

# Landschappelijke inpassing

Tielsestraat | Valburg

juli 2019 | Gemeente Overbetuwe



**OOSTZEE**  
ontwerp & omgeving



De Kleine Campus

Statenlaan 8

6828 WE Arnhem

[info@oostzee.nl](mailto:info@oostzee.nl)

[www.oostzee.nl](http://www.oostzee.nl)

Kristiaan Visser

Landschapsontwerper

06- 46 19 23 41 | [k.visser@oostzee.nl](mailto:k.visser@oostzee.nl)

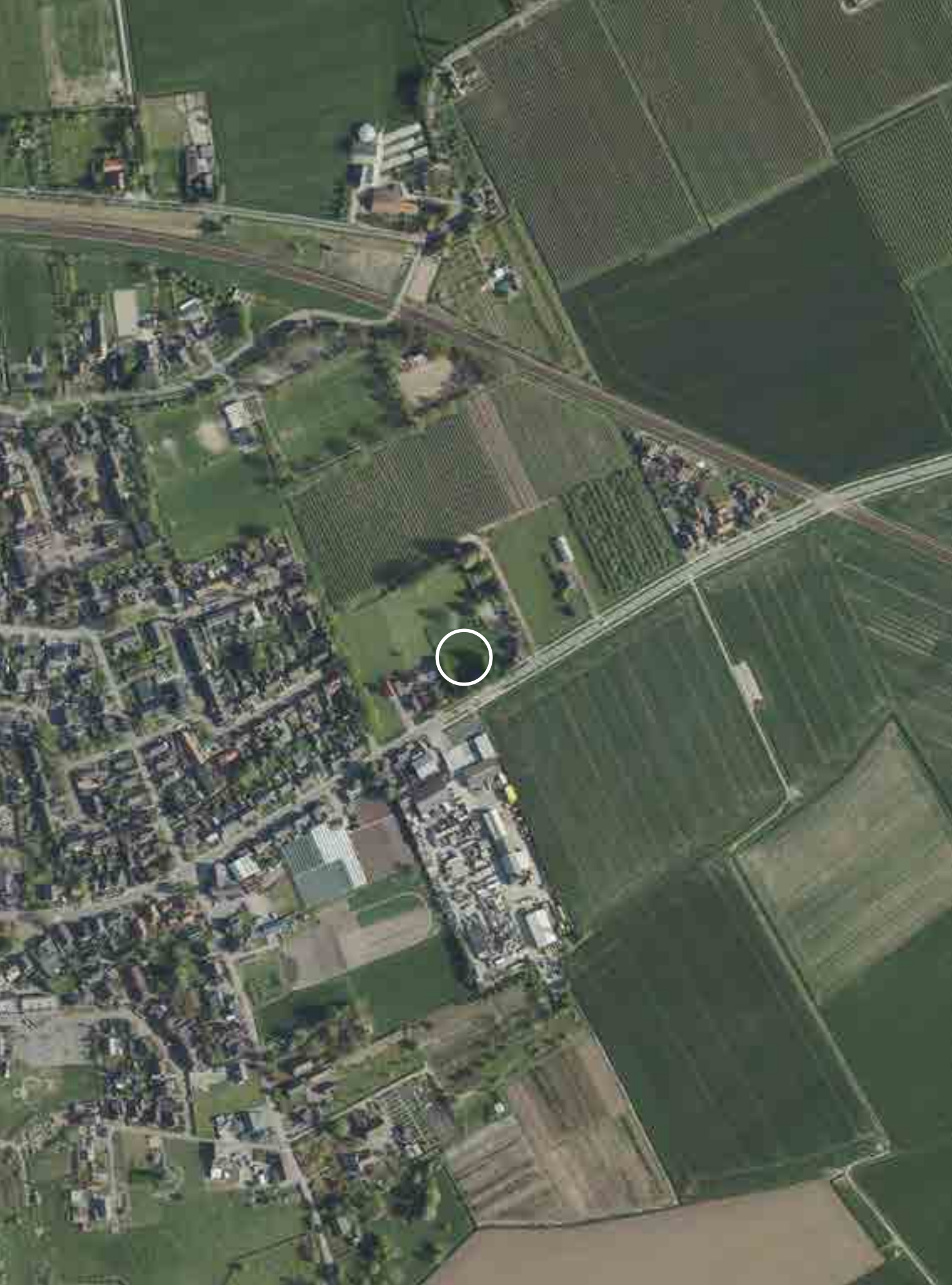
# OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

Goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan  
dat inspeelt op  
de kwaliteiten van de omgeving

Ons bureau wil goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan dat inspeelt op de kwaliteiten van de omgeving. Hiermee onderscheiden wij ons in het veelkleurige vakgebied van de architectuur, stedenbouw, landschap en omgevingsrecht. Wij beschouwen ideeën en plannen altijd in relatie met hun omgeving. Daarnaast begrijpen wij dat ruimtelijke kwaliteit meer is dan een leuk idee. Volgens ons moet een ontwerp het waar maken en omgevingsrecht het zeker stellen.

De leefomgeving van ons allen nemen wij serieus. Inspraak, bewonersparticipatie, zelfbouw en ontwikkeling van mens en milieuvriendelijke bouwprocessen zijn een uitgangspunt voor onze projecten. Mensen willen dromen over hun eigen wereld. Wij willen helpen die wereld mogelijk te maken. Daarvoor gaan we ook op zoek naar de kwaliteit van de plek. Wij doen onderzoek en baseren daar een visie op die altijd uitgaat van een duurzame wereld. Samen met onze opdrachtgevers werken wij de opgave uit tot een realistisch en haalbaar voorstel.





# INLEIDING

## AANLEIDING

Ten zuiden van het dorp Valburg aan de Reethsestraat 33 is de huidige woonkavel van de initiatiefnemer en eigenaar gelegen vlak onder een hoogspanningsleiding. Op basis van de uitkoopregeling van woningen die onder een hoogspanningslijn liggen is de initiatiefnemer voornemens de woonfunctie te verplaatsen van Reethsestraat 33 naar Tielsestraat (ong.) Valburg.

De gemeente Overbetuwe is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief onder voorwaarde dat er een landschappelijke inpassing plaatsvindt volgens het landschapsontwikkelingsplan.

## LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied ligt net ten oosten van de kern Valburg. De Tielsestraat is één van de historische invalswegen van Valburg, waarlangs zich door de jaren heen een bebouwingslint heeft ontwikkeld.

Het bebouwingslint wordt aan de noordzijde gevormd door kleinschalige weides, erfbeplanting, een productieboomgaard en sportvelden. Het zuidelijk deel vormt de overgang naar de open kommen.





Huidige situatie Tielsestraat (bron: Topografische atlas Gelderland)



Situatie rond 1905 Tielsestraat (bron: Topografische atlas Gelderland)

# LANDSCHAPSANALYSE

In het rivierengebied zijn drie hoofdlandschapstypen te onderscheiden, namelijk het stroomruglandschap, het komlandschap en het uiterwaardenlandschap.

## LANDSCHAP

De open ruimte van de rivieren en uiterwaarden staat in groot contrast met de rijk geschakeerde stroomruggen, die door de tijd heen een langzame gestage ontwikkeling hebben doorgemaakt. De meeste kommen hebben hun karakteristieke openheid grotendeels behouden.

Het plangebied is gelegen in het stroomruglandschap en kent een onderscheid in hogere en lagere stroomruggen en oude stroomgeulen. Aanvankelijk waren bewoning, agrarische bouwlanden, fruit- en boomteelt geconcentreerd op de hogere stroomruggen en woerden.

Op de hogere stroomruggen was aanvankelijk een kleinschalig en afwisselend coulissenlandschap aanwezig, o.a. door de vele heggen die als perceelsscheiding dienden, de boombeplanting langs de wegen en de vele boomgaarden. Lagere stroomruggen en oude stroomgeulen werden in het verleden vooral gebruikt als hooi- en weiland en hadden een iets opener karakter.

Na 1880 trad er een verdere verdichting op, omdat bouwland werd omgezet in boomgaarden, zodat ook op de lagere stroomruggen boomgaarden ontstonden. 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.



Geomorfologische kaart (bron: Geomorfologische kaart van Nederland 1:50.000)



Bodemkaart (bron: Bodemkaart van Nederland 1:50.000)



### Landschappelijke kwaliteiten:

- Kleinschaligheid van het stroomruggen landschap met karakteristieke elementen als fruitbomen, boomgaarden, laanbeplanting, elzensingels en erfbeplanting;
- Waardevolle gradiënten (o.a. open-dicht, hoog-laag, droog-nat) tussen stuwwallen, uiterwaarden, stroomruggen en kommen;
- De contrasten tussen het omliggende open landschap en de beslotenheid van de linten met hoog opgaande erfbeplanting, kronkelige wegen.

### GEOMORFOLOGIE

Lange tijd hadden de rivieren in dit landschap vrij spel en verlegden zich regelmatig van loop. Zo vormde zich uiteindelijk het brede 'oerstroomdal' van Rijn en Waal. De verschillende natuurlijke processen die het landschap hebben gevormd in het verleden, hebben een patroon van kommen, oeverwallen en uiterwaarden achtergelaten dat de basis vormde voor het menselijk gebruik en bewoning en de ontwikkeling van flora en fauna.

De streek van het 'oerstroomdal' wordt voornamelijk gekenmerkt door het bijzondere patroon van komgebieden en oeverwallen. Komgebieden zijn de van oudsher laaggelegen en natte gebieden die kwetsbaar waren voor overstromingen. Bij hoog water en onder rustige omstandigheden zette zich hier de kleinste riviersedimenten af zoals kleideeltjes. Later werden deze gebieden vooral gebruikt als hooi- en weiland.

Op de oevers van de rivieren ontstonden oeverwallen waarop de grovere zand- en kiezeldeeltjes afzonken. Gebundelde oeverwallen vormden zich langzamerhand tot stroomruggen. Ze vormden de langgerekte hoger gelegen ruggen in het landschap. Het waren deze hoger gelegen gedeelten in het land die zich bij uitstek leenden voor landbewerking en bewoning.

De drie noord-zuidgerichte oeverwallen binnen de gemeente Overbetuwe zijn hierbij bepalend geweest voor de menselijke ontginning en grondgebruik van het gebied.

### BODEM

De bodem van het plangebied bestaat uit kalkloze poldervaaggronden met zware zavel en lichte klei (bodemcode Rn95C). In de Over Betuwe vind men de gronden op diep ontkalkte, oude stroomruggen. Ze zijn geheel kalkloos, vrij zwaar en moeilijk te bewerken, omdat ze in natte toestand sterk smeren en bij droogte hard en kluiterig worden. Ze hebben een 25 à 30 cm dikke, donker grijsbruine, overwegend matig humusarme bovengrond van zware zavel tot lichte klei, liggend op donkergrijze, zware en lichte zavel die sterk roestig is en zwarte mangaanvlekken bevat.



WEIDE

BESTAANDE  
MEIDDOORNHEG

WEIDE

WEIDE

BESTAANDE HOUTSINGEL  
ZORGT VOOR IMTIEM  
EN BESLOTEN RUIMTE

TUIN

TUIN

TUIN

DE AANWEZIGE ERFBEPANTING ZORGT  
CONTRAST TUSSEN DE KLEINSCHAALIGE  
DE RIVIERDUIN WAAROP VALBURG LIGT  
OPENHEID VAN DE KOMMEN

## WATERHUISHOUDING

In het plangebied geldt grondwatertrap VI. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tussen de 40 en 80 cm beneden maaiveld is, maar dat de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 120 cm beneden maaiveld kan worden aangetroffen.

Aan de voorzijde van het plangebied ligt een droge greppel. Volgens de legger van het Waterschap Rivierenland heeft deze watergang geen status. In het plangebied liggen verder geen watergangen.

## PNV

Op basis van de voorkomende bodemtype kan een beschrijving gegeven worden wat de potentieel natuurlijke vegetatie (PNV) is.

De potentieel natuurlijke vegetatie is de vegetatie die van nature op een bepaalde groeiplaats voorkomt zonder invloed van de mens. De PNV kan worden gehanteerd als ecologische waardering van het gebied en als handvat bij de aan te planten boom- en struiksoorten.

Op basis van de bodemtype en grondwatertrap (VI) kan men spreken over een Elzenrijk Essen-lepenbos (PNV 22) in het plangebied.

In het Elzenrijk Essen-lepenbos komen de volgende boomsoorten voor: es, zwarte els, schietwilg, kraakwilg en zomereik. In de struiklaag komen onder andere, hazelaar, vogelkers, éénstijlige meidoorn, kornoelje, sleedoorn, Gelderse roos, kardinaalsmuts, grauwe wilg, amandelwilg en katwilg voor.

## HUIDIGE BEPLANTING

Aan de voorzijde van het huidige agrarische perceel staan dichte houtopstanden waardoor het perceel vanaf de Tielsestraat nauwelijks zichtbaar is. Via een landelijke poort tussen de houtopstanden is het plangebied toegankelijk. Op de westelijk erfgrans staat een meidoornheg die wat achterstallig onderhoud heeft.

Verder zijn er rondom het plangebied enkele karakteristieke beplantingselementen o.a. solitaire bomen, houtopstanden en boomgaarden aanwezig die zorgen voor de kleinschaligheid van de omgeving.



# RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Bij het opstellen van het inrichtingsplan zijn het Landschapsontwikkelingsplan en de advisering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Overbetuwe als basis gebruikt.

De volgende ruimtelijke uitgangspunten die essentieel van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling aan de Tielsestraat (ong.) te Valburg staan hieronder opgenoemd.

## LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN OVERBETUWE (LOP)

### Hoofddoelstellingen

- In standhouden en versterken van de waardevolle samenhang tussen kom-oeverwal en uiterwaard (gradiënten);
- Behouden en versterken van de openheid, grootschaligheid en de kenmerkende weidebouw in de kommen, tegenover de kleinschalige structuur van de oeverwallen;
- Waardevolle landschappelijke en historische elementen en structuren beter herkenbaar maken in het landschap;
- Benutten van de landschapsecologische potenties die het watersysteem biedt;
- Verbeteren van de overgangen tussen de stads- en dorpskernen en het platteland. Waar gewenst de mogelijkheid voor recreatief medegebruik onderzoeken.

### Deelgebied 9, Oeverwal Valburg Homoet

- Behoud en versterking bestaande landschap;
- Zichtrelaties tussen oeverwal-kom behouden;
- Stimuleren aanleg erfbeplanting en hoogstamfruitboomgaarden;
- Monumentale beplanting behouden.

## KADERS RUIMTE EN STEDENBOUW

Als aanvulling / afwijking op de uitgangspunten van het LOP zijn specifiek voor de beoogde ontwikkeling extra kaders benoemd:

- Het geheel wordt op een goede wijze landschappelijk ingepast;
- Het parkeren bij de woning vindt plaats op eigen terrein;

- Breng de huidige beplanting op het perceel in kaart als onderdeel van de analyse voor het nog te maken inrichtingsplan;
- Plaats de woning verder naar achteren (achter het verlengde van woning nr. 28), zodat er een duidelijke knip zit tussen het dorpse en het landelijke lint. Gezien de eigendomssituatie en de grootte van de te realiseren schuur, wordt geadviseerd het bijgebouw minder opzij te laten springen t.o.v. de woning. Hiermee ontstaat ook een breder doorzicht(en) tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelgrens en worden de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing vergroot.
- Op deze plek in het lint zien we mogelijkheden voor een burgerwoning met een ondergeschikt bijgebouw met een max. oppervlakte van 120m<sup>2</sup>;
- De architectuur van de woning en bijgebouw is ingetogen, terughoudend, passend bij de landelijke context. (Zie hiervoor de richtlijnen verderop in dit document).

## INITIATIEFNEMER

Initiatiefnemer doet mee aan een “vrijwillige” uitkoopregeling voor mensen die onder de hoogspanningslijn wonen. Vrijwillig is een betrekkelijk begrip in deze want als initiatiefnemer niet mee doet is de woning relatief nog maar de helft waard. Niemand zal er nog onder willen wonen door alle (landelijke) commotie. Na een lange zoektocht is de initiatiefnemer uitgekomen op het beoogde perceel aan de Tielsestraat te Valburg. Weliswaar met de kanttekening dat men in het woongenot, rust en ruimte behoorlijk heeft moeten inleveren. Met de juiste landschappelijke inrichting en situering van de woning en bijgebouw kan de initiatiefnemer hier in de toekomst prettig wonen en zijn bedrijf voorzetten. Op hoofdlijnen gelden voor de landschappelijk inrichting voor het nieuwe erf de volgende uitgangspunten.

- Deels handhaven houtopstanden rekening houdend met daglicht en eventuele plaatsing zonnepanelen op dak woning en bijgebouw;
- Aan voorzijde zichtrelatie (vergezicht) met open landschap creeëren door deels verwijderen dichte houtopstanden;
- Het erf ruim indelen zodat bezorgers / bezoekers van het motorfietsbedrijf Pitbox33 op eigen terrein kunnen parkeren en keren. Hierdoor ontstaat er geen enkele overlast of verkeersonveilige situaties op de drukke aangrenzende Tielsestraat;
- De ruimte tussen woning en bijgebouw moet toegankelijk zijn voor eventuele landbouwmachines of andere werktuigen voor achterliggende agrarische perceel. Breedte circa 6 meter zorgt gelijk voor de wenselijke ruime doorzicht.



KARAKTERISTIEKE  
MEIDORNHEG BEHOUDEN

HOUTSINGEL  
VERJONGEN DOOR  
TOEPASSEN HAKHOUTBEHEER  
ZORGT VOOR LICHT T.B.V. WONING

ZICHT

WEIDE

TUIN

ERF

BOOMGAARDJE ZORGT VOOR  
EEN LANDELIJKE DORPSENTREE  
VAN VALBURG



0 10 20 30 40 50 meter



WONING EN SCHUUR STAAN LOS VAN  
ELKAAR WAARDOOR DOORZICHT  
ONTSTAAT OP HET ACHTERLIGGENDE  
LANDSCHAP

HOUTSINGEL DEELS VERWIJDEREN  
AAN VOORZIJD  
ZICHT OP OPEN LANDSCHAP





*Bestaande houtopstanden met ingetogen toegang en doorzicht naar het agrarische perceel*



*Bestaande houtopstanden aan de westzijde, links houtsingel en rechts meidoornheg*

# HET PLAN

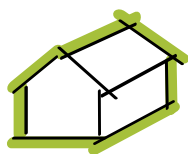
De hiervoor beschreven ruimtelijke uitgangspunten hebben voor het plangebied geleid tot het volgende inrichtingsplan

## LANDSCHAP

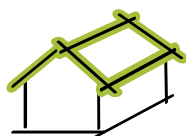
1. Het nieuwe erf is ten opzichte van de andere woningen in het lintje wat verder van de Tielsestraat gelegen zodat er een duidelijke knip zit tussen het dorpse en het landelijke lint.
2. Er is gekozen voor een ingetogen toegang naar het erf. Aan de oostzijde blijft de karakteristieke houtopstand behouden.
3. Aansluitend op het ritme van het historisch lintje aan de Tielsestraat is aan de voorzijde een boomgaardje gerealiseerd die zorgt voor een landelijke entree van de kern Valburg.
4. Het nieuwe erf is landschappelijk ingepast met aan de voorzijde een boomgaardje en een sierlijke knip- en scheerheg. Een landelijke knip- en scheerheg zorgt op de kavelgrens naast het bijgebouw voor een landschappelijke erfrand.
5. De bestaande houtopstand aan de westzijde blijft behouden. Deze onttrekt aan de voorzijde deels het zicht op het bedrijf aan de overzijde van de Tielsestraat en zorgt voor privacy. Door het uitdunnen en verjongen van de houtopstanden komt er meer licht op de kavel en blijft de houtopstand vitaal en behouden voor de toekomst.
6. De bestaande karakteristieke meidoornheg zal blijft behouden en zorgt voor een beschutte tuin en privacy.

## BEBOUWING

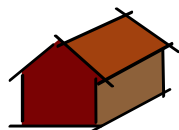
Binnen de landschappelijke inpassing kan de nieuwe bebouwing gerealiseerd worden. De voorgevel van het hoofdgebouw is gericht op de Tielsestraat en het bijgebouw staat kort op de hoofdbebouwing. Het hoofdgebouw is als totaal (nok- en goothoogte en inhoud circa 600m<sup>3</sup>) en het bijgebouw (120m<sup>2</sup>) in lijn met de andere erven aan de Tielsestraat.



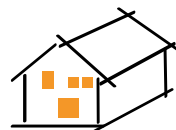
*Massief volume*



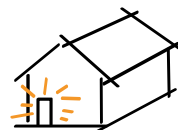
*Duidelijke kap*



*Aardse kleuren*



*Gaten in de gevel*



*Bijzondere detaillering  
functionele elementen*

*beelden uit: Kwaliteitskader bebouwing Park Lingezegen  
September 2012, Gelders Genootschap*



*Schoorsteen als tuit van tuitgevel*



*Detaillering goot*



*Massief hoofdvolume*

### **Afmetingen woning**

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Inhoud           | maximaal 600 m <sup>3</sup> |
| Nokhoogte        | max. 8 meter                |
| Goothoogte       | max. 3,5 meter              |
| Hellingshoek dak | max. 45 graden              |

### **bijgebouw**

|             |                             |
|-------------|-----------------------------|
| Oppervlakte | maximaal 120 m <sup>2</sup> |
| Nokhoogte   | max. 7 meter                |
| Goothoogte  | max. 3 meter                |

## **WEDEROPBOUW ALS INSPIRATIE**

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

De meest uitgesproken, markante en aanwezige tijdslaag in de bebouwing van het buitengebied van gemeente Overbetuwe is de wederopbouwperiode van 1945 tot 1965. Om de bestaande waardevolle karakteristiek van het landschap uit te lichten en te versterken, worden zowel de karakteristieken van, als de ontwerpgedachte achter de bebouwing uit deze periode als inspiratie genomen voor de ontwikkelingen van de nieuwe woning. Dit betekent niet dat de architectuur zich moet richten op historiserende kopieën van wederopbouwboerderijen; het streven is juist om de tijdslaag van de wederopbouw als tijdslaag van ‘toen’ herkenbaar te laten zijn.

## **ONTSLUITING EN PARKEREN**

Het woonerf wordt ontsloten via de bestaande ontsluiting aan de Tielsestraat. De verharding zal bestaan uit klinkers of halfverharding. Het parkeren zowel voor bezoekers als privé zal plaatsvinden op eigen erf. Er zijn minimaal 4 parkeerplaatsen nodig.







## BEPLANTINGSPLAN

### BEPLANTING

Voor de nieuwe landschapselementen is een beplantingsvoorstel opgesteld. Hierin wordt per landschapselement aangegeven welke inheemse beplantingssoorten gewenst zijn, uit welke aantallen de nieuwe aanplant is opgebouwd en in welke dichtheid wordt aangeplant. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van het gewenste formaat aan te planten beplanting.

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

- A. Een hoogstamfruitboomgaardje bestaande uit een vijftal historische fruitrassen. Soorten nader te bepalen, rekening houdend met (kruis en zelf)bestuiving. Maat 10-12, blw. 2x verplant
- B. Landelijke knip- en scheerheg, veldesdoorn of liguster, maat 80-100, in totaal 140 stuks, plantafstand 4 per meter.
- C. Sierlijke knip- en scheerheg, beuk, maat 80-100, in totaal 110 stuks, plantafstand 4 per meter.

# OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

Goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan  
dat inspeelt op  
de kwaliteiten van de omgeving

**OOSTZEE**  
ontwerp & omgeving