

project Landschappelijke inpassing Hezelstraat 10 De Ooij,
gemeente Berg en Dal
nummer 9104
datum 14 juli 2016



Thus Landschapsarchitectuur & Stedenbouw

Landschappelijke inpassing Hezelstraat 10 De Ooij, gemeente Berg en Dal

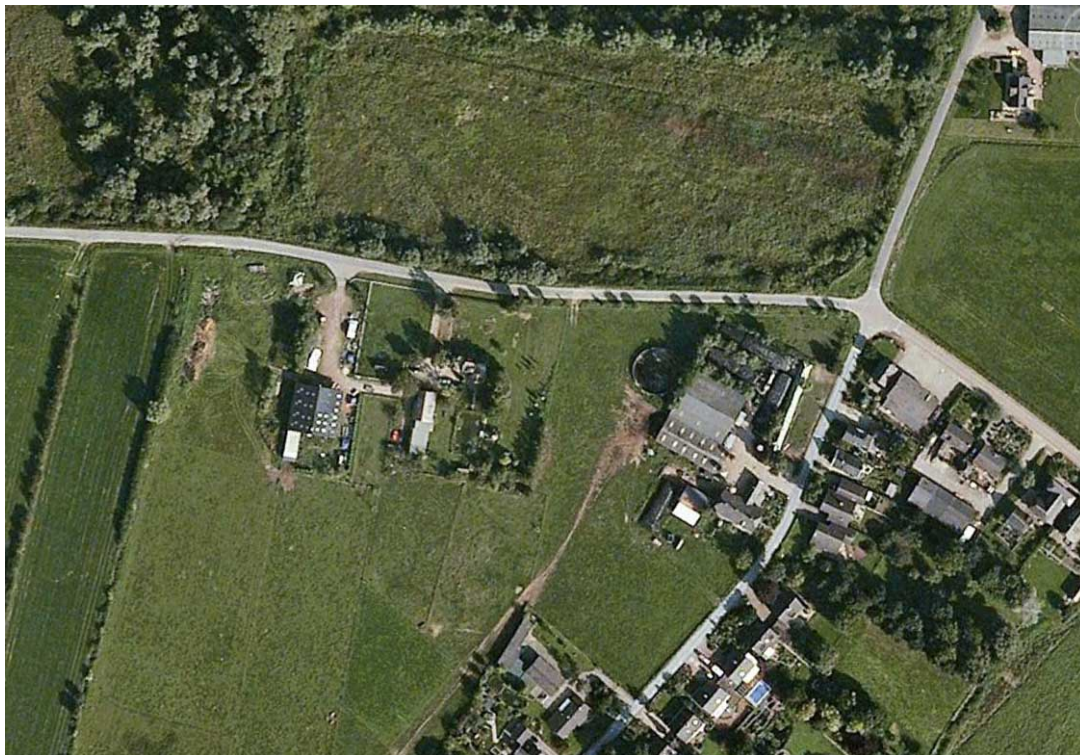
Opdrachtgever

- bu/RO- Betuwe Ingenieursbureau
Adres: Acacialaan 31, 7391 JV Twello
Telefoon: 0571 849 837 / ROBetuwe@gmail.com

In samenwerking met Berenbroek Architectonische Vormgeving
Adres: Heyendaalseweg 31, 6524 SE Nijmegen
Telefoon: 024 360 6543 / www.berenbroek.com / bav@xs4all.nl

Opdrachtnemer

- Thus Landschapsarchitectuur & Stedenbouw
Ubbergse Holleweg 1 6574 AS Ubbergen gemeente Berg en Dal
+31 (0)6 18495474 / info@tonthus.nl / www.tonthus.nl



Inhoudsopgave

blz.

Inhoudsopgave

Aanleiding	4
1.1. Landschappelijke en beleidsmatige context	5
1.2. Historische karakteristiek	6
2.0. Het landschap, een bestaand raamwerk	7
3.0. Aanknopingspunten landschap voor ontwerp en inpassing	9

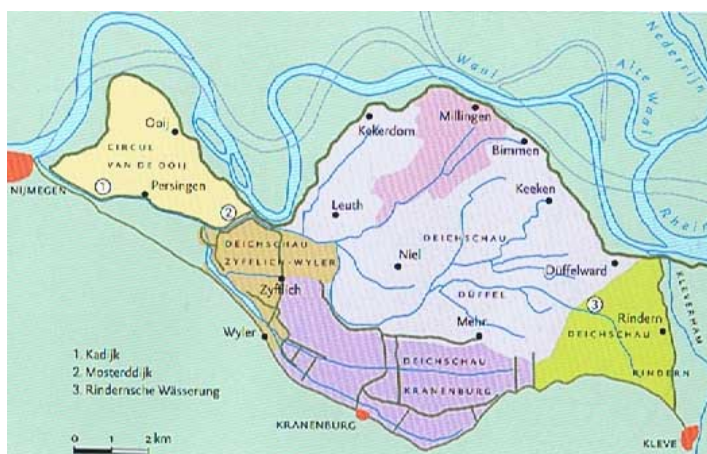
Aanleiding

Onderliggend rapport behelst de inpassing van het terrein aan de Hezelstraat 10 in de Ooijpolder. De bedrijfsmatige activiteiten verdwijnen, aan de bestaande woning wordt één nieuwe burgerwoning toegevoegd. Er spelen diverse belangen en kwaliteiten.

landschappelijke en beleidsmatige context:

- De locatie ligt in een Nationaal Landschap
- De locatie ligt net buiten het Rijntakken Natura2000-gebied.
- Tevens maakt het onderdeel uit van het cultuurhistorisch markante 'Circul van de Ooij'.

Voorgenomen functieverandering geeft aanknopingspunten om wezenlijke kernkwaliteiten in genoemd Nationaal Landschap te versterken. De gemeente Berg en Dal is voornemens hieraan te willen meewerken onder voorwaarde dat het geheel landschappelijk wordt ingepast. Bij de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing wil de gemeente zowel een prettige woonomgeving voor bij de nieuwe bebouwing te regelen als een prettige beleving hiervan vanuit het omringende landelijke gebied. Voor de initiatiefnemer is het een tegenprestatie voor het mogen bouwen van een woning. Het beleid hierbij is om de aanleg en het beheer van landschapselementen uit het Gemeentelijk uitvoeringsprogramma (GUP) regelen. In dit document worden de typen elementen beschreven die voorkomen in het plan voor Hezelstraat 10. Voor deze elementen wordt ook voor 30 jaar instandhouding van de elementen geregeld.



Het Circul van de Ooij

1.1. Landschappelijke en beleidsmatige context

Natura2000-gebied Rijntakken

Direct ten noorden van de locatie aan de Hezelstraat, ligt het Natura2000-gebied Rijntakken. Voorgenomen functieveranderingen mogen geen nadelige invloeden uitoefenen op de instandhoudingsdoelstellingen van dit beschermde gebied. Op genoemde locatie neemt de bebouwde oppervlakte, zijnde voormalig rietdekkersbedrijf, aanzienlijk af. Eigenaren zijn voornemens een groot deel van het voormalige woon-werkterrein 'te benoemen als landschap' en creatief in te zetten als ruimtelijke bufferzone.

Nationaal Landschap 'Gelderse Poort'

Het terrein ligt in het Nationaal Landschap 'Gelderse Poort'. In de Omgevingsverordening is een beschermingsregime opgenomen ten behoeve van deze landschappen. Het terrein bestaande uit gebouwen, ontsluitingen en tuin, wordt ruimtelijk sterk geconcentreerd en als compound weggezet in het landschap, met voorrang voor- en zicht op het landschap, zowel voor de gebruiker op het terrein zelf als voor de passant in de omgeving. Door krimp en ontwerp inpassing vermindert de tekendichtheid en wordt de leesbaarheid van het landschap versterkt.

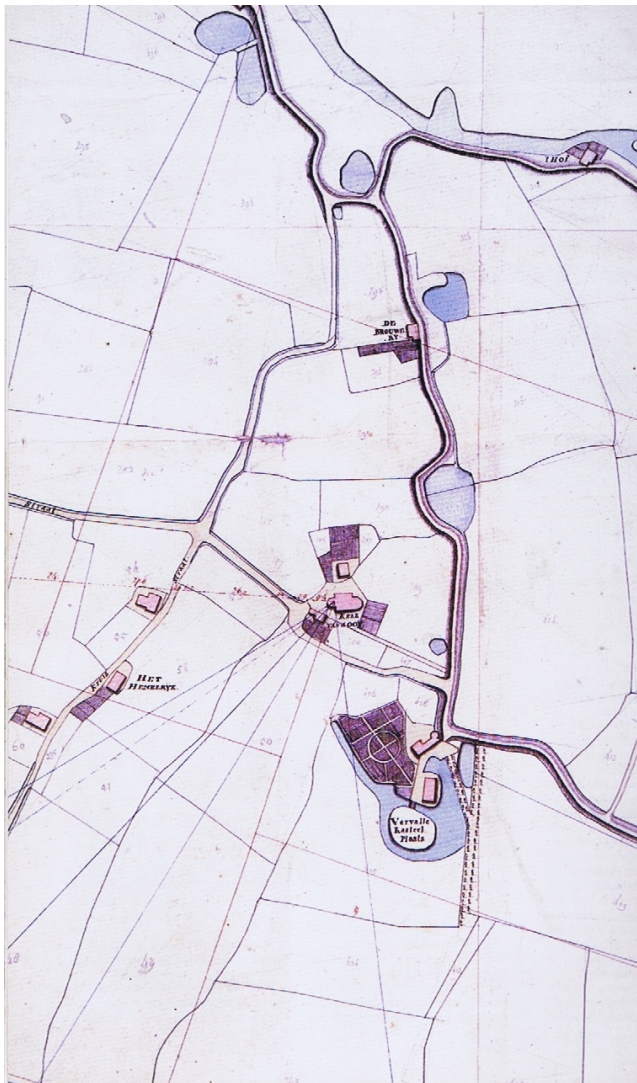
Het Circul van de Ooij, waterbeheersing en cultuurhistorie

Omstreeks 1300 werd begonnen in het gebied met de aanleg van de rivierdijk. Het door dijken ingesloten gebied werd 'het Circul van de Ooij' genoemd. In het Circul lag vroeger op een omgracht eiland een van de grootste en mooiste kastelen van Gelderland. In een acte van 7 maart 1184 wordt reeds gesproken over het leengoed van Stephanus van Ooij, de burcht wordt daarbij genoemd. In de loop der eeuwen ging het op- en af, tot de uiteindelijke verwoesting in 1794 door de Fransen. Met de in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw uitgevoerde restauratie, heeft de burcht, onder de naam Kasteelse Hof, enige allure herwonnen, al is het niet veel meer. Het complex aan de Hezelstraat ligt op steenworpafstand van deze historische locatie. De optelsom van woonhuizen en bedrijven aan zowel de Kruisstraat als de Hezelstraat, zijn absoluut gezien ruimtelijk dominant. De voorgenomen krimp, het openleggen en vereenvoudiging van de omgeving, draagt bij de afleesbaarheid van deze historische gegevens in de landschappelijke context.

1.2. Historische karakteristieken

Het Circul van de Ooij, betreft een waterhuishoudkundige en cultuurhistorische eenheid. Het betreffende landschap omvat de landerijen van de Ooij, occupatiepatronen, wegen en nederzettingen.

De Hezelstraat is een van de oude oostwest gerichte wegen, aantakende op de noordzuid verlopende Kruisstraat, op oude kaartbeelden herkenbaar.



kaartbeeld omstreeks 1600

De linkerafbeelding toont een fragment van de Verpondingskaart van Ooij, opgemaakt tussen 1775 en 1810 ten behoeve van de belastingheffing en het kadaster. Kenmerkend zijn de kolken langs de Waalbanddijk en Ooijsebandijk. Na de dijkdoorbraak van 1829 werd de Ooijsebandijk oostelijk verlegd en twee van de drie huizen aan de Kruisstraat zijn verzwolgen evenals de pastorie tussen kerk en Hezelstraat. Op het vervolg van de Hezelstraat, westelijk van de nederzetting Ooij, waren geen boerderijen. Hezelstraat 10 is historisch gezien van recente datum.

2.0. Het landschap, een bestaand raamwerk, aansluiten op eigenschappen



Nationaal Landschap, zicht over binnendijks gebied op de stuwwallen



Zicht op de Ooij als nederzetting, op de voorgrond de te verwijderen loods



hoek Hezelstraat - Kruisstraat, rechts het Natura2000 gebied



Kruisstraat, zicht op locatie binnendoor

3.0. Aanknopingspunten landschap voor ontwerp en inpassing

Landschappelijke en beleidsmatige context

- concreet wordt extra afstand genomen van het Natura2000-gebied door het in te krimpen terrein los te leggen van de Hezelstraat. Op dit ontstane voorterrein ligt het accent op groene kwaliteiten, doorzichten en afleesbaarheid van het landschap
- de kernkwaliteiten van dit specifieke Nationale Landschap worden versterkt. De ruimtelijke ingrepen zijn afgestemd op wezenlijke kenmerken van de omgeving, zijnde accentuering historische verbindingen (Hezelstraat), versterking van het (vrije) uitzicht vanaf de weg op het binnendijkse landschap en naar de stuwwallen van Berg en Dal en Nijmegen
- voor de beleving van het Circul van de Ooij, als historisch-ruimtelijk gegeven, is de optelsom van woonhuizen en bedrijven aan zowel de Kruisstraat als de Hezelstraat, absoluut gezien dominant. Op de locatie Hezelstraat 10, loopt het beeld dicht door een optelsom van schuren, hekwerken en beplantingen. Voorgenomen sloop van de loods- en het omzetten van bedrijfsoppervlak in landbouwgrond, geeft kansen om het geheel ruimtelijk bescheiden en kwalitatief in het landschap te plaatsen, met voorrang voor zichtlijnen en beleving.

Ligging in- en uitzicht op de omgeving, de polder en de stuwwallen, zijn unieke ruimtelijke karakteristieken. Op locatie zijn er verbeterpunten:

- het complex Hezelstraat 10, is vastgeplakt aan de weg en heeft als geheel een rafelige en rommelige uitstraling;
- de boomopstand op het terrein is behoorlijk, deels te handhaven en door te ontwikkelen, behoudens de rij coniveren langs de loods.

Ontwerpingrepen:

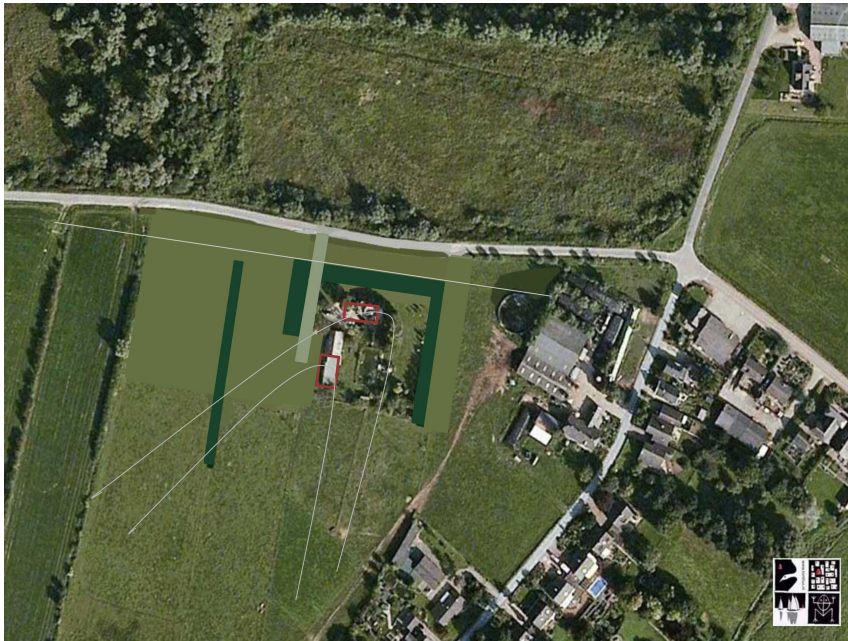
- het zicht op de polder en stuwwallen wordt versterkt door het geheel van wonen, ontsluiting en tuinen, terug te brengen in maat, als zijnde een compound in het landschap;
- terugleggen van het geheel ten opzichte van de Hezelstraat. Het landschap, de weide omgeeft het complex. Er ontstaat meer zicht en ruimte aan de Hezelstraat. De bestaande ligusterhaag en overige beplantingen aan de voorzijde worden verwijderd. Aan de voorzijde straat wordt voorzien in een 6 meter brede graskruidenstrook als onderdeel van het groenblauwe netwerk;
- aan de westzijde van het huidige complex wordt een deel wederom agrarisch gebied door opstellen en beplantingen te verwijderen;
- de centrale ontsluiting met hekwerken komt te vervallen, in plaats daarvan

10 komen twee ontsluitingen op de respectievelijke hoeken in de vorm van

boerenpaden;

- het geheel wordt ingekaderd middels boerenhagen, dat wil zeggen gemengde hagen, voornamelijk meidoorn. Aan de voorzijde laag en breed (1,20 m. hoog en 3,00 m. breed), de beide paden integrerend, aan de westzijde hoger.
- Het erf, als ruimtelijk casco, wordt intern versterkt met een laan van walnoten aan de oostzijde. Aan de westzijde wordt een rij fruitbomen geplant, 9 stuks;
- de westelijke kavelgrens wordt aangezet met struweel en greppel, gemengd van karakter, voornamelijk bestaand uit eenstijlige meidoorn en sleedoorn.

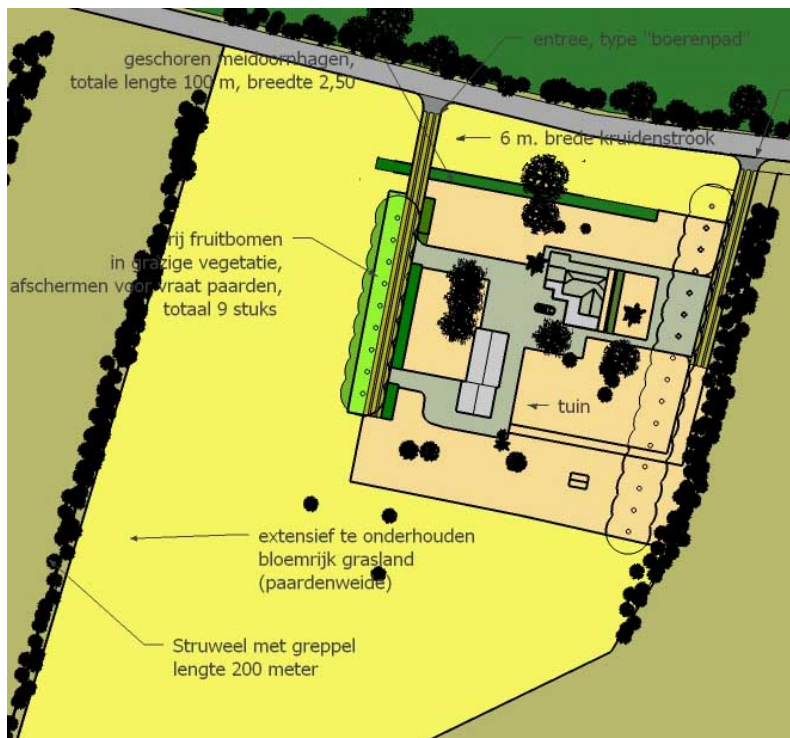
Samenvattend oogt het geheel van erf met bebouwing en beplanting, ruimtelijk compact, groen en sober, ruimte latend voor zichtlijnen en beleving van het landschap.

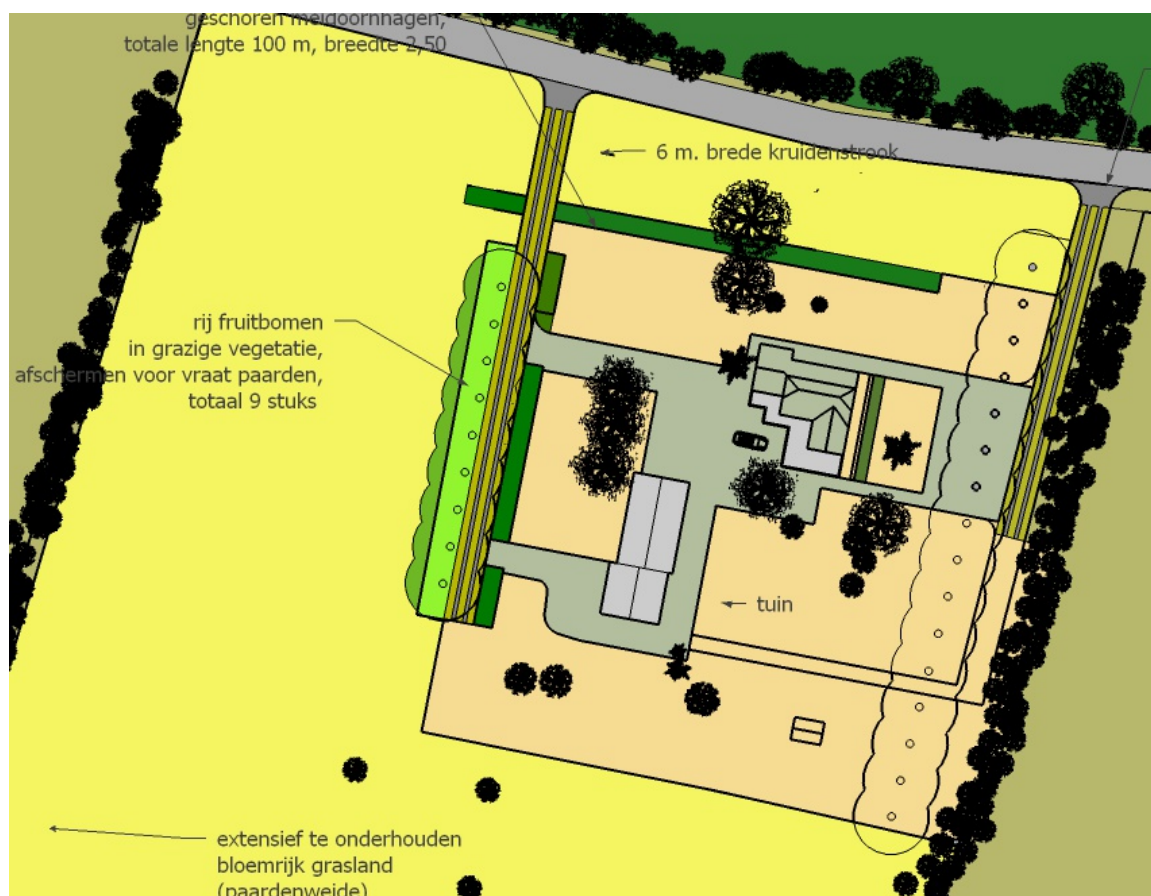


Landschap en idee van inpassing: kleiner erf, compact, verder van de weg geplaatst, voorrang landschap



Hezelstraat 10 bestaande situatie met loods en afschermende beplantingen

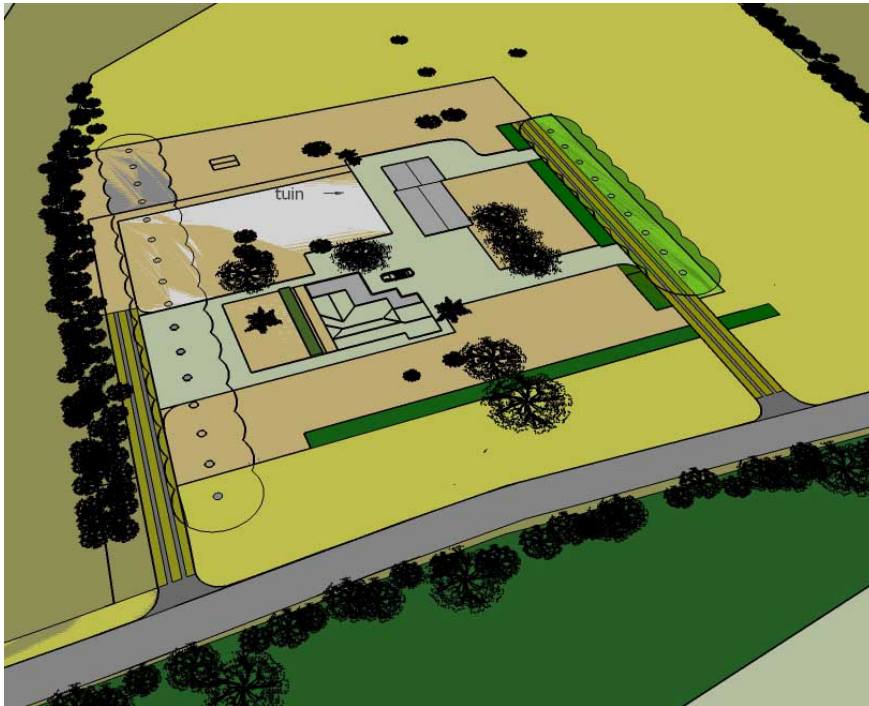




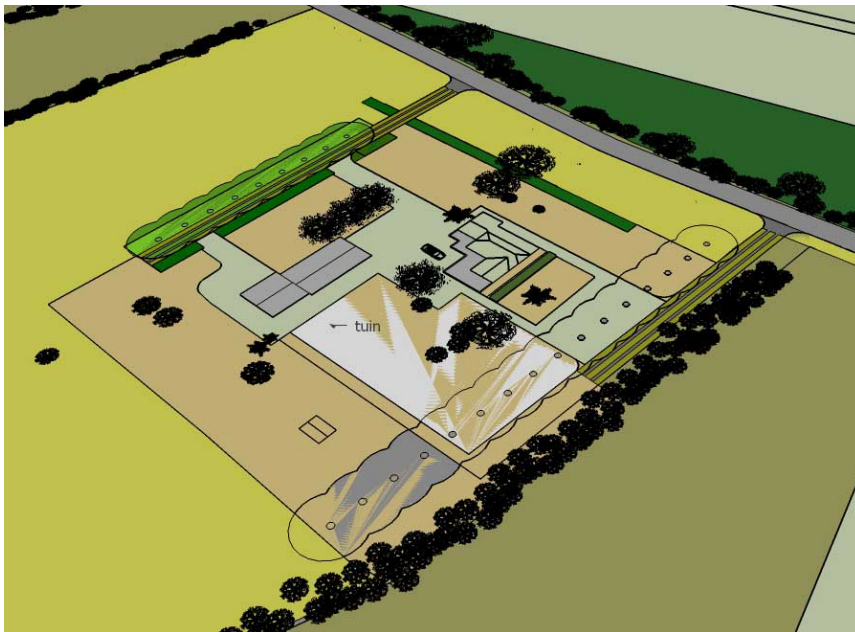
Hezelstraat 10 toekomstige situatie, een compacte erfcompositie geschraagd door hagen en boomrijen. Binnen het vlak blijven grote bomen gehandhaafd. Buiten het vlak worden tuinelementen, hekwerken verwijderd. Over blijft agrarisch land met struwelen / landschappelijke beplanting, vertaald in gemengde hagen.

Deze gesloten gemengde hagen groeien vrijuit, noordzuid gericht, belemmeren niet het zicht, beheer op 5 meter breed.

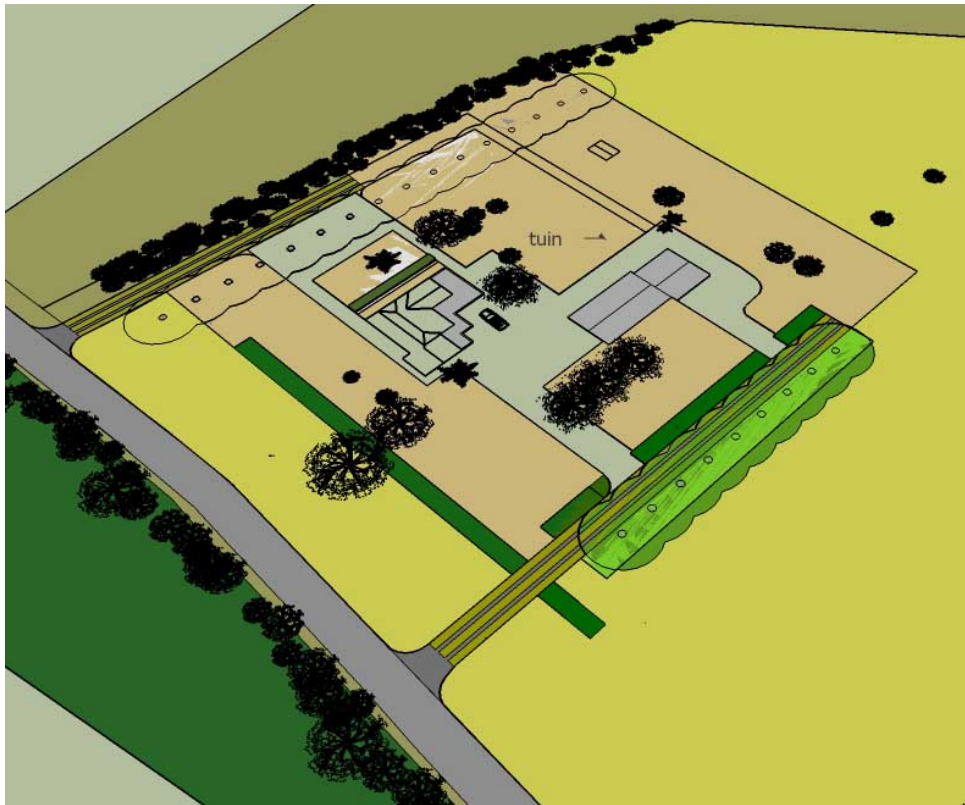
Parallel aan de Hezelstraat aanplanten van een meidoornhaag, 1,20 hoog en 3.00 m. breed



Hezelstraat 10, blik vanuit het noorden, op de voorgrond het Natura2000- gebied



Hezelstraat 10, blik vanuit het zuidoosten, eenvoud, soberheid, zicht op het landschap



Hezelstraat 10 De Ooij, perspectief vanuit het noordwesten

Inpassing Hezelstraat 10 De Ooij, samenvattend

Met deze ontwerpingrepen, is de karakteristiek van het nationale landschap versterkt, de functionaliteit van het kavel is intact gebleven, het beeld van het geheel is bescheiden en maakt het landschap beter afleesbaar.

Het ruimtelijk raamwerk en de vertaling in landschapselementen is met de gemeente Berg en Dal kortgesloten. Het beleid is om de aanleg en het beheer van landschapselementen uit het Gemeentelijk uitvoeringsprogramma (GUP) te regelen en middels afspraken te borgen.

In principe bestaat de landschappelijke inpassing uit struweel met greppel, rij fruitbomen, geschoren haag, graskruidenstrook. Met de extra om te vormen/aan te planten heg aan de oostkant wordt zowel ecologisch als landschappelijk extra meerwaarde bereikt.

