

LANDSCHAPSINRICHTINGSPLAN

ten behoeve van het te bebouwen perceel
op de hoek Tielsestraat en Kasteelstraat, Valburg

10 juni 2016





Gemeente Overbetuwe



N



SCALE 1 : 4.000



vrijdag 19 februari 2016 8:58

Het inrichtingsplan heeft in de eerste instantie betrekking op het perceel binnen de gele cirkel, maar in de visievorming wordt ook de weide achter dit perceel betrokken. Deze is ook in eigendom van de initiatiefnemers.



google 15 03 2006



Inleiding

De heer en mevrouw Teunissen wonen op de Tielsestraat 30 in Valburg. Ze hebben de gemeente Overbetuwe benaderd om bestemmingsplanwijziging aan te vragen voor het weilje ten westen van hun huidige woning. Graag willen ze in de toekomst een (senioren)woning bouwen zodat ze tot op latere leeftijd daar woonachtig kunnen blijven.

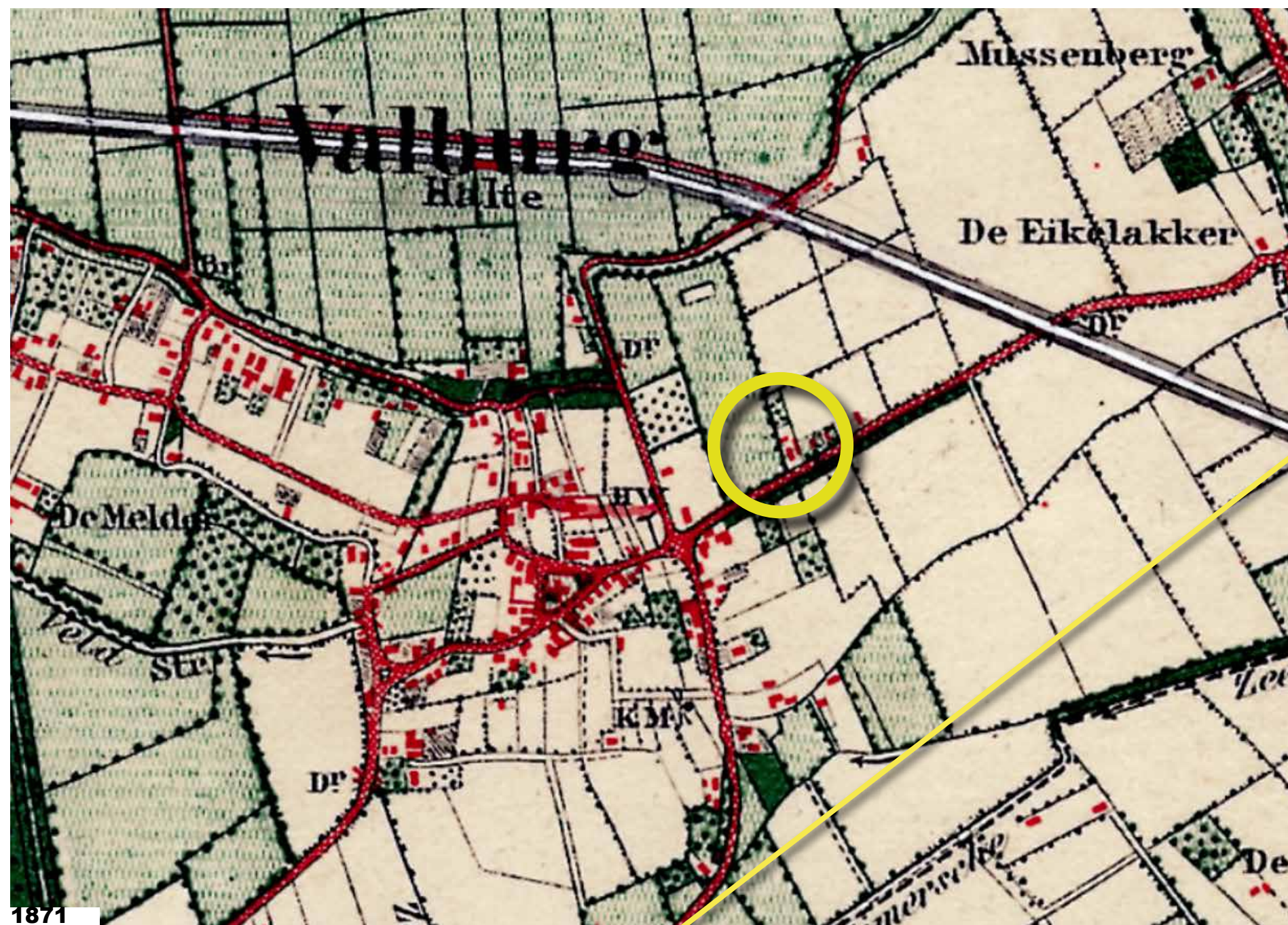
De provincie heeft reeds toestemming verleend, de gemeente wil graag een landschappelijk inpassingsplan, waarmee het zicht op de weiljes vanaf de Kasteelstraat en het aanzicht van een dorpsentree aan de Tielsestraat komend vanaf Elst gegarandeerd wordt.

Schokland en water werd gevraagd zo'n inpassingsplan te maken. In deze notitie worden een aantal richtlijnen voor de landschappelijke inpassing op een rij gezet en daarmee ook de hoofdlijnen voor het inrichtingsplan.

In het overleg op 9 mei is de gemeente gevraagd of deze richtlijnen en hoofdlijnen voldoende waarborg geven voor het behoud van landschappelijke kwaliteit van de dorpsrand én voor een fijne en mooie woonplek voor meneer en mevrouw Teunissen. Het opbouwende commentaar is in dit plan verwerkt.

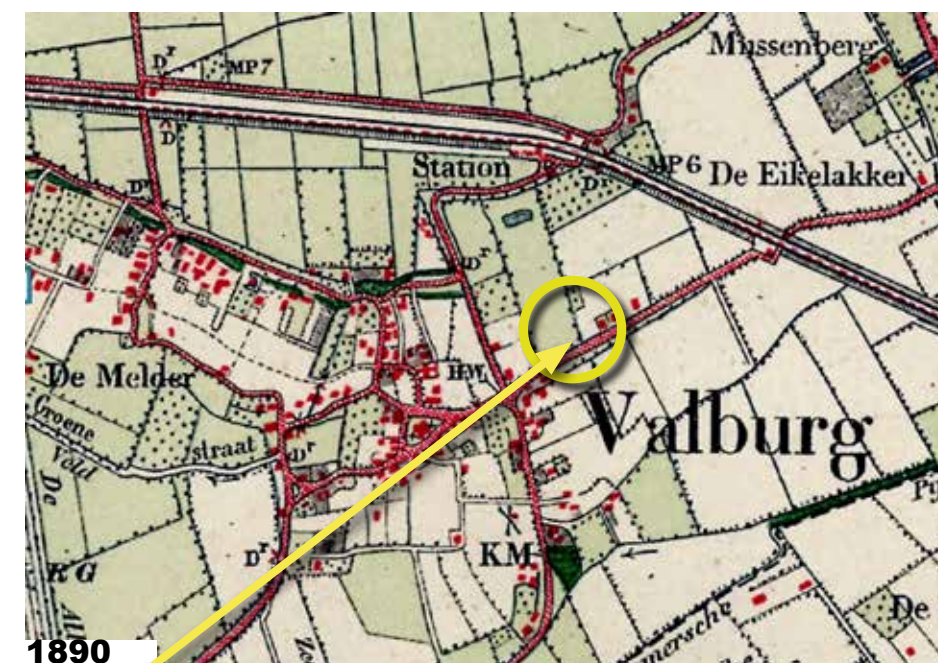


Historie in topografische kaarten



Als we de oude kaarten nakijken zien we dat tot na 1871 op deze plek al bebouwing heeft gestaan. Op de kaart van 1890 zijn deze drie gebouwen verdwenen.

Pas tussen 1931 en 1957 wordt begonnen met de aanleg van een nieuwe 'wijk' aan de oostkant van Valburg. De Kasteelstraat ontsluit dan de Van Welderenstraat en de Ingen Nulandstraat.



www.topotijdreis.nl

Richtlijnen voor landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke verankering van het weilje ook nadat het bebouwd is gelden in dit plan 3 richtlijnen:

- 1. Behoud Betuwse uitzicht**
- 2. Verlandschappelijk de dorpsentree**
- 3. Versterk het 'plaatje' van een Kasteelstraat**

Voor de landschappelijke inrichting van het nieuwe erf op het weilje gelden in dit plan 6 hoofdlijnen:

- 1. Positioneer het nieuwe erf op afstand van de straten**
- 2. Versmal de oprit aan de Tielsestraat**
- 3. Maak een boomgaardje als bijdrage aan dorpsentree**
- 4. Zorg voor landschappelijke erfrand**
- 5. Kies voor ingetogen toegang**
- 6. Oriënteer de bebouwing met drie kanten op het landschap**

De 3 richtlijnen en 6 hoofdlijnen zijn uitgewerkt in een beplantingsplan voor de contouren van het nieuwe erf, als uitbreiding van het bestaande.

- 1. Aan de Tielsestraat een combinatie van dorpsentree en boomgaard waarachter de voorzijde van de bebouwing.**
- 2. Aan de Kasteelstraat een landschappelijk beplante zijkant langs een brede grasstrook die aansluit bij de ingetogen allure van de Kasteelstraat.**
- 3. Aan de noordkant, de achterzijde van het erf, een landschappelijke en transparante rand, zonder storende of verrommelende elementen.**

Landschappelijke inpassing



1. Behoud Betuwse uitzicht

Het zicht op de laagstamboomgaarden en het open stuk achter Tielsestraat 22, 28 en 30 moet voor de Van Welderenstraat en de Ingen Nulandstraat en een groot deel van de Kasteelstraat open blijven als het benoemde perceel bewoond gaat worden. Zo blijft het zicht over dit typisch Betuws landschap met boomgaarden, weides, sloten en singels behouden.



2. Verlandschappelijk de dorpsentree

De Tielsestraat moet op dit punt als dorpsentree zoveel mogelijk aan het landschap linken. Een brede strook aan de zuidkant van het perceel zou dan een meer boomgaarduitstraling moeten krijgen, om een landschappelijke overgang naar de nieuwbouw vanzelfsprekend te laten zijn.

De Cotoneaster aan de slootkant zou in ieder geval weg kunnen. Deze heeft meer een uitstraling van stedelijk plantsoen in plaats van de beoogde landschappelijk-dorpse sfeer.







3. Het 'plaatje' van een Kasteelstraat

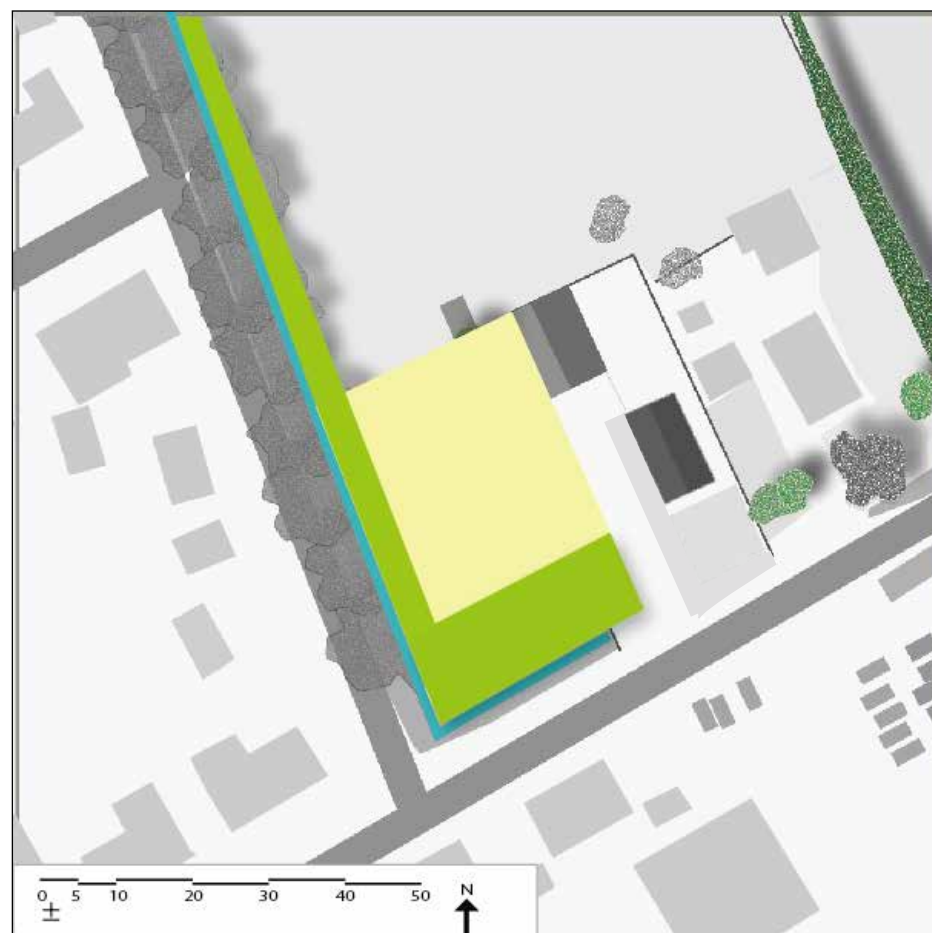
Deze straat met zijn naam en de uitzichten erlangs vertelt een Valburgs verhaal. De prachtige rij bomen langs de Kasteelstraat kunnen in een ruim profiel met een grasstrook aan beide zijden van de bermsloot een dorps sfeer blijven geven. Tegelijkertijd heeft het een allure die past bij een straat die naar een kasteel verwijst.

Dit Valburgs verhaal verdient een inspirerend begin en eind. Het zicht op het bedrijf aan de overzijde van de Tielsestraat biedt nu niet het 'plaatje' bij het verhaal dat de Kasteelstraat vertelt. Door bebouwing met Betuwe-eigen erfbeplanting op het weilje kan deze verstoring van het verhaal worden weggenomen.

Maar ook het andere eind bij de sportvelden kan beter. Waarom niet een verwijzing naar het 'waarom' van de naam Kasteelstraat aan het einde hiervan? Misschien een project voor de basisschool?



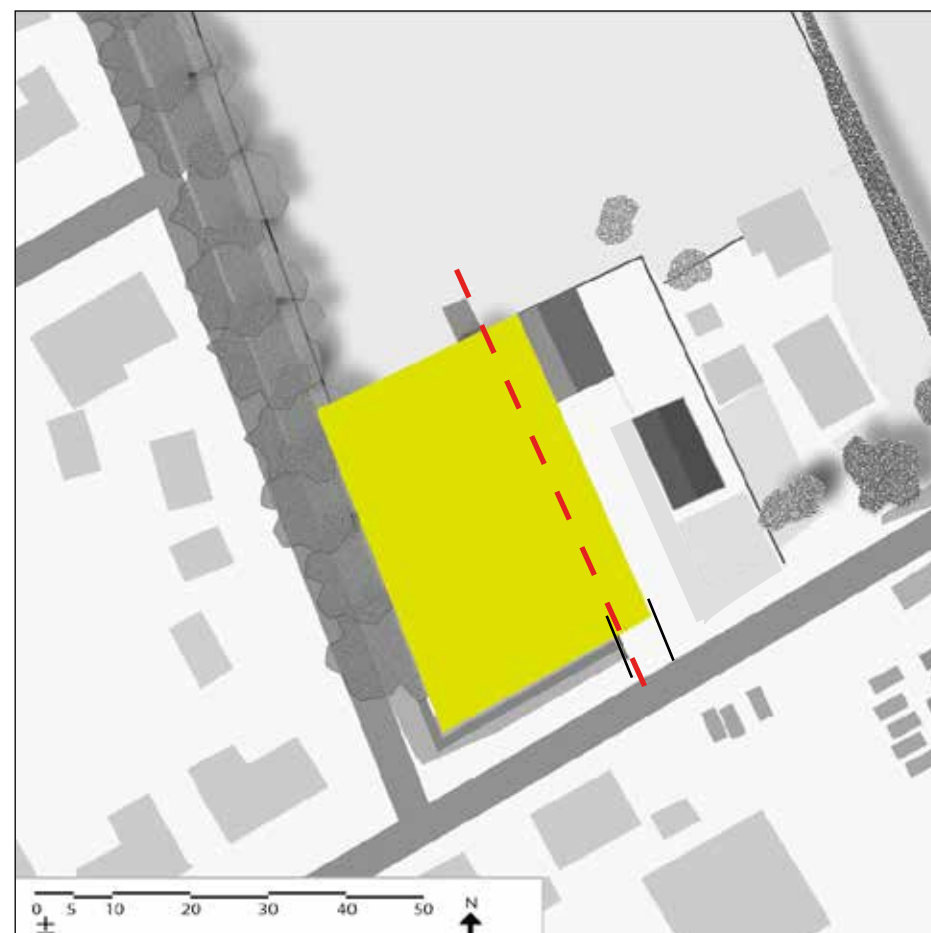
Landschappelijke inpassing perceel



1. Nieuwe erf op afstand van de straten

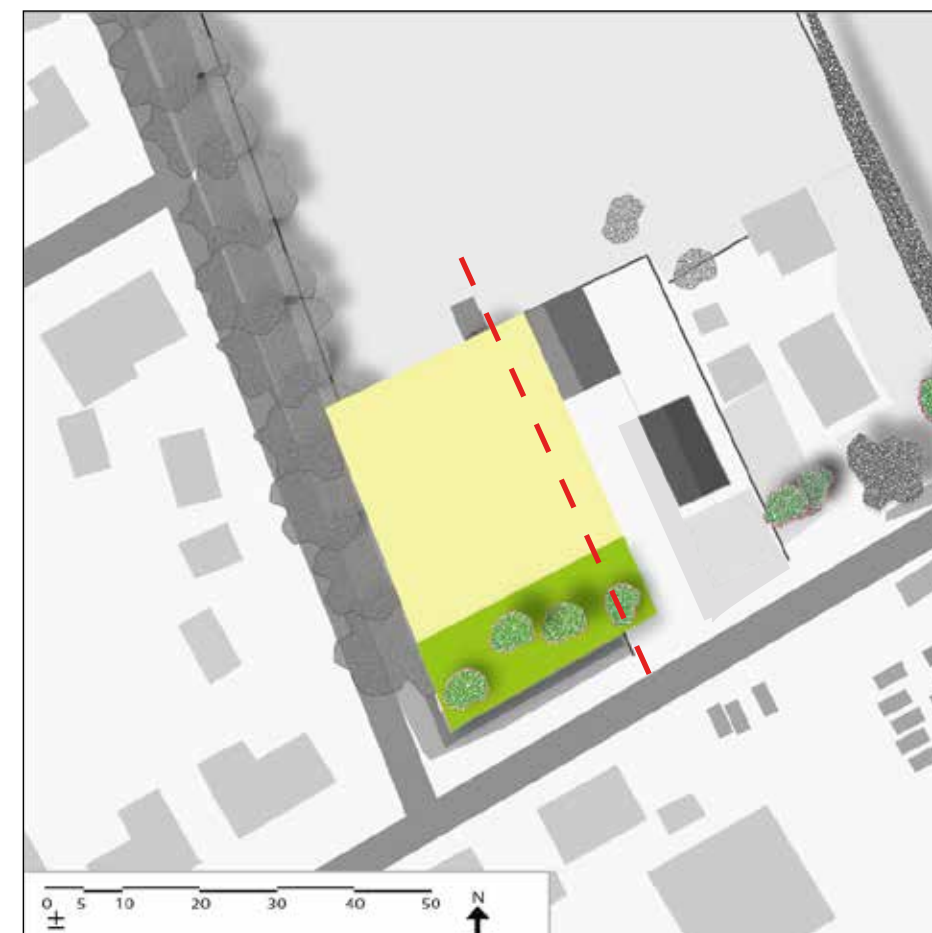
De Kasteelstraat met de bomenrij krijgt ruim 'body' door het vrijhouden van een brede strook aan de binnenkant van het perceel.

Ook aan de Tielsestraat kan een brede grasstrook ruimte geven voor een landschappelijke en dorpse sfeer. Dat zal zelfs een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de Tielsestraat als onderdeel van de dorpsentree betekenen (zie 3).



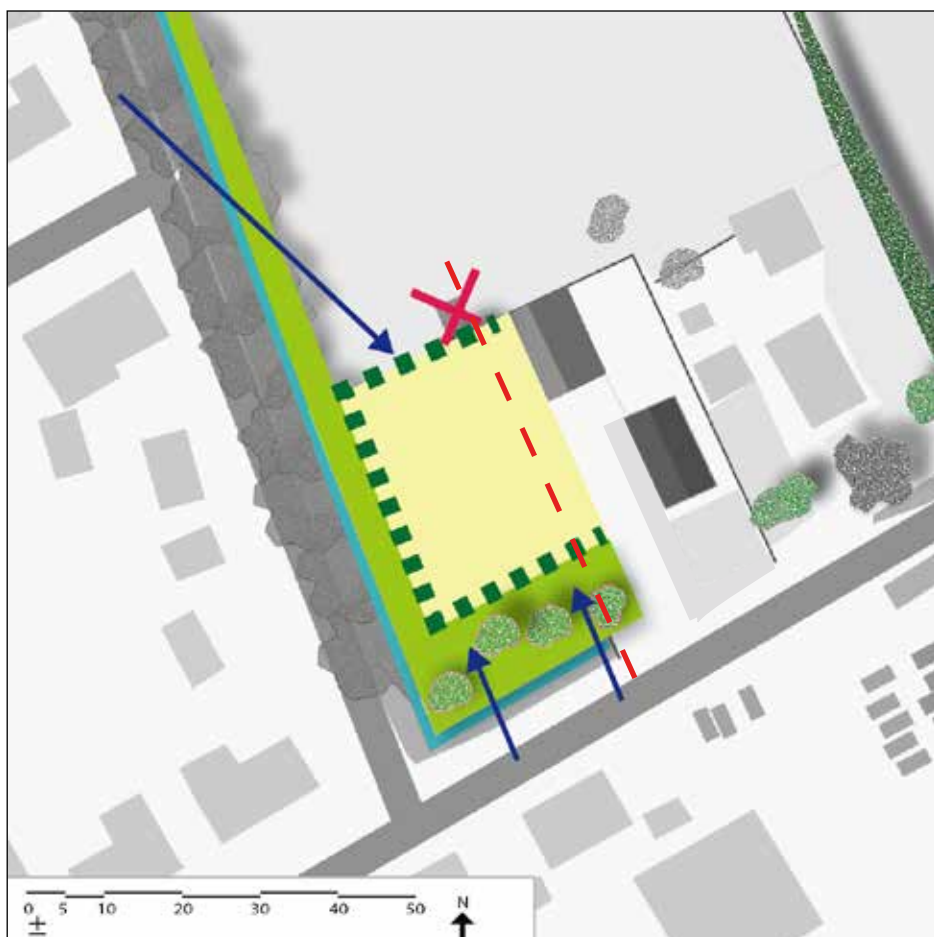
2. Versmal de oprit aan de Tielsestraat

De oprit van de kavel van de familie Teunissen is nu zeer breed. Er moet voorlopig zeker nog een flinke breedte nodig zijn voor het oprijden van een grote vrachtwagen. Wellicht kan de oprit wel al op korte termijn een stuk smaller worden aan de straatkant.



3. Boomgaardje als bijdrage aan dorpsentree

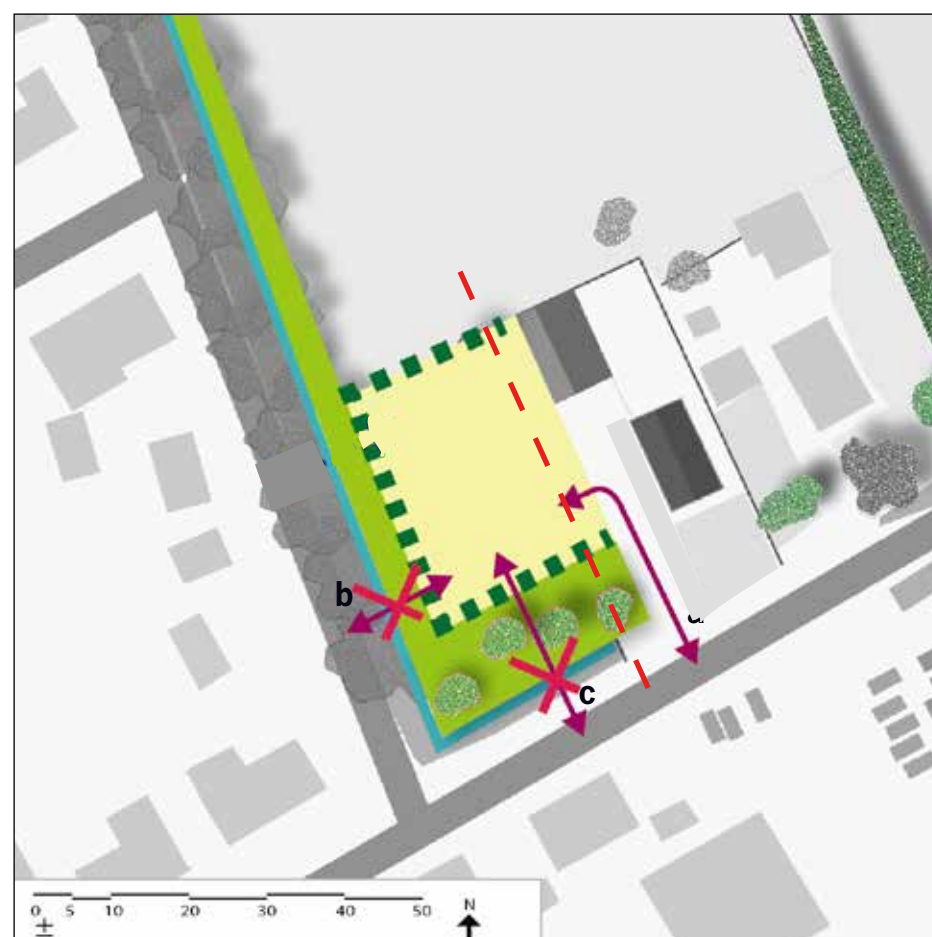
Voor een groene landelijke suggestie wordt aan de Tielsestraat-kant een brede strook gras en fruitboompjes gereserveerd. Deze kant van het perceel krijgt daardoor een natuurlijk landelijke uitstraling.



4. Landschappelijke erfrand

De nieuwe (senioren)woning wordt ook landschappelijk ingepast. Te denken valt aan een nette beukenhaag bij de voortuin of een wat losere gemengde haag (Sleedoorn, Spaanse aak). Voor de omgeving geldt een natuurlijke blik op het perceel. Voor de bewoners wordt privacy gecreëerd.

De paardenstal/container in de grote wei achter zal worden verwijderd, zodat ook die kant een groene landelijke uitstraling krijgt.



5. Kies voor ingetogen toegang

Belangrijk is op welke manier de toegang voor auto's naar het nieuwe huis wordt gerealiseerd. De huidige oprit vanaf de Tielsestraat (a) lijkt voor de hand liggend.

Is dit vanaf de Kasteelstraat (b) of een nieuwe ontsluiting aan de Tielsestraat (c), dan zal het tot versnippering en afzwakking van de hiervoor gepresenteerde landschappelijke ingrepen leiden.

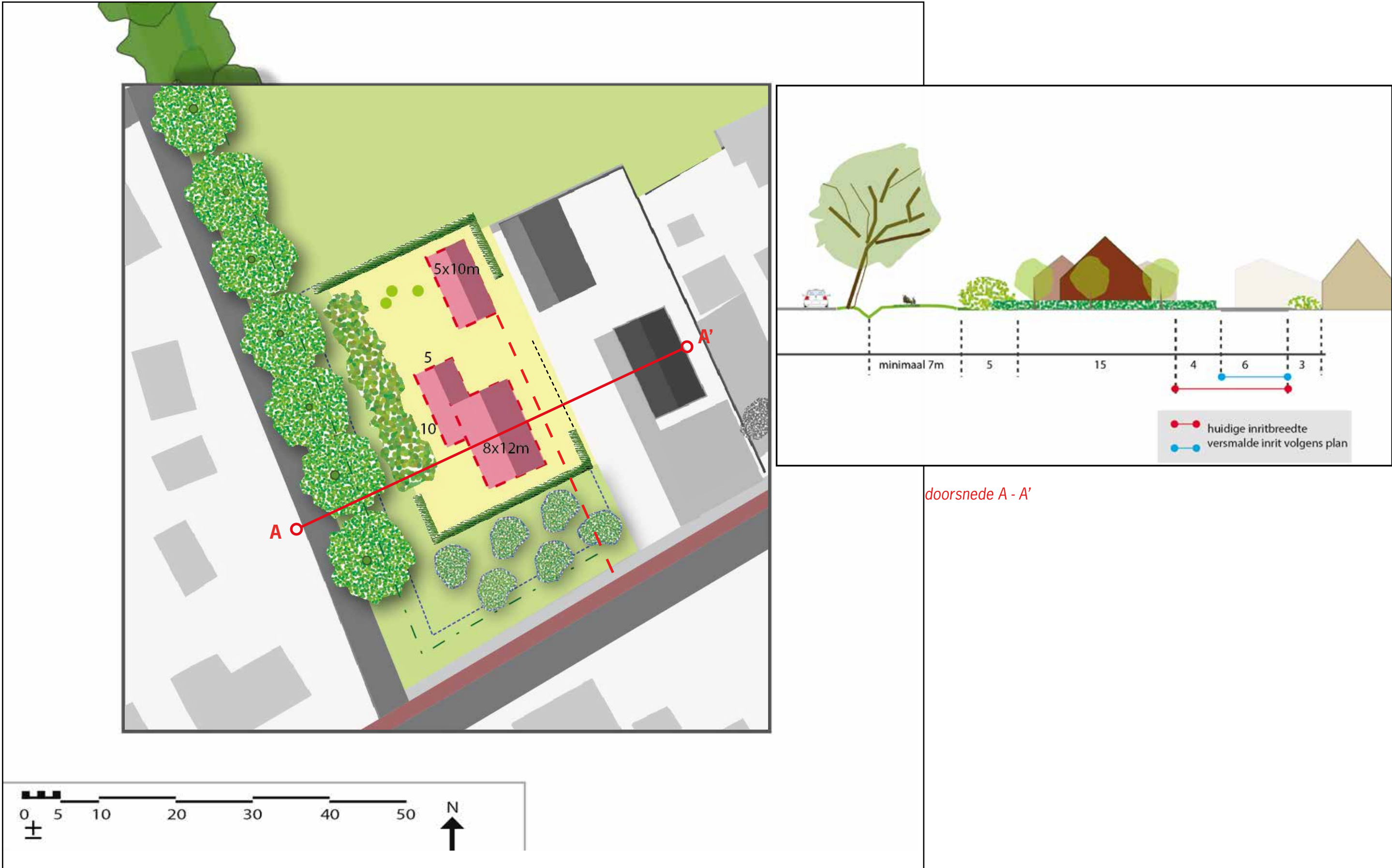


6. Bebouwing met drie kanten naar het landschap

Binnen de landschappelijke erfrand kan de nieuwe bebouwing gerealiseerd worden. De voorgevel van de nieuwbouw wordt op de Tielsestraat gericht. De bebouwing is als totaal (nok- en goothoogte en inhoud (circa 600m³)) in lijn met de andere erven aan deze kant van de Tielsestraat. Op bovenstaande tekening is de situering van de beoogde bouwblokken (woonhuis, gelijkvloers slaapgedeelte, en schuur/garage) globaal aangegeven, met een marge van 30 %.

Bij de verdere uitwerking van de architectuur kan het kaartje van 1871, waarop drie losse gebouwen te zien zijn, inspiratie bieden. Zo kan de nieuwe (senioren)woning uit meerdere geschakelde eenheden bestaan die recht doen aan de drie verschillende overgangen naar het landschap. Hierdoor ontstaat tevens een binnenplaats, die privacy geeft aan de bewoners én vanuit de omgeving een rustig beeld oplevert.

Voorlopig beplantingsplan





Het inrichtingsplan bestaat uit:

- A. de landschappelijke aansluiting aan de Tielsestraat: hier een 'boomgaard': aantal fruitboompjes (sier- en vrucht) in gras, met een omheining van schapengaas (.....) ;
- B. de bomen in de Kasteelstraat staan 'vrij', ook aan de binnenrand wordt een strook van minimaal 7m gras vanaf de kavelgrens opengelaten;
- C. tussen 'boomgaard' en bebouwing een lage (± 50cm) beuken-, liguster- of lindenhaag als formele overgang tussen het landschappelijke gedeelte en de voortuin;
- D. aan de Kasteelstraatkant een wat bredere, dichtere beplanting van een singel van 5 m doorsnee met inheems heesterplantsoen als hazelnoot, sleedoorn, krent, Gelderse roos, kardinaalsmuts;
- E. aan de achterzijde een lage haag (± 70cm) van Spaanse aak (of zomereik) met een aantal verspreid staande heesters en/of struiken, inspeland op de uiteindelijke architectuur van de woning.

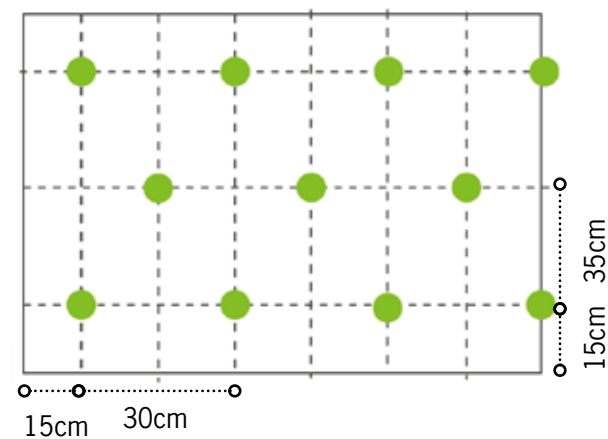
Dit beplantingsvoorstel biedt een robuuste landschappelijke erfrandbeplanting waarbinnen de toekomstige bebouwing gesitueerd kan worden.

de hagen en aanbevolen plantafstand

± 33m aan de voorzijde

voorstel lindenhaag

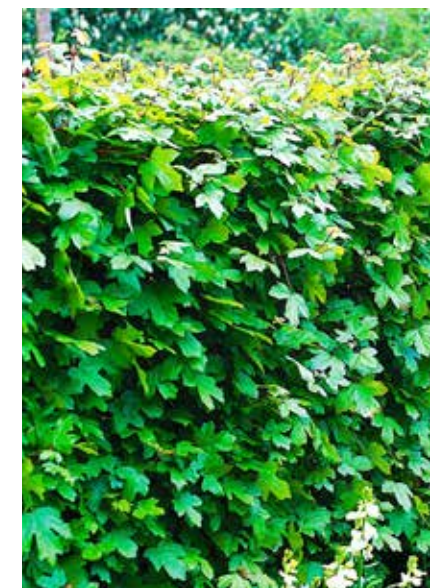
Tilia cordata, drie rijen dichtgeplant 11 stuks per strekkende meter = ± 360 stuks



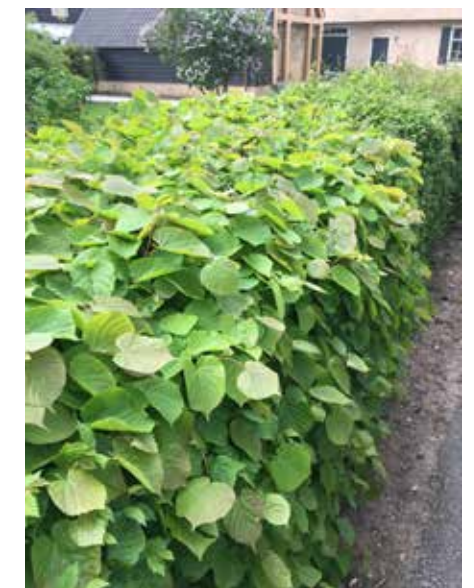
± 30m aan de achterzijde

voorstel Spaanse aak

Acer campestre, enkele rij 5 stuks per strekkende meter = ± 150 stuks
bij dubbele rij in driehoeksverband 10 stuks per strekkende meter = ± 300 stuks

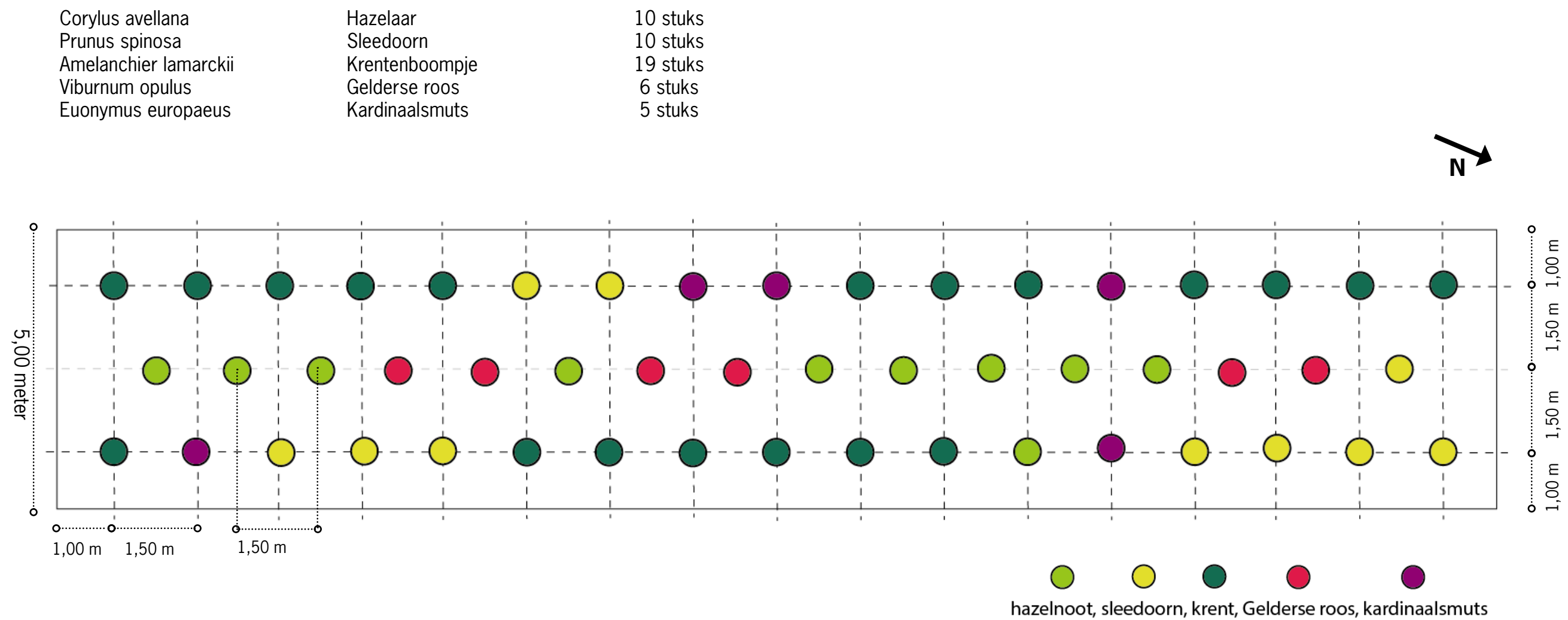


voorbeeld veldesdoornhaag



voorbeeld brede lindenhaag

sortiment struweel en aanbevolen plantafstand



In samenspraak met de heer en mevrouw Teunissen samengesteld en vorm
gegeven door: ir. Henk van Blerck en ing. Hanneke Baltjes

Schokland en water bv | landschap ontwerp, beeld en verhaal

De Watertoren 5
3912 AK Rhenen
0317 614735
info@schoklandenwater.nl
www.schoklandenwater.nl

