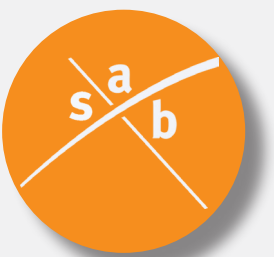




Uitbreiding Loonbedrijf Pauw Keizersstraatje 6, Dodewaard

Inrichtingsvoorstel en landschappelijke inpassing



Inhoud

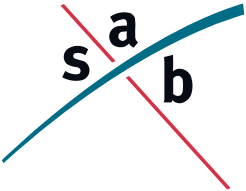
1	Inleiding	5
2	Structuurvisie en LOP	7
3	Landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristiek	9
4	Uitgangspunten voor de bedrijfsuitbreiding	13
5	Inrichtingsvoorstel	15

colofon SAB Arnhem

Bezoekadres:
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem
Correspondentieadres:
postbus 479
6800 AL Arnhem

T (026) 3576911
F (026) 3576611
I www.sab.nl
E arnhem@sab.nl

Contactpersoon: Barbara van Dijk
Projectnummer: 150333
Datum: 9 juni 2016





Luchtfoto met locatie aanduiding

1 Inleiding

Aanleiding

Loonbedrijf Pauw aan de Keizersstraatje 6 in Dodewaard, gemeente Neder-Betuwe, heeft bedrijfsactiviteiten die buiten het bestemmingsplan plaatsvinden. Een deel van het huidige agrarische bestemmingsvlak is verhard en er vindt opslag van goederen en materiaal plaats. De feitelijke situatie is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het bedrijf Pauw heeft het voornemen om de bedrijfsbestemming uit te breiden en wil het agrarische deel veranderen in een bedrijfsbestemming. Tevens heeft Pauw het voornemen om de bedrijfsbebouwing uit te breiden met 40%.

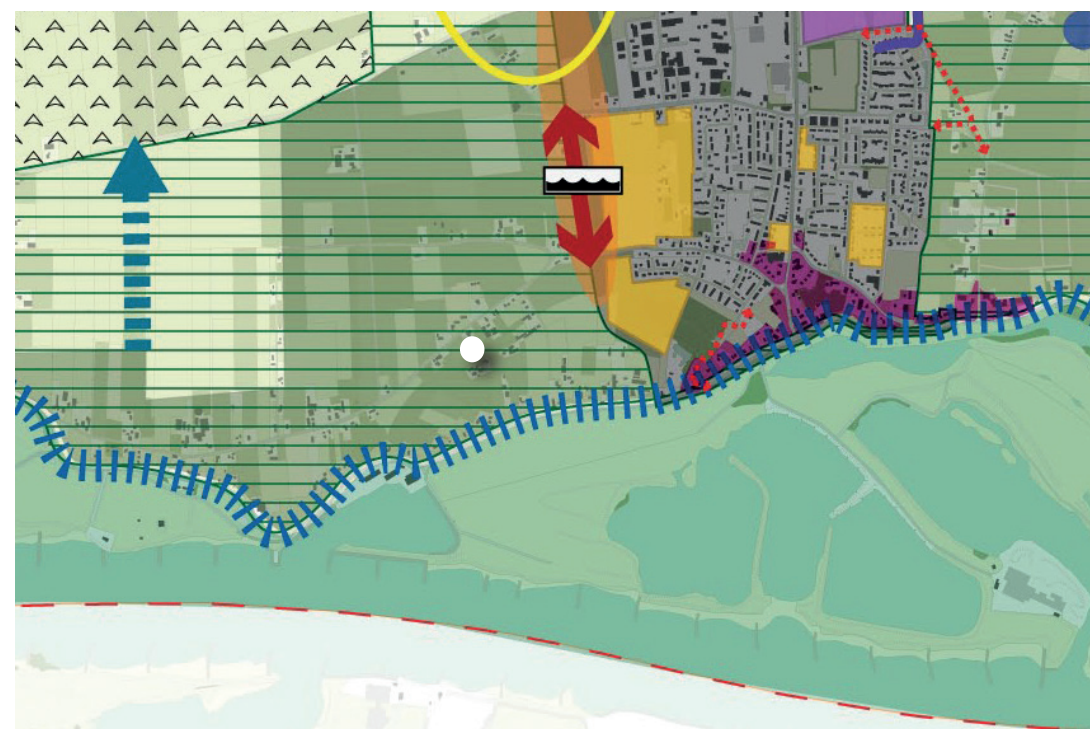
De gemeente Neder-Betuwe heeft aangeven mee te willen werken aan een planologische procedure om de uitbreiding en de wijziging van het bestemmingsvlak mogelijk te maken, mits er een inrichtingsplan wordt opgesteld waarin de meerwaarde van de ruimtelijke kwaliteit wordt aangeven. Ten behoeve van het mogelijk maken van de uitbreiding zijn stedenbouwkundige en landschappelijke kaders nodig. De bedrijfsuitbreiding moet passen binnen de stedenbouwkundige en landschappelijke context en mag geen negatief effect hebben op de ruimtelijke kwaliteit. In dit boekje wordt aan de hand een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse een landschappelijk inrichting voorgesteld.

Ligging plangebied

Het perceel bevindt zich aan de westzijde van Dodewaard aan een kort straatje, Keizersstraatje genaamd, dat haaks op de doorgaande Kalkestraat staat. Het perceel wordt begrensd door een poldersloot aan de westzijde met daarachter het besloten boomteeltgebied. Aan de zuidzijde wordt het perceel begrensd door een lange schutting waar achter een aantal kippenschuren staan. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd met een gaashekwerk waarachter een schapenweide ligt. Op het huidige perceel van het loonbedrijf staat het woonhuis, diverse schuren en een grote opslagruimte.

Aanpak en leeswijzer

In dit schetsboek wordt allereerst een analyse gemaakt van hoe het perceel is gelegen in de huidige landschappelijke en stedenbouwkundige setting, vervolgens worden de belangrijkste uitgangspunten genoemd die volgen uit de ruimtelijke analyse en het beleid. Met deze uitgangspunten is een inrichtingsvoorstel gemaakt voor de situering en landschappelijke inrichting van het totale perceel.



Boomteeltrijke oeverwallen

Behouden mozaiek van
laanboomteelt, dorpen en ander
grondgebruik.
Versterken half-open agrarisch
landschap door toevoeging erf- en
wegbeplanting



Ontwikkeling laanboomteelt

uitsnede structuurvisiekaart Neder-Betuwe

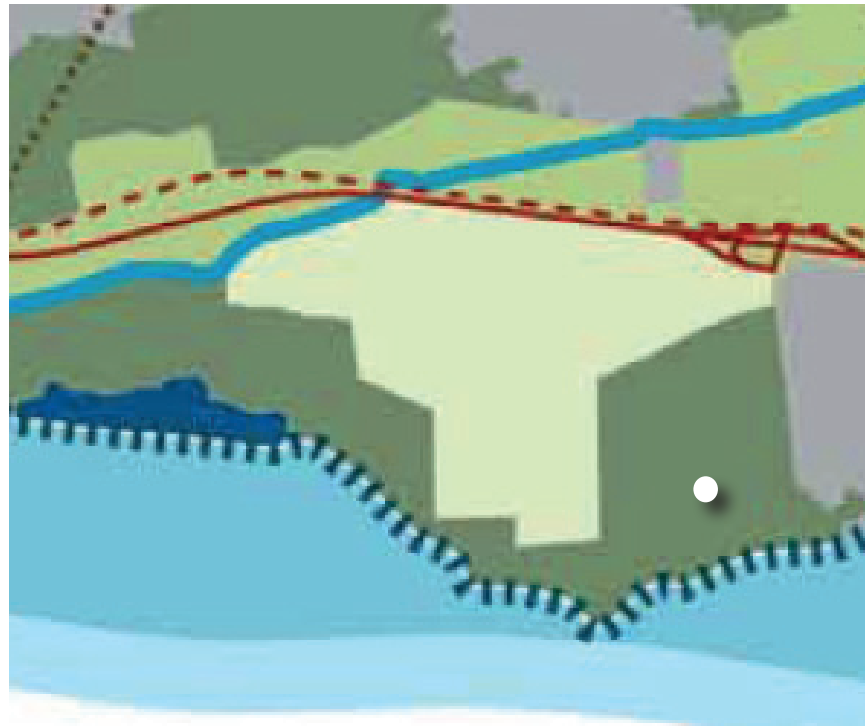


Behouden en versterken kleinschalig
landschapsmozaiek van veel
laanboomteelt, ander agrarisch
gebruik en ijle bebouwing



historische verkavelingsstructuur

uitsnede visiekaart LOP Neder-Betuwe



uitsnede deelgebieden LOP Neder-Betuwe

DEELGEBIEDEN	
	Boomteeltrijke oeverwallen
	Fruitteeltrijke oeverwallen
	Pittoresk wielengebied Eldik
	Oude Rijnbedding
	Uiterwaarden Rijn en Waal
	Open komgebieden
	Dynamisch middengebied
	Medel en Biezenburg

2 Structuurvisie en LOP

In de structuurvisie en het landschapsonwikkelingsplan van de gemeente Neder-Betuwe is het gebied waar het plangebied onderdeel van uitmaakt aangemerkt als boomteeltrijke oeverwal. Het behouden en versterken van het mozaïek van laanboomteelt, dorpen en ander grondgebruik wordt hier nagestreefd.

Door toevoeging van erf- en wegbeplantingen kan het half-open landschap versterkt worden.

In het landschapsonwikkelingsplan, het LOP, worden uitgangspunten beschreven die van belang zijn voor de landschappelijke inpassing van de gewenste uitbreiding.

Uitgangspunten LOP Neder-Betuwe

- Behouden onderscheid oeverwallen en komgebied
- Evenwicht tussen bedrijfsvoering en landschappelijke kwaliteit
- Versterken beleefbaarheid landschapshistorie , cultuurhistorie en huidig grondgebruik
- Landschappelijke inpassing van uitbreidingen afstemmen op specifieke eigenschappen van de oeverwal of het komgebied
- Ecologische basis versterken door toename erfbeplanting
- Versterken van de landschappelijke kwaliteiten door het aanleggen van meer opgaande beplanting zoals erfbeplantingen en laanbeplanting
- Bestaande zichtlijnen vanaf de dijk richting de oeverwal en kom beschermen
- Vergroten natuurwaarden en versterken kleinschalige dooradering door aanleg kleine landschapselementen
- Toepassen streekeigen soorten waarbij terughoudend gebruik van bacteriegevoelige soorten als meidoorn en els.



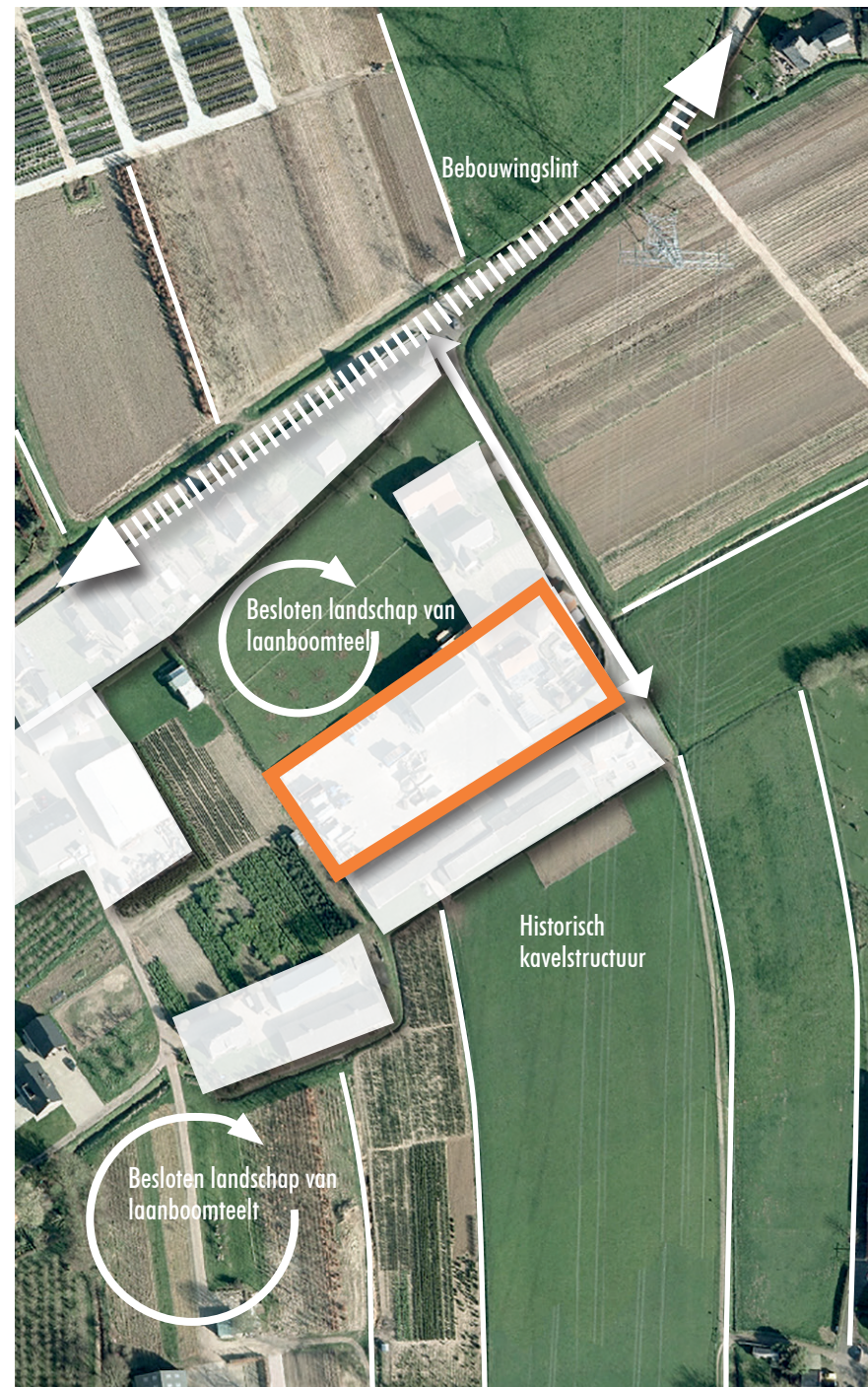
Historische kaart Dodewaard rond 1900



Huidige topografische kaart van Dodewaard



Landschappelijke patronen en structuren



3 Landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristiek

Landschappelijke karakteristiek

Het plangebied is gelegen op de oeverwal langs de Waal en ligt in het karakteristieke rivierengebied van de Betuwe. De hogere en droge oeverwallen langs de rivier werden al vroeg bewoond en vormen daarmee de basis voor de ontginning van het rivierengebied. De oeverwallen vormden een goede ondergrond voor de landbouw, de fruit- en later de boomteelt. Door de steeds grootschaligere ontwikkeling van de boomteelt, de toename van bedrijven, bebouwing en de groei van de kernen zijn de oeverwallen steeds verder verdicht. Daarmee werd het contrast met de open komgebieden steeds groter. Wanneer de historische kaart van het plangebied en omgeving wordt vergeleken met de huidige situatie is goed te zien dat er een sterke verdichting van het landschap heeft plaats gevonden. Was er in het verleden sprake van een open zicht vanaf de dijk en de oude ontginningswegen over de relatief open oeverwal richting kom, nu is dit zicht nagenoeg geheel verdwenen door de opgaande boomteelt en bebouwing langs de Kalkestraat.

De kenmerkende opstreckende verkaveling vanaf de Kalkestraat is echter nog steeds herkenbaar in het landschap. Een patroon van lange rechte sloten en wegen, haaks op de Kalksestraat zijn belangrijke landschappelijke kenmerken voor dit deel van de oeverwal. De sloten vormen in het besloten landschap korte zichtlijnen naar het achterliggende landschap. De dijk en Kalksestraat vormen de belangrijke dragers van de huidige landschappelijke structuur.

Het plangebied vormt een wezenlijk onderdeel van het hierboven beschreven besloten landschap. Het bedrijf is gelegen aan het Keizerstraatje wat een korte weg is die haaks op de Kalksestraat is gesitueerd. Vanaf de Kalksestraat is het bedrijf door het besloten landschap met zijn bomenteelt nauwelijks waar te nemen

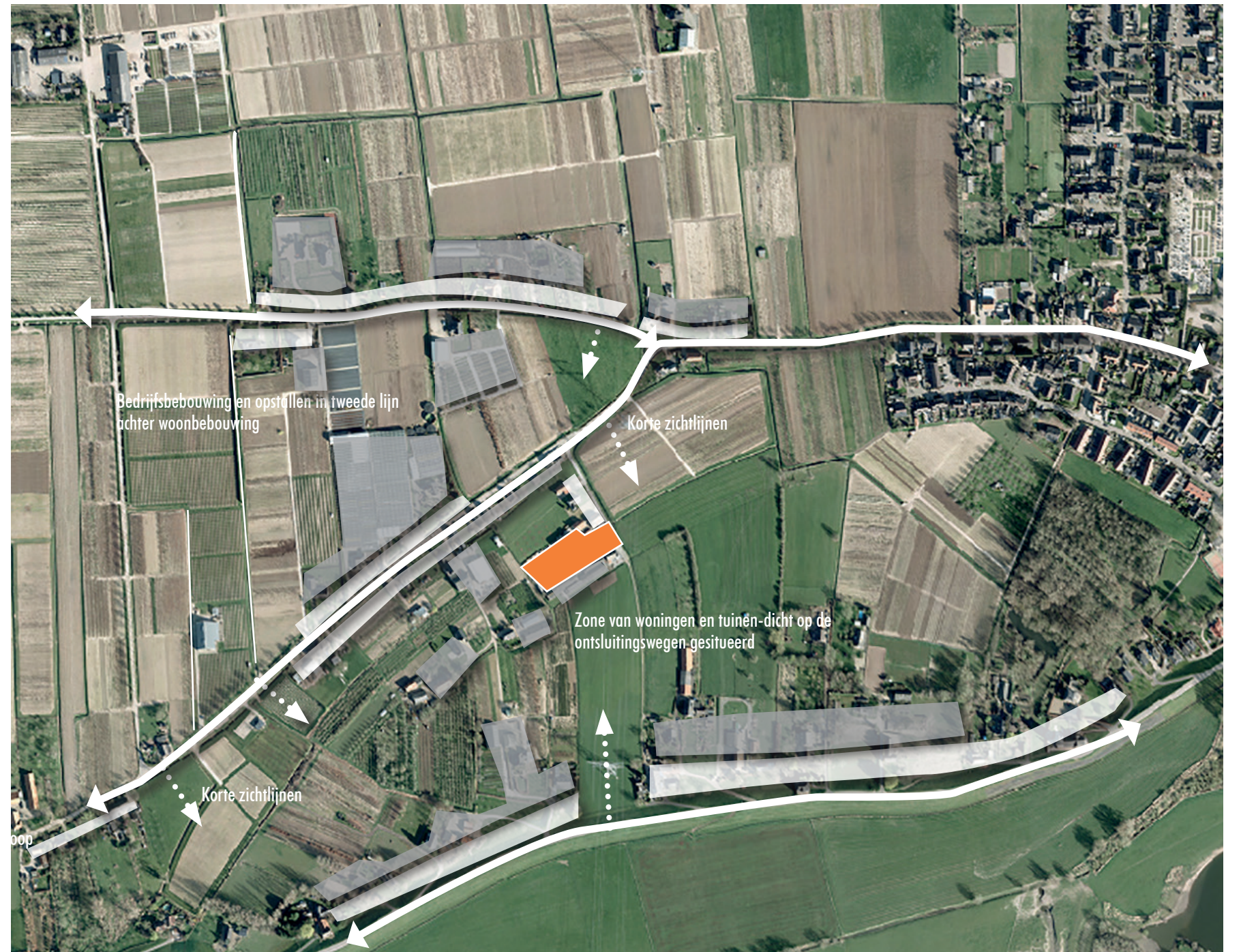
Ondanks dat het plangebied in de grote structuur van het landschap niet zichtbaar is, is het wel vanaf de directe omgeving en met name vanuit de tuinen van de burens zichtbaar. Dit omdat er geen groene afscheiding is rondom het perceel. Het terrein wordt op dit moment begrensd door een gaashekwerk en een watergang aan de westzijde, een schutting aan de zuidzijde en een gaashekwerk aan de noordzijde.



Kenmerkende opstreckende verkaveling, zichtlijnen over sloten naar achterliggende landschap



Brede groene zone en bomen begeleiden Kalksestraat



stedenbouwkundige patronen en structuren



3 Landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristiek

Stedenbouwkundige karakteristiek

De Kalkestraat is sterk verdicht met zowel bebouwing als de opgaande boomteelt. De bebouwing is veelal gerelateerd aan de bedrijvigheid op de percelen, de boomteelt. Bedrijvigheid vormt een wezenlijk kenmerk van de Kalkestraat en de omliggende wegen zoals het Keizersstraatje. Er is dan ook sprake van een herkenbaar karakteristiek stedenbouwkundig patroon. De woonbebouwing bevindt zich vaak redelijk dicht op de weg en wordt gekenmerkt door grote (zij)tuinen en ruime kavels en geven de Kalkestraat en het Keizersstraatje vanaf de weg een groen beeld. De woonbebouwing oriënteert zich op de straat en bestaat veelal uit bebouwing met slechts 1 laag en een kap, haaks danwel parallel aan de straat. Bergingen en kleinere schuren, behorende bij de woonbebouwing, staan dicht bij de woonbebouwing. Achter deze 'eerstelijns' bebouwing staan de grotere bedrijfshallen en schuren t.b.v de bedrijfsvoering. Deze 'tweedelijns' bebouwing heeft een grotere maat en schaal dan de zone met de woonbebouwing. De opgaande beplanting van de boomteelt omzoomd veelal de percelen en zorgt ervoor dat de bedrijfshallen niet als dominante elementen in het landschap worden ervaren. De bedrijfshallen hebben een grote kap en staan overwegend haaks op de straten. Vanaf de Kalkestraat is de woon- en bedrijfsbebouwing niet zichtbaar. Vanaf het Keizersstraatje is alleen de woonbebouwing zichtbaar. De bedrijfsbebouwing niet.

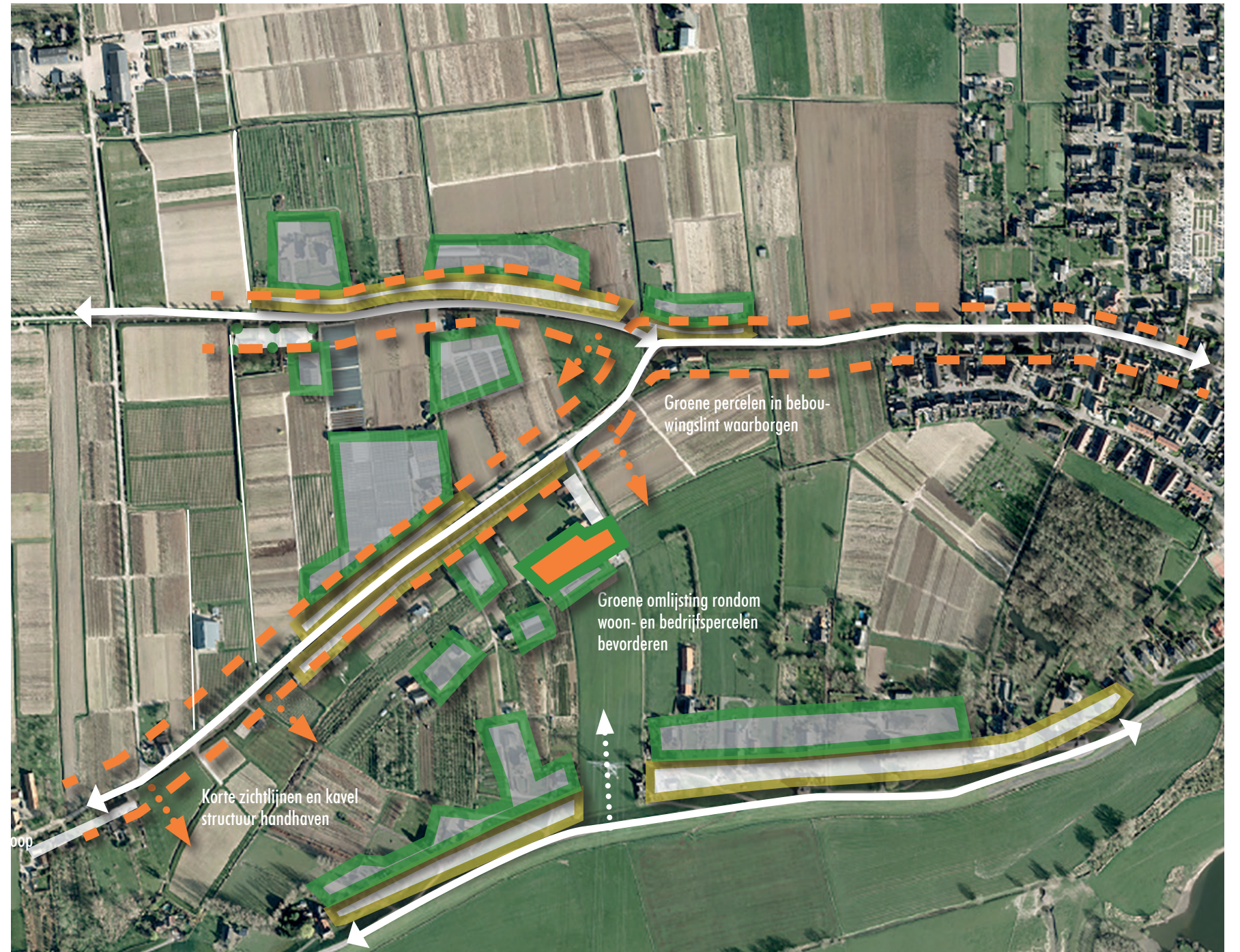
Het erf van loonbedrijf Pauw maakt onderdeel uit van de karakteristieke stedenbouwkundige structuur van de Kalkestraat en Keizersstraatje. De woonbebouwing en bijbehorende schuren bevinden zich dicht op de straat. De bedrijfshal en overige schuren liggen achter de woonbebouwing.



Kalkestraat vormt hoofdonsluiting, ruim groen en landelijk profiel



Afwisselend bebouwingsbeeld, woningen en schuren 1 laag plus kap, bedrijfshallen 1 laag kap



stedebouwkundige en landschappelijke uitgangspunten



4 Uitgangspunten voor de bedrijfsuitbreiding

De randvoorwaarden vanuit het beleid en de ruimtelijke analyse zijn vertaald in uitgangspunten voor de nieuwe ontwikkeling.

Landschappelijke uitgangspunten:

- Inpassen bedrijfsuitbreiding in het besloten karakter van de boomteeltrijke oeverwal
- Landschappelijke inpassing van de uitbreiding afstemmen op de specifieke kenmerken van de oeverwal zoals de opstreekende verkaveling en zichtlijnen over de sloten
- Aanleggen van meer opgaande beplanting zoals erfbeplantingen en laanbeplanting waardoor de landschappelijke kwaliteiten versterkt worden
- Erfbeplanting laten toenemen zodat er een versterking van de ecologische basis plaats vindt
- Vergroten natuurwaarden en versterken kleinschalige dooradering door aanleg kleine landschapselementen
- Toepassen streekeigen soorten waarbij terughoudend gebruik van bacteriegevoelige soorten als meidoorn en els.

Stedenbouwkundige uitgangspunten:

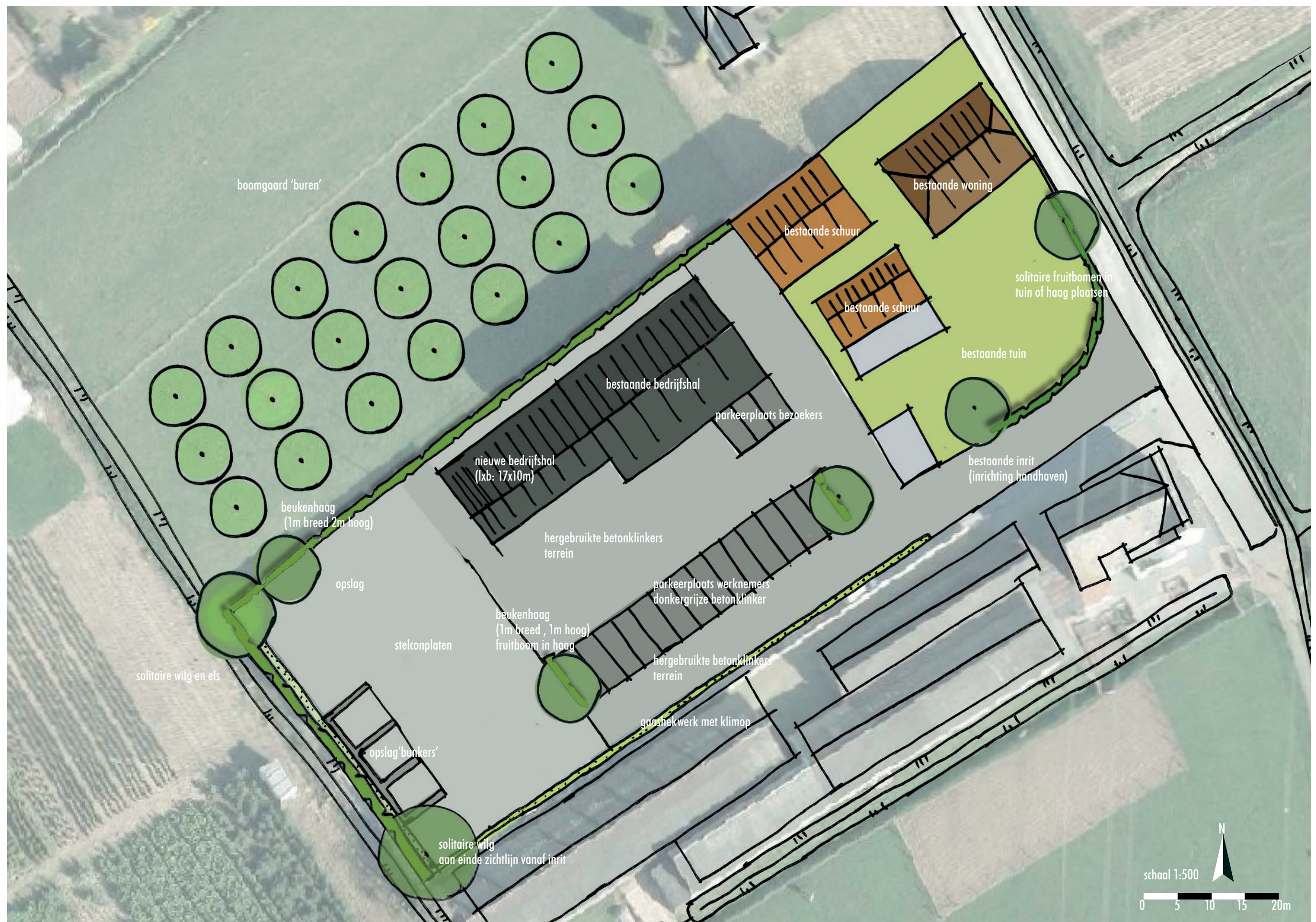
- Inpassen bedrijfsuitbreiding in zone van de tweedelijs bebouwing, achter de zone van de woonbebouwing.
- Open houden zichtlijnen langs opstreekende perceelgrenzen zodat achterliggende landschap zichtbaar blijft
- Aansluiten bij maat en schaal van de bestaande bedrijfshallen
- Toepassen grote kappen haaks op de Keizersstraatje
- Ontsluiting vanaf het Keizersstraatje



Uitbreidingen bedrijfsbebouwing achter zone van eerstelijs bebouwing



Versterken inpassing door gebiedseigen perceelrandbeplantingen





Beukenhaag als groene plint rondom het erf en de bebouwing



Hekwerk met gaas begroeid met klimop

5 Inrichtingsvoorstel

De nieuwe bedrijfshal wordt in het verlengde van de huidige bedrijfshal geplaatst. Door de plaatsing achter de huidige bedrijfshal blijft de bedrijfshal intact. De uitbreiding van de bedrijfshal is hierdoor ook niet zichtbaar vanaf de Keizersstraatje en de Kalkestraat

Vanuit de tuinen van de omliggende percelen is het loonbedrijf van Pauw wel zichtbaar en om het bedrijf in te passen in het landschap en de eventuele visuele overlast te beperken wordt aan de noordzijde en westzijde een beukenhaag voorgesteld. De haag wordt ongeveer 0.5 meter van de erfgrans geplaatst en kan groeien tot ongeveer 1 meter breed en 2 meter hoogte. Ook aan de kopse kanten van de parkeerplaats wordt een lagere beukenhaag van maximaal 1m hoog en 1m breed. In de haag worden fruitbomen geplaatst. Ook in de erfafscheiding van de tuin van de woning of voortuin worden fruitbomen geplaatst. Kleine landschapselementen zoals een haag en fruitbomen leveren door hun lengte en samenhang met de bestaande elementen een bijdrage aan de verdichting en versterking van het kleinschalige karakter van de oeverwal.

Langs de zuidzijde wordt een gaaswerk met klimplanten (klimop) voorgesteld. In de huidige situatie staat een lange schutting. In de nieuwe situatie blijft de schutting vooralsnog gehandhaafd, aangezien deze op de erfgrans staat en in samenspraak met de bureu vernieuwd moet worden. Voor de schutting komt een gaaswerk waar tegen het gaas klimop wordt geplant. Bij volgroeing van de klimop zorgt dit voor een aantrekkelijke groene wand.

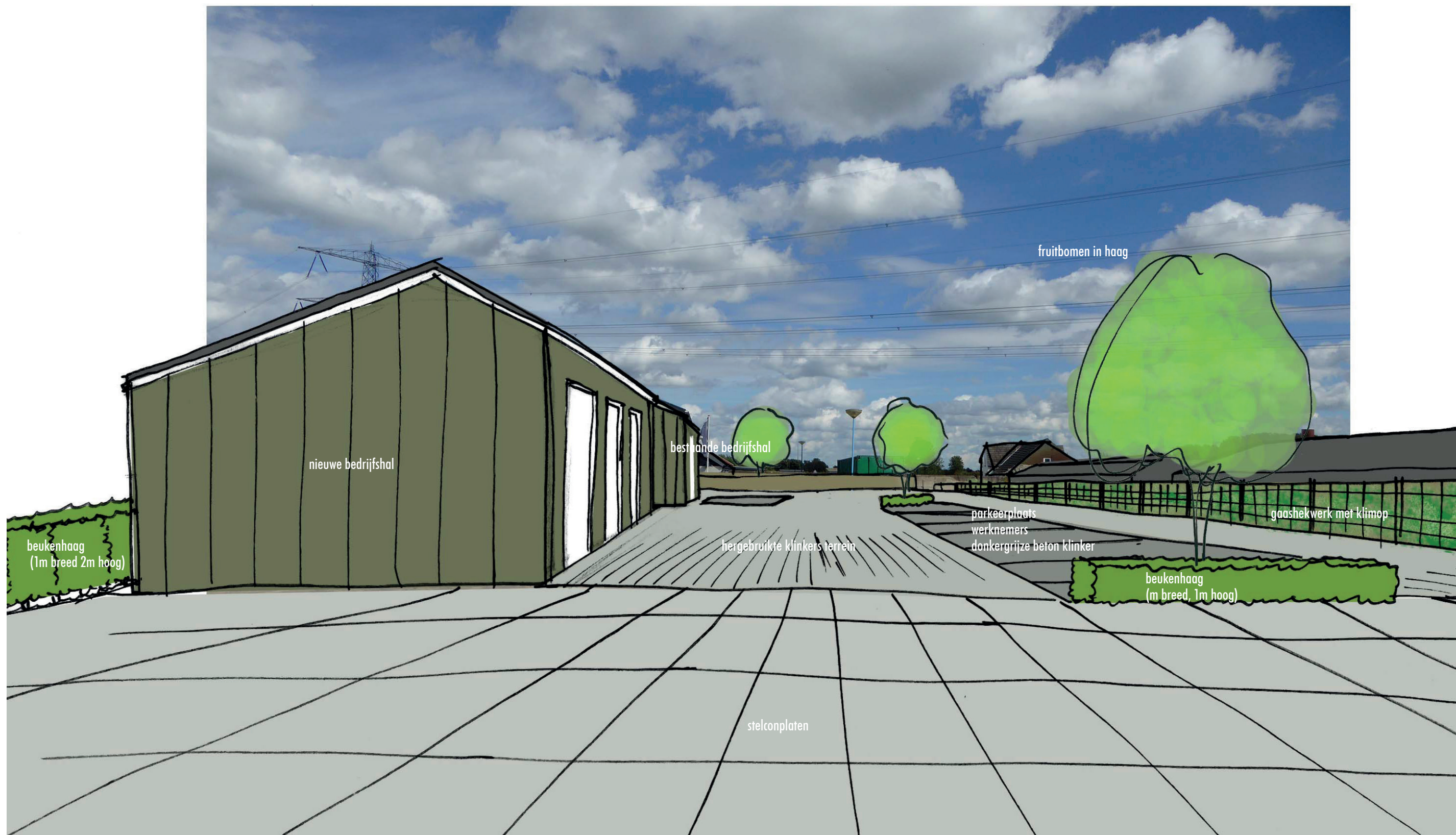
Aan de achterzijde wordt in het verlengde van de inrit een solitaire boom (wilg) geplaatst. In de zuidwestelijke hoek worden twee solitaire bomen geplaatst. Op erven werden van oudsher solitaire bomen geplaatst en geven de erven een groen karakter. Wegens de beperkte ruimte en wordt er slechts enkele boom voorgesteld.

De volgende beplantingssoorten worden voorgesteld:

Hagen:	Fagus sylvatica (Beuk)
Solitaire bomen in haag:	Fruitbomen, Salix Alba (Wilg), Alnus Glutinosa (Zwarte Els)
Klimplanten aan gaas:	Hedera Helix (Klimop)



Solitaire wilg aan het einde van zichtlijn van de inrit



Impressie van de inrichting en inpassing van het loonbedrijf

