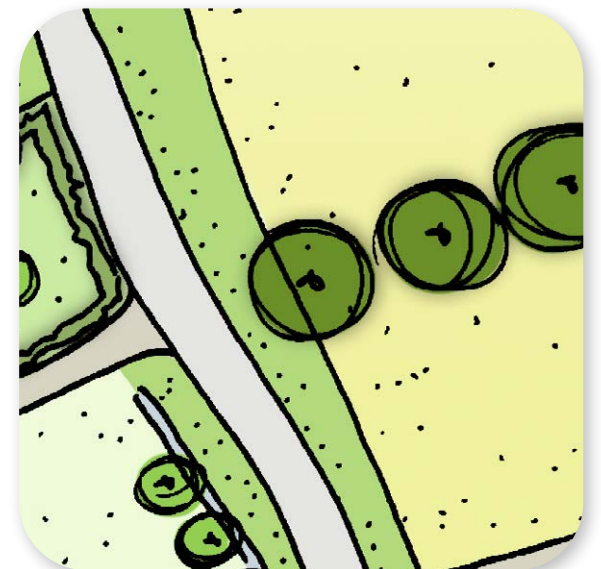
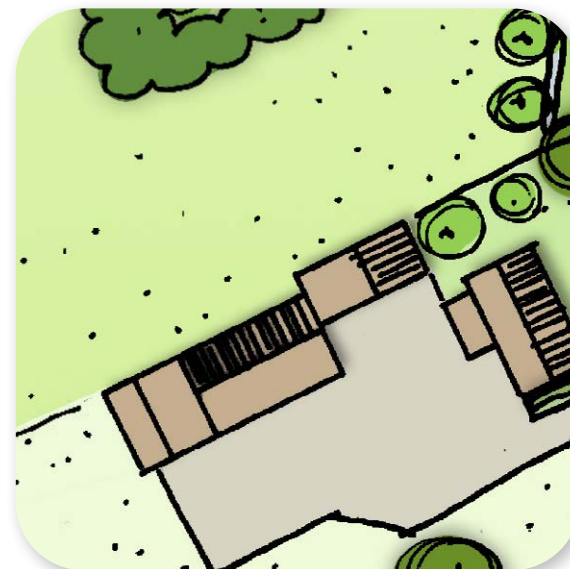
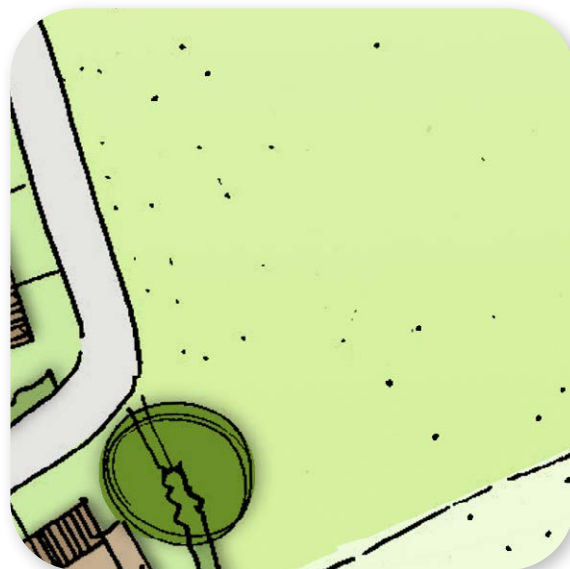
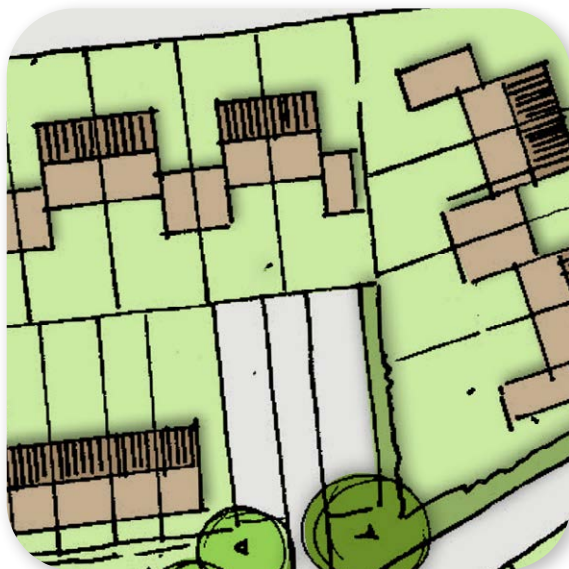
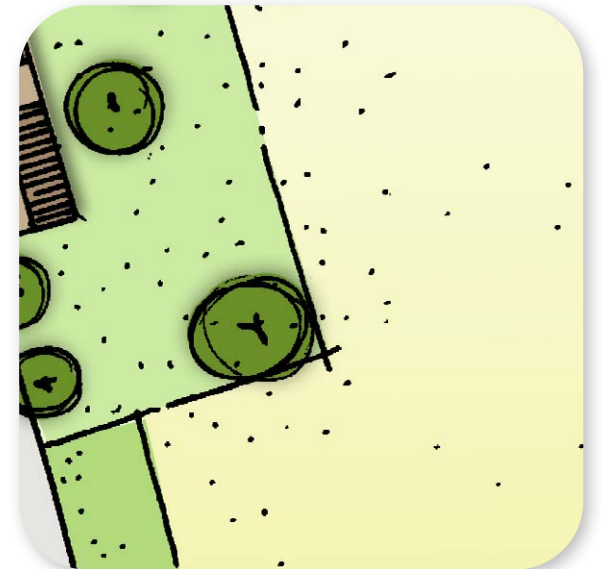
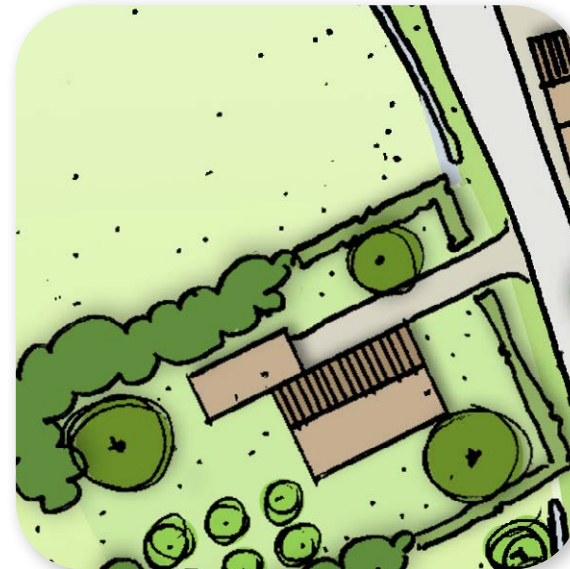
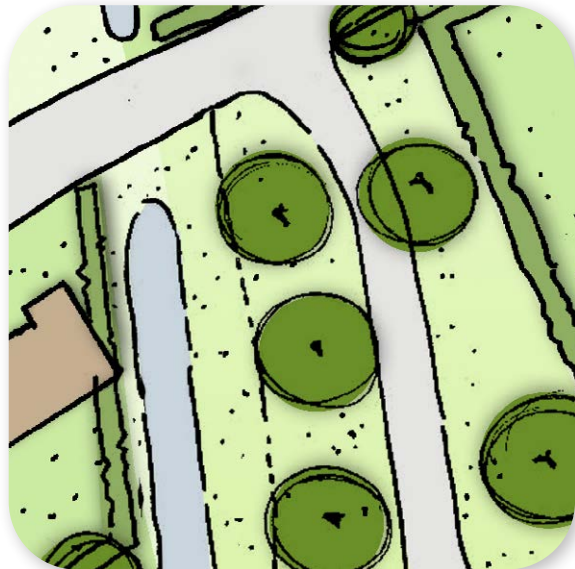
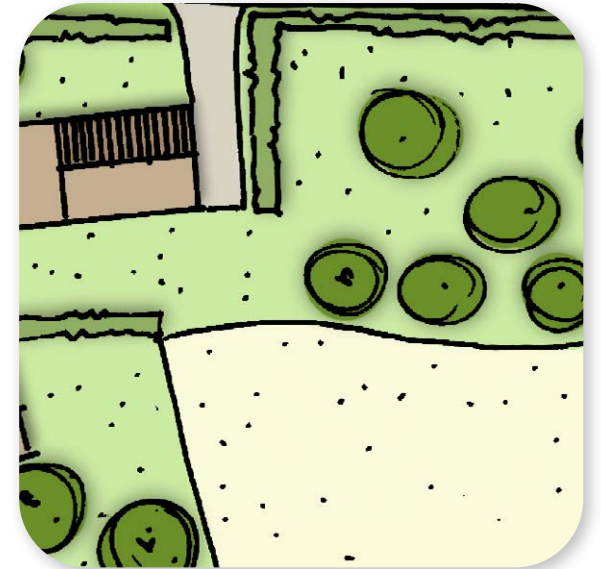
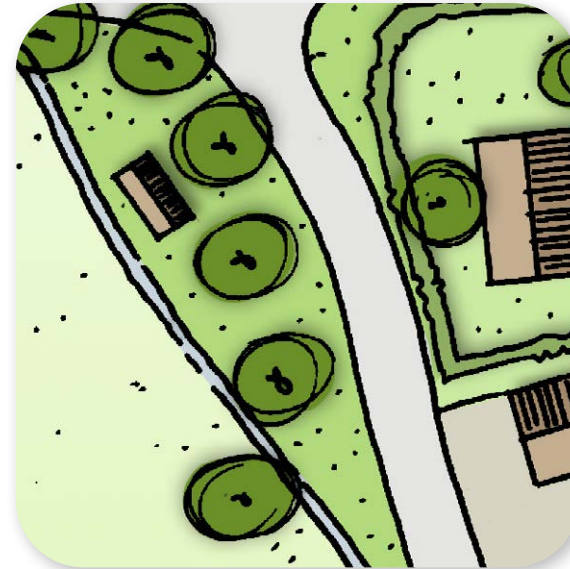
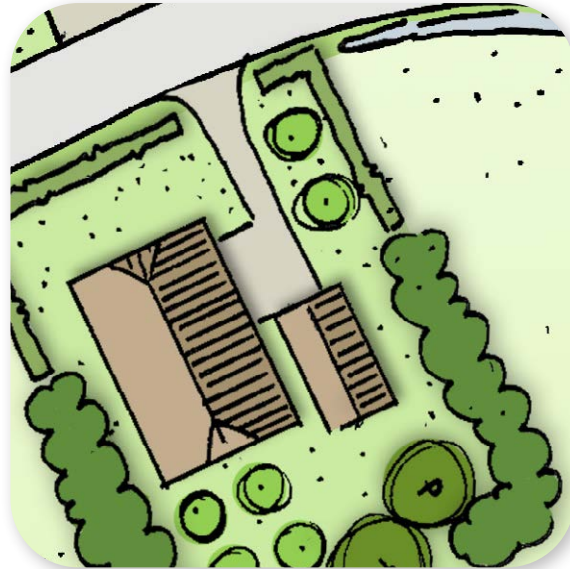
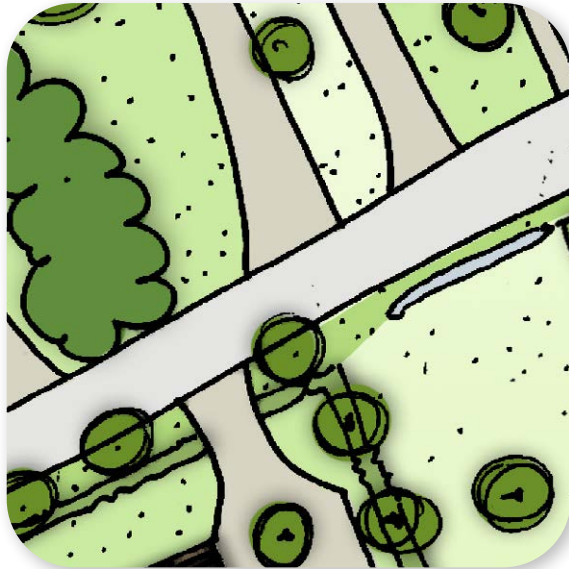
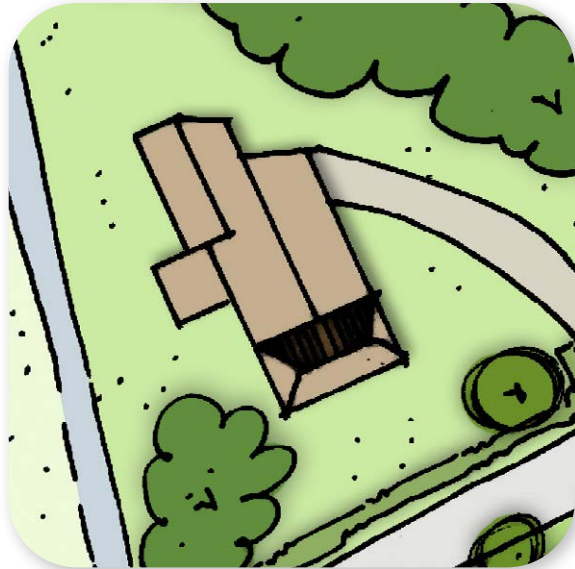
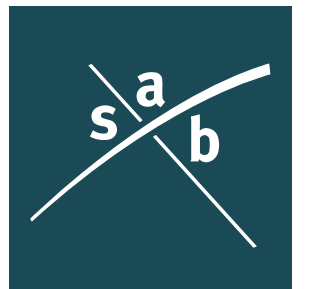




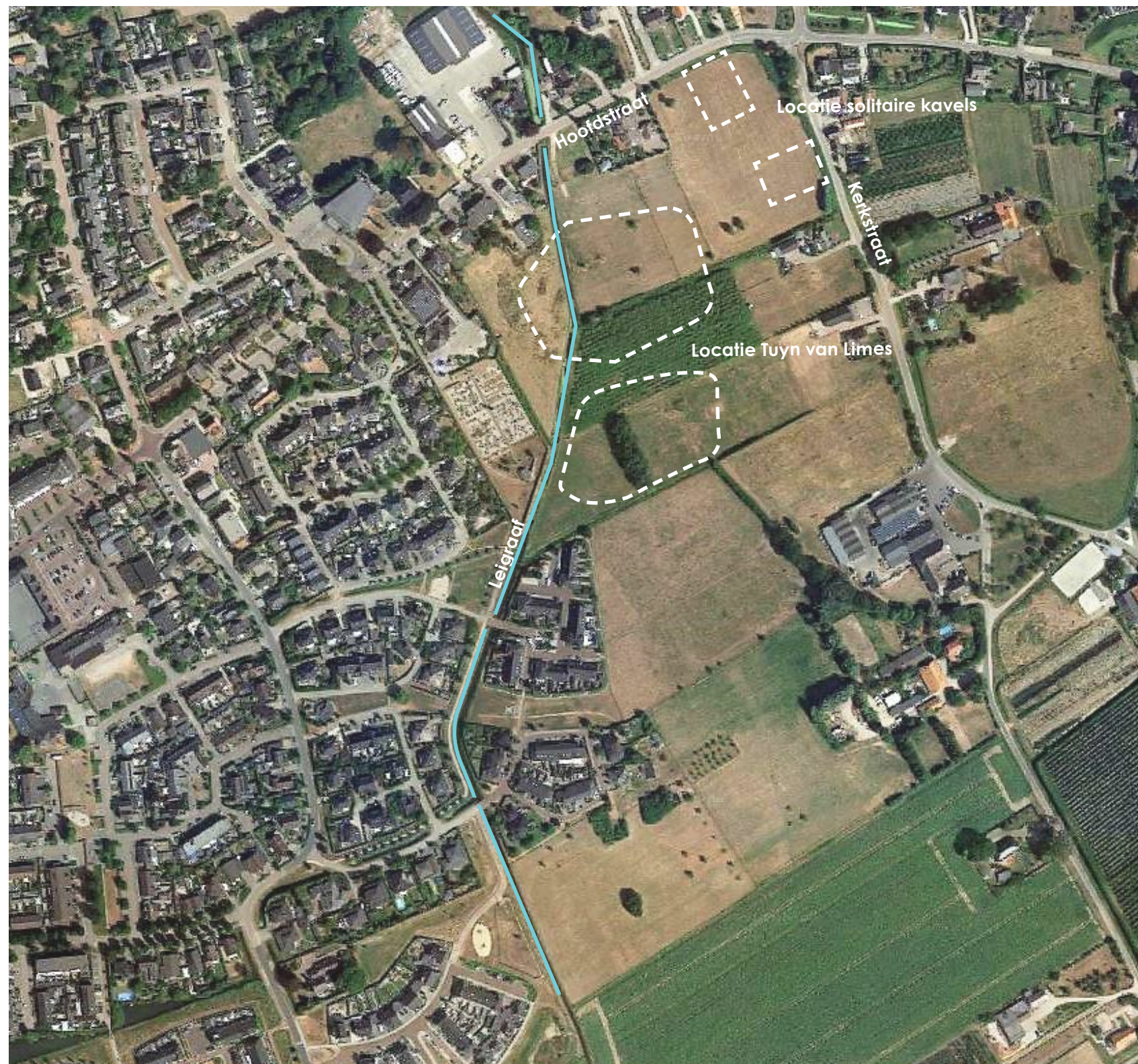
Inleiding

Aan de oostzijde van Herveld-Noord zullen 59 nieuwe woningen worden ontwikkeld. In twee woonbuurten ("woerden") krijgen 57 woningen volgens een gevarieerd programma een plek. Voor deze buurten is inmiddels een schetsontwerp opgesteld. De overige 2 woningen zullen worden gerealiseerd als solitaire kavels in het aangrenzende agrarisch perceel. Hiervoor zijn tot op heden geen concrete plannen uitgewerkt.

De gemeente Overbetuwe heeft de initiatiefnemer verzocht een landschapsplan op te stellen voor de twee solitaire kavels. Uit dit plan moet duidelijk worden waar de kavels komen te liggen, hoe zij aansluiten op het omliggende landschap en welke randvoorwaarden er worden gesteld aan de bebouwing en de erfinrichting. Het plan moet worden opgesteld en onderbouwd conform het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente.

Leeswijzer

Het voor u liggende landschapsplan geeft inzicht in de locatie, uitstraling en randvoorwaarden van de twee solitaire kavels. Allereerst wordt ingegaan op de eisen die het LOP stelt aan een landschapsplan. Vervolgens wordt achtereenvolgens ingegaan op de ruimtelijke karakteristieken van het omliggende de landschap en de bebouwing (bestaand en nieuw). Op basis van voorgaande punten wordt een inrichtingsschets gepresenteerd, die wordt onderbouwd met behulp van een toelichting. Tot slot wordt ingegaan op de beeldkwaliteitseisen van de bebouwing, van het erf en op de soortkeuze en plantinstructies van de erfbeplanting.



» Luchtfoto van de huidige situatie en hierin het schetsontwerp voor de twee woerden».

Het LOP als toetsingskader

Het landschapsonwikkelingsplan (2010) verwoordt het beleid van de gemeente Overbetuwe ten aanzien van natuur en landschap. Het dient tevens als toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven die in het buitengebied van de gemeente plaatsvinden. In hoofdstuk 4 van het LOP wordt dit toetsingskader verduidelijkt. Het initiatief valt onder het thema “wonen en werken”. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen het bestemmingsplan, wat voor deze solitaire kavels geldt, moet worden bekeken welk scenario voor dit gebied geldt. Voor het plangebied geldt scenario “vrijlaten”. Dit betekent dat het initiatief mogelijk is, mits de ontwikkeling bijdraagt aan het verwezenlijken van de doelstellingen van het LOP (pagina 206). Hieronder gaan wij daarom in op die doelstellingen.

Gebiedskarakterisering in het LOP

De omgeving waarin de solitaire kavels liggen, wordt in het LOP getypeerd als een kleinschalig landschap (zie pagina 13). Bebouwing, beplanting en open landschap wisselen elkaar af. De gradiënten tussen open en dicht, hoog en laag, nat en droog zijn belangrijk in dit gebied. Zo ontstaat een afwisselend landschap. Karakteristieke landschapselementen zijn in dit gebied: fruitbomen, boomgaarden, laanbeplanting, elzensingels en erfbeplanting.

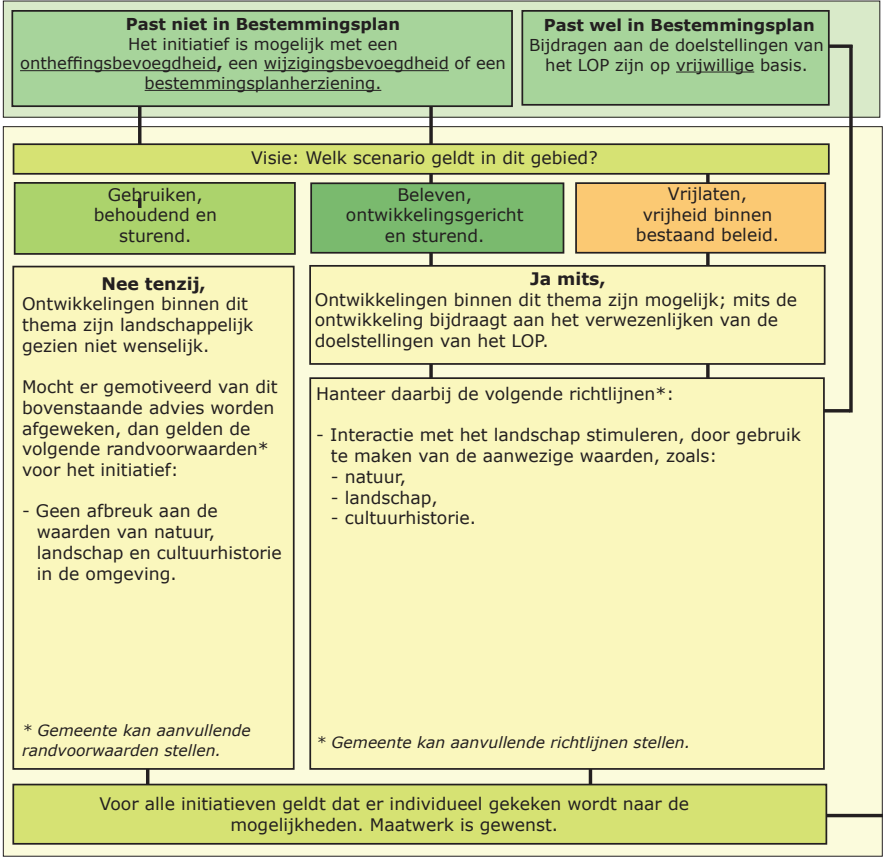
Doelstellingen van het LOP

In het LOP worden de volgende doelstellingen voor dit gebied gepresenteerd (zie pagina 157):

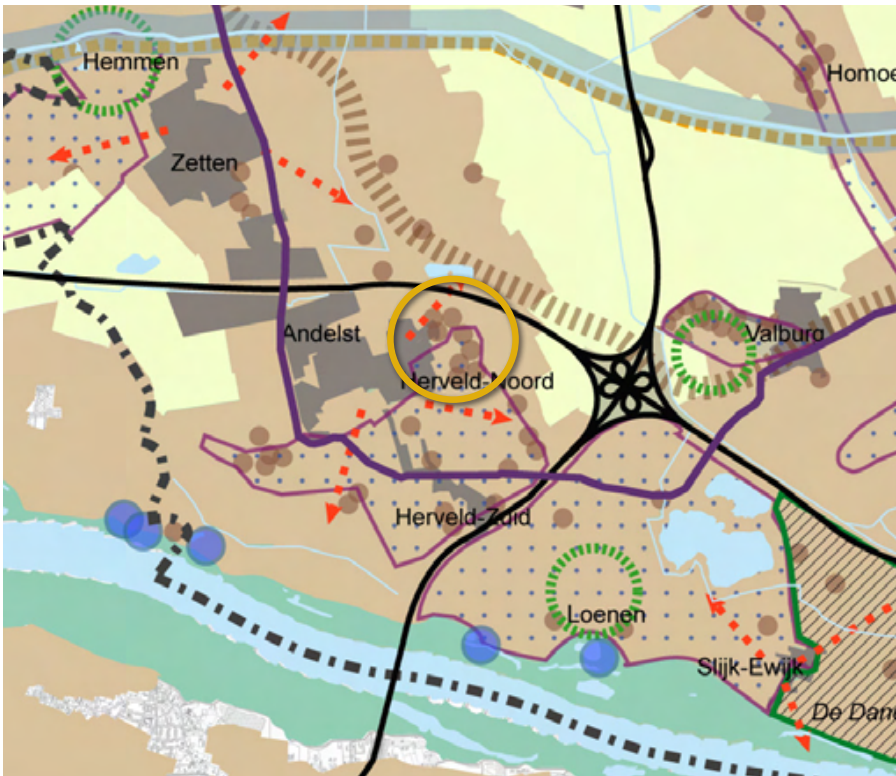
- Het versterken van de kleinschaligheid van de oeverwal, onder meer door het aanleggen van erf- en kavelgrensbeplanting en het toevoegen van kleinschalige woningbouw en bedrijvigheid.
- Het herkenbaar maken van de cultuurhistorie van dit gebied, onder meer door fruitbomen (liefst hoogstamfruit) te planten.

Kortom: volgens de uitgangspunten van het LOP is de realisatie van twee solitaire kavels mogelijk, mits wordt bijgedragen aan het versterken van dit kleinschalige landschapstype. Erf- en kavelgrensbeplanting en hoogstamfruit dragen daaraan bij.

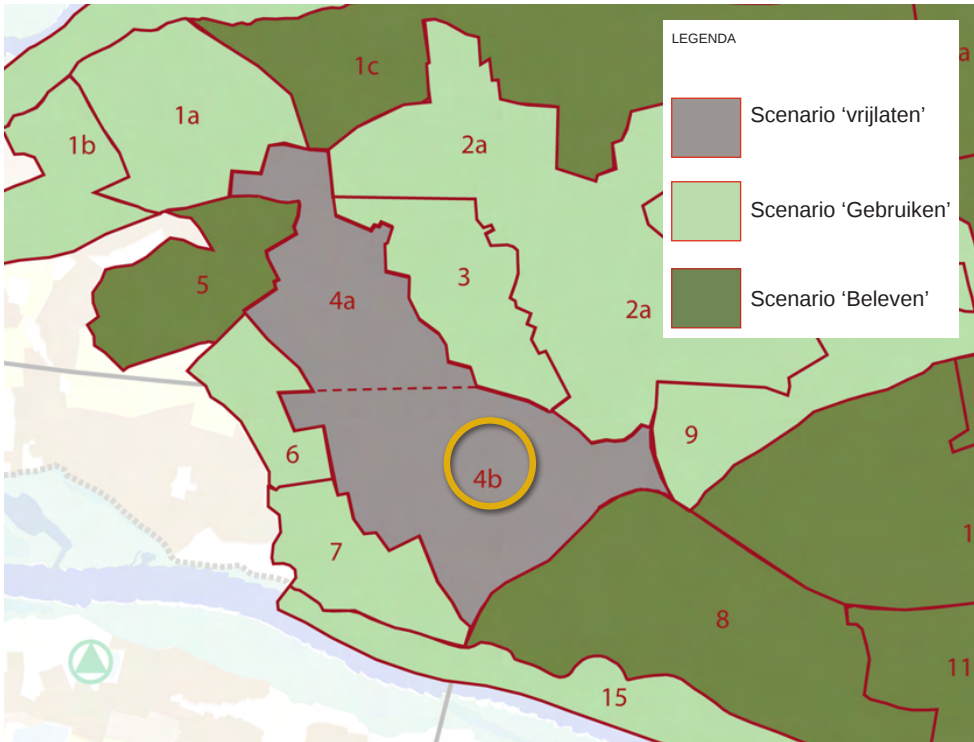
Thema Wonen en Werken



» Toetsingskader LOP
(bron: Landschapsonwikkelingsplan Overbetuwe, 2010, p. 206)



» Visie op hoofdlijnen (in geel aangegeven: het plangebied)
(bron: Landschapsonwikkelingsplan Overbetuwe, 2010, p. 134)



» Scenariokeuze per deelgebied (in geel aangegeven: het plangebied)
(bron: Landschapsonwikkelingsplan Overbetuwe, 2010, p. 136)



Karakteristieken van het landschap

Om een goede inrichtingsschets voor de twee kavels te kunnen opstellen, is het noodzakelijk de karakteristieken van het landschap beter te bestuderen. De twee percelen liggen in het oeverwallen- en stroomruggenlandschap. Dit gebied wordt gekenmerkt door een kleinschalig karakter en een grote afwisseling tussen openheid en beslotenheid. Open akkers en weilanden worden afgewisseld met besloten erven, beplanting en boomgaarden. De erven liggen als solitaire eenheden in het landschap en voegen zich naar de bestaande kavelstructuur.

De bodem bestaat uit rivierkleigrond. Dit vormde van oudsher een vruchtbare bodem voor de talrijke boomgaarden, die hier veel voorkwamen. Ook op de locatie van de twee kavels bevond zich vroeger een boomgaard (zie topografische kaart rond 1900). Tot 1970 is deze boomgaard nog op kaarten terug te vinden. De grond is nu in gebruik als weiland.

Aanwezige landschapselementen zijn onder meer: hoogstamboomgaarden, houtsingels, hagen (rondom erven) en solitaire bomen (op erven).

Verschillende typen kavels

Ten oosten van het plangebied ligt een oude woerd. Dit is een aangelegde hoogte in het rivierenlandschap (vergelijkbaar met een terp) die ervoor moest zorgen dat bewoners en vee ten tijde van overstromingen geen natte voeten kregen. De boerderij bevond zich van oudsher op het hoger gelegen punt van de woerd, met daaromheen het erf.

Deze woerd is als verhoging nog goed in het landschap te herkennen. Nevenstaande hoogtekaart laat zien dat de woerd (oranje/gele kleur) nog altijd flink hoger ligt dan het omringende landschap.

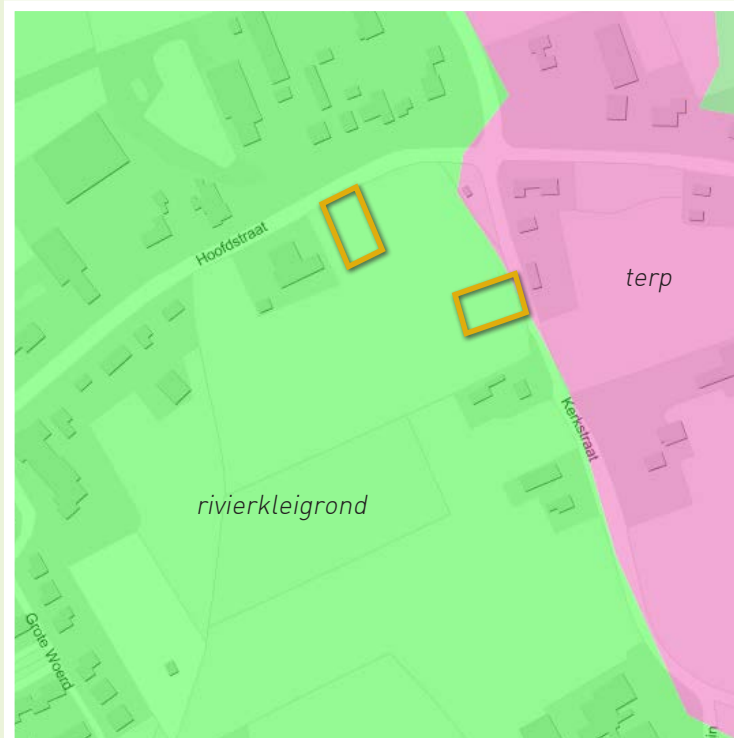
In latere tijden zijn aan de lager gelegen wegen rondom de woerd bebouwing toegevoegd. In tegenstelling tot de oorspronkelijke bebouwing op de woerd, die verder van de weg stond om zo op het hoogste punt van de woerd te staan, stonden de woningen langs de wegen veelal direct aan de weg. Omdat het overstromingsgevaar een steeds minder groot risico vormde, was er immers geen noodzak meer om de woning en het erf veel hoger aan te leggen.



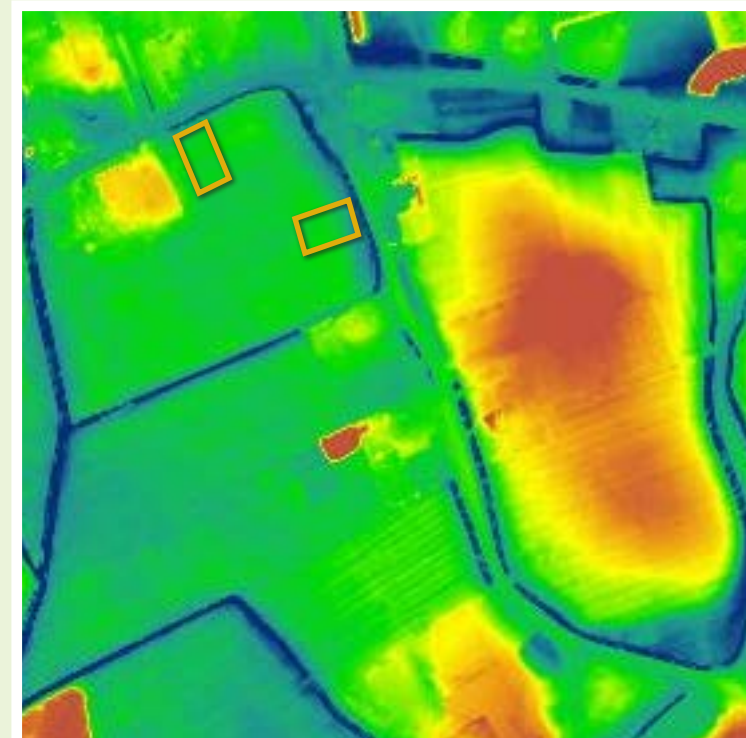
» Topografische kaart rond 1900 (bron: www.topotijdreis.nl)



» Topografische kaart huidige situatie (bron: www.topotijdreis.nl)



» Bodemkaart (bron: Provincie Gelderland, kaartenatlas)

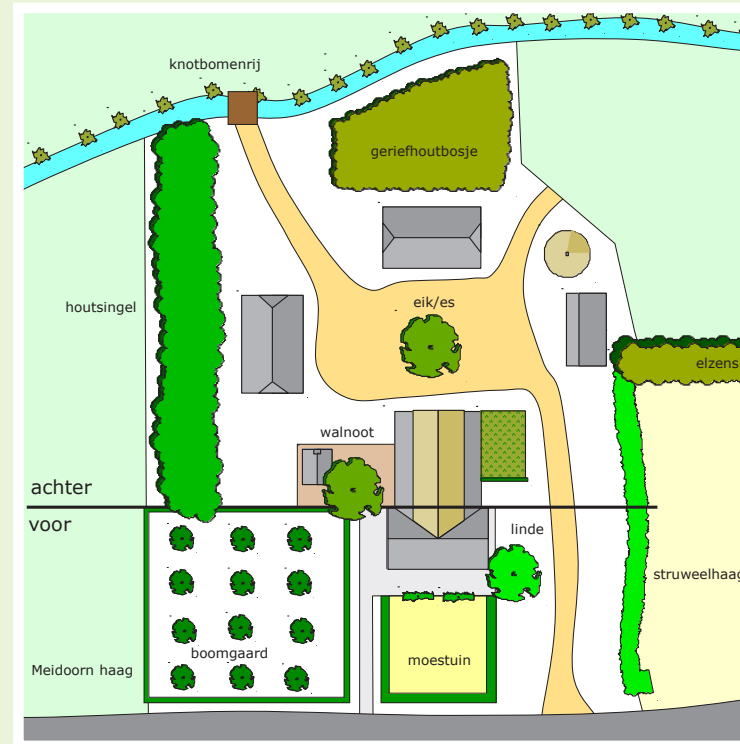


» De woerd is als verhoging nog goed in het landschap te herkennen (bron: www.ahn.nl/viewer)

Opbouw van de erven

De erven in de omgeving van het plangebied hebben een ruime opzet (zie ook de foto's op de volgende pagina). Dit past in het oeverwallen- en stroomruggenlandschap. De voorerven zijn ingericht als siertuin en bevatten lagere beplanting. De voortuinen hebben veelal een eenvoudige, heldere uitstraling, waarin lage (buxus)hagen de verschillende plantvakken aangeven. Van oudsher zien we op de boerenerven in dit landschapstype soms ook een moestuin of boomgaard op het voorerf. In de omgeving van het plangebied komt dit echter niet zoveel meer voor. Op het achtererf komt hogere beplanting voor in de vorm van houtsingels, solitair of soms - als er genoeg ruimte is - een geriefhoutbosje.

Kortom: het landschap heeft een afwisselend karakter, waarin erven als solitaire eenheden in het landschap liggen. Voorerven zijn vaak lager beplant, terwijl achtereven hogere beplanting bevatten. Van oudsher zien we in dit landschap veel boomgaarden.



» Voorbeeld van de erfopbouw in het rivierkleilandschap
(bron: Overbetuwe Groen Natuurlijk)

Ruimtelijke karakteristieken

Karakteristieken van de bestaande bebouwing

In de directe omgeving van het plangebied staan met name vrijstaande woningen van overwegend één bouwlaag met een kap. Enkele woningen hebben twee bouwlagen met een kap. Het dorpse karakter van de buurt komt tot uitdrukking in de diverse bouwjaren, de wisselende rooilijnen en de gevarieerde uitstraling van de bebouwing. De variëteit zien we bijvoorbeeld terug in het dakmateriaal: riet, rode en antracietkleurige dakpannen. De uitstraling van de woningen varieert van een boerderij-achtig type tot een “eenvoudige” jaren ‘60 woning.

Toch passen al deze verschillende woningen goed in deze omgeving, dankzij enkele gemeenschappelijke kenmerken:

- alle woningen oriënteren zich op de weg;
- de gevels zijn vervaardigd van roodbruine baksteen of wit pleisterwerk
- alle woningen hebben een kap: een zadeldak of een wolfsdak;
- alle daken hebben een overstek.

De woningen aan de Hoofdstraat staan op relatief grote afstand van de weg. De voortuinen zijn hier minimaal 8 meter diep. Dit past bij de landelijke ligging van de percelen. De woningen aan de Kerkstraat staan gemiddeld dicht bij de weg. De voortuinen variëren van géén voortuin tot een voortuin van zo’n 8 meter.

Kortom: de bestaande bebouwing heeft een dorps en gevarieerd karakter. Eenheid ontstaat door het materiaalgebruik van de gevel, de kapvorm en de overstekken.



» Overzicht van bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied (bron: Google Maps)

Karakteristieken van de nieuwe woonbuurten

De buurten worden ontwikkeld volgens het principe van de “woerden”, die hier van oudsher in de nabije omgeving voorkomen. Net als de oorspronkelijke woerden, ligt de nieuwe woonbebouwing hoger in het landschap. De bebouwing op de woerden is veelal naar binnen gericht. De achtertuinen zijn daardoor veelal naar de buitenzijde gericht. Rondom bevindt zich een informele haag en een brede, groene rand met een open uitstraling. De nieuwe woonbuurten hebben daardoor een directe relatie met het landschap. Dit past bij de kenmerken van de oude “woerden”.

De nieuwe woonbebouwing zal qua sfeer en karakter aansluiten bij het agrarische en dorpse karakter van de omgeving. De noordelijke woerd heeft een ‘landelijk dorps’ karakter. Deze woerd ligt immers het dichtst bij de Hoofdstraat en het bestaande dorp. De straten worden vorm gegeven als dorpslinten.

De zuidelijke woerd is geïnspireerd op het boerenerf. Op het erf is één hoofdhuis aanwezig (de boerderij) die dicht bij de entree van de woerd staat. De overige woningen hebben de uitstraling van boerenschuren.

Kortom: de nieuwe woonbuurten worden ontwikkeld volgens het principe van “woerden” en hebben een duidelijke relatie met het landschap. De noordelijke woerd heeft een landelijk dorpse uitstraling en de zuidelijke woerd heeft de uitstraling van een boerenerf.



» Plankaart van de woerden (SAB)

Uitgangspunten van het ontwerp

De twee erven zullen als solitaire eenheden in het landschap komen te liggen. Zo wordt het afwisselende karakter van het landschap versterkt. De woningen liggen in het landschap rondom de oude woerd (ten oosten van het plangebied). Deze wordt intact gelaten. Aansluitend bij de overige bebouwing die in de loop der tijd aan de wegen rondom de woerd is gebouwd, bevinden de nieuwe kavels zich direct aan de weg en staan de woningen op korte afstand van de weg. De woningen zijn zo gepositioneerd dat zij niet recht tegenover bestaande woningen staan. Zo zal er vanuit de bestaande woningen een vrij zicht blijven bestaan.

In tegenstelling tot de nieuwe woonbebouwing op de nieuwe "woerden", die een open, groene rand krijgt, zullen de solitaire kavels een meer besloten uitstraling krijgen. Aan de achterzijde zijn de kavels meer open om zo de relatie met het landschap te versterken.

Relatie met het landschap

Tussen de diverse kavels blijft een minimale maat van 25 meter bestaan. Daardoor blijven de doorzichten naar het landschap behouden. De kavels houden ruime afstand van de nieuwe "woerden", zodat het duidelijk om twee verschillende typen woonbebouwing gaat. Aansluitend bij de doelstellingen van het LOP zal er erf- en kavelgrensbeplanting worden toegevoegd. Zo krijgen de erven een groene uitstraling en wordt de overgang naar het omringende landschap op zorgvuldige wijze vormgegeven.

Net als de erven in de omgeving, wordt het voorerf ingericht als siertuin met lage beplanting. Het achtererf kan worden ingericht met hogere beplanting. Ook een kleine hoogstamboomgaard kan onderdeel uitmaken van het achtererf. De beplanting wordt verder uitgewerkt op pagina 10.

Dorpse uitstraling

Net als de woningen in de directe omgeving, zal de bebouwing een dorpse uitstraling krijgen. De bebouwing oriënteert zich op de weg en is ook duidelijk zichtbaar vanaf de weg. De woningen hebben een kap die aansluit op de kapvormen in de omgeving. De gevels bestaan eveneens uit materialen die bij de woningen in de omgeving voorkomt: roodbruine bakstenen of wit pleisterwerk. De uitstraling van de bebouwing wordt verder uitgewerkt op pagina 10.

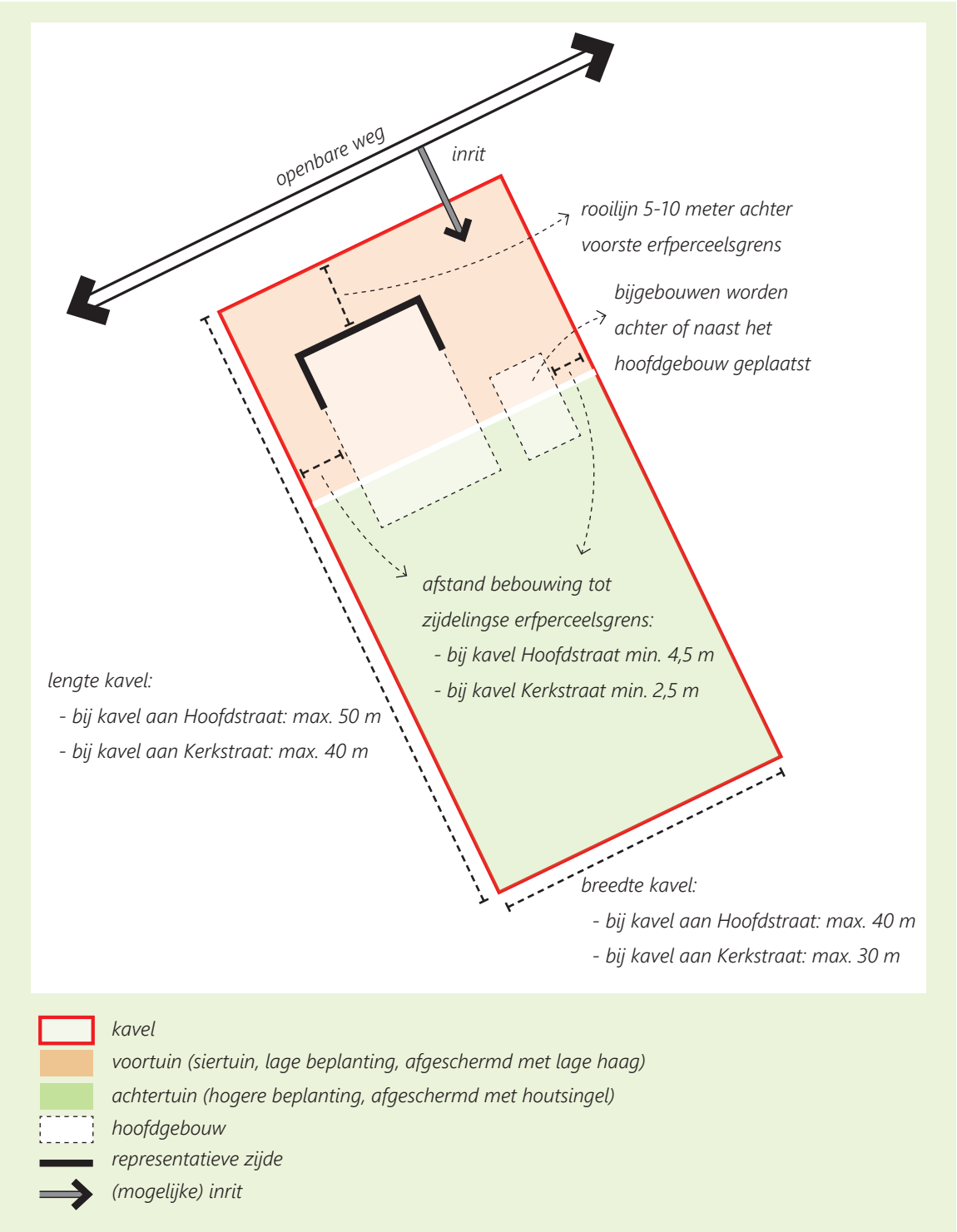


» Inrichtingsschets (schaal: 1:1.000)



» Zichtlijnen

- zicht op de woning vanaf de openbare weg
- zicht op het landschap vanaf de openbare weg
- vanuit de bestaande woningen geen zicht op de nieuwe woningen



» Schematische opzet van beide kavels



Uitstraling en beeldkwaliteit van de bebouwing

Op beide percelen wordt één vrijstaande woning gebouwd. Onderstaande beeldkwaliteitseisen vormen het kader voor de ontwikkeling van deze woningen en eventuele bijgebouwen.

Bouwmassa

- De woning heeft een rechthoekige hoofdvorm.
- De woning bestaat uit één of anderhalve bouwlaag met een kap. De maximale goothoogte is 4,50 meter en de maximale nokhoogte bedraagt 9,00 meter.
- Incidenteel is aan de wegzijde een hogere goothoogte mogelijk mits dit duidelijk ondergeschikt is aan het hoofdvolume.
- De kapvorm van de woning is een zadeldak, samengestelde kap of een wolfsdak. Bijgebouwen hebben een vergelijkbare kapvorm of hebben een plat dak.

Rooilijn en plaatsing op de kavel

- De woning oriënteert zich op de openbare weg.
- De rooilijn van de woning bevindt zich op een afstand van minimaal 5 en maximaal 10 meter vanaf de voorste perceelsgrens.
- Bij de kavel aan de Hoofdstraat bedraagt de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 4,50 meter.
- Bij de kavel aan de Kerkstraat bedraagt de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2,50 meter.
- Bijgebouwen worden achter of naast de woning geplaatst (minimaal 1,50 meter achter de voorgevellijn van de woning).

Detailering

- De architectuur kenmerkt zich door een traditionele, dorpse bouwstijl, aansluitend bij de omliggende bebouwing.
- De kap heeft goed gedetailleerde dakbeëindigingen (dakoverstek en goot).
- Dakkapellen en openingen van het dakvlak sluiten qua vormgeving aan bij de bouwstijl.
- De uitstraling van de bijgebouwen past bij de architectuur van het hoofgebouw.

Materiaal- en kleurgebruik

- Gevels worden uitgevoerd in baksteen in rood-bruintinten, in wit geschilderde baksteen of in wit pleisterwerk.
- Accenten in glas of hout zijn mogelijk.
- Daken worden uitgevoerd met gebakken dakpannen of met riet.



» Inspiratiebeelden bebouwing

Uitstraling van het erf

Onderstaande beeldkwaliteitseisen vormen het kader voor de erfinrichting.

Grootte van de kavels

- De kavel aan de Hoofdstraat is maximaal 50 meter diep en 40 meter breed.
- De kavel aan de Kerkstraat is maximaal 40 meter diep en 30 meter breed.
- Bij de kavel aan de Kerkstraat staat de woning niet direct voor de bestaande woningen aan de overzijde van de weg.

Verharding en parkeren

- De uitstraling van de erfverharding past bij het karakter van de bebouwing en bij de landelijke omgeving. Grind of gebakken klinkers in natuurlijke kleuren passen hier goed.
- Er worden minimaal drie parkeerplaatsen op het eigen erf gerealiseerd (de parkeernorm is min. 2,7 parkeerplaats).

Groen en erfafscheidingen

- De voortuin wordt afgeschermd met een lage haag (ongeveer 1,25 meter hoog).
- De achtertuin wordt afgeschermd met een houtsingel (windsingel) van zo'n 5 meter breed.
- De voortuin wordt ingericht als siertuin met lage beplanting. Een enkele solitaire boom is goed mogelijk in de voortuin.
- De achtertuin wordt op groene wijze ingericht. Hier past hogere beplanting dan in de voortuin, zodat het erf een zekere gelaagdheid krijgt. Solitaires die goed op het achtererf passen zijn bijv. (rode) beuk, kastanje, eik, linde, peer, leipeer of (treur) wilg. Een kleine hoogstamboomgaard (kers, appel, peer, pruim) zou onderdeel kunnen uitmaken van de achtertuin.

Wateropvang

- Dakwater wordt afgewaterd op de bestaande sloot.



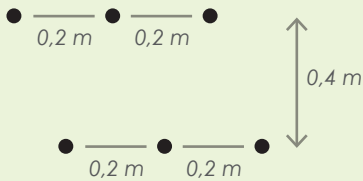
» *Inspiratiebeelden erfinrichting*

Plantinstructies

Haag rondom voortuin

- haagbeuk (*Carpinus betulus*)

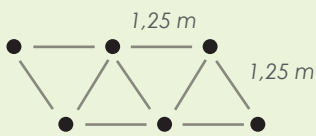
Hoogte: ca. 1,25 meter. Aanplanten in 2 rijen met een onderlinge afstand van 0,40 meter. Per strekkende meter 5 stuks aanplanten met een onderlinge afstand van 0,20 meter. Aanplanthoogte 60-80 cm.



Houtsingel langs achtertuin

- boomvormers: zwarte els (*Alnus glutinosa*), Gele Kornoelje (*Cornus mas*) en Gelderse roos (*Viburnum opulus*)
- struikvormers: hazelaar (*Corylus avellana*) sleedoorn (*Prunus spinosa*), vlier (*Sambucus nigra*) en wilde kardinaalsmuts (*Eyonymus europeaus*)

Aanplanten in minimaal 2 rijen met een plantafstand van 1,25x1,25 meter. Aanplanten als bosplantsoen met een hoogte van minimaal 60-80 cm.

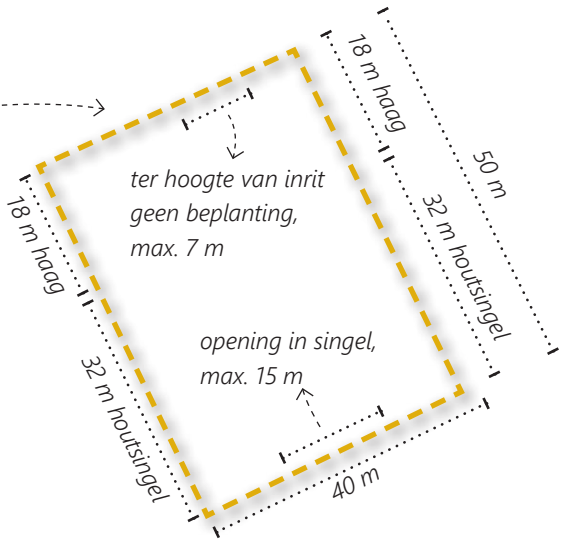


Solitairen

- Keuze uit: (rode) beuk, noot, eik, linde, peer, leipeer of (treur) wilg.

Beplantingslijst kavel A

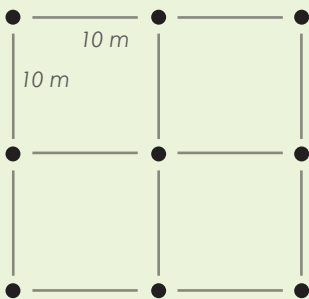
Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	hoeveelheid	planthoogte	plantverband	bijzonderheden
Knip- en scheerheg (69 m¹)					
<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	690 stuks	60-80 cm	5 per meter, 2 rijen (afstand tussen rijen 0,40 meter)	
Houtsingel (89 m¹)					
<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els (15%)	21 stuks	60-80 cm	1,25 x 1,25 meter, driehoeksverband (2 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
<i>Cornus mas</i>	Gele kornoelje (15%)	21 stuks	60-80 cm	1,25 x 1,25 meter, driehoeksverband (2 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos (15%)	21 stuks	60-80 cm	1,25 x 1,25 meter, driehoeksverband (2 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar (20%)	28 stuks	60-80 cm	1,25 x 1,25 meter, driehoeksverband (2 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn (15%)	21 stuks	60-80 cm	1,25 x 1,25 meter, driehoeksverband (2 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
<i>Sambucus nigra</i>	Vlier (10%)	15 stuks	60-80 cm	1,25 x 1,25 meter, driehoeksverband (2 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
<i>Eyonymus europeaus</i>	Wilde kardinaalsmuts (10%)	15 stuks	60-80 cm	1,25 x 1,25 meter, driehoeksverband (2 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Solitairen					
<i>Fagus sylvatica</i> ('Atropurpurea'), <i>Juglans regia</i> , <i>Quercus robur</i> , <i>Tilia cordata</i> , <i>Pyrus communis</i> , <i>Salix sepulcralis Chrysocoma</i>	(Rode) beuk, noot, eik, linde, peer, leipeer of (treur)wilg	min. 4 stuks	maat 16-18	solitair	
Boomgaard					
Vrije keus, mits hoogstam	Bijv. kers, appel, peer, pruim	min. 6 stuks	maat 16-18	aanplanten in rijen met een onderlinge afstand van 10 meter	combineren met bloemrijk grasmengsel



Boomgaard

- vrij keuze, mits hoogstam
- op het achtererf of naast de woning

Aanplanten in rijen met onderlinge afstand van 10 meter, de maat is minimaal 16-18.



Bepantingslijst kavel B

Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	hoeveelheid	planthoogte	plantverband	bijzonderheden
Knip- en scheerheg (53 m¹)					
Carpinus betulus	Haagbeuk	530 stuks	60-80 cm	5 per meter, 2 rijen (afstand tussen rijen 0,40 meter)	
Houtsingel (70 m¹)					
Alnus glutinosa	Zwarte els (15%)	16 stuks	60-80 cm	1,25 x 1,25 meter, driehoeksverband (2 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Cornus mas	Gele kornoelje (15%)	16 stuks	60-80 cm	1,25 x 1,25 meter, driehoeksverband (2 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Viburnum opulus	Gelderse roos (15%)	16 stuks	60-80 cm	1,25 x 1,25 meter, driehoeksverband (2 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Corylus avellana	Hazelaar (20%)	24 stuks	60-80 cm	1,25 x 1,25 meter, driehoeksverband (2 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Prunus spinosa	Sleedoorn (15%)	16 stuks	60-80 cm	1,25 x 1,25 meter, driehoeksverband (2 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Sambucus nigra	Vlier (10%)	12 stuks	60-80 cm	1,25 x 1,25 meter, driehoeksverband (2 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Eyonymus europeaus	Wilde kardinaalsmuts (10%)	12 stuks	60-80 cm	1,25 x 1,25 meter, driehoeksverband (2 rijen)	aanplant groepsverband (min. 5-7 stuks per soort)
Solitairen					
Fagus sylvatica ('Atropurpurea'), Juglans regia, Quercus robur, Tilia cordata, Pyrus communis, Salix sepulcralis Chrysocoma	(Rode) beuk, noot, eik, linde, peer, leipeer of (treur)wilg	min. 3 stuks	maat 16-18	solitair	
Boomgaard					
Vrije keus, mits hoogstam	Bijv. kers, appel, peer, pruim	min. 4 stuks	maat 16-18	aanplanten in rijen met een onderlinge afstand van 10 meter	combineren met bloemrijk grasmengsel

