

RIJKSWEG-NOORD 94

KAVELPASPOORT BOUWKAVELS



Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3





ANALYSE: LUCHTFOTO BESTAANDE SITUATIE

Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3





1910



1950



1980



2020

ANALYSE: HISTORISCHE SITUATIE

Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3

BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw

HISTORISCHE SITUATIE

Algemeen

Oorspronkelijk vormde de Rijksweg-Noord het tracé van de in de 17de eeuw aangelegde Grift, een kanaal dat van Arnhem via Elst naar Lent (Nijmegen) liep. De aanleg van dit kanaal had grote gevolgen voor de ruimtelijke en landschappelijke structuren van het oude rivierenlandschap. Zoals de historische kaarten laten zien werd de Grift dwars op de historische verkavelingsstructuren en landschappelijke elementen aangelegd, wat in veel gevallen een ‘herverkaveling’ tot gevolg had.

Ook de afwateringssloten, weteringen en ‘zegen’ stonden haaks op het tracé van de Grift. De waterloop werd aan weerszijden geflankeerd door dijken met een jaagpad (de Griftdijk). De Grift rendeerde echter niet en raakte al in de 18de eeuw op diverse plaatsen verzand. Ondanks verschillende pogingen om de waterloop te herstellen verdween het noordelijk deel van de Grift in de late 19de eeuw.

Het tracé van de Grift is tegenwoordig nog wel herkenbaar in het verloop van de Rijksweg, die tussen de twee dijken is aangelegd. Door de aanleg van de Grift ontstonden op de hogere stroomruggen langs dit belangrijke afwateringstracé boerderijen met erven haaks op de Grift. Een andere belangrijke historische structuur in het landschap is de waterloop tussen nr. 86-88 en nr. 90, dit is een restant van de waterloop de Aamsche (binnen) Zeeg. Deze waterloop (de Aamsche (binnen) Zeeg) liep vroeger van het westen van de rijksweg (en het spoor), waar de waterloop in noordwestelijke richting liep, ten oosten van de Rijksweg verder in puur oost-westelijke richting verder. Deze waterloop liep ten noorden van het ‘goed’ of het ‘erf’ Rijzenburg. In de jaren 70 is de continuïteit van deze waterloop doorbroken. Dit heeft te maken met de herverkaveling (ruilverkaveling), die in deze periode in heel Nederland plaats vond.

Op kaarten uit de 19e eeuw (bijvoorbeeld rond 1870) is er al bebouwing op de locatie te zien. Er was in die periode sprake van twee gebouwen. De gebouwen lijken op dit kaartbeeld zelfs even groot te zijn. Toch is het logisch als het een gebouw een boerderij was en het andere gebouw een schuur. Op de kaartbeelden vanaf 1890 is er een toegangspad te zien dat recht op het noordelijke gebouw afloopt. Het is dan ook logisch dat dit noordelijke pand het hoofdgebouw, ofwel de boerderij was. In de jaren 30 van de 20e eeuw verandert de bebouwing. De twee kleinere volumes wijzigen in één groter volume. In de jaren 50 verandert de bebouwing weer. Het volume wordt nog groter en verschuift naar het westen. Het gaat hier om een agrarisch bijgebouw oftewel een stal of schuur.

Eind jaren 60 ontstaat er een woonhuis ten noordwesten van dit pand. Dit gebouw staat vrij dicht bij de Rijksweg. In de jaren 70 ontstaat er een extra volume voor het zuidelijke pand. Dit pand komt dus tussen het oorspronkelijke bijgebouw en de Rijksweg-Noord te staan. Het oorspronkelijke, oostelijke pand (agrarisch bijgebouw) wordt eind jaren 70 T-vormig. In de jaren 90 wordt dit bijgebouw (schuur, hal) enorm uitgebreid en ontstaat er een minstens twee keer zo groot volume. Deze zelfde lay-out is in 2021 nog steeds aanwezig.

Ten zuiden van de locatie Rijksweg-Noord 94 en ten zuiden van de huidige Ceintuurbaan liggen ook meerdere boerderijen. De bekendste hiervan is Rijzenburg (Rijksweg-Noord 88). Dit was ene zogenaamde herenboerderij. Ten noorden daarvan ligt een hallehuisboerderij (Rijksweg Noord 90), dit was een zogenaamde achtboerderij. Er waren ook kleine arbeiderswoninkjes ter hoogte van de Grift aanwezig. De hiërarchie tussen de boerderijen is nog terug te zien in de omvang van de erven: het perceel Rijksweg-Noord nr. 86-88 is bijna twee maal zo breed en veel dieper dan nr. 90. In de vroege 19e eeuw waren beide terreinen in eigendom van baron G.W.J. van Lamsweerde (1758-1837), heer van Eerbeek.

Karakteristiek voor de indeling van de erven van deze zuidelijke boerderijen zijn de laaggelegen weilanden aan de westzijde van de panden en ten oosten daarvan de hoger gelegen delen van het terrein met de daarop gesitueerde bebouwing. Voor de locatie Rijksweg-Noord 94 is dit kenmerk minder van belang. In de oorspronkelijke opzet, tot de jaren 30, was er ook hier wel sprake van een weiland voor de boerderij. Zoals hierboven reeds beschreven, schoof het pand in de periode hierna steeds meer op in westelijke richting. In de huidige situatie is er geen sprake meer van een substantiële ruimte vóór de woning (tussen de Rijksweg en het pand).

Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3



HISTORISCHE SITUATIE

Beplanting

Hoofdstructuur

Aan het einde van de 19e eeuw was er nog sprake van grote, lineaire structuren langs de Grift (nu Rijksweg-Noord). Langs bijna alle kavelgrenzen stond lineaire beplanting in de vorm van bomenrijen. Ten noorden van de Linge liep toen nog de Kerkstraat. Deze kende een krachtige boomstructuur (tweezijdige laan).

Zoals hierboven reeds beschreven lagen ten westen van meerdere boerderijen langs de Grift weilanden. Op de betreffende locatie werd dit in de jaren dertig werd dit weiland echter al omgevormd naar een grasveld met bomen. Gezien de orthogonale opzet van de boomstructuur was dit waarschijnlijk een boomgaard. Ten oosten van de boerderijen langs de Grift lagen veel boomgaarden. Met name op de betreffende locatie was de grootte hiervan substantieel.

In de jaren 30 van de 20e eeuw neemt het oppervlak aan boomgaard zelfs nog verder toe. Zowel de gronden ten oosten als en zuiden van de bebouwing worden op dat moment ook als boomgaarden ingevuld. Deze situatie blijft vrij lang stabiel. Pas in de jaren 60/70 gaat de hoeveelheid drastisch afnemen. Alleen ten noorden van de bebouwing blijft dan nog een klein beetje boomgaard over. Eind jaren 90 verdwijnt ook dit laatste deel.

Lineaire beplanting

Vanaf eind 19e eeuw tot in de jaren 50 van de 20e eeuw was er lineaire beplanting langs de kavelgrenzen aanwezig. Met name langs de oostwest gerichte kavelgrenzen stond deze lineaire beplanting, waarschijnlijk in de vorm van bomensingels/ bomenrijen. Een kavelgrens in noord zuidelijke richting bevat ook een begeleidende bomenrij. Deze kavelgrens liep richting de Linge. In de jaren 60 van de vorige eeuw verdwijnt een groot deel van de lineaire beplantingen. In de jaren 80 is bijna alles verdwenen. In de jaren 90 verschijnt er weer nieuwe, kavelgrens begeleidende beplanting ten noorden van de bebouwing. Deze beplanting is nu nog steeds aanwezig.

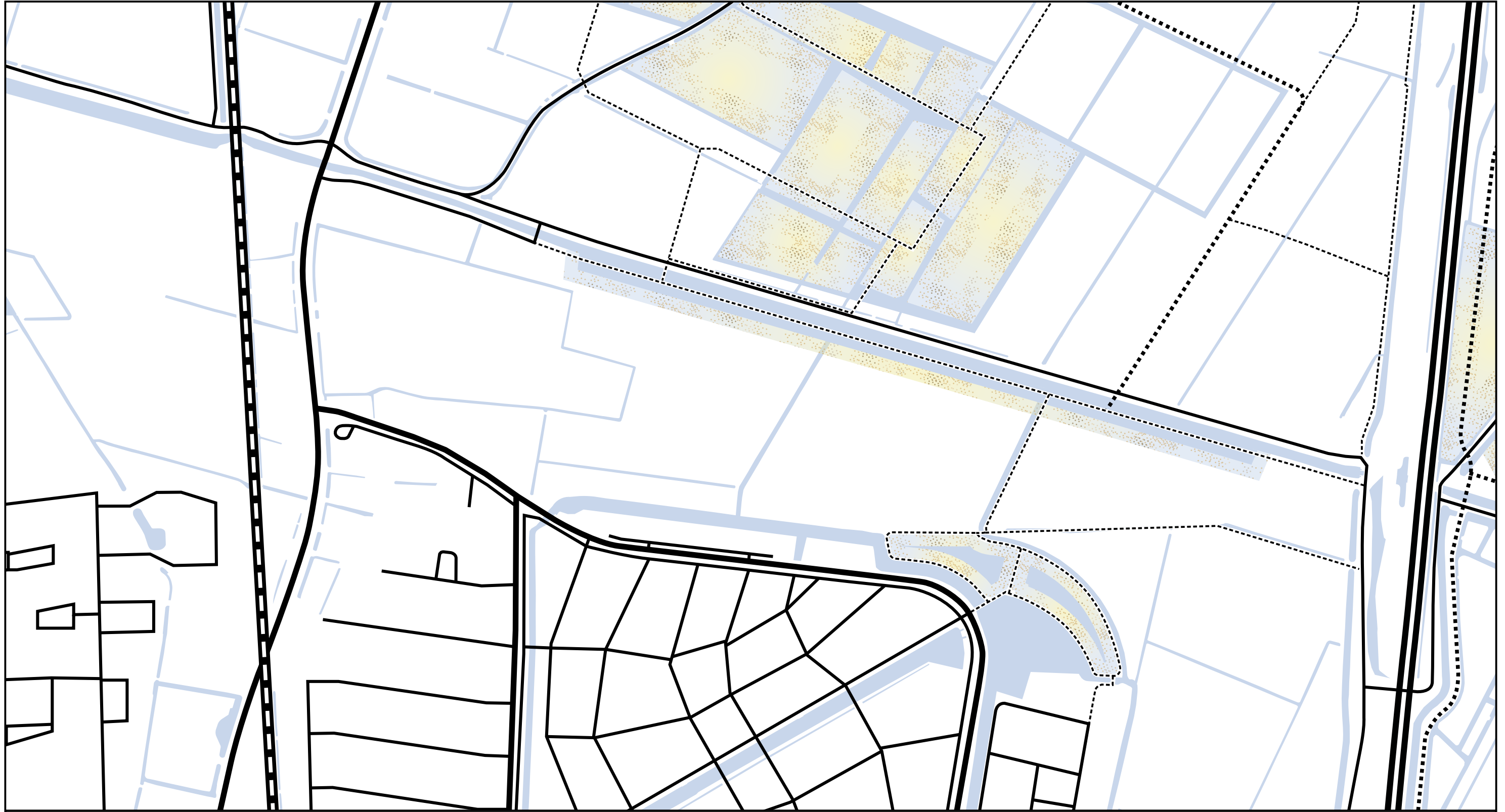
Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3





ANALYSE: CONTEXT BESTAAND, WATER en RIETLANDEN

Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3

BURO HOFSTEDEN

landschap stedenbouw

HUIDIGE SITUATIE

Water

De belangrijkste waterstructuur wordt bepaald door de Linge. Deze waterloop ligt ten noorden van de betreffende locatie. De locatie grenst er niet direct aan, dus de directe ruimtelijke impact op de locatie is relatief beperkt. De Linge bepaalt voornamelijk de ruimtelijke structuur van de ruimtelijke context. Deze structuur met zijn dominante richting en opbouw, bepaalt voor een belangrijk deel de ruimtelijke lay-out van het plangebied en haar omgeving.

Park Lingezegen

Aan de overzijde van de Linge ligt Park Lingezegen. Deze grootschalige, groene buffer tussen Arnhem en Nijmegen is een zogenaamde lange termijnontwikkeling, die in fasen wordt gerealiseerd. Ter hoogte van het plangebied heeft de ontwikkeling reeds plaats gevonden. De bijbehorende ecosystemen beginnen al aardig tot hun recht te komen. Park Lingezegen kent verschillende deelgebieden, elk met hun eigen karakter. Deze karakters zijn gebaseerd op de (oorspronkelijke) onderliggende landschappen. Ter hoogte van het plangebied ligt het deelgebied Waterrijk. Het karakter van dit deelgebied wordt voornamelijk bepaald door watergangen met verschillende breedten en rietlanden. In dit gebied zijn met name noord-zuid gerichte watergangen het meest dominant aanwezig (zie kaart). Daarnaast is er in de huidige situatie sprake van rietvelden met een substantiële omvang. Ook aan de oostzijde van het totale plangebied (ten noordoosten van de wijk Westeraam) zijn rietvelden aanwezig. Deze hebben echter geen ruimtelijke impact op het specifieke plangebied.

In de jaren 70 is de lineaire continuïteit van de, na de Linge, belangrijkste waterloop in het gebied, te weten de Aamsche (binnen)Zeeg, onderbroken. Hiermee zijn zowel de ruimtelijke impact als de leesbaarheid van deze watergang substantieel aangetast.

Zoals in de historische analyse al naar voren kwam, was er in het verleden sprake van meerdere oostwest gerichte kavelgrenzen. Veel van deze kavelgrenzen werden begeleid door watergangen/sloten. Zelfs begin jaren 70 waren er nog meerdere oost-westelijke watergangen aanwezig. End jaren 70 zijn deze bijna allemaal verdwenen. In de huidige situatie zijn er ten noorden van de Ceintuurbaan eigenlijk nog maar twee watergangen in oost-westelijke richting aanwezig. Een daarvan loopt directe ten noorden van het betreffende perceel (Rijksweg-Noord 94).

Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3





ANALYSE: CONTEXT BESTAAND, GROENSTRUCTUREN

Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3

HUIDIGE SITUATIE

Groenstructuur

Op het gebied van een wat hoger schaalniveau zijn er in het plangebied en omgeving nauwelijks nog substantiële groenstructuren aanwezig. De dominante groenstructuren, die in het verleden de ruimtelijke opbouw van het gebied voornamelijk bepaalden zijn bijna allemaal verdwenen,. Het gaat dan om lineaire groenstructuren (bomenrijen/ bomensingels, struweel op kavelgrenzen) en boomgaarden.

Eén van de weinige werkelijk relevante groenstructuren in de omgeving van het plangebied is de laanbeplanting langs de Linge. Deze bomenrij loopt over een grote lengte langs deze watergang. Op en hoger schaalniveau benadrukt deze structuur het lineaire karakter van de watergang. Deze boomstructuur grenst echter niet direct aan het plangebied. De bomen zijn echter wel zo groot dat deze structuur een functie geeft als decor voor het gebied. Daarnaast zijn er nog laanbeplantingen en overige beplantingen in het stedelijk gebied van Westeraam. Deze hebben echter nauwelijks of geen ruimtelijke invloed op het plangebied.

Op het schaalniveau van het plangebied zelf is nog één structureel groenelement aanwezig. Het gaat hier om de lineaire groenstructuur ten noorden van de bestaande bebouwing. Deze structuur grenst dus aan de zuidelijke rand van de te ontwikkelen locatie. Deze groenstructuur bestaat echter niet uit inheemse, oorspronkelijke lineaire groenstructuur zoals bijvoorbeeld een houtwal, struweelhaag of bomenrij. Het gaat hier om een relatief hoge haag. Deze haag is echter landschappelijk gezien niet passend. Het gaat hier om een haag van de soort laurierkers (*Prunus laurocerasus*). Dit is geen inheemse haag en mede hierdoor niet passend in het landschap. Bij ontwikkeling van de locatie dient deze dan ook te worden verwijderd en te worden vervangen door een beter passend, lineair landschapselement.

Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3





ANALYSE: CONTEXT BESTAAND, BEBOUWING

Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3



HUIDIGE SITUATIE

Bebouwingsstructuur/ morfologie

De bebouwing in het totale gebied kent meerdere gezichten. Het meest relevant voor het specifieke plangebied is de lintbebouwing langs de Rijksweg-Noord zelf en de bebouwing in de het westelijke deel van de wijk Westeraam, ten zuiden van de Ceintuurbaan.

De bebouwing, die aan het lint van de Rijksweg-Noord, ten noorden van de Linge is gelegen, bestaat uit agrarische bebouwing in het groene landschap. Deze bebouwing ligt zeer verspreid en kent een zeer lage dichtheid. Hier is sprake van een zogenaamd 'landelijk lint'.

De bebouwing bestaat hier uit boerderijen met agrarische bijgebouwen. De bebouwing heeft naast een agrarische uitstraling deels zelfs nog een agrarische functie.

Dit 'landelijke lint' gaat ten zuiden van de Linge nog in beperkte mate door. Er liggen twee boerderijen net ten zuiden van de Linge. Een van de panden ligt letterlijk aan de Randweg-Noord. De tweede boerderij ligt aan de 1e Weteringsewal, ten oosten van de zojuist genoemde woning. De kavels van deze bebouwing grenzen geheel (west) of gedeeltelijk (oost) aan het specifieke plangebied (Rijksweg-Noord 94). .

Ten zuiden van deze twee woningen verandert het karakter van het lint van 'landelijk' naar 'dorps'. De dichtheid en de frequentie aan woningen worden hier al wat groter. Nog verder naar het zuiden neemt dit nog verder toe.

De bebouwing ten westen van de Rijksweg-Noord kent een lintachtige structuur. De bebouwing met de bijbehorende kavels ligt hier ingeklemd tussen de rijksweg-noord en het spoor. De hoofdgebouwen (boerderijen/ woonhuizen) liggen hier op een relatief grote afstand tot de Rijksweg-Noord . Omdat de afstand tussen de Rijksweg-Noord en het spoor vrij gering is, is ook de kaveldiepte hier relatief klein. De agrarische bijgebouwen (schuren/ stallen) liggen dan ook vrij dicht op elkaar. De schuren liggen bijna allemaal 'parallel aan het spoor'.

Direct tegenover het plangebied en de bestaande bebouwing liggen hoofdgebouwen (boerderijen/ woonhuizen) van een relatief beperkt formaat. De bijgebouwen zijn hier wel buiten verhouding groot. Meer naar het noorden en naar het zuiden neemt de korrelgrootte af. De bebouwing bestaat hier uit hoofdgebouwen met een relatief geringe korrelgrootte in combinatie met bijgebouwen, waarvan de grootte ook beperkt is.

Aan de oostzijde van de Rijksweg-Noord zijn de percelen nog relatief diep. Het aantal woningen is hier erg beperkt. Naast de woning op de projectlocatie zelf, ligt er, zoals hierboven besproken; nog slechts één woning, direct aan de Linge.

Ten zuiden van de projectlocatie ligt verder geen bebouwing, die direct aan de locatie grenst. De eerste bebouwing in zuidelijke richting ligt ten zuiden van de Ceintuurbaan. Er is in die richting eerst sprake van bebouwing die aan de Ceintuurbaan zelf grenst. Deze bebouwing bestaat uit vrij recent ontwikkelde woonhuizen. Deze huizen bestaan weliswaar uit vrijstaande woningen, hebben, in verhouding tot de bebouwing aan het 'lint' van de Rijksweg-Noord, een beperkte kavelgrootte.

Ten zuiden van deze reeks woningen ligt bebouwing, die aan de langs de Randweg-Noord ligt. Deze bebouwing kent een grote diversiteit aan kavelgrootten. De kavels variëren van groot tot zeer groot.

Naast de woonbebouwing (boerderijen) is op de zeer grote kavels ook bebouwing in de vorm van bijgebouwen aanwezig. Deze hebben in sommige gevallen een zeer grote korrelgrootte.

In het verleden was hier sprake van agrarische 'goeden'. De bekendste hiervan is Rijzenburg. Geïnspireerd op het verleden, wordt hier een woonbuurtje met een erfachtige opzet gerealiseerd.

In de zone tussen het westelijke en het oostelijke deel van de wijk Westeraam (tussen de straten regenboog en Juno) ligt bebouwing met een stedenbouwkundige korrelgrootte, die afwijkt van de overige bebouwing in de wijk. Hier liggen appartementencomplexen in het groen.

Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3





ANALYSE: CONTEXT BESTAAND, INFRASTRUCTUUR

Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3

BURO HOFSTEDEN

landschap stedenbouw

HUIDIGE SITUATIE

Ontsluiting/ infrastructuur

Vanaf de Rijksweg kent het perceel tegenwoordig 1 toegangsweg (oprit/inrit). Deze bevindt zich ongeveer halverwege het bestaande kadastrale perceel. Deze inrit is ten zuiden van het woon huis gelegen. Het woonhuis wordt vanaf de oostzijde ontsloten, niet vanaf de Rijksweg-Noord. De inrit komt het perceel binnen ten zuiden van de grote (agrarische) bijgebouwen.

Kijken we naar de langzaam verkeernetwerken in het deelgebied Waterrijk van park Lingezen, dan zien we een wat grover netwerk voor de fiets en een fijnmaziger netwerk voor de voetgangers. Wat opvalt is dat de aansluitingen van Waterrijk op de wijk Westeraam voornamelijk langs de flanken van het plangebied lopen. Dit is ook niet zo verwonderlijk, aangezien de gronden ten noorden van de wijk Westeraam in privébezit zijn en op het moment voor agrarische doeleinden gebruikt worden. Vrij recent is er echter een extra oversteekmogelijkheid in de vorm van een brug over de Linge gerealiseerd, waardoor de onderlinge verbinding reeds verbeterd is.

Op het moment dat het plangebied ten noorden van Westeraam ontwikkeld wordt, schept dit kansen om het netwerk van langzaam verkeersroutes (voetpaden en met name fietspaden) te verbeteren/ uit te breiden, waardoor de twee ruimtelijke entiteiten, Westeraam en Lingezen, nog beter op elkaar worden aangesloten.

Mede in het licht van het recreatief aantrekkelijker maken van de zone langs de Linge is het de bedoeling om ten zuiden van de Linge een recreatieve (fiets)route te realiseren, die in oost-westelijke richting loopt. Het is wellicht de bedoeling dat deze route aansluit op de routes langs de Rijksweg-Noord. In dat licht dient er binnen de betreffende ontwikkeling ruimte vrij te worden gehouden om deze koppeling in de toekomst mogelijk te maken.

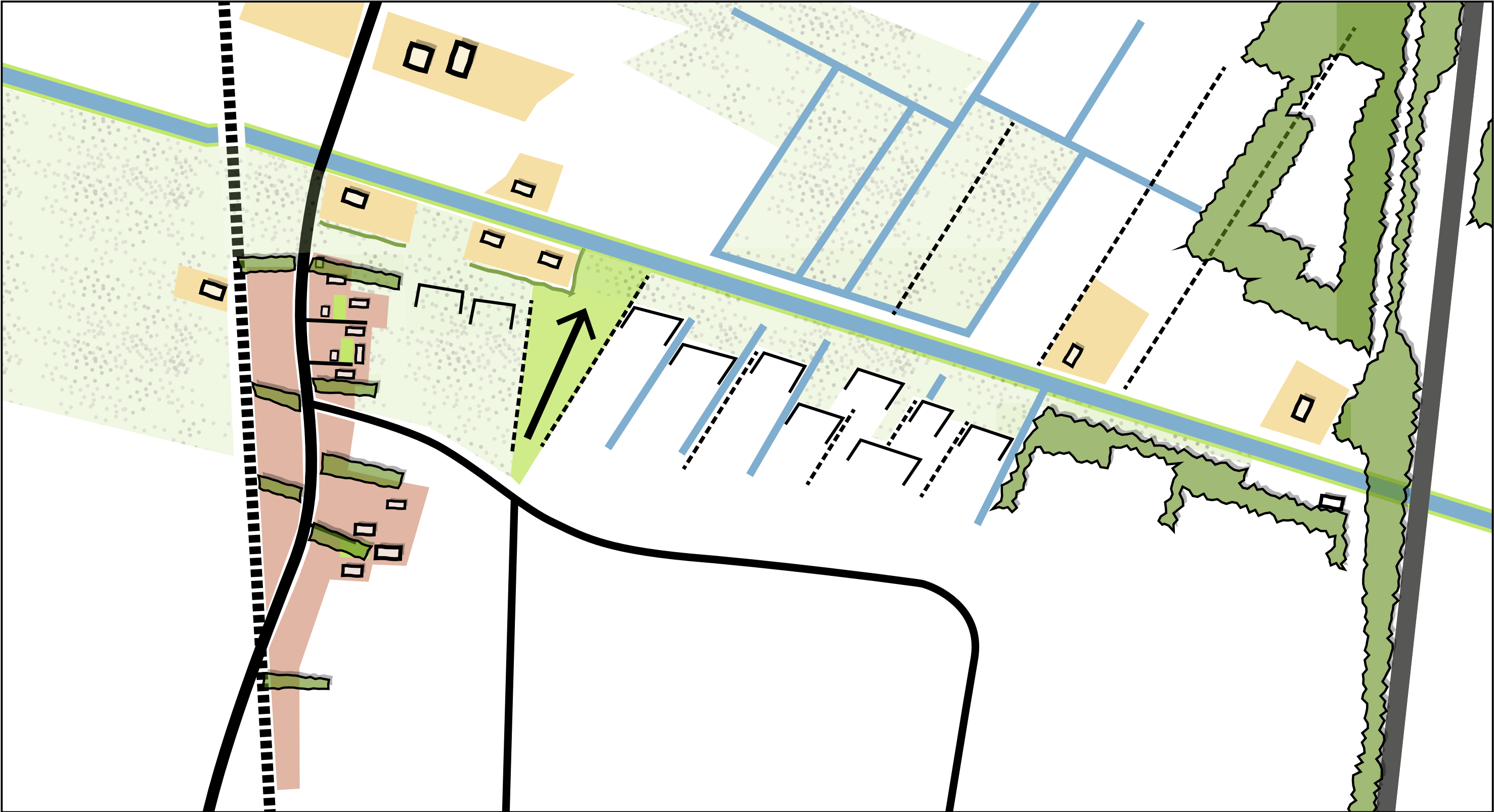
Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3





ANALYSE: RUIMTELIJK CONCEPT WOONPARK LINGEZICHT

Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3

RUIMTELIJK CONCEPT

Ruimtelijk concept totaalplan/ masterplan

Het ruimtelijk concept dat aan de ruimtelijke (stedenbouwkundige en landschapsarchitectonische) visie voor het gehele gebied ten noorden van Westeraam (Westeraam-Noord) ten grondslag ligt, berust op de filosofie van het 'over de Linge trekken' van Park Lingezegen. Het deelgebied van Park Lingezegen dat ter hoogte van het plangebied aan de noordzijde van de Linge ligt, heet 'Waterrijk'. Dit deelgebied kent, zoals de naam al zegt, een rijke ruimtelijke structuur, grotendeels gebaseerd op plassen en watergangen.

Het ruimtelijk concept heeft als doel om de kwaliteiten van dit deelgebied van Park Lingezegen (waterrijk) ook aan de zuidzijde van de Linge beleefbaar en bruikbaar te maken. Op deze manier vormt de Linge niet langer een scheidend element (barrière), maar juist een verbinding.

Het 'over de Linge trekken' van Waterrijk heeft meerdere ruimtelijke voordelen. Op de eerste plaats wordt Park Lingezegen ook aan de zuidzijde van de Linge zichtbaar en voelbaar gemaakt, waardoor het park nog beter aansluit bij de woonwijk Westeraam en het overige stedelijk gebied van Elst. Door deze ingreep worden de bewoners als het ware 'het park ingezogen'. Een ander winstaspect van dit concept is dat de ruimtelijke kwaliteiten van Park Lingezegen worden ingezet om de woonkwaliteit van de (nieuwe) woonwijk op een hoog niveau te brengen.

Om het bovenstaande doel te bereiken worden typische ruimtelijke, landschappelijke elementen uit Park Lingezegen (deelgebied Waterrijk) ingezet. Ten eerste wordt er een natuurlijke zone langs de Linge aangelegd. Hierdoor worden de sfeer en de kwaliteiten van Waterrijk aan de Linge gekoppeld.

Een ander element wordt gevormd door de lineaire watergangen (sloten). Deze worden aan de zuidzijde van de Linge (deels) doorgetrokken. Door de inzet van deze lange (zicht)lijnen met hun voor het gebied zeer kenmerkende kavelrichting, wordt een krachtige ruimtelijke koppeling gelegd.

Daarnaast wordt de 'rand' van het nieuwe woongebied vormgegeven als een brede natuurlijke zone. Het nieuwe woongebied kent een mozaïek-achtige hoofdopzet. Landschap en woongebied kennen een grote mate van integratie. Het landschap 'loopt' ver het woongebied in en de woonvelden lopen vanaf de noordzijde van de Germaan richting de Linge.

Er is geen sprake van een harde en/of lineaire overgang naar de Linge. De woonvelden benaderen de Linge tot een wisselende afstand. Er wordt ondanks het wisselende karakter, echter wel een substantiële afstand van de Linge gehouden. De Linge en de bijbehorende zones zijn namelijk zeer belangrijk. Hier is (door de gemeente Overbetuwe) ook separaat ruimtelijk onderzoek naar gedaan, om te kijken welke ingrepen en functies hieraan kunnen bijdragen. Het karakter van de Linge, als vrij onbezoedelde watergang met aan beide zijden onaangetaste oeverzones, dient zoveel mogelijk intact te blijven.

Om het bovenstaande doel (het over de Linge trekken van Park Lingezegen) te bereiken, worden typische ruimtelijke, landschappelijke elementen uit Park Lingezegen (deelgebied Waterrijk) ingezet.

Ten eerste wordt er een natuurlijke zone met een nieuwe watergang met minstens één natuurvriendelijke oever langs de Linge aangelegd. Hierdoor worden de sfeer en de kwaliteiten van Waterrijk aan de Linge gekoppeld.

Een ander element wordt gevormd door de lineaire watergangen (sloten). Deze worden aan de zuidzijde van de Linge doorgetrokken. Door de inzet van deze lange (zicht)lijnen met hun typische richting wordt een krachtige ruimtelijke koppeling gelegd. Daarnaast worden in het nieuwe woongebied ook bredere watergangen vorm gegeven. Deze waterpartijen hebben brede, natuurlijke oevers met veel riet. Hieraan gekoppeld staan groepen met watergebonden boomsoorten, voornamelijk elzen en wilgen.

Het 'over de Linge trekken' van de ruimtelijke kenmerken en sfeer van Waterrijk heeft meerdere positieve kanten. Naast de ruimtelijke voordelen heeft het bovenstaande concept nog meer positieve effecten. Door ook aan de zuidzijde van de Linge een zeer waterrijk gebied te creëren wordt niet alleen de waterbergingsopgave van de nieuwe ontwikkeling zelf veilig gesteld, maar kan de nieuwe wijk ook een positief effect op de bestaande wijk hebben. Door het toevoegen van veel ruimte voor groen en water kunnen eventuele problemen in de bestaande wijk (bijvoorbeeld wateroverlast, te weinig groen) worden opgelost. Ook is hiermee het klimaatbestendige/ klimaat-adaptieve karakter van de wijk voor de toekomst veilig gesteld.

Een ander voordeel is het vergroten van de ecologische waarde van de Linge. De Linge vormt een belangrijke ecologische verbinding in oost-westelijke richting. Dit betreft zowel de natte (rivier) als de droge ecologie (laanbeplanting). Aan de noordzijde grenst de Linge, weliswaar gescheiden door de 1e Weteringsewal, aan het natuurgebied van Waterrijk. Aan de zuidzijde zijn nu agrarische gronden gelegen met een

Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3



beperkte ecologische waarde. Door de voorgenomen omwikkeling worden ook aan de zuidzijde voornamelijk natte biotopen toegevoegd. Hierdoor ontstaat er meer interactie tussen de Linge en het aangrenzende gebied. De Linge stijgt hierdoor in waarde als ecologische drager van het gebied.

Naast de hierboven besproken ‘vinger structuur’, die al voor de nodige transparantie/ zichtlijnen richting de Linge zorgt, is er in het ruimtelijk concept van het totaalplan nog een ander krachtig ruimtelijk middel ingezet om een goede verbinding met de ruimtelijke context te borgen, namelijk zichtrelaties. In de oorspronkelijk opzet van het plan Westeraam is reeds een krachtige zichtas opgenomen, die de zichtrelatie verzorgt van het plan naar de kern van het dorp. Om deze relatie kracht bij te zetten, eindigt deze as in zuidelijke richting op de kerk in het centrum. Een goede zichtas loopt echter van ‘iets naar iets’. Aan de noordzijde van de as is echter nooit iets wezenlijks gerealiseerd, waar men, vanuit de zuidelijke richting komend, op uitkijkt. Het nieuwe plan biedt een uitgelezen kans om deze zichtrelatie te repareren/af te ronden. Door in de zuidoostelijke hoek van het plangebied een landschappelijk geïntegreerd, gebouwd object te plaatsen, krijgt de zichtas aan de noordzijde een fraai ‘eindpunt’, waardoor de zichtas ‘van iets naar iets’ leidt.

Daarnaast wordt er een nieuwe zichtrelatie gecreëerd door de hoofdontsluiting van het plan aan te sluiten op de T-splitsing Regenboog-Ceintuurbaan. De hoofdontsluiting loopt vanuit dit punt een stuk het plan in. Op het niveau van langzaam verkeer (fiets-voetverbindingen) loopt een van de belangrijkste ontsluitingen in het plan van dit punt helemaal door tot aan de bestaande LV-brug over de Linge. Deze keuze creëert een goede basis voor een aanvullende zichtrelatie. De genoemde ontsluiting vormt reeds een goede basis voor deze zichtas. Daar een zichtas van ‘iets naar iets’ dient te gaan, is hier daarnaast nog een aanvullend object nodig. Door een appartementengebouw langs deze verbinding te positioneren, creëert men een belangrijk zichtpunt aan deze as.

De vorige ingrepen ingezet hebbende, zijn er reeds twee belangrijke zichtassen ontstaan. Door de twee nieuwe objecten ook in oost-westelijke richting visueel met elkaar te verbinden, ontstaat er een nog sterkere ruimtelijke verbinding. Het nieuwe plan wordt op deze manier op structuurniveau op verschillende manieren op een sterke, visueel-ruimtelijke wijze met de bestaande ruimtelijke context verbonden.

Groene scheg/ groene wig

Naast de hierboven beschreven zichtrelaties in de vorm van de groene vingers en de driehoekige visuele structuur is er nog een belangrijke ruimtelijke keuze gemaakt om de visuele relatie tussen de bestaande wijk Westeraam en de nieuwe ruimtelijke context te versterken en te borgen. Een belangrijke ontsluiting voor Westeraam is de centraal gelegen, noord-zuid lopende straat genaamd Regenboog. Deze weg is lang en recht en zowel belangrijk voor autoverkeer als voor langzaam verkeer. Door het open karakter en het eindpunt aan de noordzijde vormt deze straat ook een belangrijke zichtas, die op dit moment op het open weideland uitkijkt. Vanaf dit eindpunt (de kruising met de oostwest lopende weg, Germaan genaamd). Vanaf dit punt kan men tot aan de Linge kijken en met name de laanstructuur langs de Linge (1e Weteringsewal) beleven.

Om deze zichtrelatie ook in de toekomstige situatie in stand te houden, wordt er ten noorden van de kruising ‘Ceintuurbaan-Regenboog’ een wigvormige groene ruimte gecreëerd (zie afbeelding ‘Ruimtelijk concept’). Deze ‘groene scheg’ zal niet worden bebouwd en een open karakter krijgen. Hiermee is de zichtrelatie tussen Westeraam en de zone langs de Linge geborgd.

Ruimtelijk concept lint Rijksweg-Noord

Het lint langs de Rijksweg-Noord maakt onderdeel uit van het hele ‘masterplan’ Woonpark Lingezicht. Zoals hierboven beschreven is een belangrijke onderdeel van de hoofdfilosofie van het totaalplan het “over de Linge trekken” van Park Lingezegen in het algemeen en specifiek deelgebied Waterrijk. In het grootste deel van het plan gebeurt dit door een ‘vingerstructuur’ in te zetten. Deze ‘vingers’ zorgen voor een afwisseling tussen bebouwde delen en ‘natuurlijke’, groene delen. Tussen de bebouwde (rode) vingers liggen groenblauwe vingers, die de natuur en het groen van Park Lingezegen over de Linge, diep de wijk intrekken.

Een ander belangrijk onderdeel van het ruimtelijke concept voor het deelgebied ‘dorpslint’ in het plan is het behouden van een visuele relatie tussen de Rijksweg-Noord en het ten oosten van het lint liggende gebied. Om die reden is er in het concept rekening gehouden met een ‘groene doorsteek’ in het lint, waardoor de visuele relatie geborgd blijft.

Net als de vingerstructuur in het grootste deel van het plan, worden ook in de lintstructuur van de Rijksweg-noord de ‘sfeer’ en de ruimtelijke kenmerken van dat lint ‘over de Linge’ doorgezet. Ten noorden van de Linge is sprake van een zogenaamd ‘landelijk lint’. In het deel van het lint tussen het landelijke lint en de Ceintuurbaan wordt ook een ‘nieuw dorpslint’ gerealiseerd met stedenbouwkundige/ ruimtelijke eenheden met een erfachtige opzet. Deze ‘nieuwe erven’ hebben wel een elk een uniek karakter en zijn geen ‘kopie’ van Rijzenburg. De erf-opzet is geïnspireerd op een klassiek boerenerf, dat hier aanwezig was. De woningtypen zijn geïnspireerd op voormalige agrarische bijgebouwen, met andere woorden: de woningen zijn van het type “schuurtype”.

Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3



Naast het realiseren van 'nieuwe woonerven' is een ander belangrijk onderdeel van het concept het aanleggen/ terugbrengen van lineaire landschappelijke elementen. Deze elementen bestaan uit houtwallen en/of boomsingels. Deze elementen staan min of meer haaks op het lint/ de Rijksweg-Noord.

Ruimtelijk concept betreffende locatie (Rijksweg-Noord 94)

Naast het hierboven beschreven , ruimtelijke concept voor het gehele westelijke deel van het masterplan, oftewel het historische lint langs de Rijksweg-Noord, is er een specifiek concept voor de locatie zelf opgesteld. Dit concept bevat drie belangrijke onderdelen, die hieronder beschreven worden:

1. Als eerste onderdeel van dit concept sluit letterlijk aan bij het totaalconcept voor het hele plan en het concept voor het lint aan de Rijksweg-Noord. Dit onderdeel heeft betrekking op de zichtrelatie in oost-westelijke richting. Ten noorden van de bestaande woning en ten zuiden van het kavel langs de Linge, behorend bij het pand Rijksweg-Noord 96, wordt ruimte gecreëerd voor behoud van doorzicht 'tussen het lint door'. Op dit deel van het gebied zal geen bebouwing worden ontwikkeld en zal geen opgaande, gesloten beplanting worden geplaatst.
2. Het tweede onderdeel van het concept heeft betrekking op cultuurhistorie en op twee delen van het hoofd concept. Vanuit cultuurhistorie is het wenselijk dat er beplanting wordt gerealiseerd, die verwijst naar de historische situatie. In het verleden bestonden de belangrijkste beplantingen uit lineaire, opgaande beplantingsstructuren als houtwallen en boomsingels en boomgaarden. Wat de onderdelen van het hoofdconcept betreft, gaat het om het creëren/behouden van doorzicht en behoud en terugbrengen van lineaire beplantingen. Door aan beide zijden van de hierboven beschreven 'open ruimte' lineaire landschapselementen toe te passen, wordt aan twee onderdelen van het hoofdconcept aangesloten. Ten eerste geven deze beplantingen invulling aan het onderdeel om lineaire, haaks op de Rijksweg-Noord gerichte beplantingen in te voegen. Ten tweede sluit dit onderdeel ook aan op de zichtrelaties. Door aan beide zijden van de 'zichtruimte' lineaire beplantingen op te nemen in het plan, wordt het doorzicht begeleid en benadrukt. Daarnaast zorgen deze beplantingen ook voor een 'extra borging' van de openheid. De kans dat er iets 'over het grensje gaat' wordt hierdoor namelijk beperkt. Naast de lineaire beplantingen wordt er ook een boomgaard toegevoegd, daarmee wordt verwezen naar de cultuur-historische situatie
3. Op het zuidelijke deel van de locatie zal een nieuwe, stedenbouwkundige invulling worden gerealiseerd. Dit deel zal worden ontwikkeld op basis van het concept 'nieuwe erven'. Dit onderdeel van het concept houdt in dat er aan de Rijksweg-Noord zelf een hoofdgebouw wordt ingepast. Daarachter (ten oosten daarvan) zal er een reeks gebouwen, bestaande uit verschillende typologieën, rondom een gemeenschappelijke erf worden geplaatst. Tussen het kavel van de bestaande woning aan Rijksweg-Noord 96 en de groene wig richting de vanaf de Rijksweg-Noord (zie afbeelding) komt een hoofdgebouw in de vorm van een vrijstaande woning op een ruim kavel.

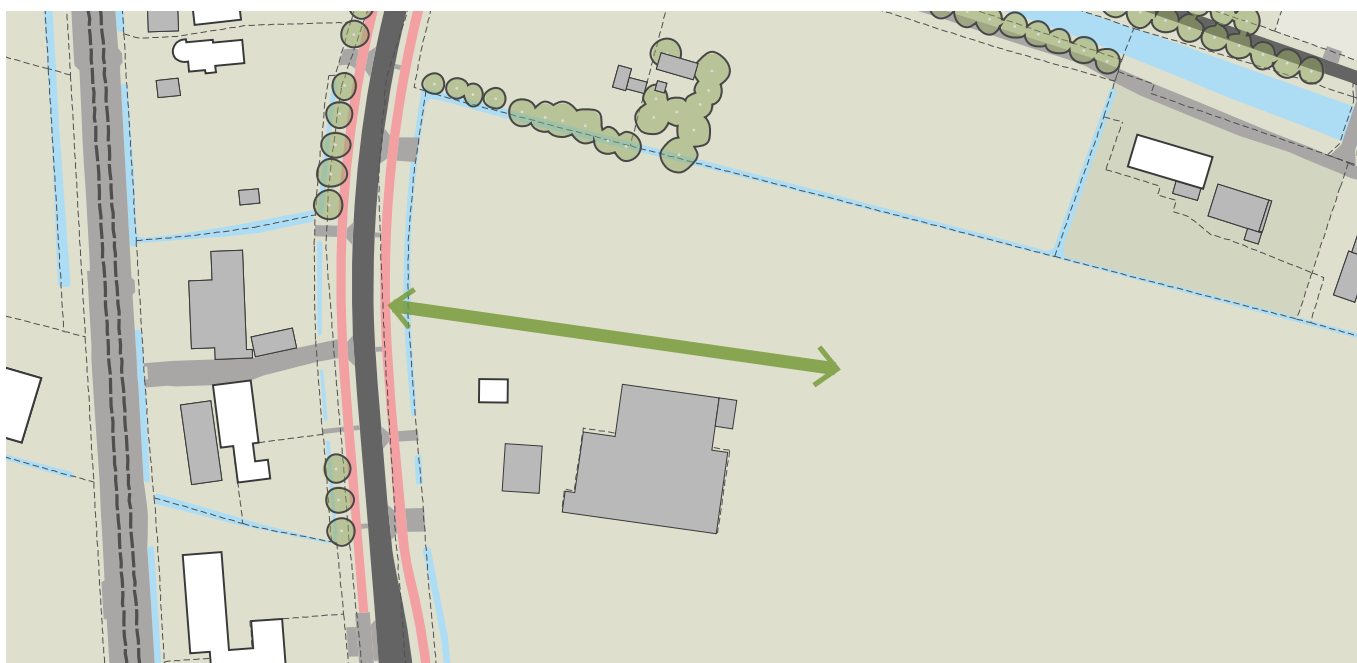
Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3

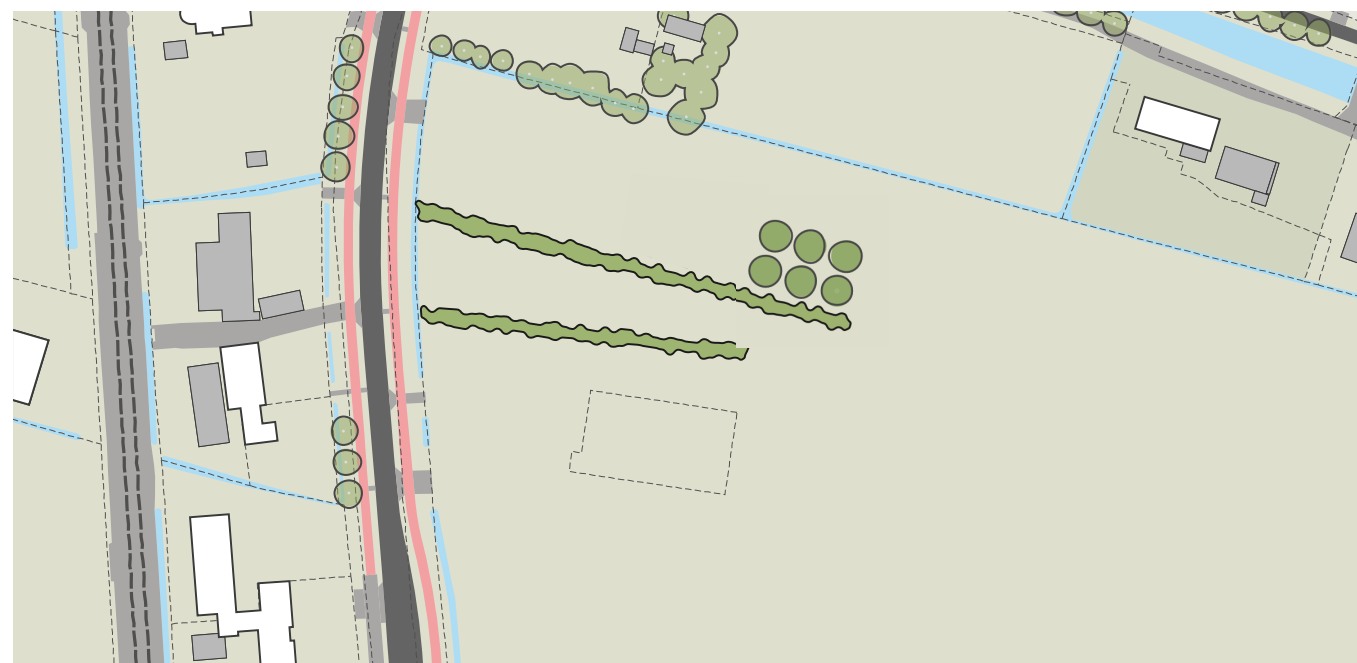




Doorzichten in oost-westelijke richting



Versterken van het lint, erven aan het lint



Cultuurhistorische ingrediënten toevoegen; lineaire beplanting + in openbaar gebied realiseren boomgaard

ANALYSE: AANKNOPINGSPUNTEN

Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3



VOORSTEL: INPASSING

Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3
Schaal: 1 : 2000

BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw



VOORSTEL: INPASSING

Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3
Schaal: 1 : 2000

STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Stedenbouw

Zoals hierboven in het kader van het ruimtelijk concept reeds is beschreven, bestaat de basis van het initiatief uit een hoofdgebouw in de vorm van een vrijstaande woning op een ruim kavel. De positie en rooi-lijn van het pand zijn gerelateerd aan de woning op het ten noorden van het perceel liggende kavel (Rijksweg-Noord 96). De rooi-lijn loopt door en de afstand tot de voorste perceelsgrens wijkt iets af van, maar is wel vergelijkbaar met/ geïnspireerd op de afstand van de noordelijke woning. De woning ligt bij voorkeur met de lange zijde (voorgevel) naar de straat. Eventuele bijgebouwen staan achter het hoofdvolume aan de noordzijde, De inrit/oprit ligt ten noorden van de woning.

Landschappelijke inpassing

Tussen het nieuwe kavel met de vrijstaande woning en het “eerste nieuwe (woon)erf” aan de zuidzijde hiervan wordt een open ruimte in stand gehouden, een zogenaamd “venster”. Hier zal geen opgaande en/of structurele beplanting komen. Dit dient een open, groene ruimte te blijven. Dit terrein houdt een agrarisch karakter en mogelijke invullingen zijn bijvoorbeeld een (dieren)weide of een kleine akker.

Aan de noordzijde van het nieuwe perceel is een bestaande watergang aanwezig. Deze blijft behouden. Deze watergang draagt namelijk bij aan het leesbaar maken van de kavelrichting en overige landschappelijke structuren. Ten noorden van deze watergang staat al een aantal bomen. Deze bomen staan met name aan de oostzijde van de huidige perceelsgrens. Aan het westelijke deel van deze perceelsgrens staan in de huidige situatie geen bomen, In het nieuwe plan zullen hier bomen worden toegevoegd. Hierdoor ontstaat er een wat informelere, lineaire landschapsstructuur.

Aan de zuidzijde van het nieuwe perceel zal ook een lineair landschapselement worden toegevoegd. Hier staat nu weliswaar reeds een bestaande haag, maar zoals in de analyse reeds is aangegeven is deze niet passend in de landschappelijke context. Deze haag zal worden vervangen door een landschappelijk gezien correcte haag, namelijk een zogenaamde “Gelderse haag”. Deze haag wordt gevormd door een samenstelling van inheemse, streekeigen beplanting. De ‘Gelderse haag’ bestaat in de basis uit Beuk (*Fagus sylvatica*) en Haagbeuk (*Carpinus betulus*). Deze basis wordt aangevuld met inheemse heestersoorten zoals bijvoorbeeld Sleedoorn, Kardinaalsmuts, Krentenboompje en Hondсроos.

De reguliere erfafscheiding (bijvoorbeeld aan de voorzijde van het kavel) maken officieel geen onderdeel uit van de landschappelijke inpassing. Deze erfafscheidingen zijn echter wel bepalend voor het groene deel van de beeldkwaliteit. Afgezien van de erfafscheidingen in de vorm van landschappelijke inpassingen (aan de noord- en zuidzijde van het perceel) bestaat de erfafscheiding aan de overige zijden (voorste en achterste perceelsgrens) uit beukenhagen (*Fagus sylvatica*). Aan de voorzijde is deze maximaal 1.20 meter hoog, aan de achterzijde maximaal 2.00 meter

In het gebied achter nieuwe kavel met de vrijstaande woning wordt gezamenlijk met de ontwikkelaar nader onderzocht of de landschappelijke inpassing uit te breiden is met een boomgaard. Hiermee wordt verwezen naar de cultuur-historische achtergrond van het gebied. De boomgaard heeft een orthogonale lay-out, met andere woorden de bomen worden op een grid-vormige wijze geplant.

Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3





VOORSTEL: INPASSING / SPELREGELS

Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3
Schaal: 1 : 2000

BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw

SPELREGELS

Om de uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan vast te leggen en ervoor te zorgen dat deze basale punten ook daadwerkelijk worden geborgd, zijn deze vertaald in zogenaamde spelregels en basis onderdelen voor de vertaling in de Regels en de Verbeelding van het bestemmingsplan/ omgevingsplan. Hieronder zijn de (spel)regels en de uitgangspunten voor de regels en verbeelding opgesomd. In de navolgende afbeelding zijn deze vervolgens verbeeld.

Noordelijke woning:

- De woning sluit wat betreft de rooilijn zoveel mogelijk aan op de bestaande, ten noorden liggende woning (Rijksweg-noord 96)
- De afstand tot de voorste perceelsgrens is minimaal 12 meter
- De woning ligt met de langste zijde aan de weg (Rijksweg-Noord)
- Het grootste deel van de nok dient hier op aan te sluiten (parallel aan de wegrichting).
- Om deze richting en oriëntatie te ondersteunen is het bouwvlak rechthoekig, met de langste zijde aan de wegzijde.
- Het bouwvlak heeft een afmeting van 26 bij 20 meter.
- Het bijgebouw is gerelateerd aan de bijgebouwen van de noordelijke liggende woning (Rijksweg-Noord 96).
- Het bijgebouw ligt minimaal 17 meter van het hoofdgebouw (de woning).
- Het bouwvlak voor het bijgebouw kent de afmeting 10 bij 20 meter.
- Dit bouwvlak ligt 'haaks' op het bouwvlak van het hoofdgebouw. Met andere woorden: de korte (smalle) zijde ligt parallel aan de weg.
- Het totale kaveloppervlak bedraagt circa 5.300 meter.
- De kavelbreedte is circa 50 meter.
- De kavellengte bedraagt circa 105 meter.

Zuidelijke woning:

- Deze woning sluit wat betreft de rooilijn aan bij de bestaande bebouwing.
- Dit betekent dat de richting licht afwijkt van de noordelijke woning.
- De minimale afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt 10 meter
- De woning ligt met de kortste zijde aan de weg (Rijksweg-Noord)
- Hierop aansluitend dient het grootste deel haaks op de wegrichting te liggen).
- Het bouwvlak heeft een afmeting van 20 bij 20 meter.
- Het 'belangrijkste' bijgebouw (Vergunning-plichtig) dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd.
- Het totale kaveloppervlak bedraagt circa 1.000 meter.
- De kavelbreedte is circa 26 meter.
- De kavellengte bedraagt circa 40 meter.

Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3



RUIMTELIJKE VOORWAARDEN

Stedenbouw

De meeste kaders op het gebied van stedenbouw zijn reeds beschreven in het hierboven staande stedenbouwkundige plan. Het gaat in dit geval om zaken als positionering, richting, oriëntatie et cetera. Ten aanzien van de te realiseren woning gelden daarnaast nog de volgende voorwaarden waarbij verwezen wordt naar de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan:

Woongebouw

- Oppervlakte woongebouw: de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte
- Bouwvolume: de nieuw te realiseren woningen hebben een inhoud van minimaal 400 m³ en maximaal 800 m³ (op basis van type vrijstaande woning, excl. uit- en aanbouwen)
- Bouwhoogte: bedraagt 1 of 1,5 bouwlaag met kap.
- Goot- en nokhoogte woongebouw: maximale goothoogte: 4.5 meter, maximale nokhoogte: 10.0 meter.
- Bouwmassa woongebouw: eenduidige, enkelvoudige bouwmassa.
- Bouwmassa: eenduidige, enkelvoudige bouwmassa.

Bijgebouwen

- Bijgebouwen, niet zijnde overkappingen, voldoen aan de volgende voorwaarden, met dien verstande dat, voor zover minimaal 1 hectare grond in eigendom blijft, de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij de voormalige bedrijfswoning maximaal 150 m² mag bedragen:
 1. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
 2. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 m;
 3. gezamenlijke oppervlakte maximaal 90 m²;
 4. goothoogte maximaal 3 m;
 5. bouwhoogte maximaal 5 m;
 6. achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning blijft minimaal 50% van de gronden onbebouwd;

Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3



BEPLANTINGSPLAN

Zoals beschreven behoren alleen de noordelijk en zuidelijke kavelgrens tot de landschappelijke inpassing, die aan dit initiatief (woning Rijksweg-Noord 94) gebonden is. De landschappelijke haag aan de zuidzijde van het groene venster (open ruimte voor doorzicht) behoort tot de landschappelijke inpassing van het grotere totaalplan. Om die reden zijn alleen de 3 landschapselementen, die bij dit specifieke initiatief horen, te weten de landschappelijke haag (Gelderse haag), boomsingel en de boomgaard verder uitgewerkt in een concreet beplantingsplan.

Gelderse haag

De Gelderse haag bestaat in de basis uit:

- Beuk (*Fagus sylvatica*, rood en groen)
- Haagbeuk (*Carpinus betulus*) .

Deze basis wordt aangevuld met diverse inheemse, streekeigen soorten. Dit zijn concreet gezien de volgende soorten:

- 25% Sleedoorn , *Prunus spinosa*, formaat: naaktwortelplantsoen, 100-125 cm,
- 25% Gelderse roos, *Viburnum opulus*, formaat; naaktwortelplantsoen, 100-125 cm,
- 25% Meidoorn, *Crataegus monogyna*, formaat: naaktwortelplantsoen, 100-125 cm,
- 25% Hondsroos, *Rosa canina*, formaat: naaktwortelplantsoen, 100-125 cm

Plantverband en plantafstand

De totale breedte van de ‘Gelderse haag’ inclusief zone ten behoeve van ‘overkoken’ is 4 meter. De beplanting wordt geplaatst in verschoven verband, bestaande uit twee rijen. De afstand tussen de rijen (plantafstand) bedraagt 1 meter. Deze afstanden optellend komt men uit op een totale breedte van 4.0 meter (zie tekening).

Boomsingel

- De boomsingel ligt tegen de noordelijke perceelsgrens deel van het noordelijke kavel
- De bomen zijn Zomereiken (*Quercus robur*)
- De bomen worden geplant op een variable afstand
- De minimale maat van de bomen bij aanplant dient 20/25 te zijn.

Boomgaard (nader uit te werken)

- De bomen bestaan uit een mix van diverse soorten hoogstam-fruitbomen, te weten *Malus spec.* (appel), *Pyrus spec.*(peer) en *Prunus spec.* (pruimen en/of kersen).
- De minimale maat van de fruitbomen bij aanplant dient 20/25 te zijn.

Bouwkavels fam. Maassen

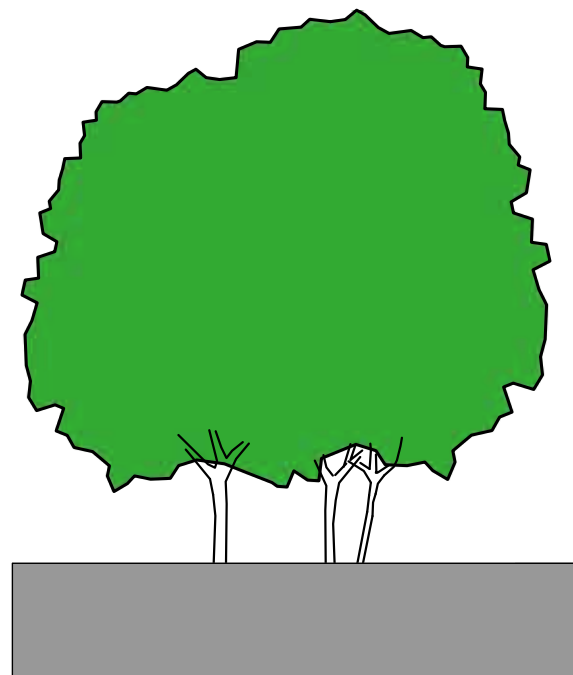
Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3



profiel A - A'



landschappelijke inpassing in de vorm van een boomsingel

profiel B - B'



landschappelijke inpassing in de vorm van een "Gelderse haag" (struweelhaag)

VOORSTEL: PROFIELEN

Bouwkavels fam. Maassen

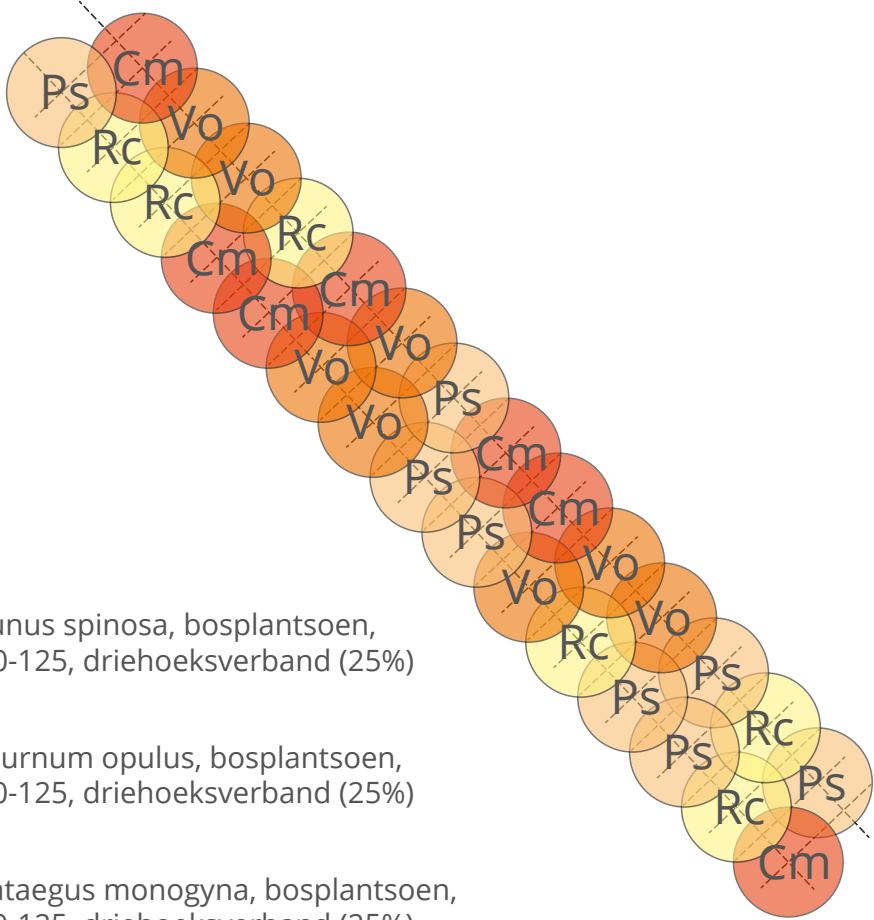
Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3
Schaal: 1 : 200



Voorbeelduitwerking landschappelijke haag / Gelderse haag



- Ps** Prunus spinosa, bosplantsoen, 100-125, driehoeksverband (25%)
- Vo** Viburnum opulus, bosplantsoen, 100-125, driehoeksverband (25%)
- Cm** Crataegus monogyna, bosplantsoen, 100-125, driehoeksverband (25%)
- Rc** Rosa canina, bosplantsoen, 100-125, driehoeksverband (25%)



VOORSTEL: GELDERSE HAAG

Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3



VOORSTEL: BOOMSINGEL

Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3



BEELDKWALITEIT

In dit stadium is er gekozen voor een benadering van beeldkwaliteit op hoofdlijnen. Bij de verdere uitwerking van het plan zal de beeldkwaliteit op een gedetailleerder niveau worden beschreven.

Algemeen

- er is sprake van een landschappelijke inpassing, er is een landschapsplan opgesteld;
- er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- in de nabijheid gelegen functies en waarden worden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad.

Architectuur

Ten aanzien van de architectuur gelden de volgende spelregels voor de schuurwoning:

- Stijl: landelijk, type schuurwoning. De woning dient te refereren aan een boerenerf.
- Dakvorm: woning altijd voorzien van een kap, geen plat dak.
- Daktype: zadeldak.
- Nokrichting: de nokrichting ligt parallel aan de straat (langskap)
- Materiaal: metselwerk (bakstenen), hout en/of glas.
- Kleurstelling: roodbruine en/of bruin getinte baksteen, (deels) gestucte witte gevels, houten gevels in houtkleur of donkere gedekte kleur, bijvoorbeeld antraciet;
- Dak: antracietkleurige of rode dakpannen, riet gedekt.

Groen en buitenruimte

De spelregels ten aanzien van de landschappelijke inpassing zijn reeds geborgd in het landschappelijke inpassingsplan/ beplantingsplan (zie eerdere pagina). Naast de landschappelijke elementen op de schaal van het landschappelijke aanpassingsplan gelden er ook op een lager schaalniveau in het kader van beeldkwaliteit ook nog spelregels op het gebied van erfafscheidingen en beplanting, te weten:

- De erfafscheidingen dienen aan alle zijden van het kavel groen te worden opgelost.
- De erfafscheidingen dienen te gescheiden in de vorm van inheemse hagen. Aan de voorzijde is dit een strakkere, geschoren haag. Aan zijkanten en achterkanten van de percelen mag deze haag ook wat ruiger en minder geschoren zijn of worden gecombineerd met een hekwerk aan de binnenzijde van de erfafscheiding.
- De hagen dienen inheems en streekeigen te zijn. Men moet hierbij denken aan een beukenhaag ((Fagus sylvatica) aansluitend bij de basissoort van de zogenaamde ‘Gelderse haag’, onderdeel van de landschappelijke inpassing), een meidoornhaag (Crataegus monogyna), een haag van veldesdoorn (Acer ampestre) of een ligusterhaag (Ligustrum sylvestris).
- De oprit dienen deels met ‘groene verharding’ te worden uitgevoerd. Deze ‘groene verharding’ wordt concreet vertaald in grasstenen. Deze grasstenen kunnen op verschillende manieren worden ingezet. De middelste strook van de oprit/ inrit dient in ieder geval in grasstenen te worden uitgevoerd. Het gaat dan om de strook die binnen de breedte van de autowielen valt. Daarnaast kunnen ook de zijkanten van de inrit/ oprit door ene invulling met grastenen worden uitgevoerd, in dat geval ontstaat er een zogenaamd ‘karrespoor’(zie foto op pagina met referentiebeelden).

Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3





VOORSTEL: REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTUUR

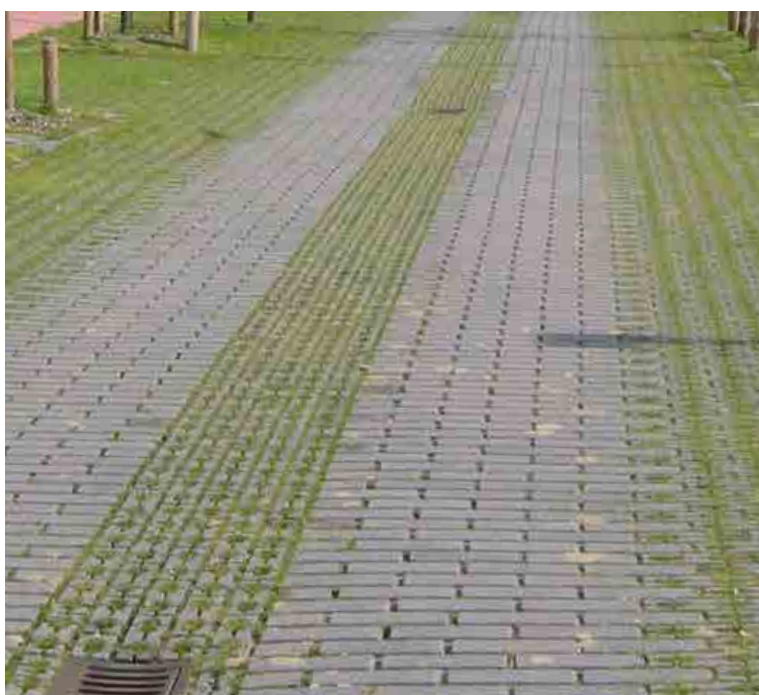
Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3





VOORSTEL: REFERENTIEBEELDEN GROEN EN BUITENRUIMTE

Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 27.06.2022
Onderdeel: Voorlopig Ontwerp
Formaat: A3

