

Landschappelijke inpassing

Grote Molenstraat 155 | Elst

november 2021 | 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.



verbetuwe

N836

INLEIDING

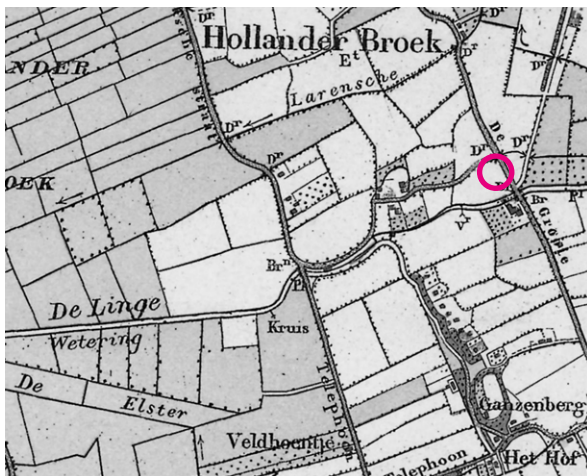
AANLEIDING

Ten noorden van het dorp Elst aan de Grote Molenstraat 155 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 (bouwrecht) te verplaatsen naar de Raaijestraat (ong.) te Elst.

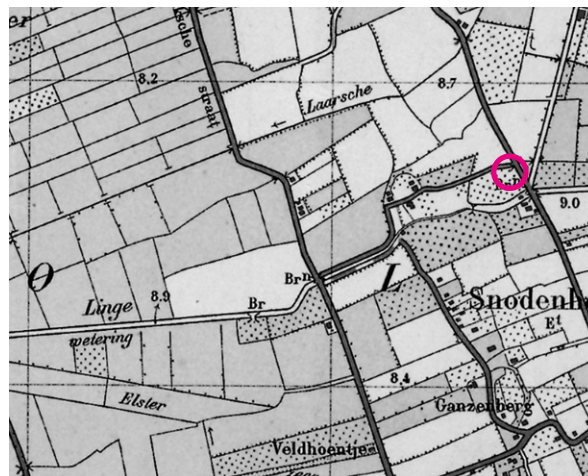
De gemeente Overbetuwe is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief onder voorwaarde dat er een landschappelijke inpassing plaatsvindt volgens het landschapsontwikkelingsplan.

LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe en ligt ten noorden van de Linge en het dorp Elst. De huidige woonkavel maakt onderdeel uit van een groter agrarisch perceel dat aan de zuidzijde grenst aan de Linge. De kavel kent een landschappelijke inpassing met halfstam pruimenbomen en is bebouwd met een vrijstaande woning en diverse bijgebouwen. De nieuwe locatie ligt in/tegen buurtschap Raayen. Dit is een gebied met van oudsher veel boomgaarden en enkele woerden.



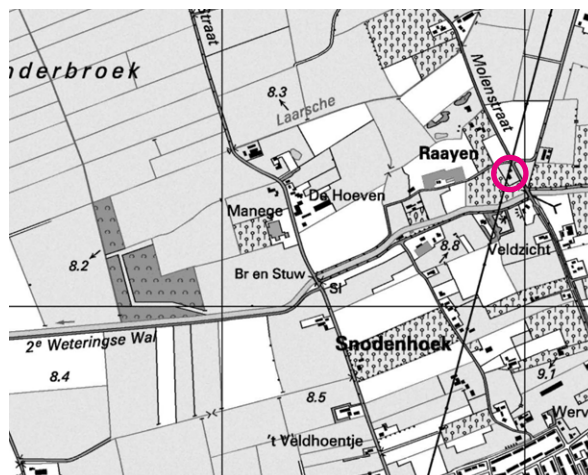
Bebouwing en wegen zijn ontstaan op oude stroomruggen. In de 19e eeuw kwam de fruitteelt op. Kleine boomgaarden lagen tot 1900 vrijwel uitsluitend rondom de dorpen. De komgronden waren vooral in gebruik als hooi- en weiland.



Zegen en wetering zijn van oost naar west gelegen, parallel aan de Linge (hoofdwetering). De noord-zuid-gerichte stroomrug Oosterhout-Elst-Driel (Snodenhoek) en de open kom (Hollanderbroek) zijn (nog steeds) duidelijk herkenbaar.



In 1975 is een verdere verdichting van het landschap te zien. Bouwland werd geschikt gemaakt voor fruit- en boomteelt. In het plangebied werden de gronden ook geschikt gemaakt voor fruit- en boomteelt.



In de jaren 90 vond schaalvergroting plaats door ruilverkaveling. De percelen werden op veel plaatsen rechtgetrokken en vergroot. Fruitbomen zijn vervangen door akkers en graslanden en werden steeds groter van omvang.

LANDSCHAPSANALYSE

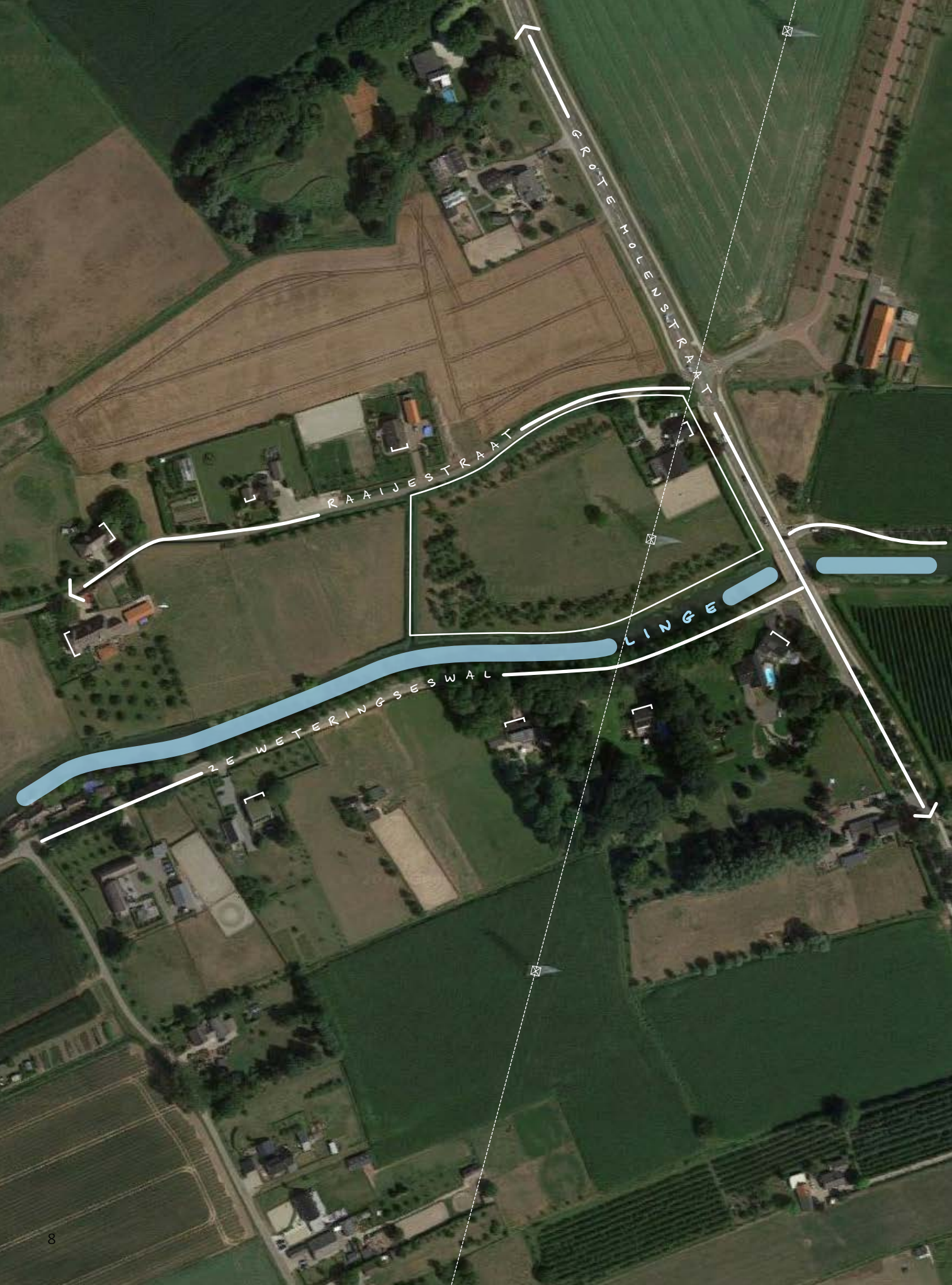
HISTORIE

Het gebied de Over-Betuwe lag van oorsprong tussen de door de ijstijden gevormde stuwwallen van de Veluwe en de Utrechtse heuvelrug en het Brabantse dekzandgebied. Het gebied was in feite een grote (nog onbedijkte) delta, waarin de rivieren Waal en Rijn vrij spel hadden en regelmatig hun loop verlegden. Zo vormde zich uiteindelijk het brede 'oerstroomdal' van Rijn en Waal, waar de Betuwe deel van uitmaakt. Kenmerkend voor dit 'oerstroomdal' in het meer bovenstrooms gedeelte van het rivierengebied zijn de relatief grote en vlakke oeverwallen en kleine komgebieden. Dit is in tegenstelling met het benedenstrooms rivierengebied, waar de oeverwallen smal zijn en de kommen zeer uitgestrekt.

De Raaijestraat is gelegen op de oeverwallen. De oeverwallen zijn ontstaan op de oevers van de rivieren (stroomgeulen) waarop de grovere zand- en kiezeldeeltjes bezonken. Gebundelde oeverwallen vormden zich langzamerhand tot stroomruggen, die herkenbaar zijn als langgerekte hoger gelegen zones in het landschap. De stroomruggen waren door hun hoge ligging bij uitstek geschikt voor bewoning en landbouw. Binnen de gemeente Overbetuwe is o.a. de noord-zuid-gerichte stroomrug Oosterhout-Elst-Driel duidelijk herkenbaar. Deze ligt ten oosten van het plangebied.

DE LINGE

Ten zuiden van het plangebied is de Linge gelegen. Een kunstmatige waterloop (Boven-Linge), die in de dertiende eeuw is aangelegd als afvoerkanaal van overtollig water uit de komgebieden. Een stelsel van waterlopen, in deze omgeving zegen, pijpen en graven genoemd, zorgt voor een goede waterafvoer in de rest van het gebied; de komgebieden en de lagere stroomruggen. De Linge heeft nog steeds betekenis als waterhuishoudkundig systeem.



GROTE MOLENSTRAAT

RAAIJESTRAAT

2E WETERINGSWAL

LINGE

LIGGING IN HET LANDSCHAP

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.

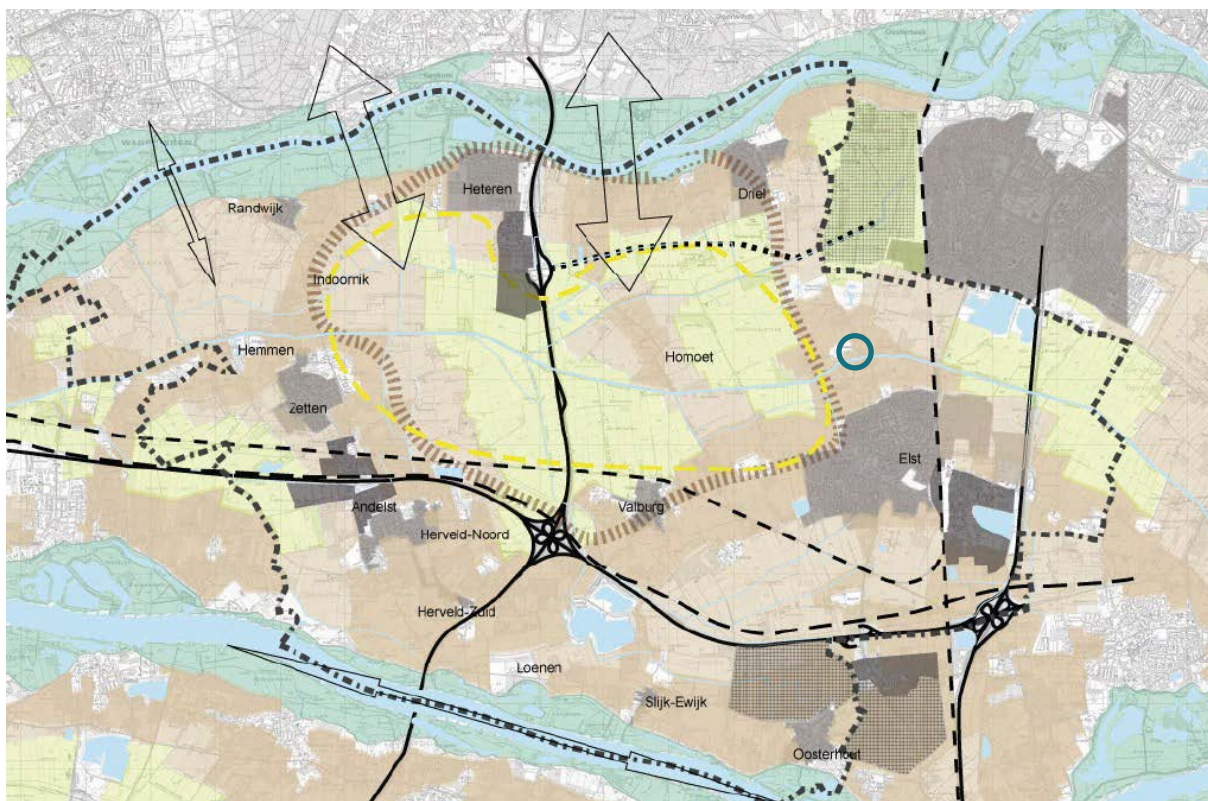
Landschappelijke kwaliteiten stroomruggen:

- Kleinschaligheid van het stroomruglandschap 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.
- Lintbebouwing in de dorpen en buurtschappen. De kwaliteit zit in de contrasten tussen het omliggende open landschap en de beslotenheid van de linten met hoog opgaande erfbeplanting, kronkelige wegen. Daarnaast is in veel buurtschappen zicht op het landschap mogelijk.

DE LOCATIE RAAIJESTRAAT

De locatie is gelegen in het kleine buurtschap Raayen en kenmerkt zich door verhoogde woongronden (woerden), de beslotenheid van het lintje met weg- en perceelsbeplanting, karakteristieke (hoogstam) boomgaarden en het contrast tussen het omliggende open kommenlandschap.

Het huidige agrarische perceel kent een landschappelijke inpassing met een karakteristieke halfstam pruimenboomgaard. Op het erf staat een vrijstaande woning met mansardekap en diverse bijgebouwen. Aan de zuidzijde is een paardenbak gelegen. Het erf is landschappelijk aangekleed met beeldbepalende erfbomen en (inheemse) beplanting. Aan de zuidzijde van het agrarische perceel is de Linge gelegen.



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)

Bij het opstellen van het inrichtingsplan is naast de door de gemeente aangeleverde kaders landschap en stedenbouw het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Overbetuwe als basis gebruikt. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 13b, Raayen. De volgende ruimtelijke uitgangspunten die essentieel van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling aan de Raaijestraat te Elst 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 14 RAAYEN

- Woerden beleefbaar houden. De nog herkenbare verhoogde woongronden (woerden) moeten rondom zo open mogelijk gehouden worden.
- Openheid versus kleinschaligheid. Door de kleinschaligheid op de oeverwal te versterken, wordt het contrast met het open komgebied vergroot.
- Aanleg en herstel weg- en perceelsbeplanting Snodenhoek en Raayen wordt reeds lang bewoond. Behoud en versterking van het bestaande landschap staat hier voorop, daarom wordt weg- en perceelsbeplanting aangelegd en hersteld. Vooral rond de Grote Molenstraat kan versterking van de kavel- en padenstructuur door groen verbetering betekenen van de landschappelijke structuur.
- Oorspronkelijk lagen er veel bongerds (boomgaarden) op de oeverwal Raaijen. De cultuurhistorie wordt beleefbaar gemaakt door het stimuleren van het planten van fruitbomen (liefst hoogstamfruit).
- De gemeente streeft naar het herkenbaar maken van de Linge als landschappelijke structuurdrager, door de integrale aanpak van waterberging, natuurvriendelijke oevers en recreatief medegebruik.
- De recreatieve paden kunnen worden ingericht volgens kenmerken van de landschapstypen. Op de hoge oeverwal van Raayen kunnen de paden de kleinschaligheid versterken door lanen.



LEGENDA

1. NIEUW TE BOUWEN WONING (800 M²)
2. TE VERPLAATSEN BIJGEBOUW (120 M²)
3. ERF MET HERGEBRUIK KLINKERVERHARDING
4. NIEUWE OPRIT GEEFT TOEGANG TOT ERF
5. TE VERPLAATSEN PAARDENBAK (20X40 METER) INGEPAST MET NATUURLIJKE HAAG
6. SIERTUIN OMHEIND MET KNIP- EN SCHEERHEG BEUKENHAAG GEEFT ZICHT OP KLEINSCHALIGE WEIDES
7. RUIMTE VOOR SIER- EN MOESTUIN OMHEIND MET KNIP- EN SCHEERHEG - BEUKENHAAG
8. NATUURLIJK HAAG MET O.A. SLEEDOORN, HONDS-ROOS EN VELDESDOORN ZORGT VOOR KLEINSCHALIGHEID LANDSCHAP EN GEEFT DOOR- KIJKJES NAAR WEIDES EN ONTTREKT ZICHT (GELUID) DRUKKE GROTE MOLENSTRAAT
9. MAAVELD LIGT CA. 50 CM HOGER T.O.V. MAAVELD WOERD MET ZICHTBARE STEILRANDEN
10. BEHOUDEN EN VERSTERKEN FRUIMENBOOMGAARD VERANKERING PAARDENBAK EN ERF IN HET LANDSCHAP
11. INDICATIEVE ZONE (AFSTAND) 55 METER HART HOOGSPANNINGSLIJN (RICHTLIJN RIVM)
12. NIEUWE EN BESTAANDE SOLITAIRE BOMEN



0 10 20 30 40 50 METER



Bestaande pruimenboomgaard grenzend aan de Linge

LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING

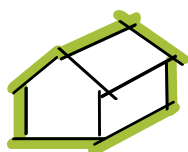
De hiervoor beschreven ruimtelijke uitgangspunten hebben voor het plangebied geleid tot het volgende inrichtingsplan.

De bestaande hoogspanningsleiding heeft volgens het RIVM een indicatieve zone (afstand) van 55 meter hart hoogspanningslijn. Buiten deze zone is gezocht naar een passende locatie voor een nieuwe woonkavel. Daarbij wordt de karakteristieke pruimenboomgaard gehandhaafd en vormt als het ware een 'lijst', die een nieuw boerenensemble omvat. Een ensemble, gevormd door een hoogwaardige bebouwingscluster en ruimtelijk verankerd in het landschap.

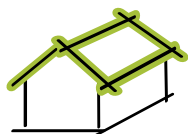
Ruimtelijk is gekozen voor het maken van een compact en samenhangend erf ten westen van de huidige te slopen woning. Het nieuwe erf is qua ontsluiting georiënteerd op de Raaijestraat (achtererf) en gaat een visuele relatie aan met het open landschap. De woning en het erf liggen op een woerd, circa 50 cm verhoogd t.o.v. van het huidige maaiveld, in het landschap. Aan de noord- en oostzijde heeft de woerd een steil talud van ca. 1:1 (45 graden) en wordt versterkt (begeleid) door een knip- en scheerheg op de woerd. De west- en zuidzijde is het talud minder steil (ca. 1:4) en loopt langzaam over naar het landschap.

Het nieuwe erf is landschappelijk ingepast met aan de voorzijde een siertuin omheind met een sierlijke knip- en scheerheg en meer landelijke knip- en scheerheggen op de kavelgrenzen aan de achterzijde. Op het erf en 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. Nabij de woning en op het erf staan enkele bomen die zorgen voor geleiding van de gebouwen en geven diepte aan de tuin. Tevens ontnemen de bomen het zicht op de hoogspanningsmast. Het betreft allemaal inheemse soorten die, zeker omdat ze solitair staan, uit kunnen groeien tot monumentale en karakteristieke bomen. In de weide staan enkele bomen die beschutting geven aan de paarden.

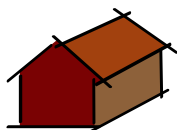
De bestaande paardenbak wordt tevens verplaatst en ingepast met een natuurlijke haag en staat los van de woerd. De pruimenboomgaard wordt ter hoogte van de paardenbak uitgebreid en ligt daardoor verankerd in het landschap.



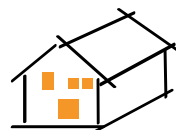
Massief volume



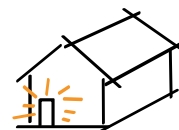
Duidelijke kap



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

Aansluitend op de bestaande weg- en perceelsbeplanting in het buurtschap worden de agrarische percelen beplant met natuurlijke hagen. Hierdoor wordt het zicht (en geluid) op de Grote Molenstraat beperkt. Door hier en daar opening te creëren ontstaan er doorzichten in en naar het landschap. Het huidige perceel met bebouwing wordt grotendeels verwijderd en omgevormd naar een passende weide. Enkele solitaire bomen (o.a. walnoot) die niet onder de hoogspanningslijn staan blijven behouden.

BEBOUWING

De nieuw te bouwen woning (nok- en goothoogte en inhoud circa 800 m³) zal qua massaopbouw, uitstraling en positionering aansluiten op de bebouwing in de omgeving / buurtschap. De woning bestaat uit 1 laag met zadeldak. Het huidige bijgebouw (120 m²) wordt grotendeels hergebruikt en verplaatst naar het nieuwe erf. Het bijgebouw is ruimtelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw middels onder meer een zadeldak, lage goot, eenvoudige volumeopbouw en passende materialisatie. Het bijgebouw is 10 bij 12 meter. De nokhoogte en goothoogte bedragen respectievelijk 5 en 3 meter.

Afmetingen woning

Inhoud	maximaal 800 m ³
Nokhoogte	max. 9 meter
Goothoogte	max. 3 meter
Hellingshoek dak	max. 45 graden

bijgebouw

Oppervlakte	maximaal 120 m ²
Nokhoogte	max. 5 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 Raaijestraat te Elst, 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

Er is gekozen voor een ingetogen toegang naar het erf. Aan de noordzijde blijft de karakteristieke pruimenboomgaard zoveel mogelijk behouden. De verharding op het huidige erf zal worden hergebruikt en waar nodig aangevuld met halfverharding of klinkers. Het parkeren zal plaatsvinden op het erf. Er zijn minimaal 2 parkeerplaatsen nodig.

BEPLANTINGSPLAN

Voor de nieuwe landschapselementen is een beplantingsplan opgesteld. Hierin wordt per landschapselement aangegeven welke streekeigen 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.

BOMEN (5 STUKS)

<i>nr.</i>	<i>wetenschappelijke naam</i>	<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>	<i>bijzonderheden</i>
1.	<i>Juglans regia</i>	Walnoot	1	16-18	solitair	Drdkl. 3x verpl
2.	<i>Acer campestre</i>	Veldesdoorn	1	16-18	solitair	Drdkl. 3x verpl
3.	<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	1	16-18	solitair	Drdkl. 3x verpl
4.	<i>Tilia platyphyllos</i>	Zomerlinde	1	16-18	solitair	Drdkl. 3x verpl

(bomen zijn 3x verplant en hebben een plantformaat 16-18 | hoogstam)

PRUIMENBOOMGAARD

<i>nr.</i>	<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>
5.	Diverse hoogstamfruitsoorten	4	10-12	1 op 8 meter

Diverse historische fruitrassen o.a. appels, peren, pruimen en kersen

(bomen zijn 3x verplant en hebben een plantformaat van minimaal 10-12 | halfstam of hoogstam)

NATUURLIJK STRUWEELHAAG

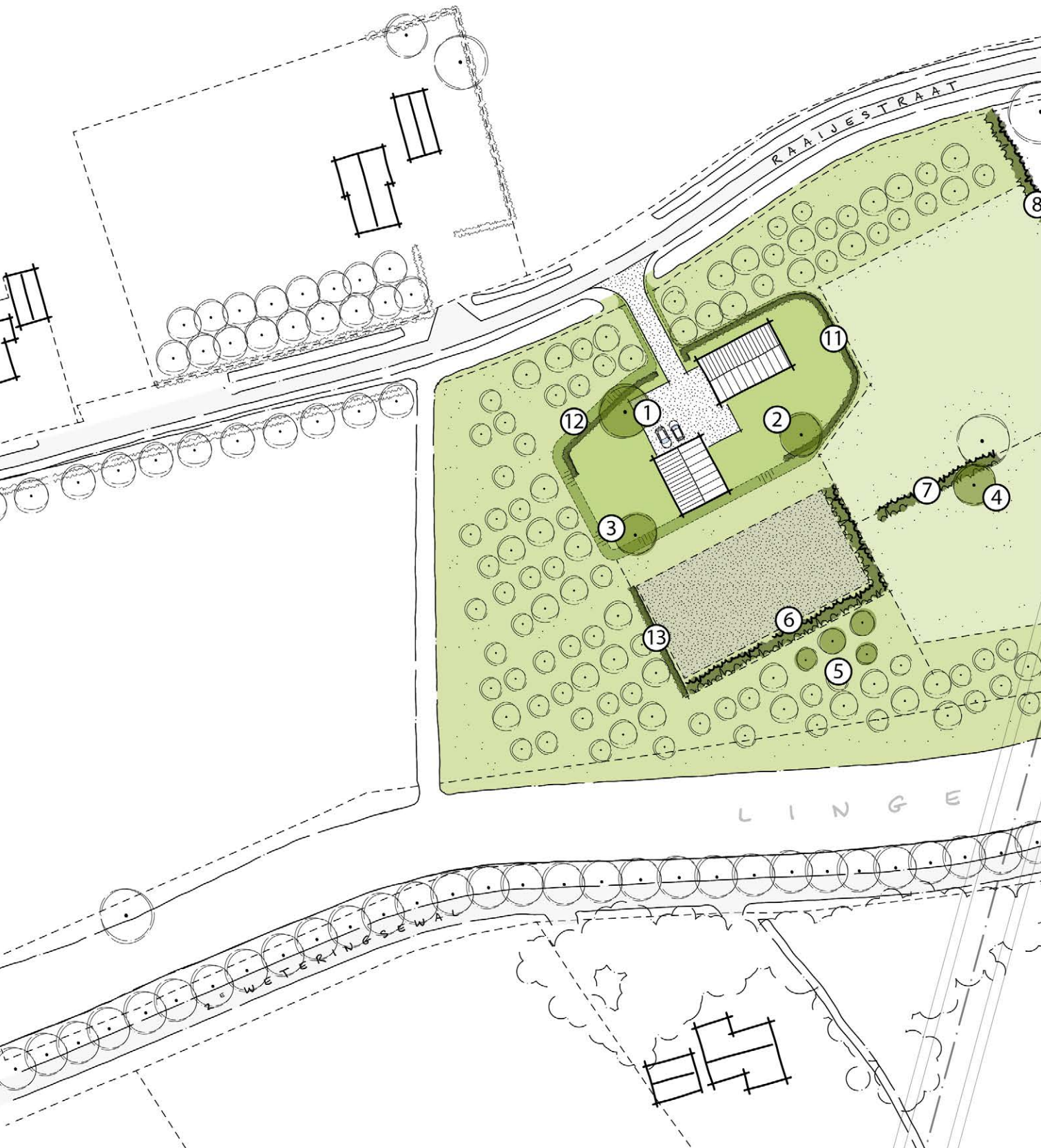
Bosplantsoen, 3 jarig | maat 100-125 | aanplant in twee rijen

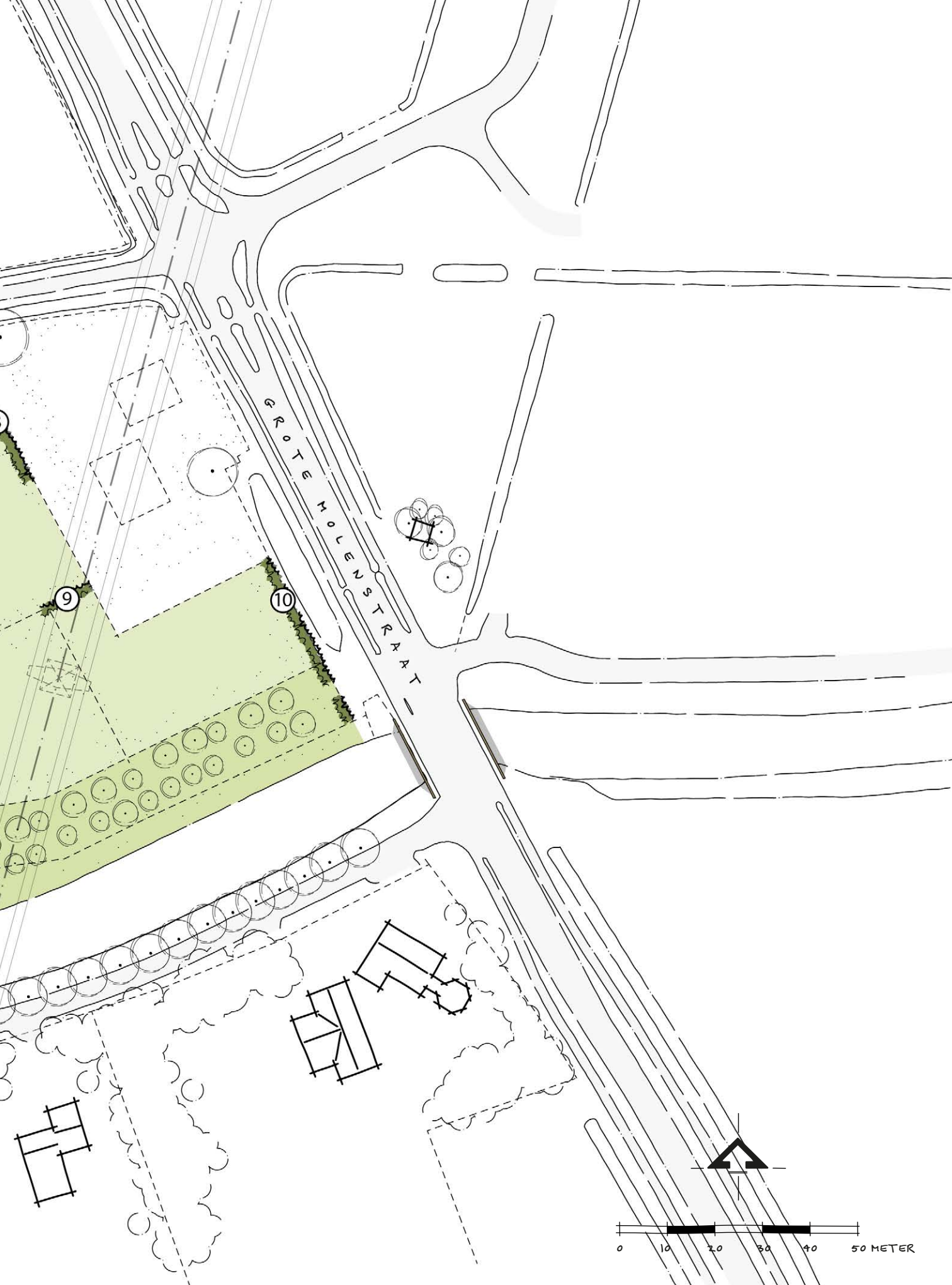
plantafstand 2 stuks / m² | verschoven verband | Aanplant in groepen van minimaal 15
(eetbare planten voor het paard)

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 6. (260 stuks) | 7. (105 stuks) |
| 105 st. Prunus spinosa - Sleedoorn | 40 st. Prunus spinosa - Sleedoorn |
| 75 st. Acer campestre - Veldesdoorn | 30 st. Acer campestre - Veldesdoorn |
| 25 st. Rosa rugosa - Bottelroos | 10 st. Rosa rugosa - Bottelroos |
| 55 st. Corylus avellana - Hazelaar | 25 st. Corylus avellana - Hazelaar |
| 8. (140 stuks) | 9. (50 stuks) |
| 55 st. Prunus spinosa - Sleedoorn | 20 st. Prunus spinosa - Sleedoorn |
| 40 st. Acer campestre - Veldesdoorn | 15 st. Acer campestre - Veldesdoorn |
| 15 st. Rosa rugosa - Bottelroos | 5 st. Rosa rugosa - Bottelroos |
| 30 st. Corylus avellana - Hazelaar | 10 st. Corylus avellana - Hazelaar |
| 10. (150 stuks) | |
| 65 st. Prunus spinosa - Sleedoorn | |
| 40 st. Acer campestre - Veldesdoorn | |
| 15 st. Rosa rugosa - Bottelroos | |
| 30 st. Corylus avellana - Hazelaar | |

KNIP- EN SCHEERHEG

<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>
11. Fagus sylvatica- beuk	275	100-125	4 per meter
12. Ligustrum vulgare - gewone liguster en/of Acer campestre- veldesdoorn	125	100-125	4 per meter
13. Ligustrum vulgare - gewone liguster en/of Acer campestre- veldesdoorn	100	100-125	4 per meter





GROTE MOLENSTRAT

9

10

0 10 20 30 40 50 METER

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

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

OOSTZEE
ontwerp & omgeving