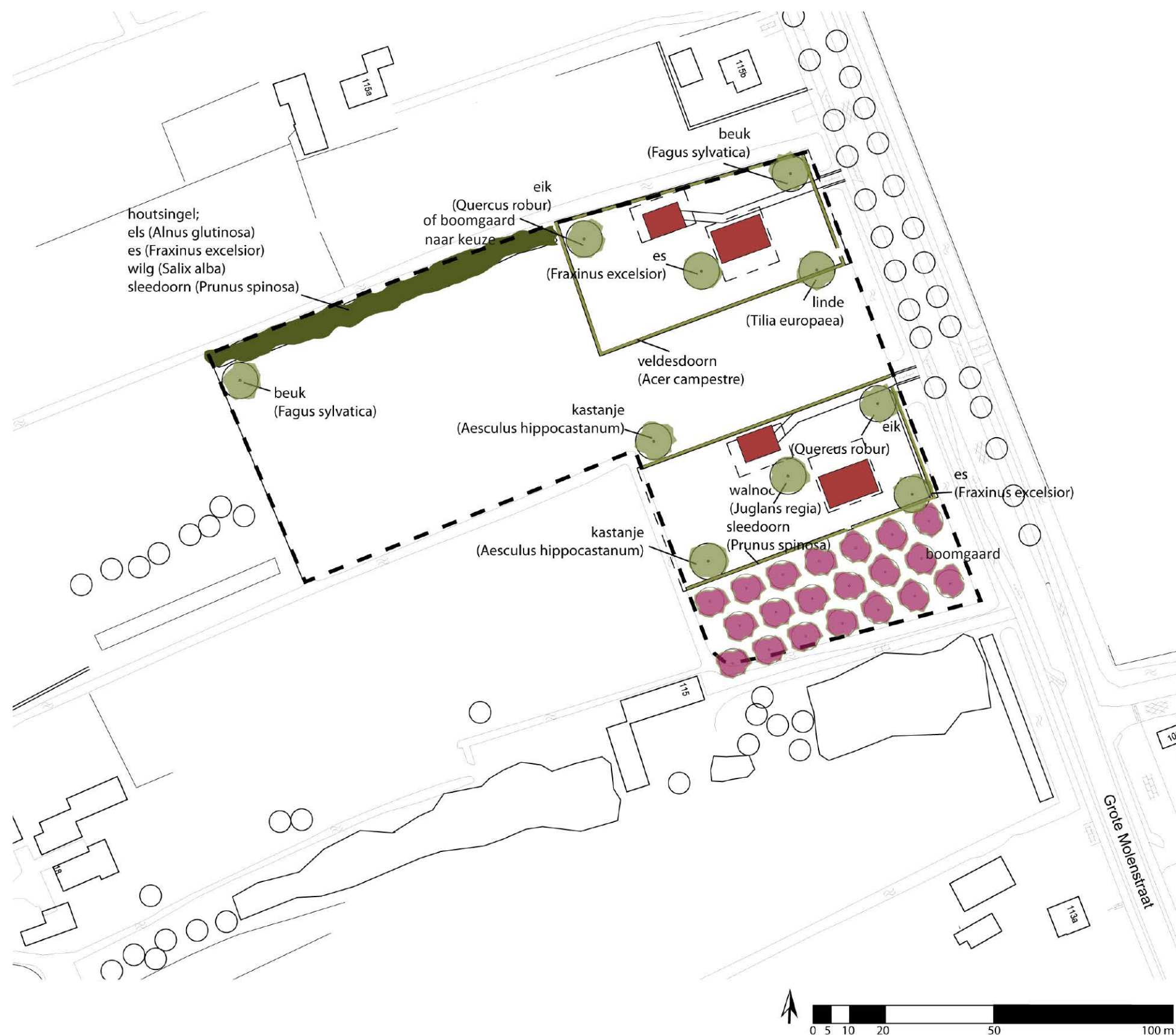
5. bouwvolumes

De woningen komen los van de garages te liggen zodat er 'lucht'(zicht) tussen zit. Door de haag rondom, de boomgaard en vooral de solitaire bomen zijn de bouwvolumes altijd 'ingepakt', ze liggen verscholen in het groen en wordt daarmee in het landschap opgenomen. Verderop in dit document zijn er enige richtlijnen voor de architectuur opgenomen.



Als stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn, in samenspraak met de gemeente gehanteerd:

1. Het betreft twee vrije kavels met vrijstaand woonhuis en garage;
2. Tussen de twee kavels komt een opening van circa 30m om het zicht naar het achterland veilig te stellen en om een eventuele rondweg in de toekomst niet onmogelijk te maken.
3. De open ruimte buiten de kavels wordt zodanig ingericht dat het een agrarische uitstraling heeft en dat de zichtlijn duurzaam open blijft. Het grote deel wordt/ blijft onderdeel van het open landschap dat achter de kavels ligt en zal worden verpacht aan een agrarische ondernemer. Het kleinere deel kan worden verpacht of verkocht aan de eigenaar van de zuidelijke woonkavel als agrarische grond.
5. De woningen komen wat terug te staan ten opzichte van de weg en ten opzichte van de rooilijn van de buurwoningen. Zo bepaalt de voortuin grotendeels het beeld vanaf de weg en is er voldoende afstand (geluid, fijnstof) tussen de weg en de woning. Om redenen van variatie staat de zuidelijke woning verder naar voren dan de noordelijke woning.
6. Om dezelfde reden van variatie worden de kavels onderling iets verschillend van breedte;
7. Het parkeren bij de woningen vindt plaats op eigen terrein.
8. De architectuur van de woningen en garages is ingetogen, terughoudend, passend bij de landelijke context. (Zie hiervoor de richtlijnen verderop in dit document).



De houtwal wordt aangelegd tbv. de gewenste kleinschaligheid van het landschap. De positie van de houtwal is zo gekozen dat het de lange zichtlijnen vanaf de weg naar het achterland niet verstoort. De kavels worden omzoomd door hagen. Lage hagen (1.2m) aan de voorzijde en hoge hagen daar waar gewenst voor privacy. Aan de voorzijde (wegzijde) ligt een B waterloop, hier is rekening gehouden met het onderhoud door de haag op 1,5m afstand van de insteek van de watergang te zetten.

Op de kavel staan verschillende eerste grootte bomen. Ze staan los verspreid en ogenschijnlijk willekeurig, dat is ook de bedoeling, maar er zitten wel degelijk gedachtes achter. Aan de voorzijde staan telkens twee bomen om het bouwvolume visueel wat te breken vanaf de weg en om andersom vanaf de woningen wat afstand te scheppen tot de weg. Aan de achterzijde van de woningen, nabij het terras, staat telkens een boom die voor beschutting zorgt, en voor geborgen plek op het terras. De vierde boom staat achter en geeft diepte aan de tuin. Hier kan door toekomstige bewoners ook gekozen worden voor een hoogstamboomgaard ipv. een solitaire boom. Het betreft allemaal inheemse soorten die, zeker omdat ze solitair staan, uit kunnen groeien tot monumentale bomen.

BOMEN

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leverantiemaat
2	Aesculus hippocastanum	witte paardenkastanje	18-20
2	Fagus sylvatica	gewone beuk	18-20
2	Fraxinus excelsior	gewone es	18-20
1	Juglans regia	walnoot	18-20
2	Quercus robur	zomereik	18-20
1	Tilia europaea	Hollandse linde	18-20

BOOMGAARD (HOOGSTAM)

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leverantiemaat
20	soortkeuze nader te bepalen	peer/appel/pruim/kers	10-12

Aanplant: drie rijen, verschoven verband, afstand: 11m. Eenvoudige afrastering rondom. Bij evt. beweiding boomkorven toepassen.

HOUTSINGEL

Oppervlakte te realiseren houtsingel 400 m²

Struiklaag is 50% van de 400 m² en heeft een randafstand van 0.50 m

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leverantiemaat
6	Alnus glutinosa	zwarte els	18-20
7	Fraxinus excelsior	gewone es	18-20
50%	Prunus spinosa	sleedoorn	100-120
8	Salix alba	schietwilg	18-20

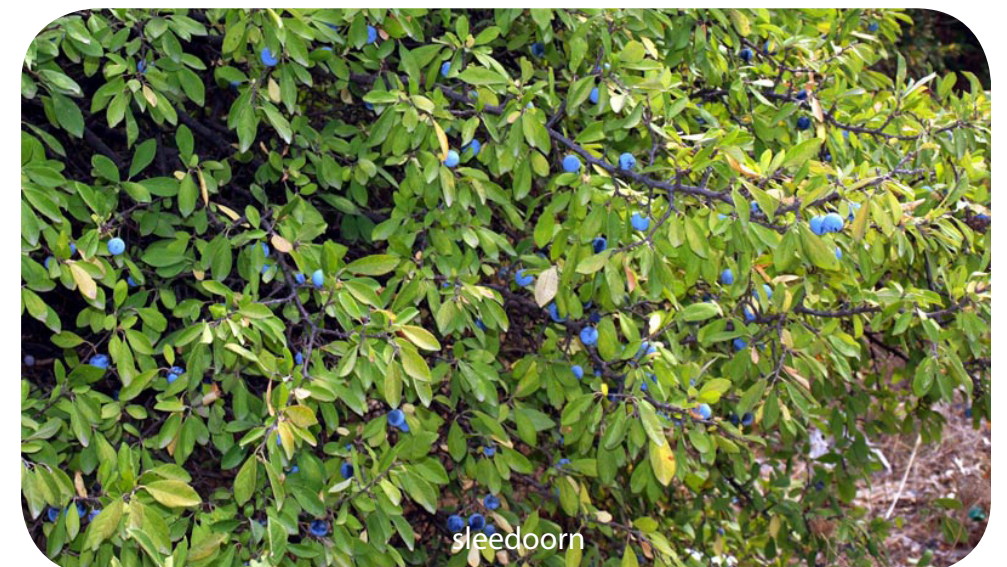
HAGEN

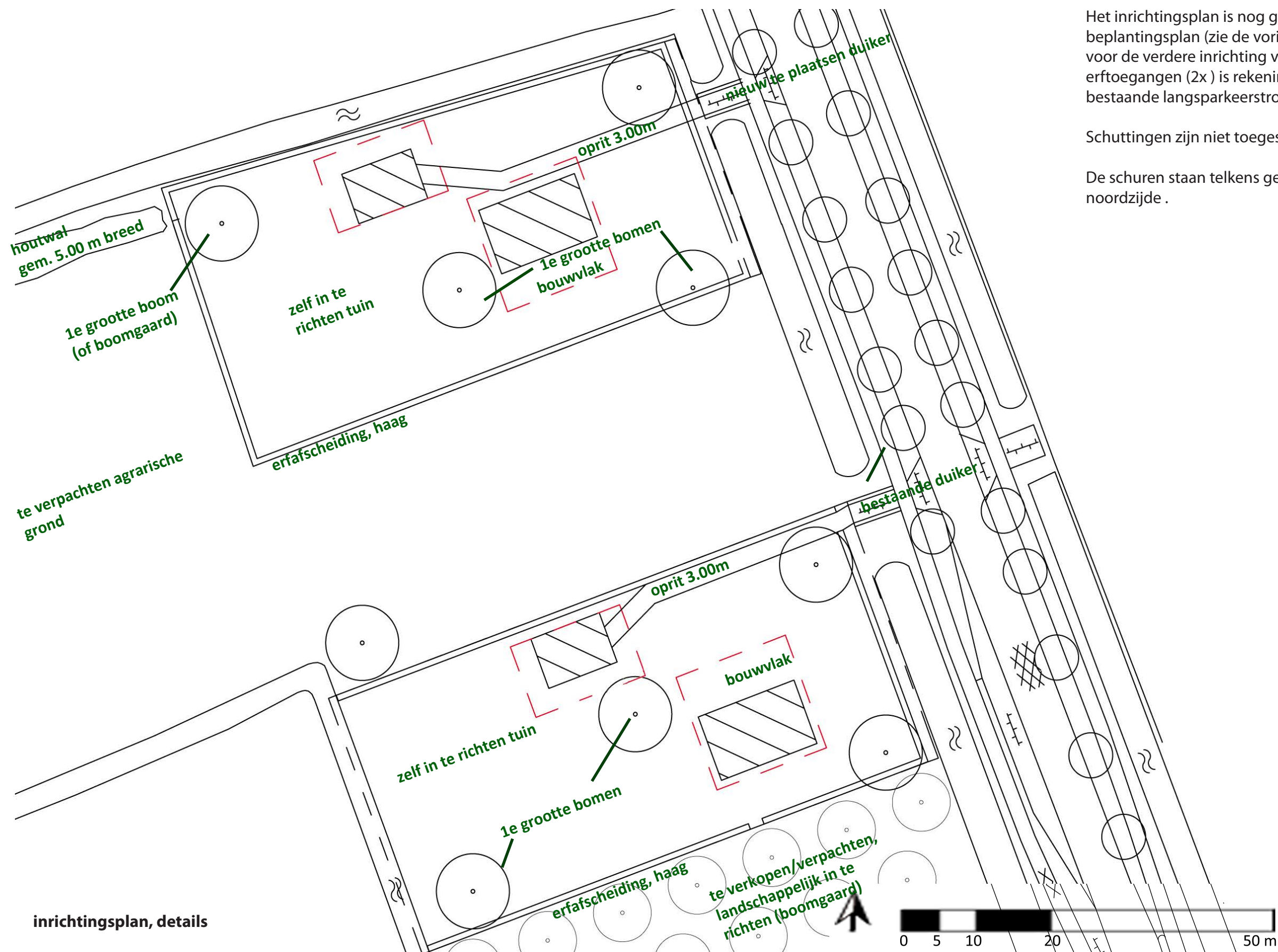
Aanplant: 2 rijig, verschoven verband, 7 stuks per m¹

Plantafstand in de rij 30 cm

Plantafstand tussen de rij 40 cm

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leverantiemaat
1491	Acer campestre	veldesdoorn	100-120
1260	Prunus spinosa	sleedoorn	100-120





inrichtingsplan, details

Het inrichtingsplan is nog globaal omdat het hier vrije kavels betreft. Het beplantingsplan (zie de vorige pagina's) is wel gedetailleerd en bindend voor de verdere inrichting van de kavels. Met de positionering van de erftoegangen (2x) is rekening gehouden met de bestaande bomen en de bestaande langsparkerstrook (infobord).

Schuttingen zijn niet toegestaan.

De schuren staan telkens geheel los van de woning en op verzoek aan de noordzijde.





Eenvoudig metselwerkvolume met sobere detaillering



Enkelvoudig hoofdvolume met lage gootlijn



Sobere zorgvuldige detaillering



Enkelvoudig hoofdvolume

Als voornaamste richtlijn voor de architectuur geldt dat het geheel eenvoudig moet ogen: ingetogen. De overige huizen aan de Binnenstraat (afgezien van de recente suburbane woonwijk en de twee onder één kappers tegenover de locatie) hebben ook een dergelijke ingetogen landelijke uitstraling. Dus geen opvallende aandachttrekkende gebouwen. Ook geen letterlijke referenties aan boerderijen; met landelijk wordt niet boerderettes bedoeld maar eenvoudige, vrij neutrale woningen.

De gebouwen krijgen een kloeke hoofdvorm, massieve gevels met 'gaten' erin voor de raamopeningen, detaillering van functionele elementen als schoorstenen, voordeuren, dakkappen en bijzonder metselwerk. Een dergelijk gebouw oogt massief, door het overheersend beeld van baksteen. De garages (eveneens enkelvoudig hoofdvolume) dienen te ogen als landelijke schuren en van een kap te worden voorzien en de gevels dienen van metselwerk danwel van hout (liggende planken) te worden gemaakt. Het heeft de voorkeur dat dit juist afwijkt van het gebouw. Daarmee wordt de kleinschaligheid aan het lint bevorderd.



Eenvoudig metselwerkvolume



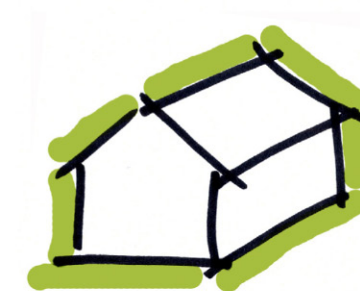
Eenvoudig metselwerkvolume



Hoge gootlijn en gevelopeningen als gaten in de gevel



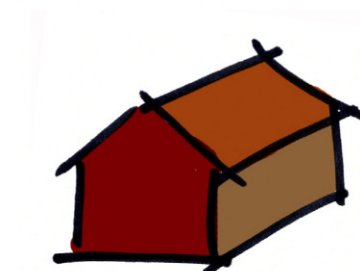
garages als landelijke schuren



Massief volume



Zadeldak



Aardse kleuren



Gaten in de gevel



Bijzondere detaillering van functionele elementen





Het plangebied ligt in een agrarische zone tussen Arnhem Zuid en Elst Noord.

Momenteel wordt deelplan de Park van Park Lingezegen aangelegd. Dit maakt dat het landelijke gebied veel toegankelijker wordt voor recreatie.

De Molenstraat is een van de vier linten die het tussengebied in noord zuid richting ontsluiten en structureren. Daarnaast is er de Linge die haaks op deze vier linten staat.

Het plangebied kent een landelijk karakter alhoewel het vlakbij (circa 1,2km) de kern van Elst is gelegen. Het ligt net buiten de bebouwde kom en grenst aan de Grote Molenstraat.



Het Landschaps Ontwikkelingsplan heeft voor deelgebied 13b Raayen enkele doelstellingen die wellicht van toepassing zijn op de kavel:

1 Openheid versus kleinschaligheid

Toestaan verdichting op de oeverwallen/stroomruggen. Door de kleinschaligheid te versterken, wordt het contrast met het open komgebied vergroot.

2 Cultuurhistorie herkenbaarder

Snodenhoek en Raayen wordt reeds lang bewoond. Behoud en versterking van het bestaande landschap staat hier voorop, daarom wordt weg- en perceelsbeplanting aangelegd en hersteld. Vooral rond de Grote Molenstraat kan versterking van de kavel- en padenstructuur door groen verbetering betekenen van de landschappelijke structuur.

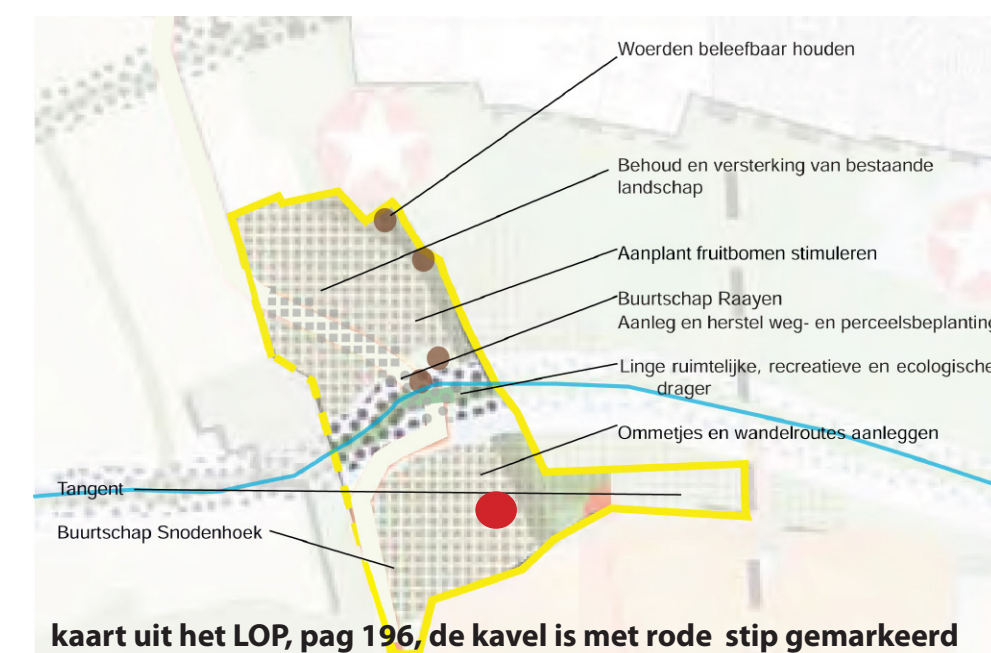
3. Aanplant fruitbomen stimuleren

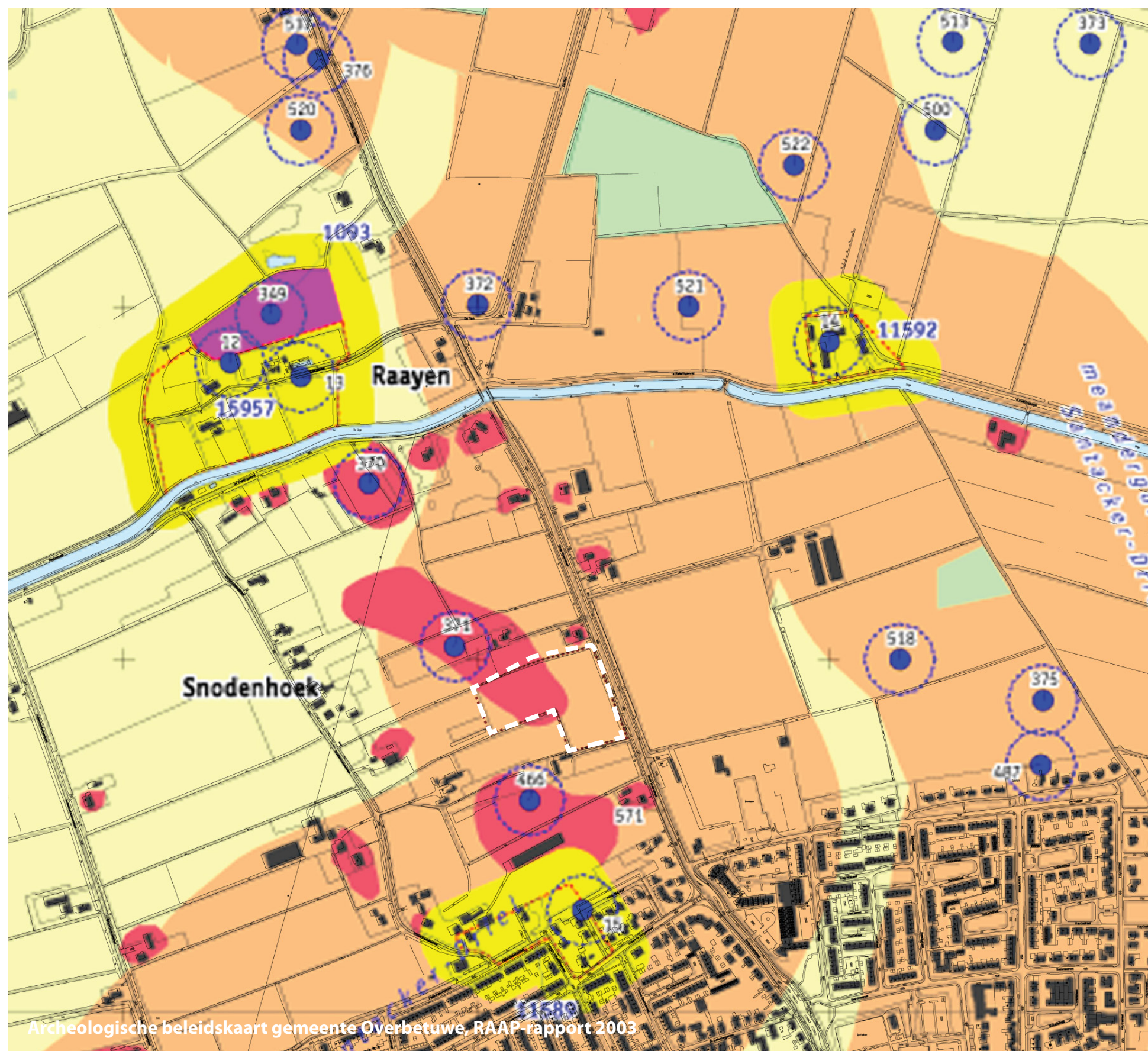
Oorspronkelijk lagen er veel bongerds (boomgaarden) op de oeverwal Raayen. De cultuurhistorie wordt beleefbaar gemaakt door het stimuleren van het planten van fruitbomen (liefst hoogstamfruit).

4. Verbeteren overgang tussen kern en platteland

- Ruimtelijk: Het LOP staat voor om ommetjes te realiseren vanuit Elst. Vooral de aansluiting voor zowel fiets als wandelverkeer met Park Lingezen is van belang. Op de hoge oeverwal van Raayen kunnen de paden de kleinschaligheid versterken door lanen.

- Functioneel: Ten noordwesten van Elst is in studie de aanleg van een **noordelijke tangent**. Verbreide landbouw kan dienen als recreatief knooppunt.





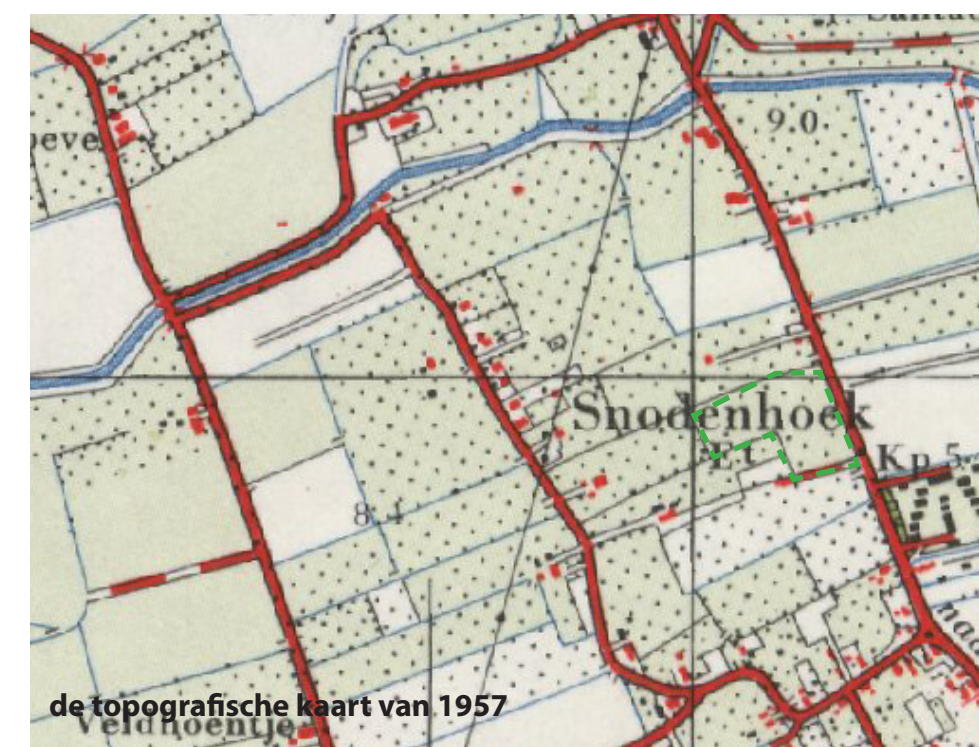
Het ruime gebied rond het plangebied kent een hoge Archeologische verwachtingswaarde (categorie 4, zalmkleur) waarschijnlijk heeft dit mede te maken met de Historische verdedigingslinie de Limes. In het westen van het plangebied ligt een zeer hoge Archeologische verwachtingswaarde (categorie 3, rode kleur). Voor beiden geldt: streven naar behoud huidige staat, inventariserend onderzoek verplicht.

De blauwe stippen duiden op een archeologische vindplaats met een attentie zone van 50m.



Op nevenstaande kaart is de huidige situatie (lijnen) op de topografische kaart van 1871 geprojecteerd. De verkaveling is hier opvallend genoeg nauwelijks veranderd. Wat opvalt is dat dat he buurtschap Snodenhoek destijds ruim beplant was. Waarschijnlijk waren de percelen onderling gescheiden door heggen en of elzensingels, daarmee was het landschap veel kleinschaliger en besloten dan nu het geval is. Het plangebied zelf was open, akkergrond. Er staat nog opvallend weining bebouwing aan de grote Molenstraat.

Op onderstaande topografische kaart uit 1957 is te zien dat bijna alle percelen inmiddels bestemd zijn als boomgaard. Waarschijnlijk laagstamfruitteelt met heggen (tegen de wind) eromheen. De tijdperiode ervoor was het gebied nog open, zoals het nu ook weer is. De kavel (het plangebied) is al in ongewijzigde vorm herkenbaar.





Het Landelijke gebied tussen Elst Noord en Arnhem zuid is een zogenaamd stoomruglandschap. Hier ligt rivierkleigrond (lichte klei). Dit was oorspronkelijk een kleinschalig landschap van boomgaarden, laanbeplanting, elzensingels en erfbeplanting. Het kende en kent vele waardevolle gradiënten, de oudere boerderijen staan veelal op verhogingen in het landschap.

Na de Tweede Wereldoorlog werden veel heggen opgeruimd en hoogstamboomgaarden gerooid, waardoor het van oorsprong kleinschalige en relatief dichte coulissenlandschap een steeds meer open karakter kreeg. Ook vond er schaalvergroting plaats door de ruilverkavelingen, eind jaren vijftig. De percelen op de stroomruggen werden op veel plaatsen rechtgetrokken en vergroot.

Dit is het landschap zoals we het nu aantreffen: vrij open. In de openheid staan los verspreid woningen en schuren, soms een laagstamboomgaard. Soms goed ingepakt in erfbeplanting maar even vaak niet. Op de kaart hiernaast zijn in donkergroen de beplante erven aangegeven en in lichtbruin de vrijstaande gebouwen. Samen is het een vrij open landschap metdaarin versteende of beplante 'eilanden'. Er zijn nog maar weinig hoogstamboomgaarden, lanen en perceelsbeplantingen overgebleven.



zicht op een 'groen eiland': Grote Molenstraat 115b met daarachter een meer 'versteend eiland'



De Grote Molenstraat verbindt de kern van Elst met het buitengebied. Het is een belangrijke toegangsweg. In het buitengebied is het (inmiddels) een halfopen lint. Vanaf de weg zijn er grote open ruimtes en diepe zichtlijnen te zien.

Op de achtergrond (oranje lijn in tekening) staan hoogspanningsmasten.



zicht op de huidige situatie naar het zuiden gekeken
vanaf de Grote Molenstraat



De meeste erven/ bebouwing staat direct aan de wegen of aan de Linge (bruin gekleurd). Er is echter een tweede verkavelingstype; dat is het erf/de bebouwing die juist op een afstand van de weg ligt, ontsloten via een eigen weg haaks op de hoofdweg. Deze zijn rood gekleurd in de tekening hiernaast.





A-watergang: hier niet aanwezig

B-watergang: oostzijde van de kavel
Een B-watergang wordt door de aanliggende eigenaar of eigenaren onderhouden. Het waterschap kijkt elk jaar of het onderhoud voldoende is voor het functioneren van de sloot.

C-watergang: noord en zuidzijde van de kavel
Een C-watergang wordt door de aanliggende eigenaar of eigenaren onderhouden. Hierop voert het waterschap geen jaarlijkse controle.

