

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

KAPELSTRAAT 37





Plangebied in de context. Schaal 1:3.000

1. INLEIDING

Aan de kapelstraat 37 te Ophemert bevindt zich een woning met varkenshouderij. Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsvoering te staken. Om dit mogelijk te maken willen zij een nieuwe woning (max 750 m³) realiseren tegenover de bestaande woning. Hierbij willen zij gebruik maken van de “ruimte voor ruimte” regeling zoals verwoord in het geldende bestemmingsplan.

In het kader van deze ontwikkeling is het noodzakelijk dat er een inrichtingsschets wordt gemaakt met bijbehorende beplantingselementen.

Het plangebied ligt in de gemeente West Betuwe, ten Noorden van het dorp Ophemert. Het plangebied wordt omgeven door andere woningen en landbouwgronden. Het huidige perceel staat kadastraal bekend als OHM00-H-458 met een totale oppervlakte van 23.893 m².

Dit document bevat een analyse en uitwerking van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling met bijbehorende beeldkwaliteitscriteria.



Bestaande kadastrale situatie met plangrens zwart omcirkeld de locatie van de nieuwe bebouwing

2 CULTUURHISTORISCHE ANALYSE

Historische analyse

2.1 Landschap

Het plangebied ligt in het buitengebied van Ophemert. Een open gebied waar voornamelijk agrarische bedrijven staan.

Door de jaren heen heeft het gebied een open karakter gehad met veel kleinere landbouwwerven. De historische kaarten op pagina 5 tonen dat er landschappelijk gezien weinig verandering in de verkaveling heeft gevonden

2.2 Stedenbouw en architectuur

De woningen aan de Kapelstraat hebben een puntdak en zijn zowel haaks op de weg als evenwijdig aan de weg gepositioneerd. De woningen staan voor op het perceel met een korte voortuin. De voortuinen hebben grotendeels een open uitstraling wat bijdraagt aan het open karakter van de straat.



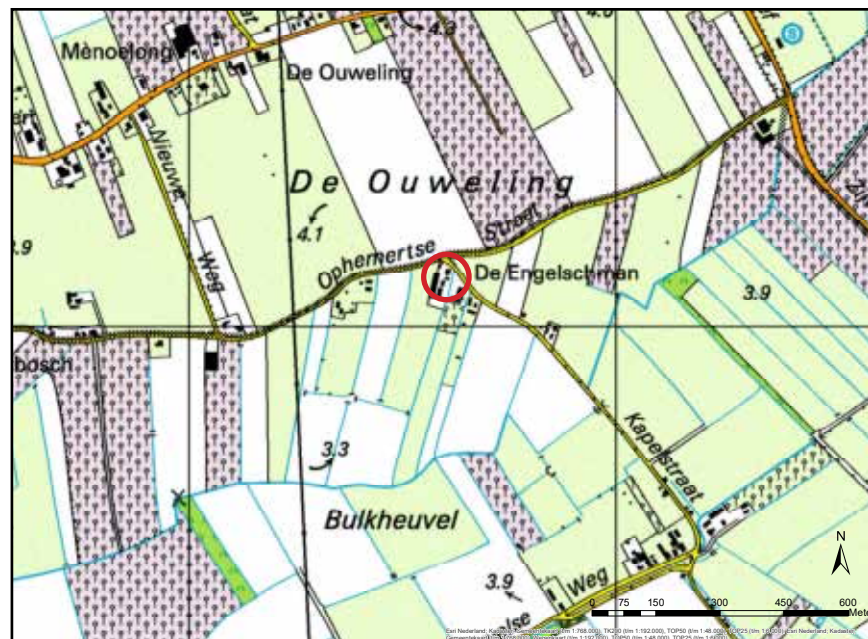
1930



1960



1990



2000

3 BELEIDS ANALYSE

Onderstaand is het relevante beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

Stroomlijnen door het landschap (LOP) - West Betuwe 2022

In het LOP “stroomlijnen door het landschap” wordt de nadruk gelegd op de groene kwaliteiten van dit gebied. Dit moet dan ook een uitgangspunt zijn voor de nieuwe landschappelijke inpassing.

De historisch elementen van deze omgeving moeten behouden blijven en vormen de basis voor nieuwe initiatieven.

Naast het behouden van de huidige historische waarden is het ook belangrijk nieuwe kwaliteiten in het landschap te ontwikkelen.

Omgevingsvisie West Betuwe - 2022

Een groot deel van het buitengebied in West Betuwe heeft een agrarisch karakter en draagt bij aan de authentieke fruitbeleving in de gemeente. Sterker nog, het landschap met de komkleigronden en oeverwallen is van oudsher al zeer bepalend voor het gebied en biedt ruimte aan de fruitteeltketen (teelt, verwerking, handel en logistiek) die karakteristiek is voor West Betuwe.

Naast de fruitteelt is er veeteelt in het gebied dat draagt bij aan het openbare karakter. Met betrekking tot de locatie verdwijnt er een varkenshouderij en wordt er een woning terug geplaatst. Hierbij is het van belang dat bij de positionering van de woning en de daarbij behorende erfinrichting het openkarakter behouden blijft en eventueel wordt versterkt.

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Behoud karakteristieke open landschap
- Bijdrage aan biodiversiteit
- Groen blauwe dooradering van het gebied moet zichtbaar blijven
- Kies voor lage erfbeplanting aan voor zijde van het erf
- Kies voor hogere erfbeplanting aan de achterzijde van het erf ten boehoeve van een algehele ervaring van privacy

Legenda

- | | |
|--|---|
|  Waardevolle akkercomplexen |  Kerk |
|  Kromakkers (draaiakkerscomplexen) |  Landgoederen |
|  Hoogstamfruitboomgaard |  (Verdwenen) kastelen |
|  Eendekooi |  (Voormalige) steenfabriek |
|  Waardevolle kom (openheid, onbebouwd) |  Nieuwe Hollandse Waterlinie |
|  Dijken en (verdwenen) kades |  Inundatiegebied |
|  Cultuurhistorisch waardevolle weteringen |  Fortificatie met verboden kring |
|  Wielen |  Bos- en natuurterrein |
|  Molen |  Recreatieterrein |
|  Veerpont | |
|  Oude bewoningsplekken | |
|  Beschermde dorpsgezichten Acquoy, Beesd en Neerijnen | |



Ligging plangebied (rood omcirkeld) Het plangebied ligt naast een boomgaard

4. LOCATIE AFWEGING

4.1 Het lint van de Kapelstraat

Langs het lint aan de Kapelstraat vind je bebouwing die los van elkaar staat. Rondom de bebouwing bevindt zich begroeiing, het landschap heeft verder een open karakter

4.2 Het Erf

Het voorerf wordt omvat een boerderij c.q. woonhuis in een (open) groene en representatieve uitstraling. Het achterste deel van de boerderij en de bijgebouwde stallen en silo's vormen het achtererf. Meestal is het voorerf gericht op de weg, het achtererf is vaak gekoppeld aan het achterliggende land. Aan het achtererf vind je hogere en dichtere begroeiing.

4.3 Zicht

Het gebied heeft een heel open karakter. Rondom de bebouwing is het meer gesloten. Door het verder uitelkaar liggen van de bebouwing blijft er een algemeen open beeld.

4.4 Landschappelijke kenmerken

In de gemeente West Betuwe wordt fruitteelt afgewisseld met een open landschap. De fruitteelt vormt daarmee een herkenbaar landschappelijk beeld voor dit gebied. Daarnaast draagt de veeteelt bij aan de openheid van dit landschap.

Aangezien de nieuwe bebouwing in plaats van veeteelt komt is het belangrijk de openheid van het gebied te behouden. Dit door aan de

voorkant lage beplanting te planten. Aan de zijkant van de woning wordt een kleine boomgaard geplant.

4.5 Conclusie

Het realiseren van een nieuwe woning op deze locatie is passend omdat er gebruik word gemaakt van de regeling ruimte voor ruimte. Kijkend naar de overige bebouwing langs het lint is dit de meest logische plek. Dit omdat de openheid vanaf de ophemertsestraat op deze wijze behouden blijft.







Huidige bestaande situatie met contrast openheid en beslotenheid door fruitteelt in het gebied .



Gewenste nieuwe situatie plangebied en omgeving. Er is slechts beperkt verlies van openheid in het gebied. De woning sluit aan op het bestaande lint.

4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

In de nieuwe situatie wordt er een nieuwe woning geplaatst aan de kapelstraat 37. Deze komt op het gedeelte aan de overzijde van de bestaande woning. Om deze woning te realiseren wordt er gebruik gemaakt van de regeling 'ruimte voor ruimte'. De woning wordt haaks op het lint geplaatst.

Noordzijde (voorerf)

De noordzijde van het erf heeft een open karakter. Er wordt lage beplanting geplaatst en een solitaire fruitboom. Aan de rechterzijde van de woning is een boomgaard die begint op het voorerf.

Aan de voorkant komt een haag van 1 m als erfafscheiding.

Zuidzijde (achtererf)

Het achtererf heeft een meer besloten karakter. Hier mag hogere beplanting worden geplaatst.

Vanaf de noordzijde loopt de boomgaard door naar het achtererf. De erfafscheiding wordt hier gevormd door een haag van 1,5 meter.

Oostzijde

Aan de Oostzijde is ruimte voor een bijgebouw en parkeren op eigen terrein.

westzijde

Over de gehele westzijde van het perceel bevindt zich de boomgaard, dit geeft een besloten gevoel voor de woning en past binnen het gebied.

Beplanting en biodiversiteit

Herkenbaar van het landschap in de omgeving is de fruitteelt. Het is om die reden passend om binnen het plangebied ook gebruik te maken van fruitbomen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de *Prunus Avium*, *pyrus communis*, *juglans regia* en de *Malus domestica*.

Binnen het plangebied kan worden gevarieerd met soorten.

	Beplantingssoorten	Latijnse naam	Afforting	Bloeiperiode	Bladkleur / herfstkleur	Bloei kleur	Hoogte
Bomen	juglans regia						
	grote peer	<i>pyrus communis communis</i>	Pc	april - mei	groen/oranje-rood	wit	15 - 20 m
	kiespeer	<i>pyrus communis Malpue</i>	Pc	april		wit	3-9m
	kruisboom	<i>Prunus avium 'Arenabolla'</i>	Pa	april		wit	
	windruis	<i>juglans regia</i>	Jr	mei-juni		Geel	10m
struikgewas	meispeel	<i>Malus domestica</i>	MD	april		wit	2,5 - 5m
	landappel	<i>Malus domestica 'Lamburto Calafra'</i>	MD	april - mei		wit	2 - 4m

REFERENTIEBEELDEN



Kersenboom bron: www.Appeltern.nl.



kleipeer bron: www.Appeltern.nl.



gewone peer bron: www.Appeltern.nl.



Walnoten bron: www.Appeltern.nl.



moesappel bron: www.Appeltern.nl.



gewone peer bron: www.Appeltern.nl.



Voorstel landschappelijke inpassing

5. BEELDKWALITEIT

Onderstaand staan de ruimtelijke kenmerken en karakteristieken beschreven van de erven in het lint aan de kapelstraat.

Karakteristiek

Variatie aan erven in bouwstijl en oriëntatie.

Voorerf zichtbaar vanaf de (openbare) weg.

Achtererf (en zijerf) is vaak hoger begroeid waardoor het meer gesloten is.

Het silhouet van het erf bestaat uit bebouwing en beplanting.

Bebouwing

Voor bebouwing en uitbreiding van bebouwing zijn in de landschapsvisie een aantal uitgangspunten genoemd die aansluiten bij de ontwikkeling in het plangebied:

De bouwstijl van gebouwen hebben een landelijk karakter en sluiten aan op bestaande bebouwing in de omgeving.

Kies materialen en kleuren die passen in het landelijk gebied (vermijd grote witte of lichtgekleurde oppervlakken en glimmende materialen).

Kenmerken van het erf

Voor erf en achter erf lopen in elkaar over. Waarbij het voorerf een open uitstraling heeft. Hoe verder je naar het achtererf gaat des te meer besloten het word. De beplanting aan de achterzijde is hoger.

Oktober 2022

BügelHajema Adviseurs
Utrechtseweg 7
3811 NA Amersfoort
T 033 465 65 45
E info@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving