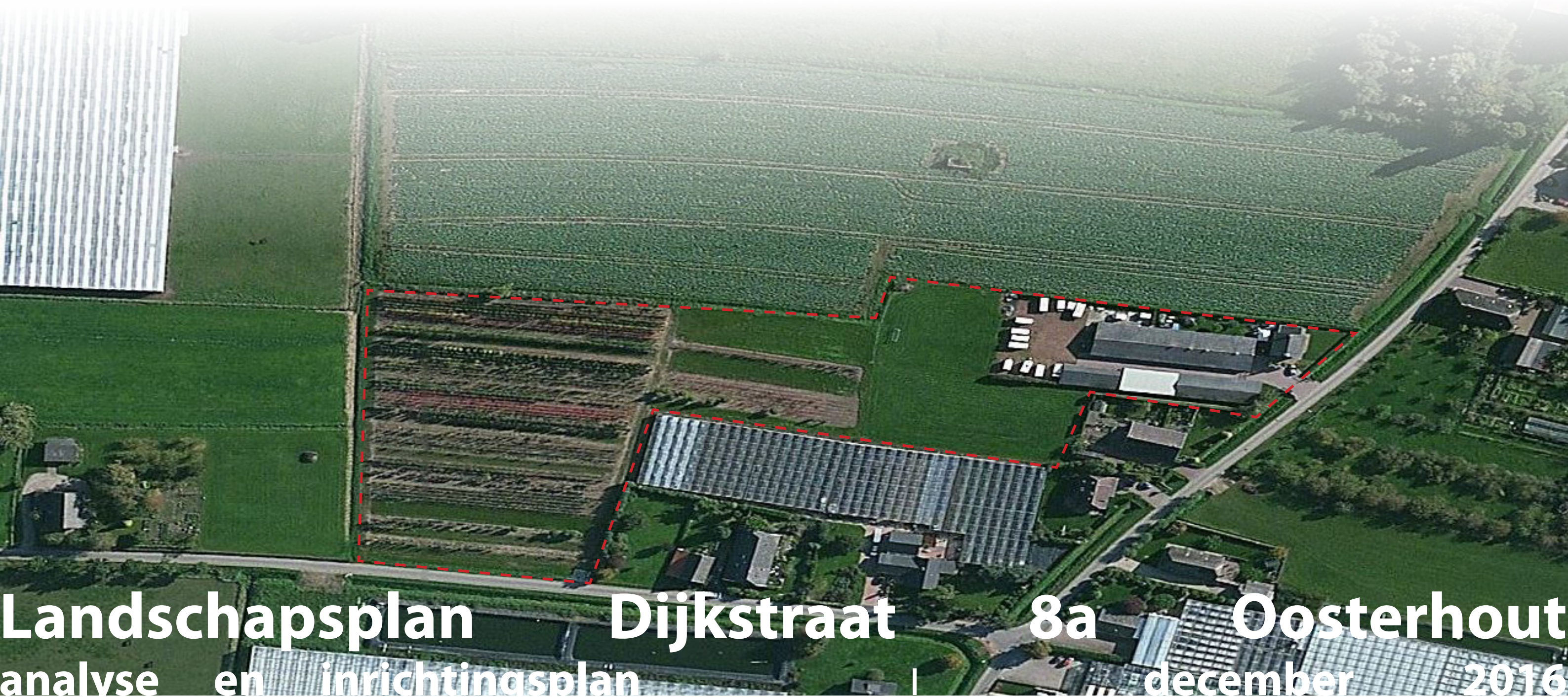
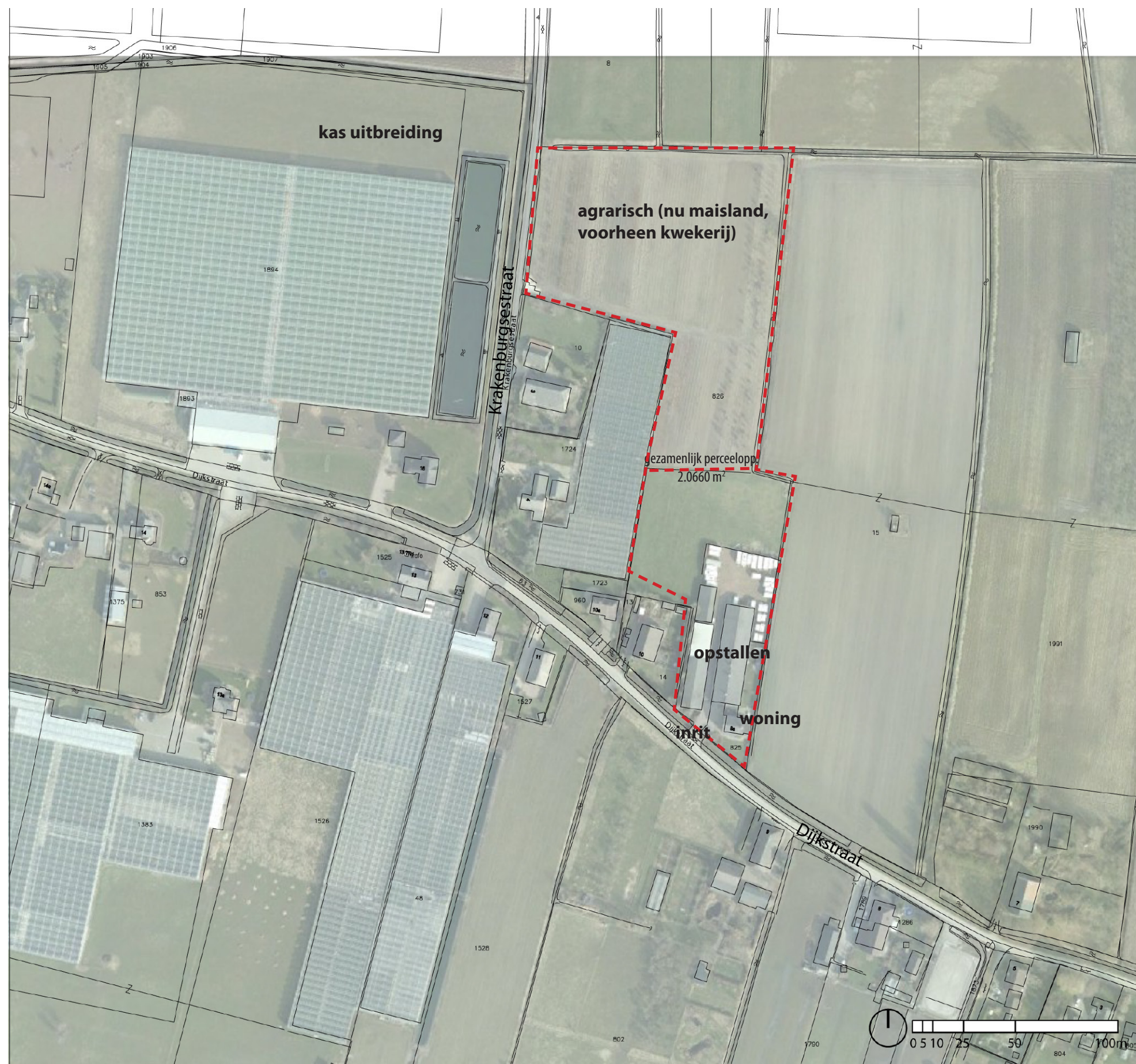




Landschapsplan Dijkstraat 8a Oosterhout

analyse en inrichtingsplan | december 2016



Op twee aan elkaar grenzende percelen aan de Dijkstraat en Krakenburgsestraat in het buitengebied van Oosterhout zijn er mogelijkheden om een extra woongebouw te realiseren. Dit kan op basis van de Regeling Functieverandering Buitengebied' na sloop van een groot deel (ca 1.110m²) van de opstallen. De eigenaar van deze percelen; de familie Berendsen, heeft ons verzocht te adviseren over de landschappelijke inrichting van deze twee percelen. Het verkavelingsplan wordt parallel hieraan door bouwkundig adviseur de heer Hans Veenhof opgesteld.

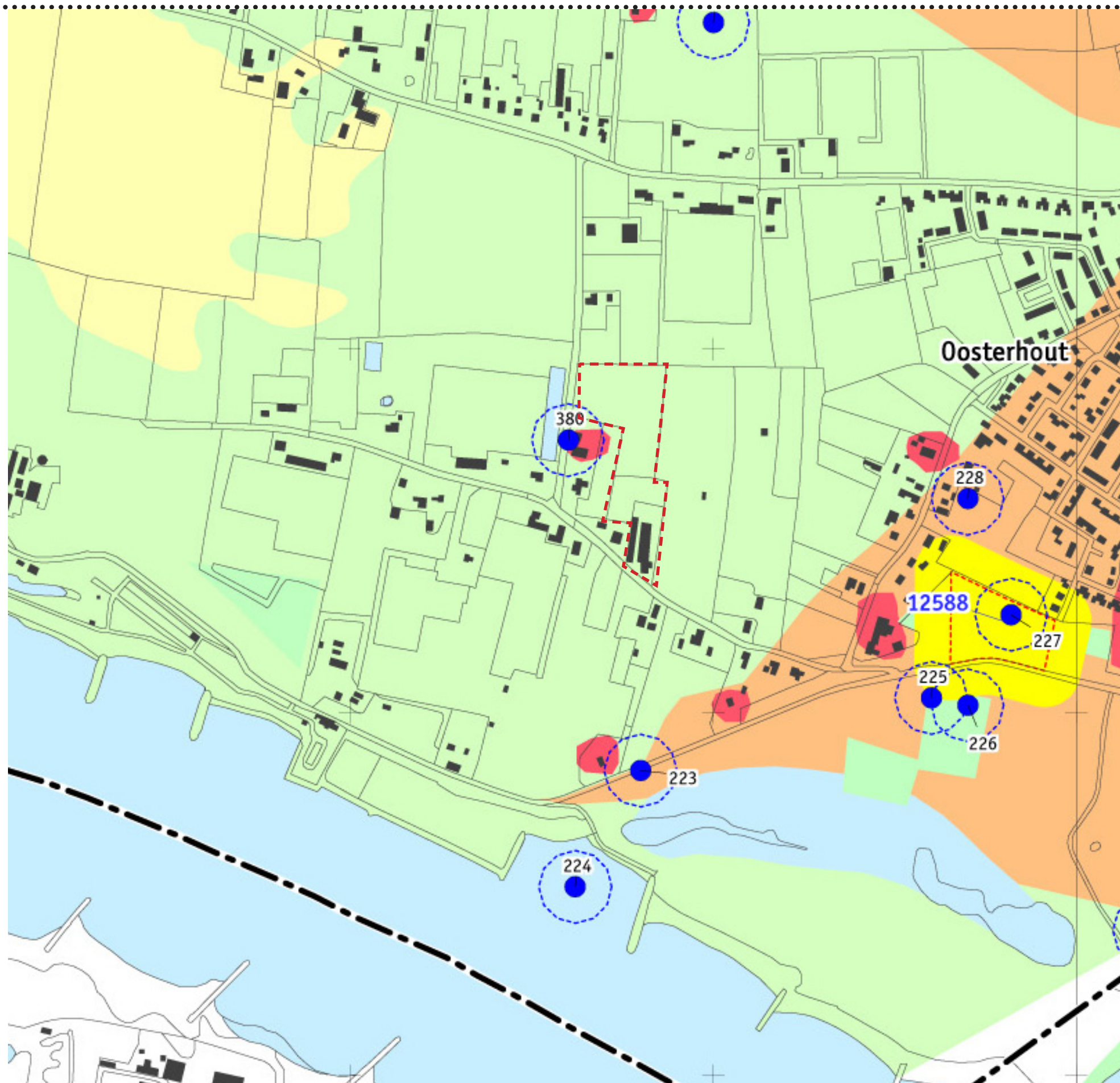
Dit document betreft een analyse met daarin een beleids-, historische- en ruimtelijke aspecten van het grotere geheel, de inrichtingsplannen en een beplantingsplan.

Richtinggevende documenten in dit document zijn geweest:

- het vigerende bestemmingsplan (alleen analoogbeschikbaar);
- Notitie: stedenbouwkundig Advies S.A. Blommestein (dd. 040716)
- Landschapsonwikkelingsplan, samen werken aan het landschap, gemeente Overbetuwe, sept 2010;
- Kadernota Visie op Ruimte, Sonsbeek adviseurs in opdracht van de gemeente Overbetuwe, 2004;
- Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied gemeente Overbetuwe 2008;
- Sleutel tot de schatkist, Erfgoedplan Overbetuwe, ADC Hetitage BV, 2004.
- Landschapvisie Danenburg (2012) (bureau Maris)



BELEIDSINVENTARISATIE archeologie



Op de gemeentelijke Archeologische waarden kaart (bijlage bij RAAP rapport 2003) is te zien dat het perceel geheel gelegen is in een gebied met een zogenaamde lage archeologische verwachtingswaarde (AWV categorie 6) .

Een aanvullend deelonderzoek lijkt niet nodig.

Opmerkelijk is de archeologische vindplaats nr 380, waarschijnlijk gekoppeld aan 'oude woongrond', op het naastgelegen perceel aan de Krakenburgsestraat. Hiervoor wordt een zogenaamde attentiewaarde van 50m opgegeven.

INVENTARISATIE cultuurhistorie



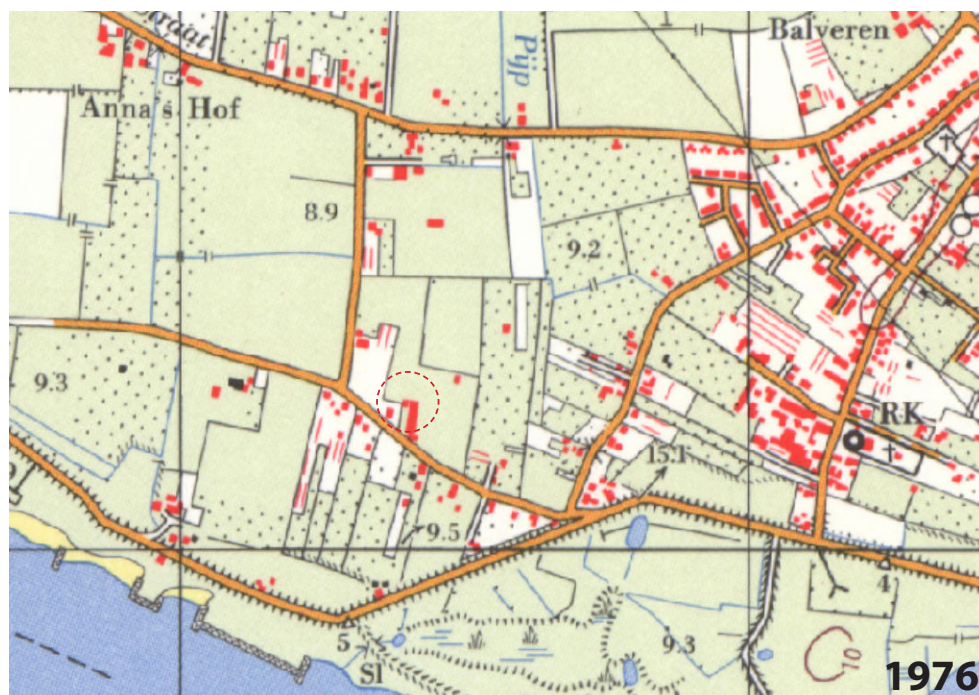
Het oeverwallandschap wordt gekenmerkt door kleinschaligheid met karakteristieke elementen als fruitbomen, boomgaarden, laanbeplanting, elzensingels en erfbeplanting. Op de locatie stonden in 1926 hoogstamfruitbomen. Daarnaast is te zien dat bijna alle percelen omzoomd waren met kavelgrensbeplanting.



Het aantal boomgaarden is gegroeid, nagenoeg het hele perceel is boomgaard.



Er heeft een schaalvergroting plaatsgevonden (wsl ruilverkaveling) waardoor de agrarische percelen groter zijn geworden.



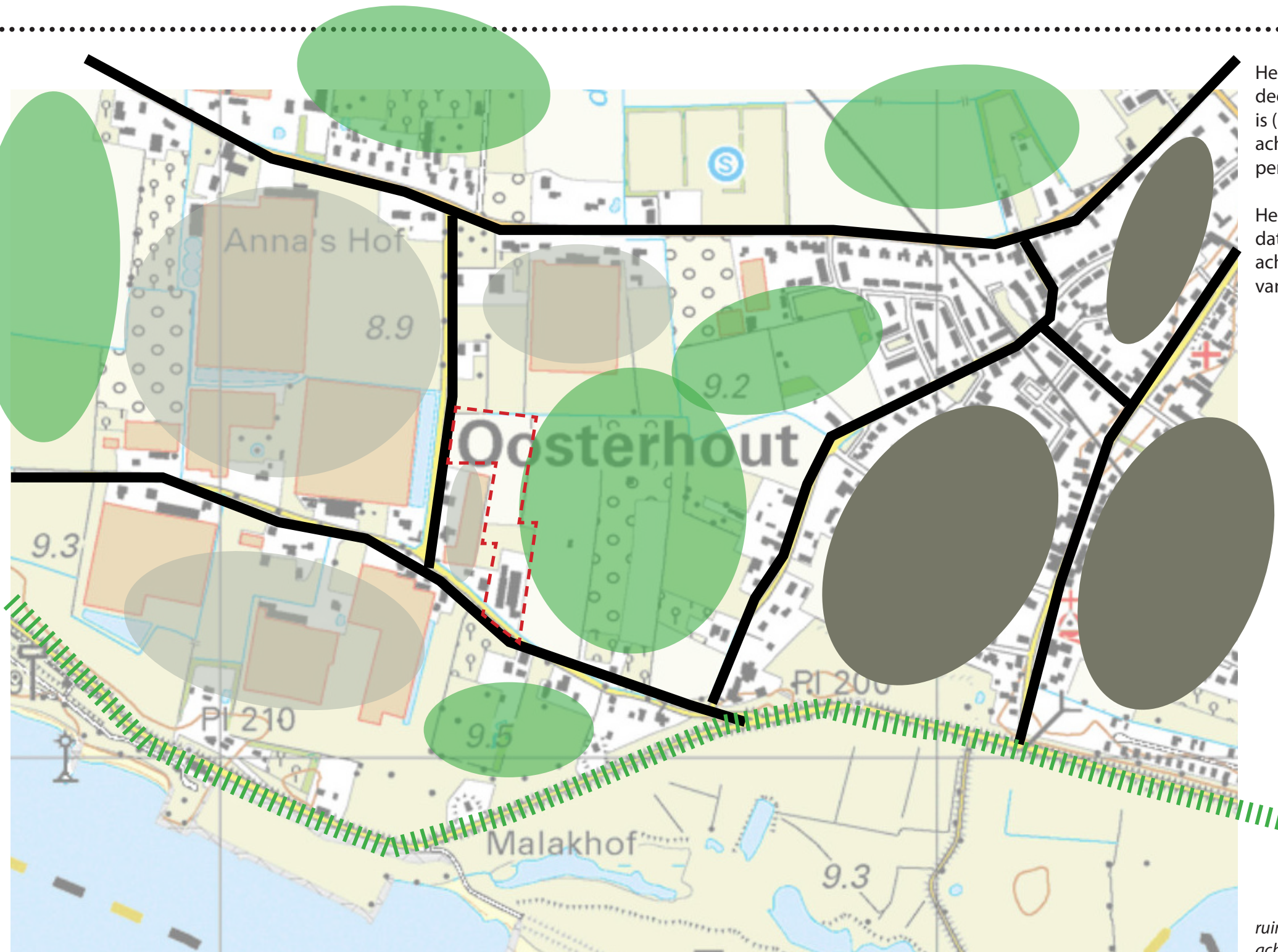
De woning met een deel van de opstallen is voor het eerst zichtbaar.



Er verschijnen steeds meer kassencomplexen. Opvallend is dat de lintbebouwing aan de westzijde vanaf 1870 niet veel toe is genomen.



De dragers van het landschap (dijken, linten) zijn nog steeds goed herkenbaar. Daarbinnen/daarachter is er veel veranderd. De nabijheid van Lent en Nijmegen wordt steeds meer zichtbaar.



Het perceel grenst aan twee kenmerkende linten. Het perceel maakt deel uit van een open agrarisch achterland. Vanaf de Krakenburgsestraat is (nu de kwekerij weg is en als er geen mais op het land staat) het achterliggende landschap te zien. Vanaf de Dijkstraat is het gehele perceel bebouwd en is er geen zicht op het agrarische achterland.

Het perceel ligt als het ware om een kassencomplex heen gebogen: dat van de Krakenburgseweg 4. Die verhindert dat er zicht is op het achterland. Een groot deel van het perceel ligt dan ook verborgen gezien vanaf de twee wegen.

ruimtelijke opbouw: de kenmerkende opbouw: lange lijnen (linten en dijken) met achterland (soms bebouwd, soms agrarisch, soms kassen).



De twee landelijke wegen met aangrenzende bebouwing vormen de structuurdragers in dit halfopen landschap. Het oeverwallenlandschap kenmerkt zich door kleinschaligheid (prettig rommelig). Grootschalige kassen verstoren deze landelijke idylle.

Tegenover de beoogde nieuwbouw aan de Krakenburgsestraat ligt een enorm kassencomplex met ervoor een groot waterbekken.



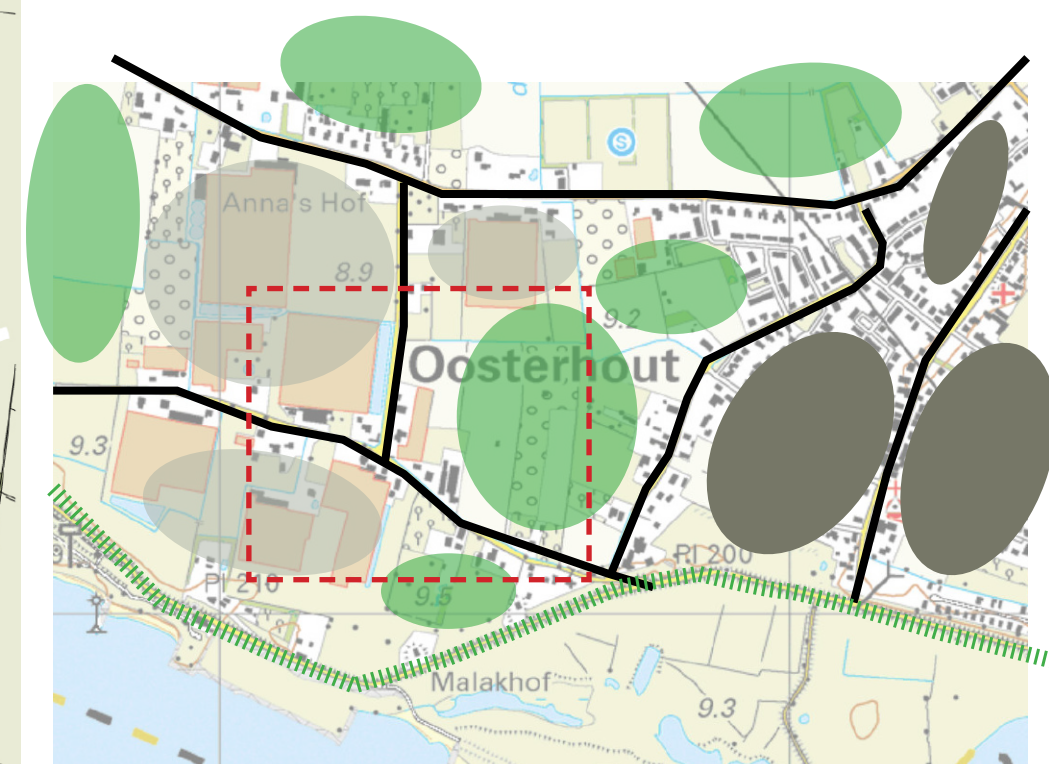
topografische kaart ruimere context

ruimtelijke analyse

ANALYSE: LOCATIE
ruimtelijk: linten

De Dijkstraat is een lang half open lint, enigzins parallel aan de Waal gelegen. Ze kent de meeste variatie. De Krakenburgsestraat staat haaks op de rivier en is veel rechter en korter.

Het typische van een landelijk lint is de afwisseling tussen erfbebouwing en landschap. Met name door de komst van de kassen is het achterland vanaf de weg steeds minder zichtbaar.



ruimtelijke opbouw: de kenmerkende opbouw: lange lijnen (linten en dijken) met achterland (soms bebouwd, soms agrarisch, soms kassen).

ruimtelijke analyse



Als we sec naar de bebouwing (zonder de kassen) kijken is te zien dat de oriëntatie van bijna alle bebouwing gerelateerd is aan de kavelrichtingen. In de markante bocht van de Dijkstraat ontstaan daardoor vertandingen in de rooilijnen. Er is verder geen vaste afstand tot de weg; juist veel variatie.

De opstallen van Dijkstraat 8a zijn opvallend groot en middelen tussen de grootschalige kassen en de kleinschalige bebouwing.



Op de Algemene Hoogte Kaart is te zien dat het geheel iets afloopt naar het noorden (het ligt op een oeverwal met aan de zuidzijde de Waal en noordelijk het komgebied). Er zijn dus geen noemenswaardige hogteverschillen wat ook een indicatie is dat er waarschijnlijk geen woerden zijn.

Op basis van recent bodemonderzoek bij de burens (Krakenburgseweg 4) kan worden afgeleid dat de bodem waarschijnlijk zal bestaan uit matig zandige klei (0,5-3,1m) met als bovenlaag matig fijn, zwak kleilig zand. Het grondwater zit op ca -1.6m.

de locatie op de Algemene Hoogte Kaart kaart (AHN.nl)



In het gebied zijn zowel A-, B- en C-watergangen aanwezig.

De A-watergang loopt parallel aan de Dijkstraat. Door de aanwezigheid van deze categorie watergang zal het waarschijnlijk niet mogelijk zijn om een nieuwe oprit (met duiker danwel met brug) te maken. Dit is dan ook niet opgenomen in de schets. Verder biedt de locatie van deze watergang door haar korte lengte aan de straat geen mogelijkheid voor het introduceren van natuurvriendelijke oevers.

De aanwezigheid van de A, B- en C-watergangen is niet of nauwelijks van invloed op het plangebied. Langs de B-watergang houden we rekening met een beschermingszone (voor het uitvoeren van inspecties) van 1 meter breed.

Waterstructuur in het plangebied.

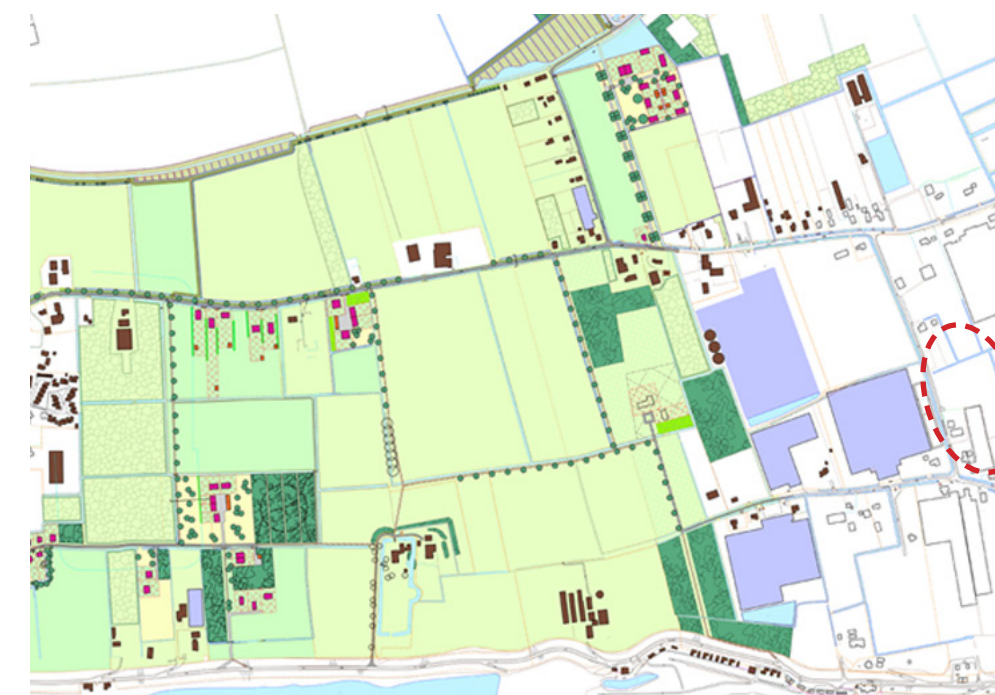


Het LOP verwijst naar de Landschapvisie Danenburg (2012), die is - bij navraag - niet van belang voor dit perceel.

LOP: Belangrijke richtlijnen deelgebied 8:

- behoud en versterking van de kleinschaligheid op de oeverwal
- contrast tussen oeverwal en komgrond vergroten
- grillige bebouwings- en kavelpatronen
- vergroten recreatieve waarden, ommetjes en wandelroutes realiseren
- aanleg van streekeigen beplanting, zoals hoogstamfruit
- geen meidoorn toepassen ivm bacterievuur

Voor dit gebied is de beheersverordening de Danenberg van toepassing, vandaar de abstracte aanduiding op nevenstaande kaart. Praktisch betekent dit dat het oude bestemmingsplan Buitengebied 2002 hier nog van toepassing is. Dit is alleen analoog beschikbaar bij de gemeente en is niet ingezien.



Deelkaart uit de Landschapvisie Danenburg

Het bestemmingsplan laat opvallend weinig zien.



groene uitstraling bestaande en nieuwe kavel



gevariëerd lint met zichten op het achterland



boomgaard tbv landelijke uitstraling en kleinschaligheid



enkele solitaire bomen op de tuinkavel

Voor het inrichtingsplan geldt uiteraard altijd dat de woning 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. Voor het hierna uitgewerkte plan gelden de volgende uitgangspunten:

1. kleinschaliger maken landschap

In navolging van het LOP: Elke ingreep voegt iets toe het landschap. Naast nieuwe zichtlijnen voegen we twee boomgaarden toe.

2. groene uitstraling kavels

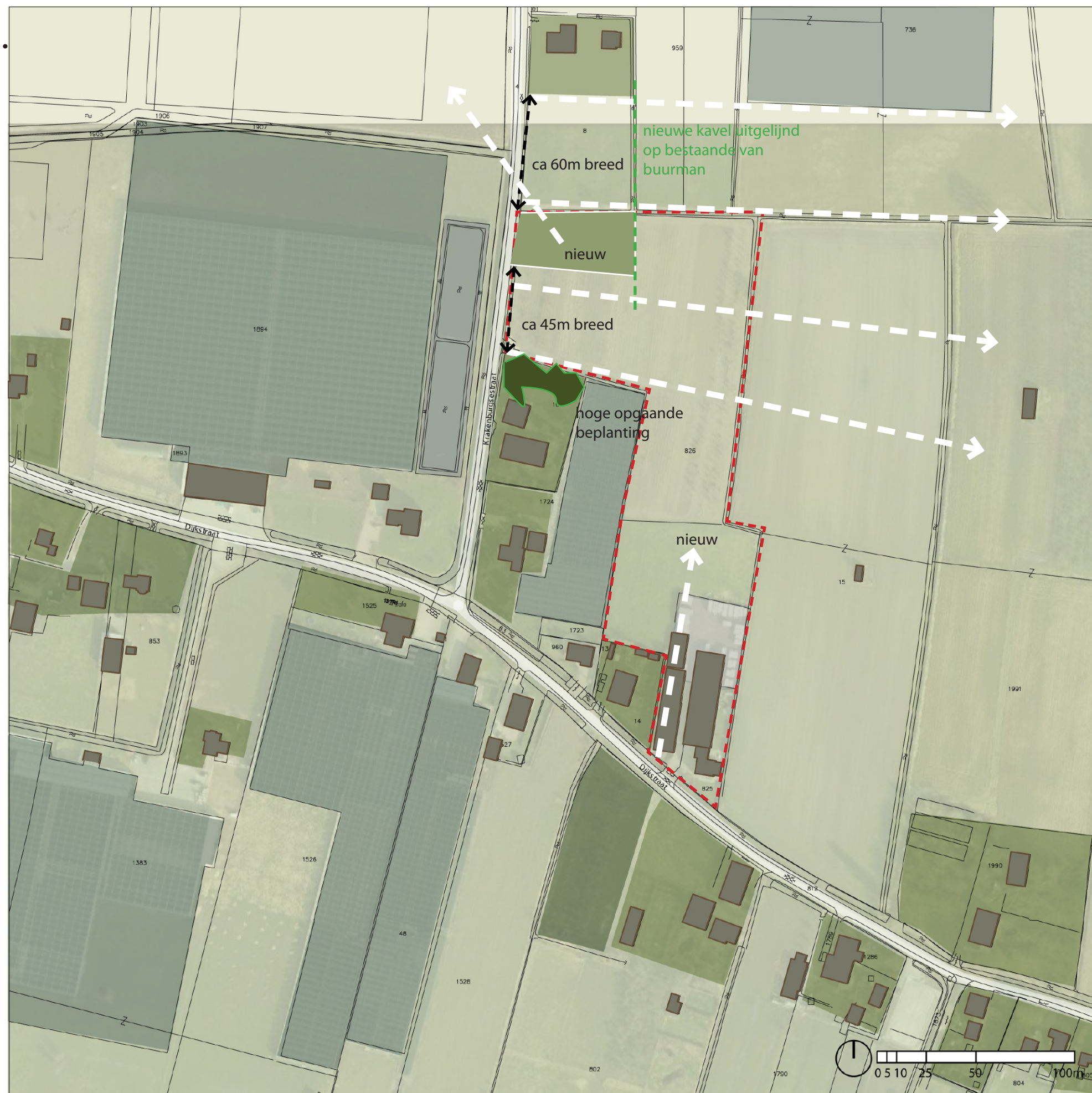
Rondom de kavels komen (lage) landelijke hagen te staan. Op de kavels staan los verspreid eerste grootte bomen.

3. landelijke inrichting kavels

De kavel krijgen een stevige groenstructuur van hagen en bomen. Dit zorgt voor de gewenste landelijke, groene uitstraling. Daarbinnen is vrijheid voor de toekomstige eigenaren om de tuinen naar eigen inzichten in te richten. De kavels worden landelijk ingericht: robuust, eenvoudig, inheems beplantingsmateriaal.

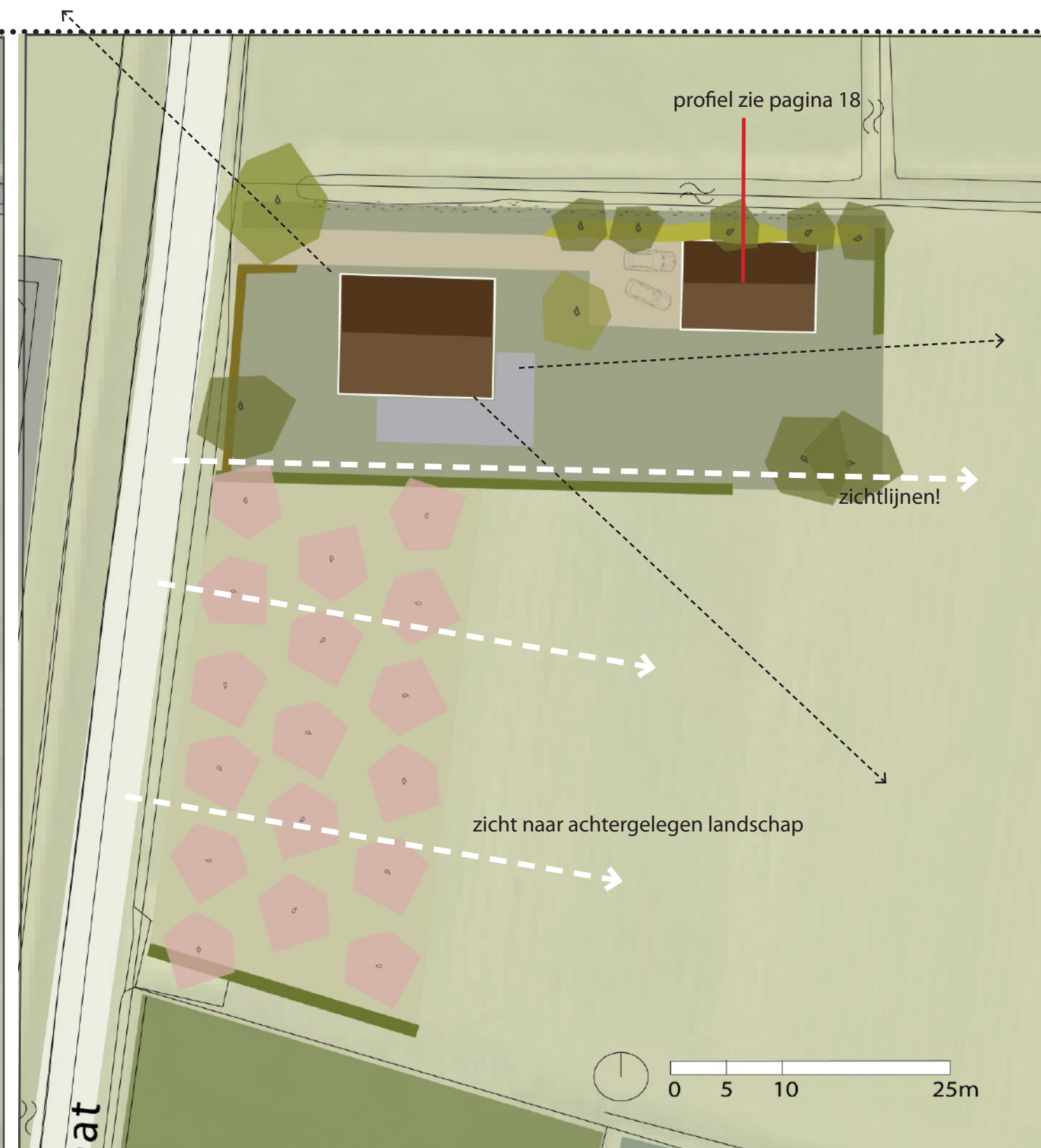
4. landelijke ingetogen bebouwing

Aan de agrische linten past variatie en bescheidenheid, dus een ingetogen uitstraling. De kavels zijn stedenbouwkundig en landschappelijk onderdeel van lange gevariëerde linten. Een van de eigenschappen van dit lint is dat de meeste bebouwing eraan gevariëerd is. Dit geeft de straat een prettige, landelijke kleinschaligheid. De bestaande bebouwing is meestal no-nonsense, dit is wat ons betreft ook het uitgangspunt voor de nieuwbouw.

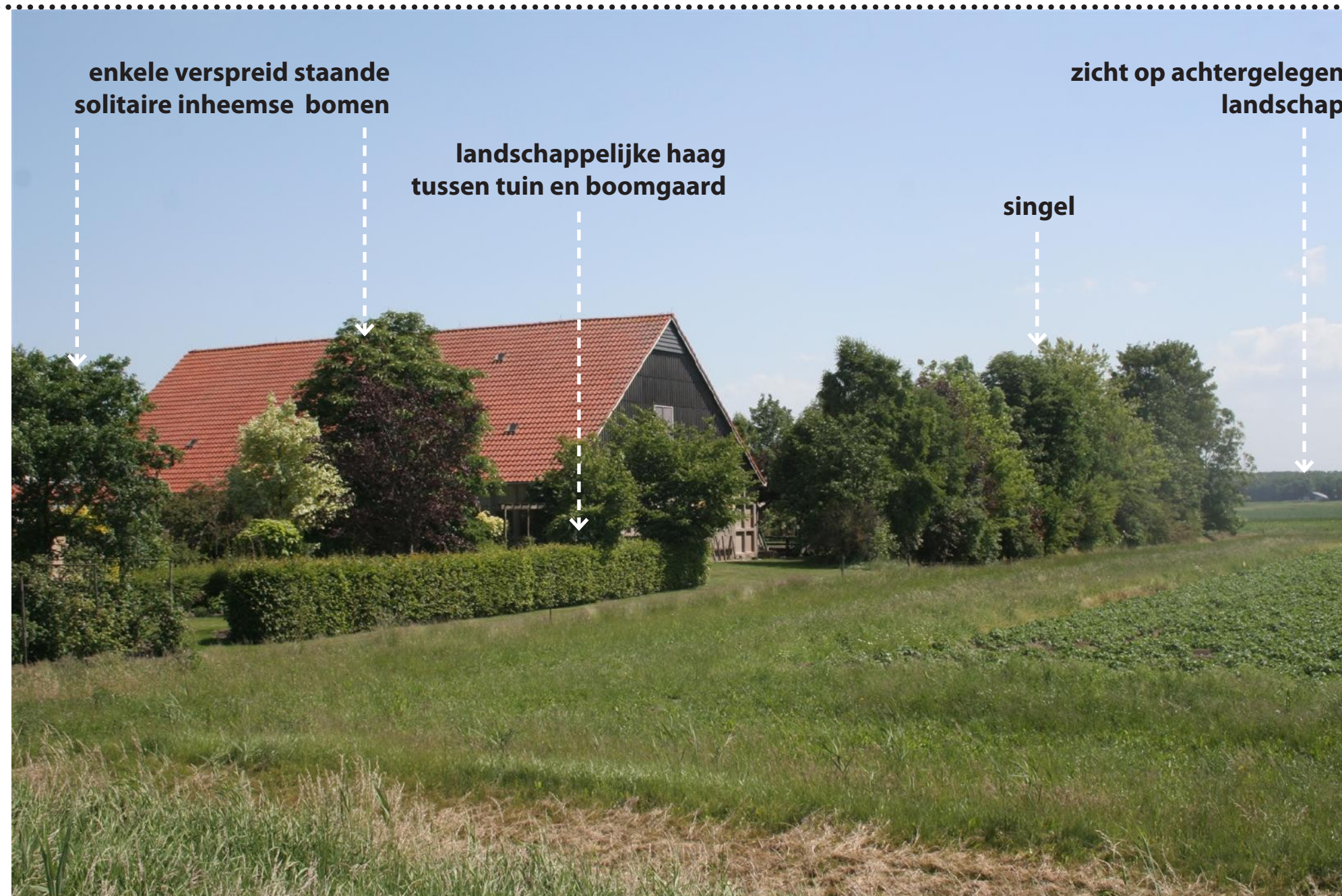


Hoofdopzet: voor de twee woonkavels gelden specifieke inrichtingsplannen. Naast de woonkavels, aan de beide wegen, liggen twee hoogstamboomgaarden. Zij zekeren als het ware het zicht op het achterland. Het achterland wordt open (agrarisch, te verpachten). Achter de huidige woning (met aanbouw) aan de Dijkstraat komt er een bijgebouw, ter plekke van de huidige stallen. Ook hiervoor geldt een specifiek inrichtingsplan.





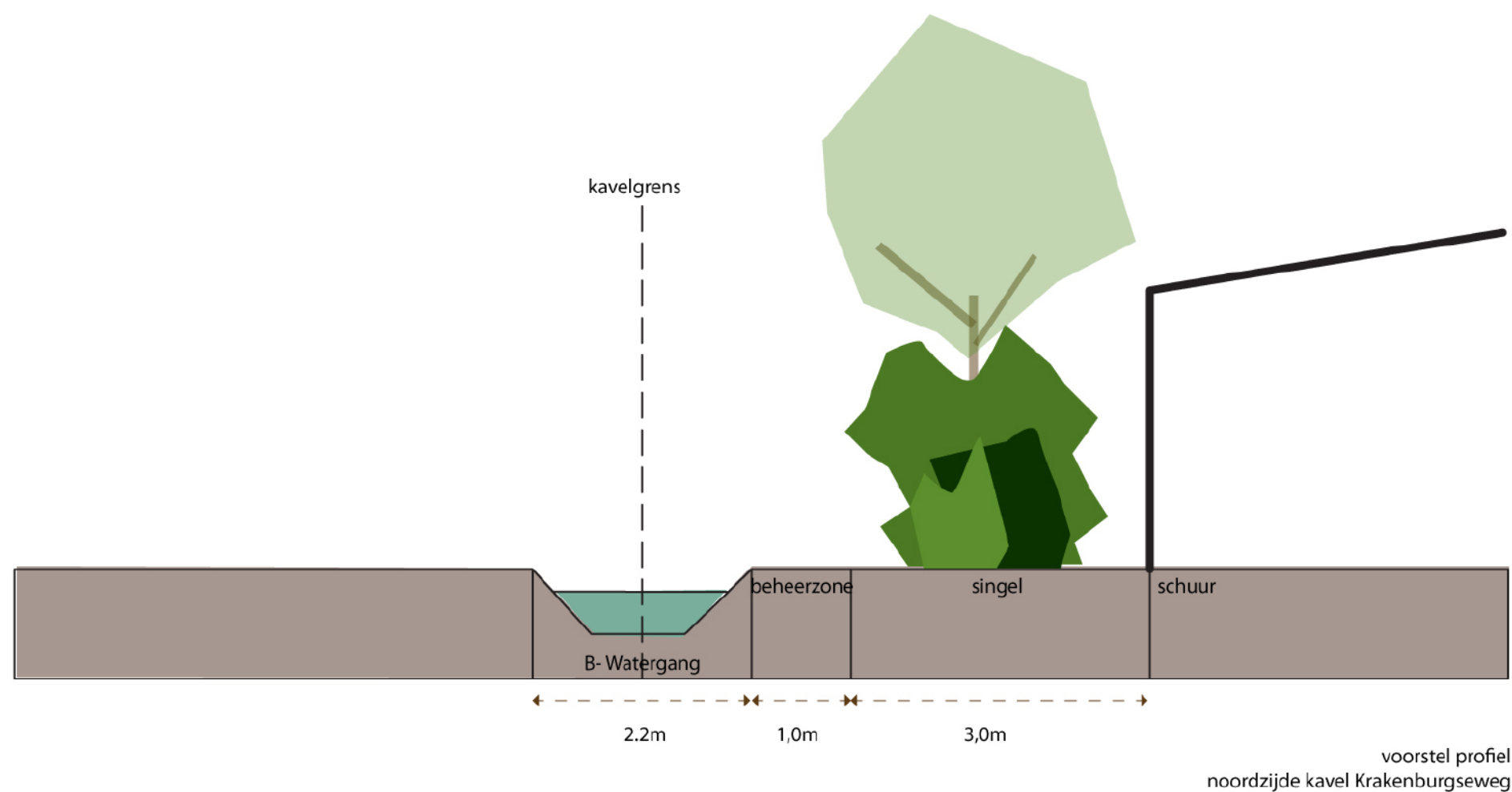
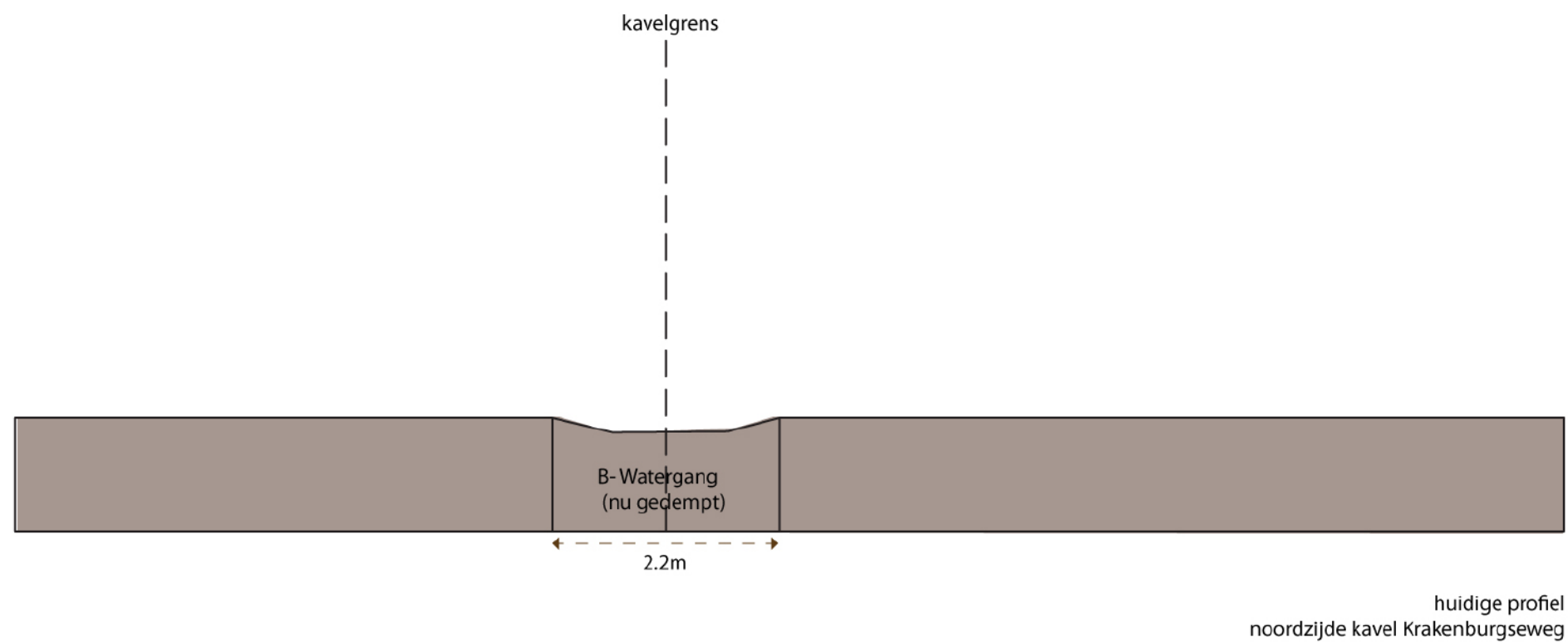
NB: Om ruimte te maken voor de singel (aan de noordzijde van de kavel oa. i.v.m. schaduwwerking) is zowel de garage als de woning ca 3m zuidwaarts verschoven tov eerdere plannen.

INPASSING NIEUWE KAVEL KRAKENBURGSESTRAAT
referentiebeelden

referentiebeeld kavelinrichting



referentiebeeld hoogstamboomgaard





BOMEN

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leverantiemaat
1	Prunus avium ‘Plena’	Zoete Kers	16-18
1	Salix alba 'Liempde'	schietwilg	16-18
2	Alnus glutinosa	zwarte els	16-18

BOOMGAARD (HOOGSTAM)

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leverantiemaat
17	soortkeuze nader te bepalen (oude rassen, bijvoorbeeld: De Koningszuur of Engelse Bellefleur en de Notarisappel)	peer/appel/pruim/kers	10-12

Aanplant: drie rijen, verschoven verband, afstand: ca 9,5 m. Eenvoudige afrastering rondom. Bij evt. beweiding boomkorven toepassen.

HOUTSINGEL

Oppervlakte te realiseren singel 90 m2 (lengte: 30m). Aanplant in twee rijen vanaf 1,5 meter van de sloot, afstand in de rijen is 1m. Bestaat vnl uit heesters en enkele kleinere bomen.

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leverantiemaat
2	Alnus glutinosa	zwarte els	18-20
1	Betula pendula	ruwe berk	16-18
20	Ligustrum vulgare	wilde liguster	60/80
20	Viburnum Opulus	Gelderse Roos	60/80
20	Syringa vulgaris	Sering	60/80
2	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
175	Fagus sylvatica	beukenhaag	60/80
60	Cornus mas	Kornoelje	60/80
480	Acer campestre	Veldesdoorn	60/80







BOMEN

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leverantiemaat
1	Quercus robur	zomereik	18-20
2	Juglans rigra	gewone walnoot	18-20

BOOMGAARD (HOOGSTAM)

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leverantiemaat
9	soortkeuze nader te bepalen (oude rassen, bijvoorbeeld: De Koningszuur of Engelse Bellefleur en de Notarisappel)	peer/appel/pruim/kers	10-12

Aanplant : 2 rijen, verschoven verband, afstand: ca 9,5 m. Eenvoudige afrastering rondom. Bij evt. beweiding boomkorven toepassen.

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
280	Fagus sylvatica	beukenhaag	60/80
490	Acer campestre	Veldesdoorn	60/80