

Landschappelijke inpassing

Moordakkerstraat 8 Herveld

31 augustus 2020 | Gemeente Overbetuwe



OOSTZEE
ontwerp & omgeving



De Kleine Campus

Statenlaan 8

6828 WE Arnhem

info@oostzee.nl

www.oostzee.nl

Kristiaan Visser

Landschapsontwerper

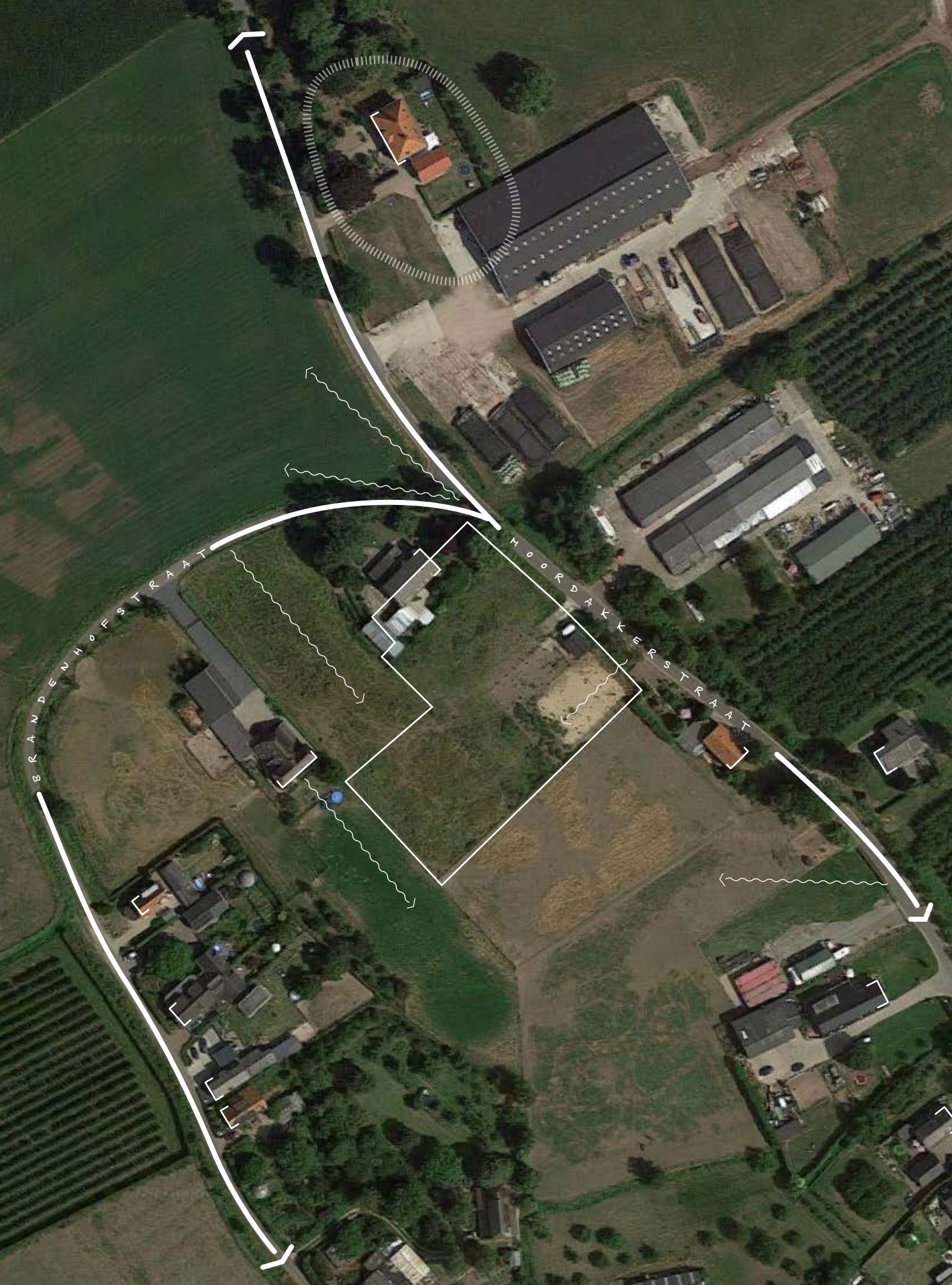
06- 46 19 23 41 | k.visser@oostzee.nl

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.



INLEIDING

AANLEIDING

Het agrarisch bedrijf op Moordakkerstraat 23 heeft geen bedrijfswoning binnen het bouwvlak, deze is gelegen aan de overzijde op het perceel Moordakkerstraat 8 (verbonden met een koppelteken in het bestemmingsplan). Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfswoning op nummer 8 te kopen en om te zetten naar een reguliere woonbestemming, aangezien zij geen binding hebben/krijgen met het bedrijf.

Het beleid van gemeente Overbetuwe bevat geen legitimatie om zo maar een (burger)woning toe te voegen in het buitengebied. Indien de omgevingskwaliteiten en belangen in de omgeving dat toelaten, is altijd een vorm van compensatie en verevening nodig. Meestal is dat bedrijfsbeëindiging, vaak gekoppeld met sloop van loodsen, soms nog aanvullende verevening. Gezien de initiatiefnemer geen zeggenschap heeft over het agrarisch bedrijf op Moordakkerstraat 23 zal de compensatie en verevening op het perceel Moordakkerstraat 8 worden toegepast.

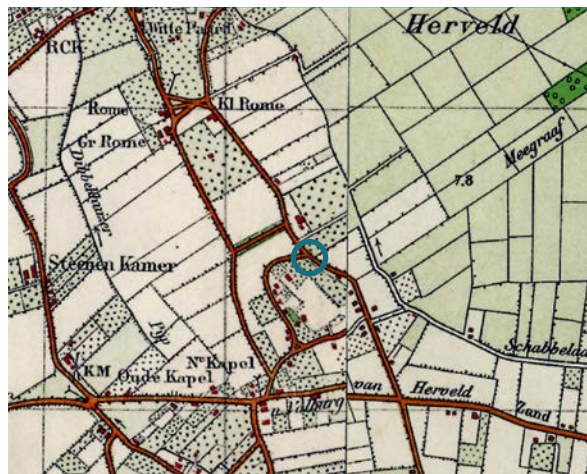
De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief onder voorwaarde dat een landschappelijke inpassing plaatsvindt volgens het landschapsontwikkelingsplan (LOP) en de verkleining van het bouwvlak van Moordakkerstraat 23. Dit is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan milieunormen en biedt als extra voordeel dat de bebouwingsmogelijkheden dan verkleind worden t.b.v. verbetering ruimtelijke kwaliteit. Daarbij moet dan wel (in het bestemmingsplan en bij overeenkomst) geborgd worden dat er geen nieuwe bedrijfswoning op (Moordakkerstraat 23) meer gebouwd mag worden.

LIGGING PLANGEBIED

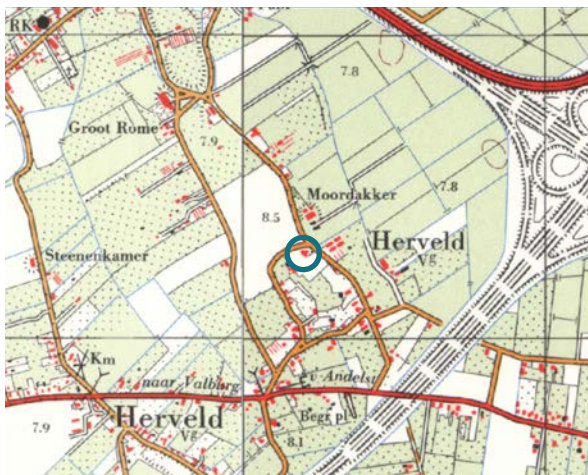
Het plangebied maakt onderdeel uit van één van de parels van Overbetuwe. Een vrijwel ongeschonden kleinschalig, agrarisch gebied op de oeverwal. Veel verspreid liggende boerderijen liggen op verhoogde stroomruggen en woerden en zijn karakteristiek of monumentaal. De woningen liggen aan bochtige, landelijke wegen. Door de boomgaarden, boomkwekerijen, erfbeplantingen en (hoogstamfruit)bomen langs de weg is hier nog steeds een zeer waardevol coulissenlandschap aanwezig. Door het open middengebied, dat tussen de groene erven is gelegen zijn de woerden als afzonderlijke elementen binnen hun landschappelijke context herkenbaar. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Valburg, sectie H, nummer 1679.



Bebouwing en wegen zijn ontstaan op oude stroomruggen. 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.



Zegen zijn van zuid-oost naar noord gelegen. In 1950 is in het plangebied nog geen bebouwing aanwezig. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de boerderij met de naam 'Moordakker' gelegen op een woerd.



In 1975 is een verdere verdichting van het landschap te zien. Bouwland werd geschikt gemaakt voor fruit- en boomteelt. A50 creëert knip in historische wegenpatroon op stroomruggen.



In de jaren 90 vond schaalvergroting plaats door ruilverkaveling. De percelen werden op veel plaatsen rechtgetrokken en vergroot. Aan de dorpsranden heeft verdichting plaatsgevonden. Fruitbomen zijn vervangen door boomkwekerijen en werden steeds groter van omvang.

LANDSCHAP

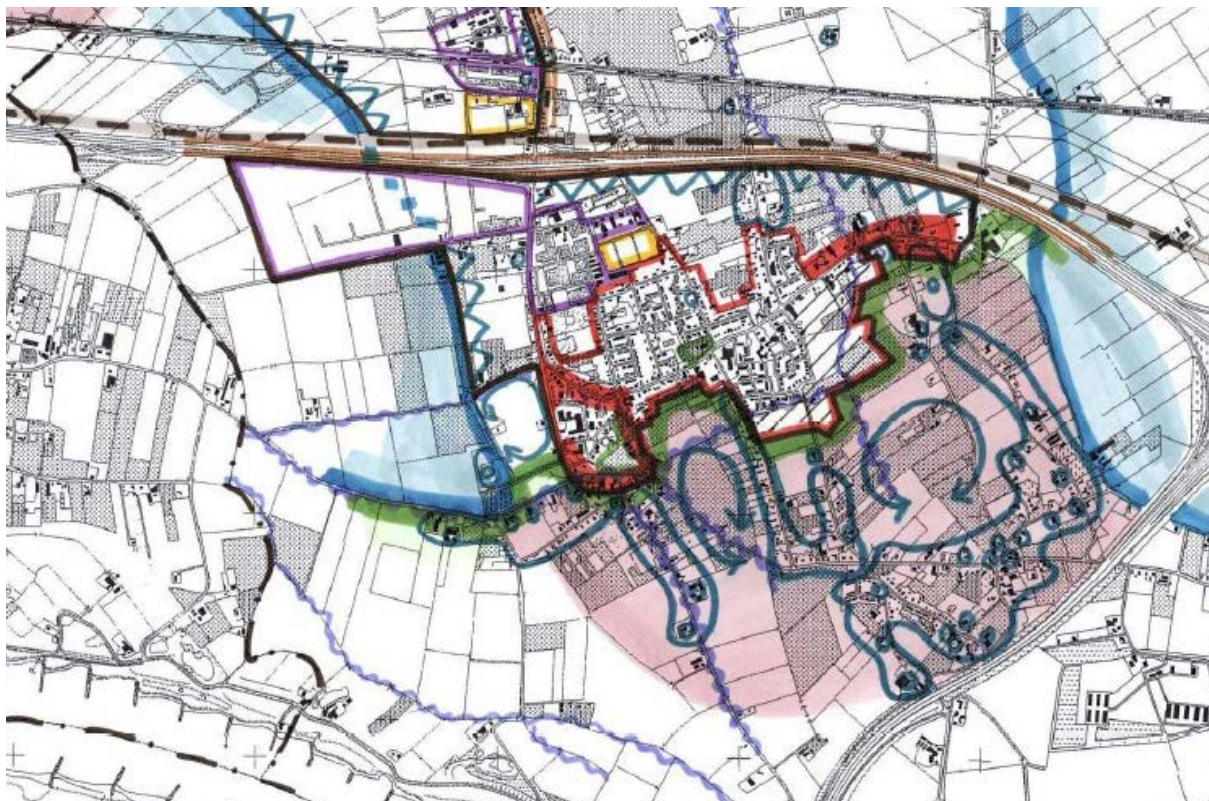
HISTORIE

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



Kadernota Visie op ruimte

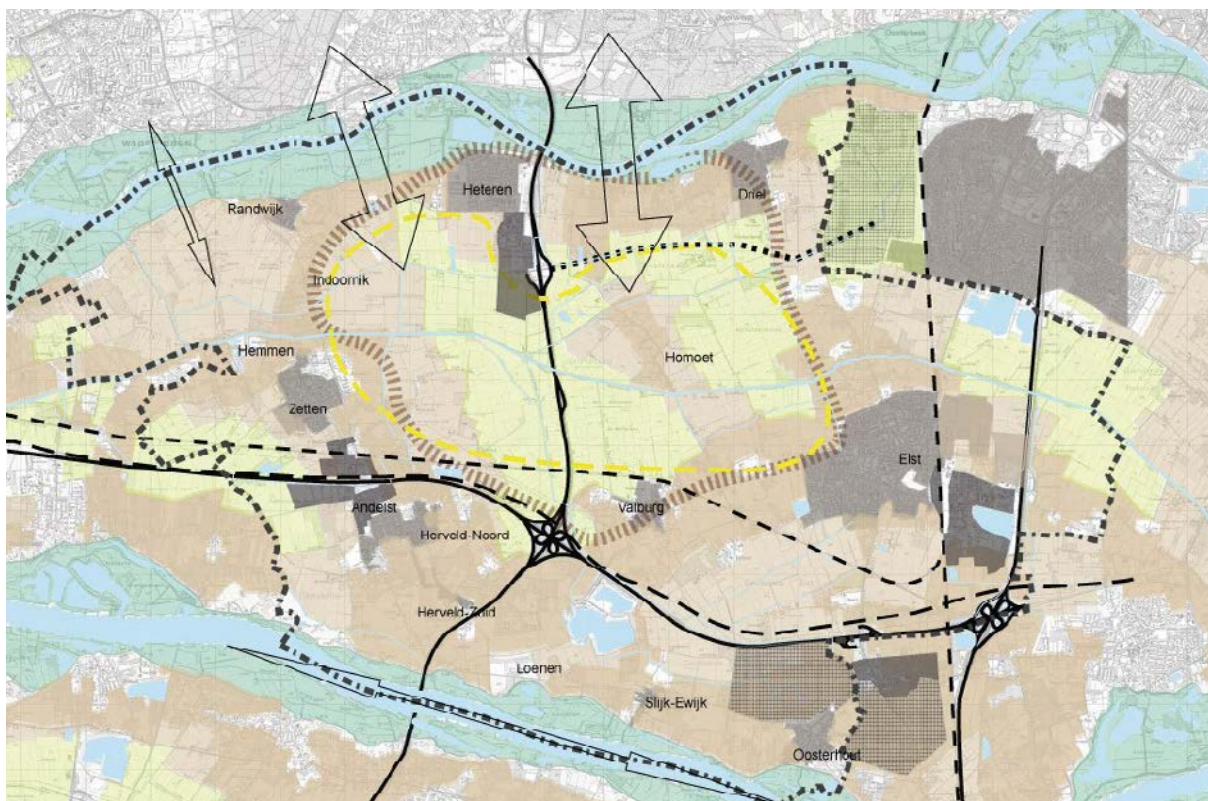
Uitwerking landschappelijke kader | per kern: Zetten . Hemmen . Herveld . Andelst

	<i>Rand oude kern</i>		<i>Kleinschaligheid</i>
	<i>Rand dorpsuitbreiding</i>		<i>Landschappelijk belangrijke lijn</i>
	<i>Rand bedrijventerrein</i>		<i>Waardevolle visuele relatie</i>
	<i>Recreatie-/sportterrein</i>		<i>Betuweroute</i>
	<i>Komgebied</i>		<i>Beschermd historisch park / buitenplaats</i>
	<i>Waardevol gebied</i>		<i>Grens zoekgebied</i>
	<i>Ontwikkelingsgrens</i>		<i>In voorbereiding of in uitvoering zijnde plannen</i>
	<i>Bufferzone</i>		<i>Gemeentegrens</i>
	<i>Parel van de Overbetuwe</i>		
	<i>Waardevol element</i>		

PAREL VAN OVERBETUWE

In de gemeente Overbetuwe zijn ondanks de vele ontwikkelingen in het landschap ook gebieden aanwezig waar de oorspronkelijke identiteit van het landschap nog sterk en herkenbaar aanwezig is. Deze gebieden worden de parels van de gemeente Overbetuwe genoemd.

Ook het gebied bij Herveld en Andelst is zo'n parel en bestaat uit een vrijwel ongeschonden kleinschalig, agrarisch gebied op de oeverwal. Veel verspreid liggende boerderijen liggen op verhoogde woonplaatsen en woerden en zijn karakteristiek of monumentaal. De woningen liggen aan bochtige wegen. Door de boomgaarden, boomkwekerijen, erfbeplantingen en bomen langs de weg is hier nog steeds een zeer waardevol coulissenlandschap aanwezig. Het opener middengebied, dat tussen de woerden ligt is ook binnen de parel opgenomen. Door dit middengebied zijn de woerden als afzonderlijke elementen binnen hun landschappelijke context herkenbaar.



Kaart 4, Visiekaart landschappelijke samenhangen en verschillen

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | <i>Behoud openheid komgebied</i> |  | <i>Behoud waardevolle openheid</i> |
|  | <i>Behoud ruimtelijke afwisseling en versterking kleinschaligheid hogere oeverwallen</i> |  | <i>Woonbebouwing bestaand</i> |
|  | <i>Behoud ruimtelijke afwisseling en versterking kleinschaligheid lagere oeverwallen</i> |  | <i>Woonbebouwing bedrijventerrein toekomstig</i> |
|  | <i>Ontwikkeling samenhangend gebied met hoofdfunctie natuur en verbetering mogelijkheden extensief recreatief gebruik</i> |  | <i>Bedrijventerrein bestaand</i> |
|  | <i>Behoud en versterking waardevolle gradiënt uiterwaard - oeverwal - kom</i> |  | <i>Oppervlakte water</i> |
|  | <i>Behoud en versterking openheid: panorama's</i> |  | <i>Gemeentegrens</i> |
|  | <i>Behoud openheid: panorama's</i> |  | <i>Spoorlijn / Betuweroute</i> |
| | |  | <i>Snelweg</i> |
| | |  | <i>Toekomstige N837</i> |

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN (LOP)

Doel van het LOP is de oorspronkelijke ruimtelijke structuur en verscheidenheid van het landschap binnen het Rivierengebied weer zichtbaar te maken.

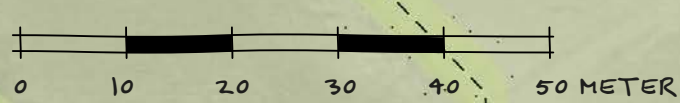
Het plangebied is gelegen op de stroomruggen van Andelst- Herveld. Hiervoor geldt in de visie (LOP) dat ingezet wordt op 'het behoud van de ruimtelijke afwisseling en de versterking van de kleinschaligheid van de hogere oeverwallen'.

Voor het plangebied geldt verder dat deze gelegen is in 'deelgebied 4b, Oeverwal Andelst-Herveld'. Hiervoor geldt dan ook dat de aanleg van de diverse landschapselementen zal moeten bijdragen aan de versterking van het landschap en de herkenbaarheid van de stroomrug als zelfstandige structuur in het gebied. Binnen het stroomruggengebied wordt een onderscheid gemaakt tussen hogere en lagere stroomruggen en oude stroomgeulen. Bewoning, agrarische bouwlanden en fruitteelt zijn van oudsher geconcentreerd op de hogere stroomruggen. Hier was aanvankelijk een kleinschalig en afwisselend coulissenlandschap aanwezig, onder andere 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.

De landschappelijke kwaliteiten van het gebied zijn onder andere:

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

Despecifieke kenmerken voor deelgebied 4b zijn: hogere oeverwal met oude bewoning, veel boomgaarden en boomkwekerijen, kleinschalig/besloten landschap met landschapswaarden en bebouwing veelal geconcentreerd in dorpen op de oeverwaal. Eén van de knelpunten is dat de zichtrelaties naar het open omliggende landschap dreigt dicht te slibben. De opgave luidt dan ook een verdere versterking van dit kleinschalige en besloten landschap. De beoogde ontwikkeling voor het plangebied draagt bij aan deze opgave door de aanplant van diverse erf- en kavelgrensbeplanting en hoogstamboomgaarden.



LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING

Ruimtelijk is gekozen voor het maken van een compact en samenhangend erf ten oosten van de bestaande woning. Door het nieuwe bijgebouw naar achteren te plaatsen op de kavel ontstaat aan de voorzijde ruimte voor karakteristieke hoogstamboomgaard. Het bijgebouw wordt met de nokrichting haaks op de woning geplaatst zodat er zicht(lijnen) vanuit de woning ontstaan naar de tuin en het landschap. Achter het bijgebouw zorgt een robuuste houtsingel voor de landschappelijke inpassing.

Aan de voorzijde wordt de perceelgrens ter hoogte van de siertuin begeleid met een cultuurlijke (beuk) knip- en scheerheg en tussen tuin en de boomgaard een landschappelijke (liguster en/of veldesdoorn) knip- en scheerheg.

In het plangebied zijn enkele solitaire bomen, boomgroepen en een bomenrij voorgesteld. 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. De weide rondom het erf worden beheerd als kruidenrijk hooiland en dienen voor kleinvee (schapen). In de weide staat een boomgroep die beschutting geeft aan de dieren.

BEBOUWING

De bestaande woning met mansardekap is gericht op de weg en het nieuw te bouwen bijgebouw (90m²) is ruimtelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw middels onder meer een zadeldak, lage goot, eenvoudige volumeopbouw en passende materialisatie. Het bijgebouw is 7,5 bij 12 meter. De nokhoogte en goothoogte bedragen respectievelijk 5 en 3 meter.

ONTSLUITING EN PARKEREN

Het erf wordt ontsloten door de bestaande toegang en biedt toegang tot het erf, bijgebouw en de woning. De verharding zal bestaan uit halfverharding of klinkers. Het parkeren zal plaatsvinden op het erf. Er zijn minimaal 2 parkeerplaatsen nodig.





LEGENDA

1. BESTAANDE HOOFDWONING (2-ONDER-1 -KAP)
2. BESTAANDE BIJGEBOUW VAN WONING NR. 6
3. NIEUW TE BOUWEN VRIJSTAAND BIJGEBOUW 7.5X12 METER (90 M²)
4. HUIDIGE OPRIT GEEFT TOEGANG TOT ERF
5. BESTAANDE INRIT (OOST) GEEFT TOEGANG TOT WEIDES
6. HOOGSTAMFRUITBOMEN . 12 STUKS
PLANTAFSTAND CA 8 BIJ 8 METER OMHEIND MET KNIP- EN SCHEERHEG
(LIGUSTER OF VELDESDOORN)
7. BESTAANDE TREURWILG HANDHAVEN EN KNIP- EN SCHEERHEG OM SIERTUIN
8. HOUTSINGEL (21,5 X 5 METER) MET O.A. SLEEDOORN, HONDSROOS EN VELDESDOORN
9. PERCEELSGRENS - KADASTRALE GRENS MOORDAKKERSTRAAT NR. 6 EN 8
10. VRIJSTAANDE BOMEN, BOOMGROEPEN EN BOMENRIJ LANGS PERCEELGRENS EN WEIDE ZORGEN VOOR DIEPTE EN BESCHUTTING O.A. KLEINVEE
11. OPENHEID- EN KLEINSCHALIGHEID WEIDE BEHOUDEN EN VERSTERKEN



MOORDAKKERSTRAAT

0 10 20 30 40 50 METER

BEPLANTINGSPLAN

HOOGSTAMBOOMGAARD

	<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>
1.	appels, peren, pruimen en kersen	12	12-14	1 op 8 meter

BOMEN

	<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>	<i>bijzonderheden</i>
2.	walnoot	1	18-20	solitair	Drdkl. 3x verplant
3.	witte paardenkastanje	1	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant
4.	zoete kers	3	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant
5.	Hollandse linde	5	16-18	rij (h.o.h. 10 m)	Drdkl. 3x verplant

HAGEN

	<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>
6.	beuk	120	60-80	4 per meter
7.	gewone liguster en/of veldesdoorn	110	60-80	4 per meter

HOUTSINGEL (21,5 X 5 METER)

8. Bosplantsoen: 70 stuks
Plantverband: verschoven verband
Plantafstand: 1.25 x 1.25 meter
Randafstand: 1.00 meter
Plantmaat: 100-120

Soorten:

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

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

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

OOSTZEE
ontwerp & omgeving