

*Landschappelijke
inpassing*

Fruitbedrijf Visser, Ophemert

A20040 / A13935



JCVANKESSEL

BOUWEN ZOALS HET HOORT

14 maart 2023

LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN BV



In 2017 is een aanvraag gedaan en verleend voor het vergroten van het bouwvlak van het bedrijf.

Hierop volgend is op verzoek van de opdrachtgever een voorstel uitgewerkt, om het bouwvlak aan te passen om een mogelijkheid te hebben een bedrijfswoning te realiseren.

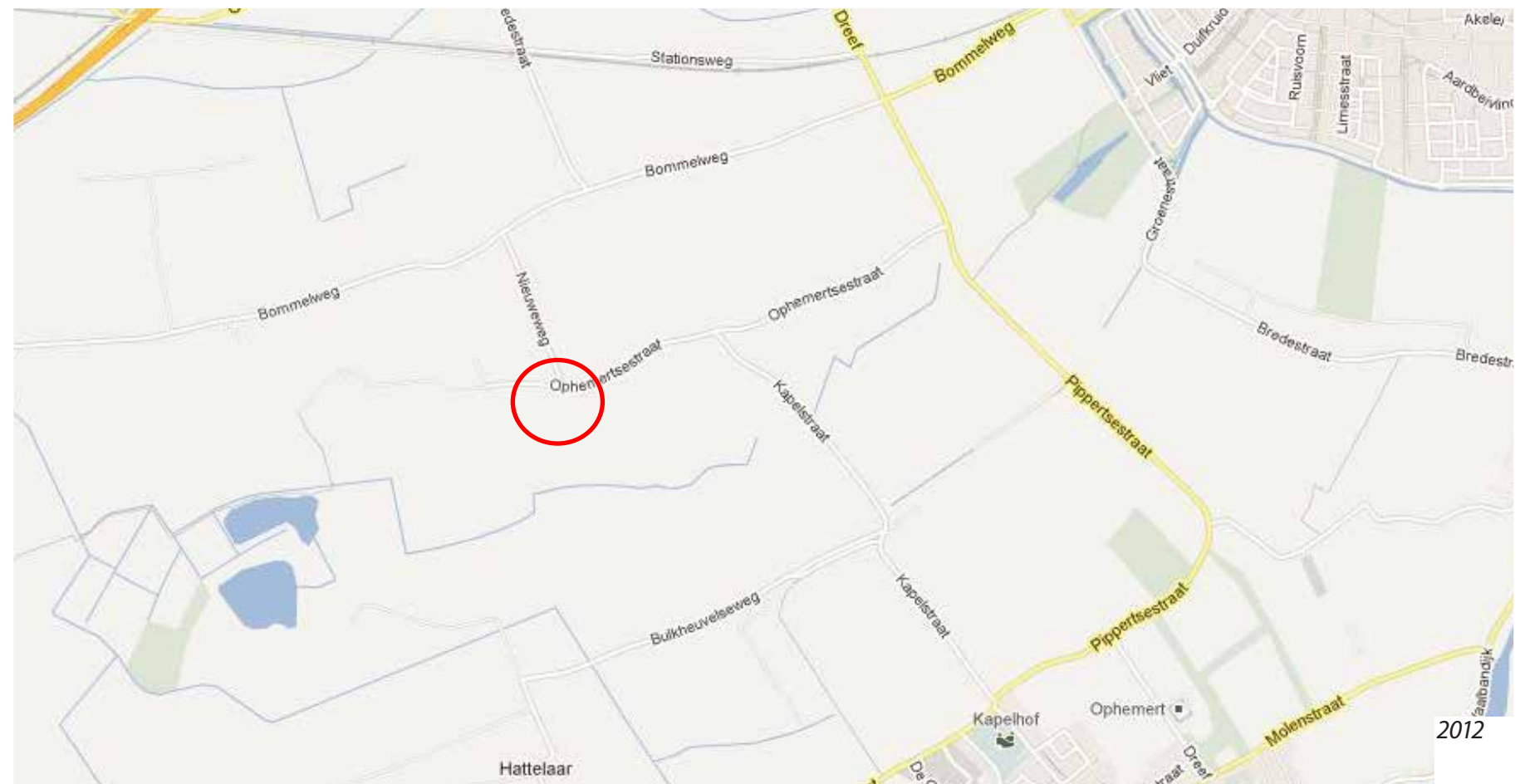
De oppervlakte van het bouwvlak blijft hierbij ongewijzigd.

Kwaliteiten en historie van het landschap

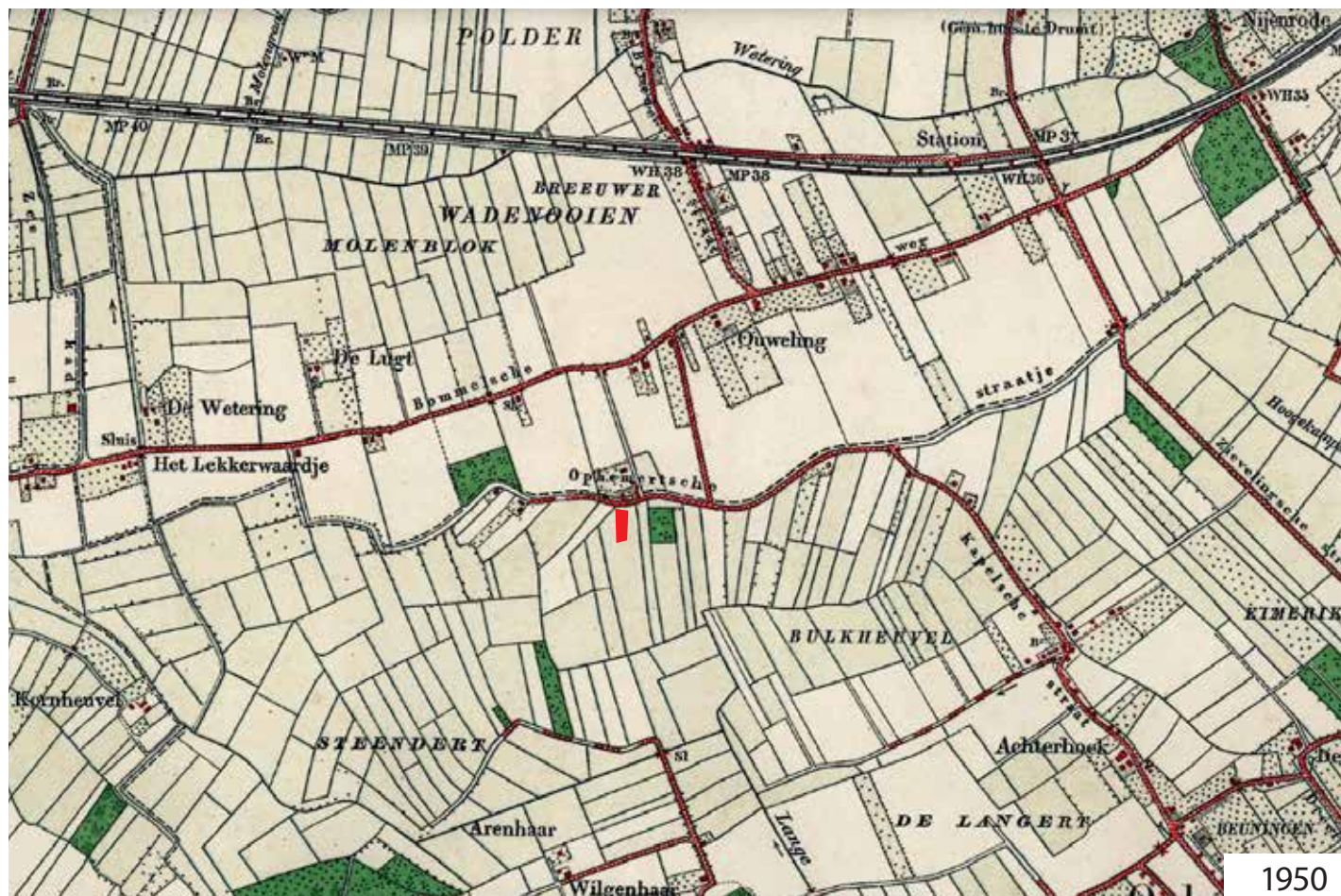
Zoals ook elders in de Betuwe, wordt het landschap al ruim 150 jaar bepaald door de aanwezigheid van boomgaarden. Het feitelijke landschap de verkaveling en het grondgebruik zijn gedurende een periode van bijna 200 jaar onveranderd gebleven.



1846



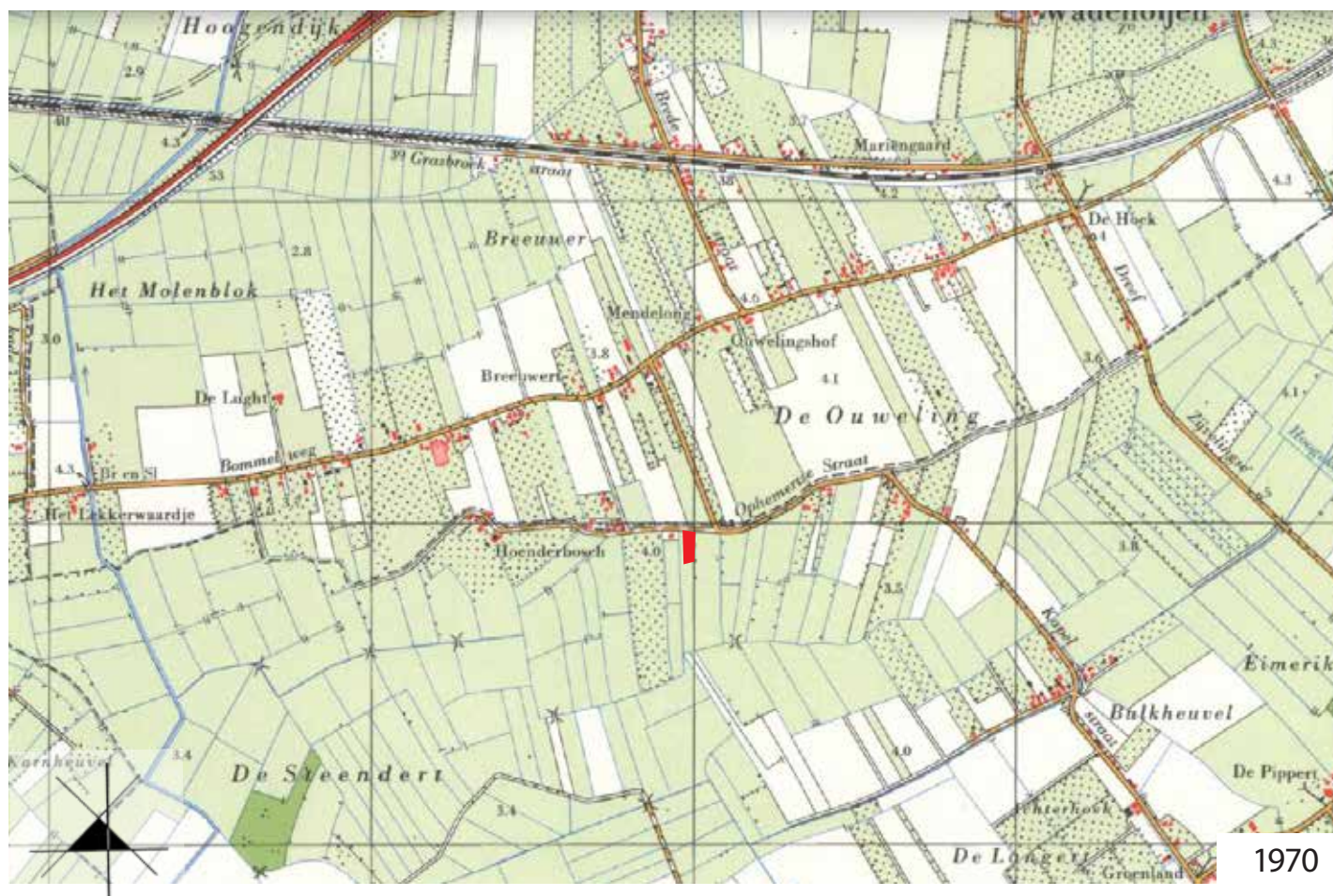
2012



1950



1960



1970



2021

Aan de hand deze vier verbeeldingen van het landschap door de tijd blijkt dat het oorspronkelijke landschap met zijn verkaveling redelijk in tact is gebleken. Schaalvergroting van de fruitteelt bedrijven heeft geleidt tot een verdichting van de bebouwing langs de doorgaande wegen.

1900-1960

De locatie voor de mogelijk te bouwen bedrijfswoning,
met op de achtergrond de huidige bedrijfsbebouwing.





De nu open plek aansluitend op de Ophemertsestraat, de bedrijfsbebouwing en bijbehorende boomgaard van de fa. Vissers Fruit.

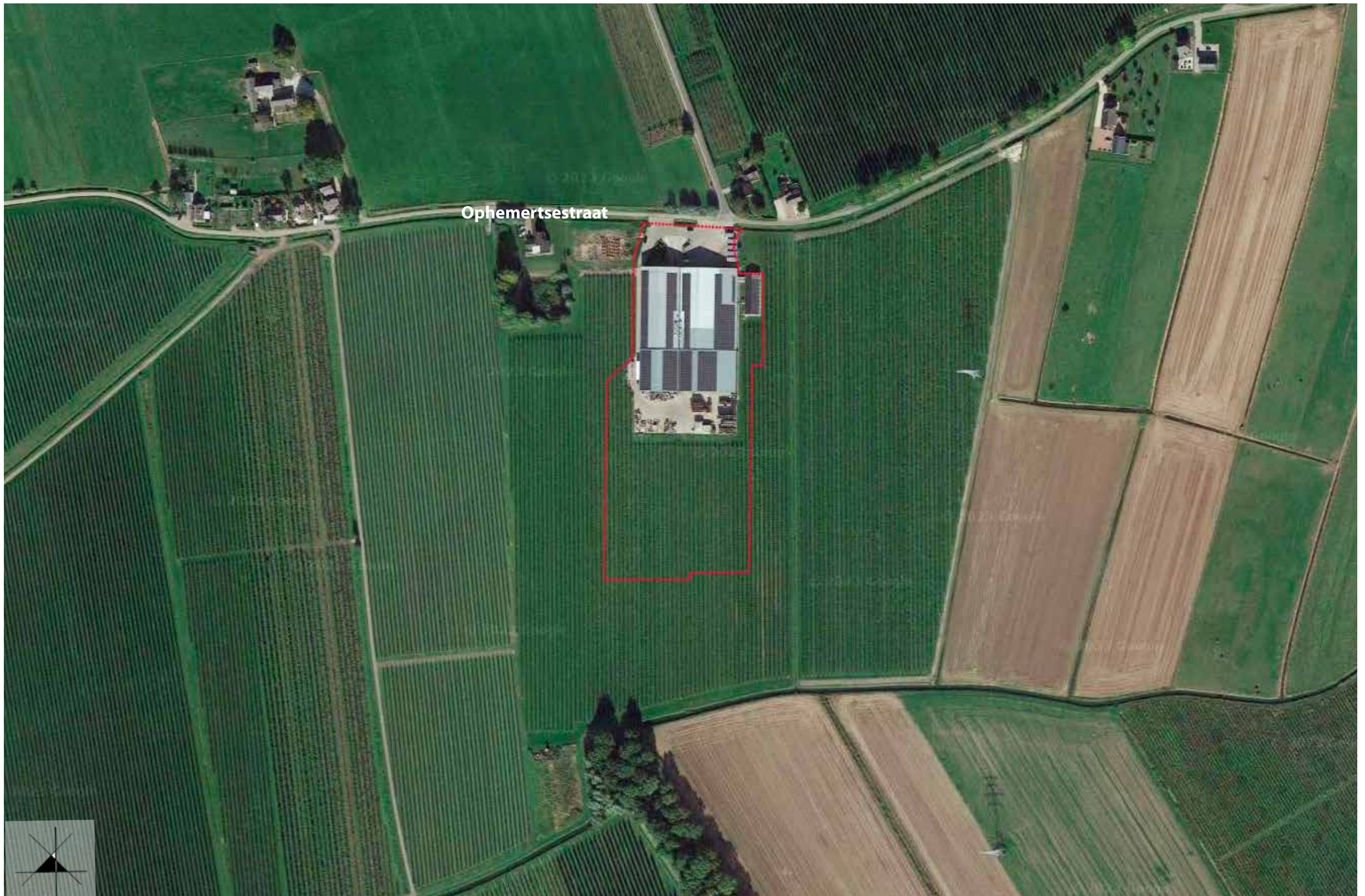


De locatie is gesitueerd in het gevarieerde agrarische landschap met weides, akkerbouw en boomgaarden langs de Ophemertsestraat.

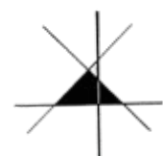
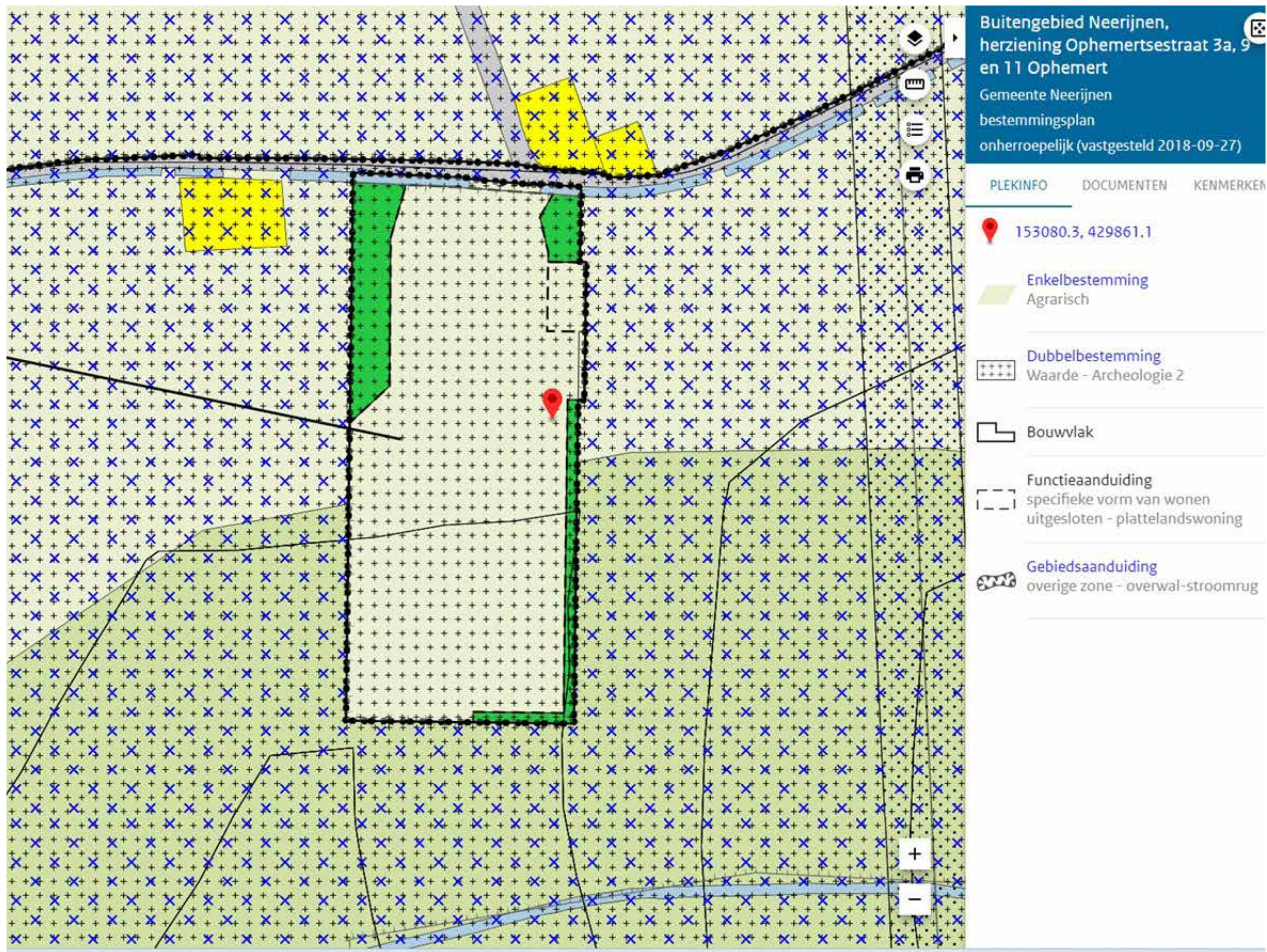
De watergangen, vaak een stelsel van kavelsloten gekoppeld aan een hoofdwatgang (wetering), vormen nog een gaaf onderdeel van het oorspronkelijke landschap.



De huidige bedrijfsbebouwing (zonder bedrijfswoning)
met het huidige bouwvlak.



bestaand bouwvlak

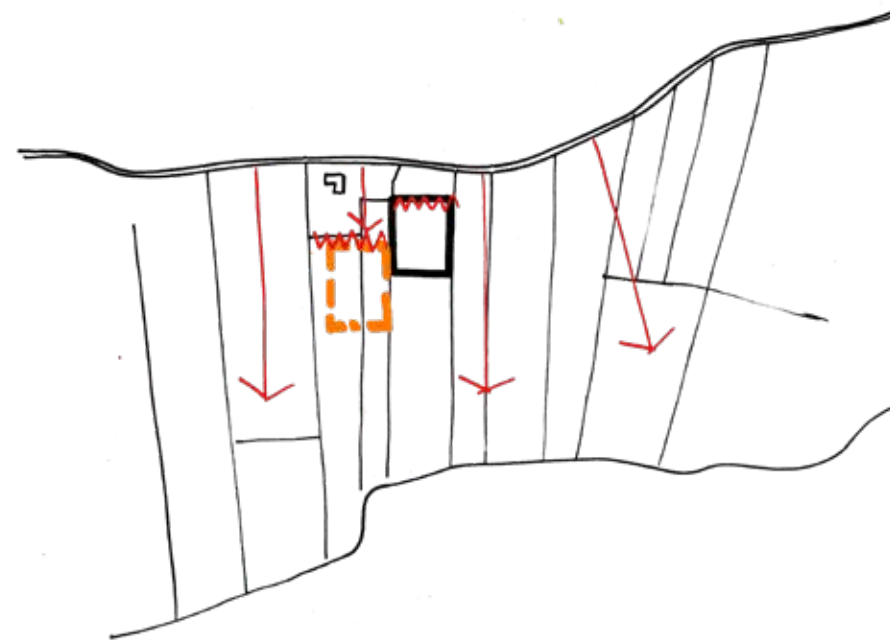


huidig bestemmingsplan

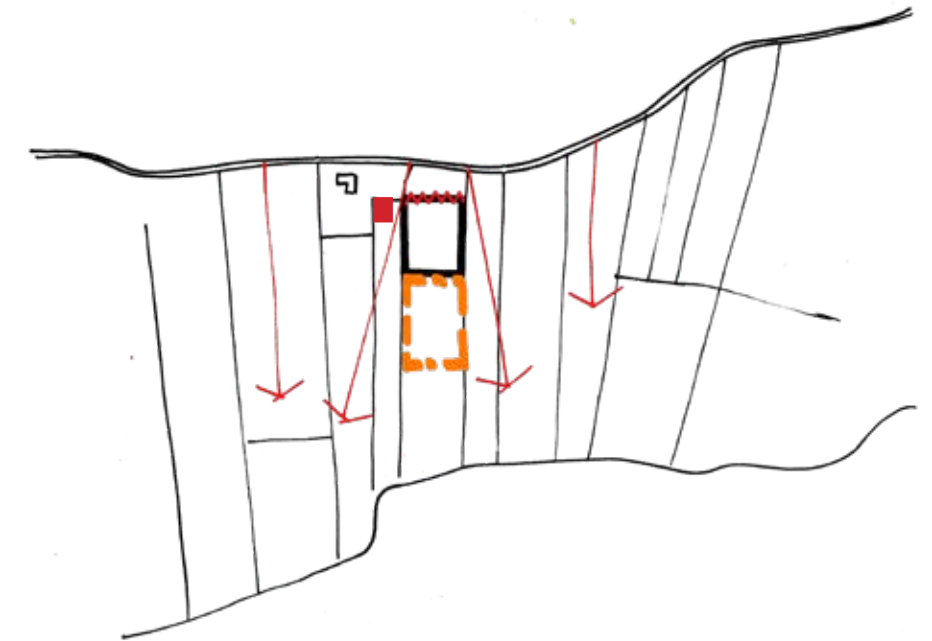
Positionering bebouwing gericht op de verkaveling en
doorzichten van het landschap.



- Voorgevel dominant in beeld vanaf de weg
- Doorbreking langerekte verkaveling
- Zichtlijnen in verkavelingsrichting worden onderbroken



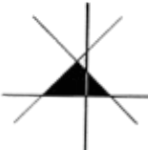
- + Voorgevel terugliggend t.o.v. bestaande bebouwing
- + Uitbreiding ligt achter bestaande woning/tuin
- Ongewenst vanwege huidige natuurwaarden in/ rond waterpartij
- Voorgevel dominant in beeld
- Doorbreking langerekte verkaveling
- Zichtlijnen in verkavelingsrichting worden onderbroken



- + Terugliggend t.o.v. bestaande bebouwing
- + Huidige zichtlijnen in verkavelingsrichting worden niet onderbroken
- + 'Voorgevel' verscholen achter bestaand bedrijfsgebouw
- + Langgerekte verkaveling blijft in tact
- + Bedrijfswoning sluit aan op het bedrijfsterrein en is georiënteerd op de weg.



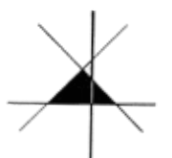
Het vergunde agrarisch bouwblok gericht op de toekomstige bedrijfsuitbreiding.



bouwblok

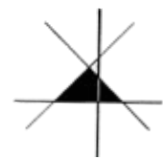


De voorgestelde mutatie van het bouwvlak om de bebouwing van een bedrijfswoning mogelijk te maken.



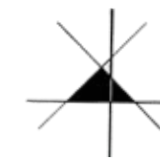
A - landschappelijke beplanting i.v.m. inpassing
bedrijfswoning

B - landschappelijke beplanting i.v.m. inpassing
bedrijfsbebouwing agrarisch bouwblok

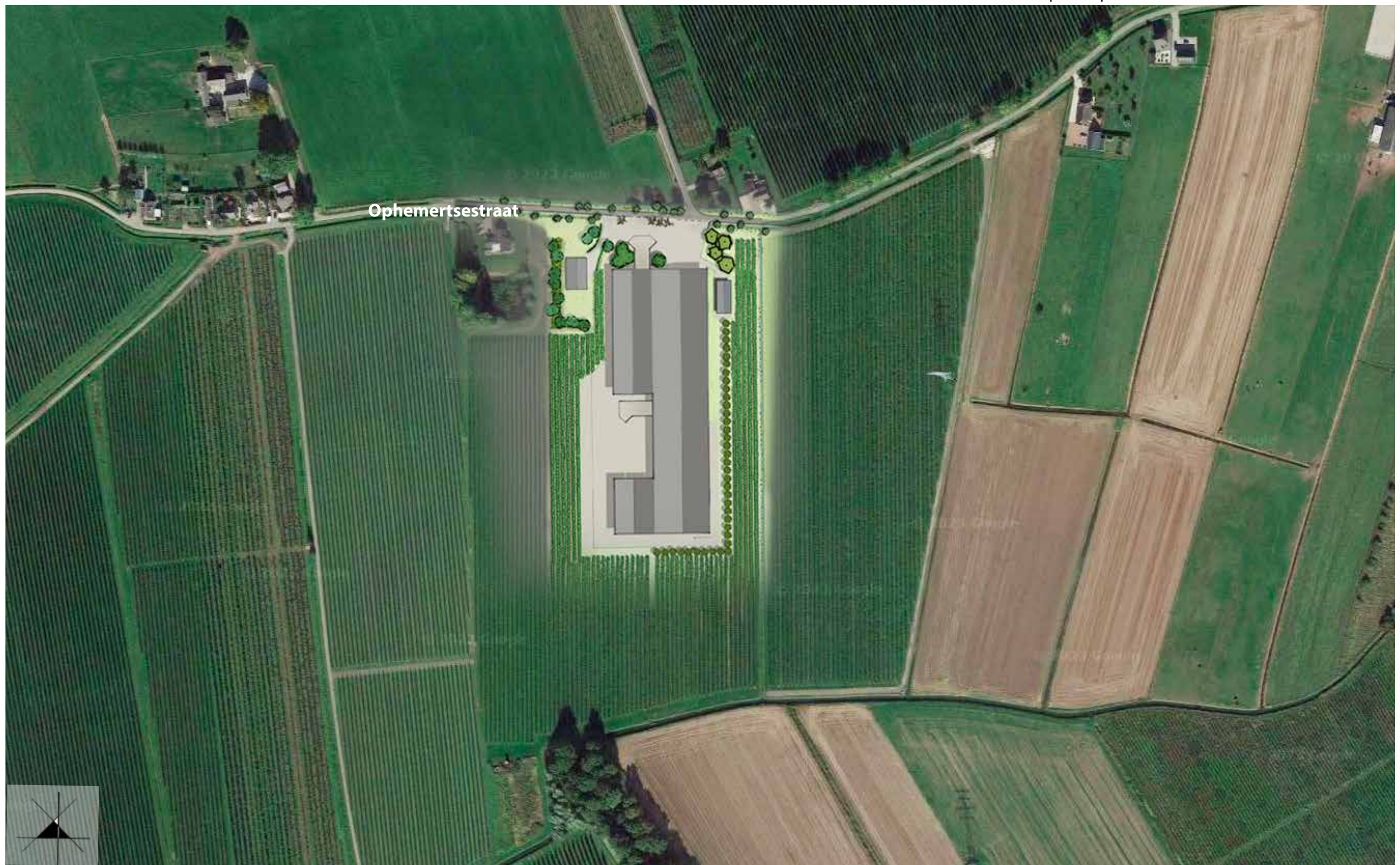




De bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning in het voorgestelde gewijzigde bouwblok.



De toekomstige bedrijfsbebouwing met de bijbehorende
bedrijfswoning geïntegreerd in het landschap en
aansluitend op de Ophemertsestraat.





knotwilgen



haagbeuk



bestaande fruitbomen



solitair: beuk



solitair: linde



gelderse roos



wilg



eik



iep



spaanse aak



hazelaar



esp

referentiebeelden



14 maart 2023

2271 Landschappelijke inpassing fruitbedrijf Vissers
Ophemertsestraat 3a te Ophemert

Tielerweg 19, 4191 NE Geldermalsen
T +31 (0)345 57 15 63

A20040 / A13935



JCVANKESSEL
BOUWEN ZOALS HET HOORT

Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten BV
Marlotlaan 1G
2614 GV DELFT
T. 015 213 34 44

E. info@josvandelindeloof.nl

LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN BV