

Landschappelijke inpassing

24 januari 2022 | Gemeente Overbetuwe

Fruitteeltbedrijf De Meyburg
Veldstraat 7A Andelst



OOSTZEE
ontwerp & omgeving



De Kleine Campus

Statenlaan 8

6828 WE Arnhem

info@oostzee.nl

www.oostzee.nl

Kristiaan Visser

Landschapsontwerper

06- 46 19 23 41 | 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.

bestaande loods

VELDSTRAT

kasteel Andelst



INLEIDING

AANLEIDING

Ten oosten van de karakteristieke dorpsrand van Andelst bevindt zich het fruitteeltbedrijf van de familie van Olst aan de Meyburg 2 te Andelst.

De initiatiefnemer had het voornemen om op deze locatie haar fruitteeltbedrijf uit te breiden met extra bedrijfsloodsen en het verplaatsen van een tweede bedrijfswoning. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het agrarisch bouwperceel (circa 8.000 m²) maar past niet goed bij het waardevolle landschap (behoud zichtlijn op kerk, borging cultuurhistorisch waardevol landschap, 'parel'), en leidt daardoor niet tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en omgeving.

Het voornemen is om de extra bedrijfsloodsen en de tweede bedrijfswoning te verplaatsen naar het bijbehorend bouwperceel gelegen aan de Veldstraat 7a te Andelst. Waardoor het zicht op de monumentale boerderij en de omgeving behouden blijft.

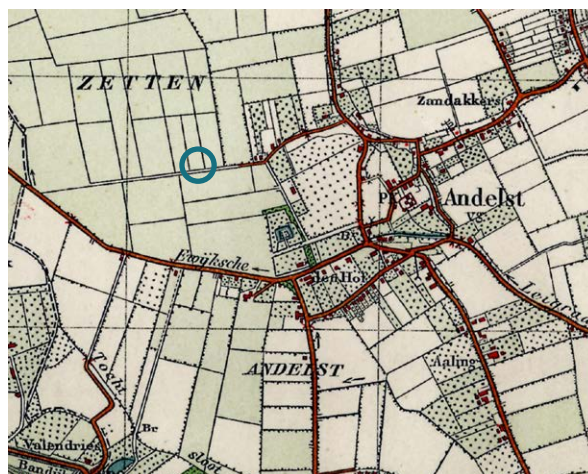
De gemeente Overbetuwe is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief onder voorwaarde dat een landschappelijke inpassing plaatsvindt passend bij de landschapskarakteristiek (landschapsontwikkelingsplan).

LIGGING PLANGEBIED

De percelen Veldstraat 7a te Andelst, kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie F, nummer 867 en 868, liggen globaal ten westen van Andelst. De Veldstraat is een (zeer) oude uitloper van Andelst. Een lintje van enkele woningen stopt na de zuidelijke uitloper naar het archeologische monument van het oude kasteel Andelst. Duidelijk is de overgang van de meer besloten oeverwal van Andelst-Zetten naar de open kom van het Zettense Veld. Op deze overgang (besloten-open) ligt het plangebied met nog enkele productieboomgaarden en een bedrijfsloods.



In de 19e eeuw kwam de fruitteelt op. Kleine boomgaarden lagen tot 1900 vrijwel uitsluitend rondom de dorpen. De komgronden waren vooral in gebruik als hooi- en weiland.



De (zeer) oude uitloper Veldstraat loopt tot het kasteel Andelst en eindigt op de overgang van de oeverwal- en komlandschap.



In 1975 is een verdere verdichting van het landschap te zien. Bouwland werd geschikt gemaakt voor fruitteelt, zodat ook op de lagere stroomruggen boomgaarden ontstonden. De Veldstraat werd doorgetrokken richting de Tielsestraat.



In de jaren 90 vond schaalvergroting plaats door ruilverkaveling. De percelen werden op veel plaatsen rechtgetrokken en vergroot. Langs de Veldstraat zijn boerderijen ontstaan. Hoogstam werd vervangen door laagstam fruitboomgaarden en werden steeds groter van omvang.

LANDSCHAPSANALYSE

HISTORIE

De verkavelingsstructuur van het landelijk gebied dateert uit de Middeleeuwen en hangt samen met de agrarische ontginningen uit die periode. De stroomruggen vormden de basis voor deze ontginningen, waardoor een strokenverkaveling ontstond die haaks op de stroomruggen lag. De smalle percelen werden gescheiden door een stelsel van waterlopen, in deze omgeving zegen, pijpen en graven genoemd en zorgde voor een goede waterafvoer in de rest van het gebied.

Akkerbouw was in de 17e en 18e eeuw de voornaamste bron van inkomsten. Akkerbouw en veeteelt vonden plaats op de hogere (en daardoor drogere) stroomruggen. In de 19e eeuw kwam de fruitteelt op. Kleine boomgaarden lagen tot 1880 vrijwel uitsluitend rondom de dorpen en soms op de kalkrijke stroomruggen.

Rond 1880 werden de bouwlanden geleidelijk omgezet in boomgaarden, zodat ook op de kalkloze of kalkarme stroomruggronden boomgaarden ontstonden. De komgronden waren, evenals de eeuwen daarvoor, vooral in gebruik als hooi- en weiland.

Tot in het midden van de 19e eeuw stond er een kasteel (kasteel Andelst), waarvan nog resten in het landschap te vinden zijn. Bijvoorbeeld de binnenste en de buitenste slotgracht, de oude oprijlaan en wat poorten die om het kasteel hebben gestaan.

LIGGING IN HET LANDSCHAP

Het plangebied is gelegen in het komlandschap, zoals verwoord in het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Overbetuwe. Dit landschap werd extensief gebruikt als hooi- en weiland. Het verkavelingspatroon was regelmatig, het landschap open en grootschalig. Een stelsel van rechtlijnige weteringen zorgde voor de afwatering van het gebied. Door de kommen liepen slechts enkele wegen en er werd niet gewoond.

Na de Tweede Wereldoorlog werden de kommen intensiever gebruikt door de invoering van ruilverkavelingsplannen en door het toepassen van bemesting. De afwatering en ontwatering van de kommen werd verbeterd. Er werden nieuwe rechte wegen aangelegd, waarlangs boerderijen werden gebouwd en erfbeplanting werd aangebracht. De typerende openheid van de kommen is daardoor enigszins verloren gegaan.

zegen en pijpen zorgen voor afwatering

boomgaarden zorgen voor verdichting

plangebied

kasteel Andelst

DE SCHALM

VELDSTRAAT

TIELSESTRAAT

WAGENINGSE
STRAAT

ANDELST

watergangen haaks op zegen en pijpen

boomteelt op (lagere) stroomruggen

belangrijke landschappelijke lijnen

lintbebouwing

Context landschap

DE LOCATIE VELDSTRAAT

Op het huidige agrarische perceel bevindt zich een grote loods voor opslag en bewaring van fruit. Aan de voorzijde is het erf verhard met Stelconplaten. Door de grote omvang van de bedrijfsloods en geen opgaande (erf)beplanting is de bedrijfsloods sterk aanwezig in het landschap. Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de bijbehorende productieboomgaarden. Aan de west- en zuidzijde ligt het open komlandschap met grootschalige grasland en akkerbouw.

Landschappelijke kwaliteiten:

- Openheid, met name daar waar het contrast met de verdichte buurtschappen waarneembaar is.
- Vanuit de open ruimte is zicht mogelijk op de open kommen en op de stuwwallen bij Nijmegen en Arnhem.
- Aanwezigheid van zegen en pijpen, karakteristiek voor het nattere gebied.
- Wegen die recht aankomen op oude boerderijen en ruilverkavelingsbosjes.

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Bij het opstellen van het inrichtingsplan is naast de door de gemeente aangeleverde kaders landschap en stedenbouw het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Overbetuwe als basis gebruikt. Het plangebied is gelegen in het deelgebied Zettensche Veld. De volgende ruimtelijke uitgangspunten die essentieel van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling aan de Veldstraat 7a te Andelst staan hieronder opgenoemd.

HOOFDDOELSTELLINGEN

- In stand houden 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.

DEELGEBIED 6 ZETTENSCH EVELD

- De landschappelijke kwaliteit van het gebied is de openheid. Het blijft in stand door het agrarische gebruik. Het open komgebied staat in contrast met de aangrenzende oeverwal Herveld-Andelst. Om de gradiëntnuances tussen het komgebied en de oeverwal te behouden moet het Zettenseveld open gehouden worden.
- Openheid stimuleren in komgebieden. Behoud van het contrast tussen openheid en kleinschaligheid is gewenst.
- Stimuleren aanleg natuurvriendelijke oevers en verbreding watergangen.
- Stimuleren van de aanleg van streekeigen erfbepanting (bijvoorbeeld hoogstamfruit) en van singels langs boom- en fruitteelt. Bij nieuwe ontwikkelingen zorgen voor landschappelijke inpassing;
- Stimuleren aanleg van poelen, minimaal 500 m² groot, zodat de soortenrijkdom groter van het groen-blauwe netwerk wordt;

KADERS LANDSCHAP EN STEDENBOUW

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

- Zorgen voor een logisch samenhangend erf door loodsen en bedrijfswoning compact en geclusterd te situeren;
- Zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het erf passend bij de landschapskarakteristiek (LOP);
- Nieuwbouw niet aansluiten op oude bestaande lint aan de Veldstraat;
- Bij voorkeur bedrijfswoning situeren ten westen van de bestaande bedrijfsloods.
- Het parkeren bij de woningen vindt plaats op eigen terrein.
- De architectuur van de woningen en garages is ingetogen, terughoudend, passend bij de landelijke context. (Zie hiervoor de richtlijnen verderop in dit document).

RICHTINGGEVENDE DOCUMENTEN

Andere richtinggevende documenten die gebruikt zijn voor het verkennend onderzoek zijn:

- Kadernota Visie op Ruimte (2004);
- Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 (2019);
- Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied gemeente Overbetuwe (2008);
- Sleutel tot de schatkist, Erfgoedplan Overbetuwe, ADC Hetitage BV (2004);



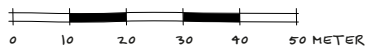
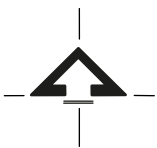
NIEUWE PRODUCTIEBOOMGAARD
DRAAGT BIJ AAN LANDSCHAPPELIJKE
INPASSING AGRARISCH ERF

NIEUWE C- WATERGANG
UITBREIDEN OM KAVEL
(I.O.M. WATERSCHAP)

WALNOTENBOOMGAARD ZORGT
VOOR ZACHTE OVERGANG NAAR
LANDSCHAP WESTZIJDE

COMPACT AGRARISCH ERF
MET NIEUWE UITBREIDING
ÉÉN LOODSEN 20X30 METER
ÉÉN BEDRIJFSWONING (600M³)
MET BIJGEBOUW (90 M²)

SOLITAIRE BOMEN ZORGEN VOOR
DIEPTE IN HET LANDSCHAP EN
VERZACHTEN DE BEBOUWING





C- WATERGANG TER PLAATSE
VAN NIEUWE UITBREIDING LOODS
DEMPEN (I.O.M. WATERSCHAP)

NIEUWE LOODSEN STEVIG EN LANDSCHAPPELIJKE
INPASSEN D.M.V. EEN ROBUUSTE HOUTSINGEL
MET STREEKEIGEN SOORTEN . BREEDTE 5 METER

KNIP- EN SCHEERHEG ALS
AFSCHEIDING BEDRIJFSWONING
CONIFERENHAAG VERWIJDEREN

ZICHT OP
OPEN LANDSCHAP

Eindfase (ca. na 10 jaar)



FASE 1 (CA. 0-5 JAAR)

In de eerste fase wordt er een nieuwe loods in het verlengde van de bestaande loods gebouwd. Deze wordt aan de oostzijde stevig ingepast met een houtsingel en aan de westzijde wordt de bestaande coniferenhaag ter hoogte van de nieuwe uitbreiding vervangen door een elzensingel.



FASE 2 (CA. 5-10 JAAR)

In een overeenkomst is met de vorige eigenaar van de westelijke agrarische percelen vastgelegd dat de vorige eigenaar de percelen de komende 5 jaar nog mag gebruiken. Daarna worden de percelen omgevormd tot productieboomgaard.

LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING

De beoogde uitbreiding aan de Veldstraat 7a te Andelst zal gefaseerd worden ontwikkeld. Iedere fase is tevens een eindfase.

LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

Ruimtelijk is gekozen voor het maken van een compact en samenhangend erf ten westen van de bestaande loods. De initiatiefnemer heeft daarvoor de gronden, kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie F, nummer 867, aangekocht. Een robuuste groene afscherming in de vorm van een houtsingel zorgt dat de aanwezige en nieuw te bouwen loodsen stevig worden ingepast in het landschap. Aan de westzijde wordt de perceelsgrens begeleid met een landschappelijke knip- en scheerheg, die aan de achterzijde van de bedrijfswoning overgaat in een notenhoogstamboomgaard. Deze boomgaard zorgt voor een zachte overgang naar het open landschap. De bestaande c-watergang is deels gedempt en wordt verder uitgebreid aan de westzijde van het perceel. Ten westen van het erf worden de aangekochte gronden omgevormd naar productieboomgaarden.

Het nieuwe erf is formeel ingericht met aan de voorzijde een knip- en scheerheg, tuin en enkele solitaire bomen. Ze staan los verspreid en ogenschijnlijk willekeurig, dat is ook de bedoeling, maar er zitten wel degelijk gedachtes achter. Aan de voorzijde staan enkele bomen die zorgen voor geleiding van de gebouwen en geven diepte aan de tuin. Het betreft allemaal inheemse soorten die, zeker omdat ze solitair staan, uit kunnen groeien tot monumentale en karakteristieke bomen.

BEBOUWING

De nieuwe uitbreiding in de vorm van twee loodsen en een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouw zijn compact en geconcentreerd aan de westzijde van de bestaande loods gesitueerd. Hierdoor ziet het geheel eruit als een logisch en samenhangend erf. Door de woning aan de westzijde te plaatsen ontstaat er voldoende ruimte voor de tuin (zon) en ligt het dakvlak voor eventuele zonnepanelen gunstig.

De bedrijfswoning (800m³) is gericht op de weg en het bijgebouw (90 m²) is ruimtelijk ondergeschikt



Schoorsteen als tuit van tuitgevel



Detailering goot



Massief hoofdvolume

aan het hoofdgebouw middels onder meer een zadeldak, lage goot, eenvoudige volumeopbouw en passende materialisatie.

WEDEROPBOUW ALS INSPIRATIE

De vormtaal en architectuur van de nieuwe woningen dienen zich te voegen in de karakteristiek van de woningen in de omgeving van de Veldstraat te Andelst, 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 wederopbouw-

boerderijen; het streven is juist om de tijdslaag van de wederopbouw als tijdslaag van 'toen' herkenbaar te laten zijn.

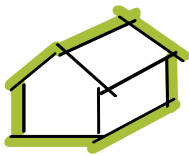
CRITERIA BEELDKWALITEIT

Om te waarborgen dat de uitstraling van bebouwing en kavelinrichting van het bedrijfsperceel in samenhang worden ontworpen én passend is in de omgeving, zijn hieronder een aantal criteria verwoord waaraan getoetst wordt door gemeente en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

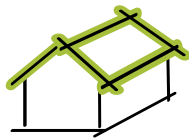
Van belang is dat het geheel de sfeer uitademt van een formeel ingericht erf. Elke ontwerpingsgreep dient hier dus aan bij te dragen.

Ontwerpprincipes

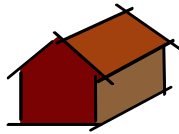
De nieuwe bedrijfswoning heeft een robuust, enkelvoudig hoofdvolume met een lage of hoge gootlijn en zal worden afgedekt met een stevig schild- of zadeldak. De gevels hebben een sobere uitstraling en een asymmetrische, gevarieerde gevelopzet door de inzet van specifieke functionele accenten. Te denken valt aan schoorstenen op de hoeken (als tuit van de tuitgevel), een eenvoudige



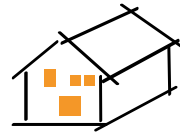
Massief volume



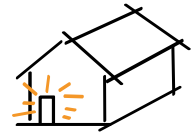
Duidelijke kap



Aardse kleuren



Gaten in de gevel



Bijzondere detaillering
functionele elementen

beelden uit: Kwaliteitskader bebouwing Park Lingezen
September 2012, Gelders Genootschap

omlijsting van de entree, een dakkapel van één venster breed en een 'staande' verdeling van de gevelopeningen, die 'gaten' zijn in de gevels.

Kleur, materialisering en detaillering

Er wordt uitgegaan van gedekte, duurzame, natuurlijke materialen, zoals handvorm bakstenen in roodbruin- en bruintinten en zwart of antracietkleurige gebakken pannen in een matte uitstraling. Er kan gekozen worden voor een ander materiaal als gemotiveerd kan worden afgeweken van het bovengenoemde mits de uitstraling ervan overeenkomstig is. Het geheel zal een zorgvuldige en sobere detaillering hebben. Te statige elementen, zoals houten (kroon)lijsten als gevelafwerking moeten worden vermeden.

Nieuwe bedrijfswoning

Inhoud	maximaal 800 m ³
afmeting	10 x 15 meter
nokhoogte	max. 9 meter
goothoogte	max. 4 meter

Bijgebouw

Oppervlakte	maximaal 90 m ²
afmeting	7 x 12 meter
nokhoogte	max. 5 meter
goothoogte	max. 3 meter

Bedrijfsloodsen

Oppervlakte	600 m ²
afmeting	20 x 30 meter
nokhoogte	max. 12 m. (idem bestaande loods)
goothoogte	max. 6 m. (idem bestaande loods)

ONTSLUITING EN PARKEREN

Het erf wordt ontsloten door de bestaande inrit en wordt ca. 8 meter richting het westen verplaatst. De inrit biedt toegang tot de bedrijfsloodsen en de bedrijfswoning. De huidige verharding, bestaande uit Stelconplaten, zal hergebruikt worden. Nabij de bedrijfswoning zal de verharding bestaan uit halfverharding of klinkers. Het parkeren zal plaatsvinden op het erf. Er zijn minimaal 2 parkeerplaatsen nodig.



BEPLANTINGSPLAN

HOUTSINGEL

1. Bosplantsoen: 110 stuks
Plantverband: verschoven verband
Plantafstand: 1.25 x 1.25 meter
Randafstand: 1.25 meter
Plantmaat: 100-120

Soorten:

Zwarte Els	20%
Gelderse roos	15%
Kardinaalsmuts	15%
Hazelaar	30%
Zomereik	20%

HOUTSINGEL

2. Bosplantsoen: 380 stuks
Plantverband: verschoven verband
Plantafstand: 1.25 x 1.25 meter
Randafstand: 1.25 meter
Plantmaat: 100-120

Soorten:

Zwarte Els	20%
Gelderse roos	15%
Kardinaalsmuts	15%
Hazelaar	30%
Zomereik	20%

BOMEN

	<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>	<i>bijzonderheden</i>
3.	ratelpopulier	1	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant
4.	zomerlinde	2	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant
5.	zwarte els	1	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant

HOOGSTAMBOOMGAARD

	<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>	<i>bijzonderheden</i>
6.	walnoot	11	16-18	1 op 8 meter	Drdkl. 3x verplant

HAGEN

	<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>
7.	zwarte els (fase 1, 66 meter)	200	150 (veer)	3 per meter
8.	gewone liguster en/of veldesdoorn	220	60-80	4 per meter
9.	gewone liguster en/of veldesdoorn	110	60-80	4 per meter

PRODUCTIEBOOMGAARD

10. soort en inrichting n.t.b.

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

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

OOSTZEE
ontwerp & omgeving