

Landschappelijke inpassing

februari 2018 | Gemeente Overbetuwe

De Wuurde 112 | Elst

OOSTZEE
ontwerp & omgeving



De Kleine Campus

Statenlaan 8

6828 WE Arnhem

info@oostzee.nl

www.oostzee.nl

Kristiaan Visser

Landschapsontwerper

06- 46 19 23 41 | k.visser@oostzee.nl

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

Goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan
dat inspeelt op
de kwaliteiten van de omgeving

Ons bureau wil goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan dat inspeelt op de kwaliteiten van de omgeving. Hiermee onderscheiden wij ons in het veelkleurige vakgebied van de architectuur, stedenbouw, landschap en omgevingsrecht. Wij beschouwen ideeën en plannen altijd in relatie met hun omgeving. Daarnaast begrijpen wij dat ruimtelijke kwaliteit meer is dan een leuk idee. Volgens ons moet een ontwerp het waar maken en omgevingsrecht het zeker stellen.

De leefomgeving van ons allen nemen wij serieus. Inspraak, bewonersparticipatie, zelfbouw en ontwikkeling van mens en milieuvriendelijke bouwprocessen zijn een uitgangspunt voor onze projecten. Mensen willen dromen over hun eigen wereld. Wij willen helpen die wereld mogelijk te maken. Daarvoor gaan we ook op zoek naar de kwaliteit van de plek. Wij doen onderzoek en baseren daar een visie op die altijd uitgaat van een duurzame wereld. Samen met onze opdrachtgevers werken wij de opgave uit tot een realistisch en haalbaar voorstel.



An aerial photograph showing a rural landscape. A river flows along the top left. Below it is a green field, possibly corn. Further down is a small village with several houses and trees. To the right of the village is a large, brown, rectangular field, likely a construction site or a large agricultural plot. The bottom of the image shows more fields and a road.

INLEIDING

AANLEIDING

Ten westen van het dorp Elst bevindt zich het voormalige landgoed De Bronzen Wereld. Een leegstaand horecagelegenheden dat in 2016 door brand is verwoest. De initiatiefnemers hebben het voornemen om de huidige horecagelegenheden aan de Wuurde 112 te Elst te slopen.

Op basis van de beleidsregel functieverandering willen de initiatiefnemers daarvoor enkele nieuwe vrijstaande woningen terug bouwen.

De gemeente Overbetuwe is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief onder voorwaarde dat een landschappelijke inpassing plaatsvindt volgens het landschapsontwikkelingsplan ten aanzien van bebouwing en landschappelijke inpassing.

LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe en maakt onderdeel uit van de buurtschap De Wuurde, tegenwoordig een woonwijk. Het plangebied is gelegen ten westen van het dorp Elst. Ten zuiden van het plangebied ligt het spoortracé van Arnhem-Tiel. Aan de noord- en oostzijde bevinden zich afwisselend agrarische weides en productieboomgaarden.



Huidige situatie De Wuurde (bron: Topografische atlas Gelderland)



Situatie rond 1905 De Wuurde (bron: Topografische atlas Gelderland)

LANDSCHAPSANALYSE

In het rivierengebied zijn drie hoofdlandschapstypen te onderscheiden, namelijk het stroomruglandschap, het komlandschap en het uiterwaardenlandschap.

LANDSCHAP

De open ruimte van de rivieren en uiterwaarden staat in groot contrast met de rijk geschakeerde stroomruggen, die door de tijd heen een langzame gestage ontwikkeling hebben doorgemaakt. De meeste kommen hebben hun karakteristieke openheid grotendeels behouden.

Het plangebied is gelegen in het stroomruglandschap en kent een onderscheid in hogere en lagere stroomruggen en oude stroomgeulen. Aanvankelijk waren bewoning, agrarische bouwlanden, fruit- en boomteelt geconcentreerd op de hogere stroomruggen en woerden. Op de hogere stroomruggen was aanvankelijk een kleinschalig en afwisselend coulissenlandschap aanwezig, o.a. door de vele heggen die

als perceelsscheiding dienden, de boombeplanting langs de wegen en de vele boomgaarden. Lagere stroomruggen en oude stroomgeulen werden in het verleden vooral gebruikt als hooi- en weiland en hadden een iets opener karakter.

Na 1880 trad er een verdere verdichting op, omdat bouwland werd omgezet in boomgaarden, zodat ook op de lagere stroomruggen boomgaarden ontstonden. Na de Tweede Wereldoorlog werden veel heggen opgeruimd en hoogstamboomgaarden gerooid, waardoor het van oorsprong kleinschalige en relatief dichte coulissenlandschap een steeds meer open karakter kreeg. Ook vond er schaalvergroting plaats door de ruilverkavelingen, eind jaren vijftig. De percelen op de

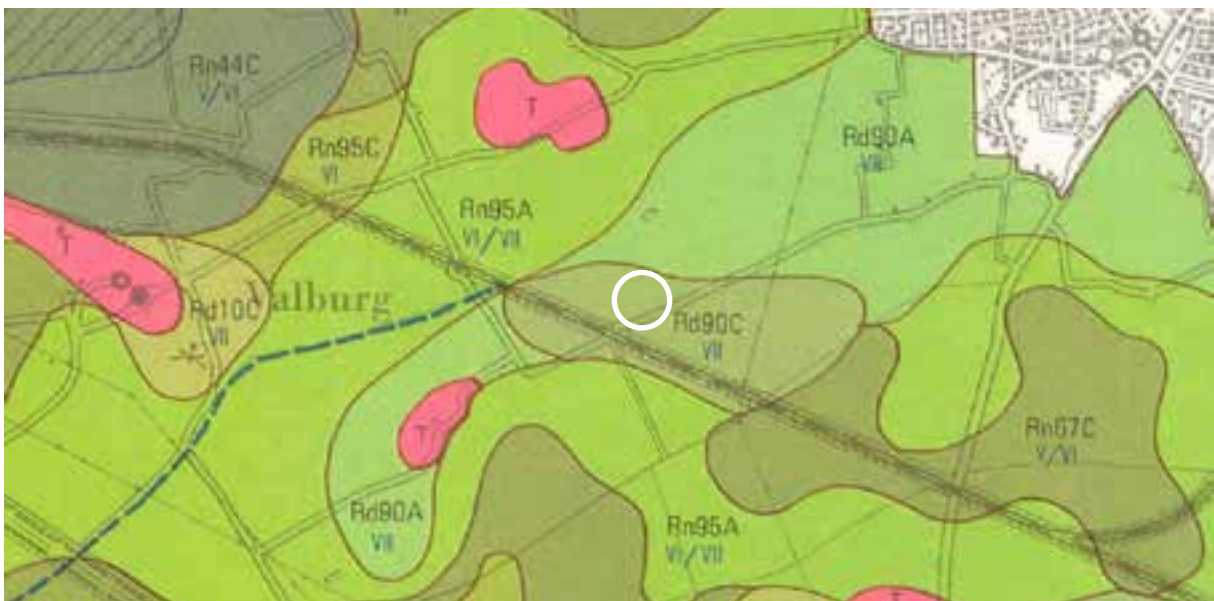
stroomruggen werden op veel plaatsen rechtgetrokken en vergroot.

Landschappelijke kwaliteiten:

- Kleinschaligheid van het stroomruggen landschap met karakteristieke elementen als fruitbomen, boomgaarden, laanbeplanting, elzensingels en erfbeplanting;
- Waardevolle gradiënten (o.a. open-dicht, hoog-laag, droog-nat) tussen stuw-wallen, uiterwaarden, stroomruggen en kommen;
- De contrasten tussen het omliggende open landschap en de beslotenheid van de linten met hoog opgaande erfbeplanting, kronkelige wegen.



Geomorfologische kaart (bron: Geomorfologische kaart van Nederland 1:50.000)



Bodemkaart (bron: Stichting voor bodemkartering)

GEOMORFOLOGIE

Lange tijd hadden de rivieren in dit landschap vrij spel en verlegden zich regelmatig van loop. Zo vormde zich uiteindelijk het brede 'oerstroomdal' van Rijn en Waal. De verschillende natuurlijke processen die het landschap hebben gevormd in het verleden, hebben een patroon van kommen, oeverwallen en uiterwaarden achtergelaten dat de basis vormde voor het menselijk gebruik en bewoning en de ontwikkeling van flora en fauna. De streek van het 'oerstroomdal' wordt voornamelijk gekenmerkt door het bijzondere patroon van komgebieden en oeverwallen. Komgebieden zijn de van oudsher laaggelegen en natte gebieden die kwetsbaar waren voor overstromingen. Bij hoog water en onder rustige omstandigheden zette zich hier de kleinste riviersedimenten af zoals kleideeltjes. Later werden deze gebieden vooral gebruikt als hooi- en weiland.

Op de oevers van de rivieren ontstonden oeverwallen

waarop de grovere zand- en kiezeldeeltjes afzonken. Gebundelde oeverwallen vormden zich langzamerhand tot stroomruggen. Ze vormden de langgerekte hoger gelegen ruggen in het landschap. Het waren deze hoger gelegen gedeelten in het land die zich bij uitstek leenden voor landbewerking en bewoning.

De drie noord-zuidgerichte oeverwallen binnen de gemeente Overbetuwe zijn hierbij bepalend geweest voor de menselijke ontginning en grondgebruik van het gebied.

BODEM

De bodem van het plangebied bestaat voornamelijk uit ooivaaggronden. Dit zijn kleigronden met een weinig donkere (vage), humushoudende bovengrond en met een tot ten minste 50 cm diepte doorgaande, homogene, min of meer bruine horizont zonder roest of grijze vlekken. Men treft ze vooral aan in de relatief hoog gelegen delen van de uiterwaarden en binnendijks op stroomruggen en overslagen.

De voorkomende ooivaaggronden in het plangebied zijn:

- Kalkhoudende ooivaaggronden met zware zavel en lichte klei (bodemcode Rd90A)
- Kalkloze ooivaaggronden met lichte zavel en lichte klei (bodemcode Rd90C)

WATERHUISHOUDING

In het plangebied geldt grondwatertrap VII. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dieper dan 80 cm beneden maaiveld is, maar dat de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 120 cm beneden maaiveld kan worden aangetroffen.

Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied lopen enkele watergangen. Volgens de legger van het Waterschap Rivierenland hebben zijn het B- en C-watergangen. Een B-watergang is van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden. Een C-watergang is van tertiair

belang voor het waterbeheer waarvoor geen jaarlijkse onderhoudsplicht geldt. Langs een B-watergang zit een beschermingszone van 1 meter breed. Deze beschermingszone bij B-watergangen zijn vooral bedoeld om deze watergangen toegankelijk te houden voor het uitvoeren van inspecties. De beschermingszones worden altijd aan beide zijden van een B-watergang in de legger opgenomen.

In het noorden van het plangebied bevindt zich een aangelegde vijver en in het zuiden een kanovijver. Beide vijvers zijn grotendeels dichtgegroeid, verwilderd en geïsoleerd. Beide wateren hebben geen verbinding met andere rondom liggende watergangen.

PNV

Op basis van de voorkomende bodemtype kan een beschrijving gegeven worden wat de potentieel natuurlijke vegetatie (PNV) is. De potentieel natuurlijke vegetatie is de vegetatie die van nature op een bepaalde groeiplaats voorkomt zonder invloed van de mens. De PNV kan worden gehanteerd als ecologische waardering van het gebied en als handvat bij de aan te planten boom- en struiksoorten.

Op basis van de bodemtype en grondwatertrap (VII) kan men spreken over een Abelen-lepenbos (PNV 20) in het plangebied.

In het Abelen-lepenbos komen de volgende boomsoorten voor: grauwe abeel, zomereik, es, esdoorn, ratelpopulier en soms beuk. In de struiklaag komen onder andere veldesdoorn, vlier, hazelaar, lijsterbes, één- en tweestijlige meidoorn, sleedoorn, hondsroos, liguster kardinaalsmuts, wegedoorn, zuurbes, en egelantier voor.

ARCHEOLOGIE

Het plangebied ligt langs een historische uitvalsroute van de kern Elst. Op de archeologische beleidsadvieskaart van gemeente Overbetuwe is te zien dat het plangebied is gelegen op een oude meandergordel, een zone met hoge archeologische verwachting waar tevens het westelijk gelegen buurtschap Eimeren is gelegen. Dit bebouwingscluster is cultuurhistorisch waardevol en heeft een zeer hoge archeologische waarden. In de nabijheid liggen andere bebouwingsclusters zoals langs de Kloosterstraat en bij Lijnden. Deze buurtschappen zijn meer samengesteld uit woningen dan de typische agrarische bebouwing in het buitengebied.

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Bij het opstellen van het inrichtingsplan zijn het Landschapsontwikkelingsplan en het advies Regiekamer (8 juni 2016) van de gemeente Overbetuwe als basis gebruikt.

De volgende ruimtelijke uitgangspunten die essentieel van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling aan De Wuurde te Elst staan hieronder opgenoemd.

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN OVERBETUWE (LOP)

- Landschappelijk herkenbaar maken van overgang van oeverwal naar kom;
- Herkenbaar maken van de gemeentelijke hoofdverkeersstructuur “het rondje van Overbetuwe”;
- Behoud en versterking van het kleinschalige besloten landschap;
- Zoveel mogelijk stimuleren van de aanleg van karakteristieke erf- en kavelgrensbeplantingen;
- Stimuleren van de aanleg van recreatieve fiets- en wandelroutes (ommetjes), gekoppeld aan landschappelijke lijnen als schakels tussen Elst en buitengebied;
- Behoud en versterken van de oude woerden met oude boerderijen/buitenplaatsen met bijbehorende monumentale erfbepantingen;
- Behoud en versterking van erven en bijbehorende erfbepanting.

KADERS LANDSCHAP EN STEDENBOUW

Als aanvulling / afwijking op de uitgangspunten van het LOP zijn specifiek voor de beoogde ontwikkeling extra kaders benoemd.

Landschap:

- Initiatief moet passen binnen de karakteristieken van het buitengebied;
- Het geheel wordt op een goede wijze landschappelijk ingepast, waarbij o.a. het bestaande opgaande groen aan de achterzijde van het perceel versterkt en vergroot wordt;
- De verharding aan beide zijden van de weg en bestaande bedrijfsbebouwing wordt verwijderd.

Stedenbouw:

- De bebouwing wordt geclusterd en ligt niet te ver van de weg;
- De bebouwing versterkt de gebiedseigen ruimtelijke opzet;
- De woningen moeten aansluiten bij de kaders (maatvoering) uit het bestemmingsplan Buitengebied.



LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING

De hiervoor beschreven ruimtelijke uitgangspunten hebben voor het plangebied De Wuurde geleid tot het volgende inrichtingsplan

LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

Het nieuwe boerenerf maakt onderdeel uit van het buurtschap De Wuurde en is gelegen in het stroomrug-landschap die zich kenmerkt door de kleinschaligheid en afwisseling in karakteristieke boerderijen, boomgaarden, elzensingels en erfbeplanting.

Het boerenerf wordt ruimtelijk herkenbaar gemaakt door aan de voor- en achterzijde een duidelijke uitstraling naar zijn omgeving toe te geven. Er wordt met name landschappelijk aansluiting gezocht bij het omringde stroomruglandschap. Dit betreft onder meer het realiseren van een boerderij-ensemble, een boerderijwoning met enkele schuurwoningen. Daarnaast is het realiseren van nieuwe landschappelijke

elementen zoals een hoogstam-boomgaard, houtsingels, boomgroepen, solitaire bomen en kleinschalige weides ook het realiseren van contrast tussen omliggende open landschap en de beslotenheid van het buurtschap van belang (openheid en zichtrelaties).

RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het erf is afgeleid van een traditionele indeling van een boerenerf met een 'voor- en achtererf'. Het achtererf was het domein van de boer en stond in dienst van de agrarische bedrijfsvoering. Alles wat te vinden was open rond het erf had een functie. Nut ging altijd voor sier en niets was toevallig. Het voorerf was verantwoordelijk voor de boerin en bestond uit een moestuin, later siertuin en een boerenboomgaard.

Het bebouwingsensemble bestaat uit een hoofdgebouw ('de boerderijwoning') en een aantal bijgebouwen (woningen en bergingen). De boerderijwoning is duidelijk georiënteerd op De Wuurde, terwijl de diverse bijgebouwen zijn gericht op het gemeenschappelijk erf.

Van een afstand oogt dit, van de weg terug gelegen geheel, als een oorspronkelijk boerencomplex.



Schoorsteen als tuit van tuitgevel



Detailering goot



Massief hoofdvolume

BEBOUWING

De bebouwing moet wel in het landschap passen. Een boerenerf heeft daarbij de gewenste landschappelijke karakteristieken. Wanneer er sprake is van een ontwikkeling van wonen in het agrarisch landschap heeft dit een heel ander gebruik en daarmee een andere ruimtelijke uitstraling dan een puur agrarisch bedrijf. Ten aanzien van de ontwikkeling van dit cluster woningbouw aan De Wuurde wordt voor de ruimtelijke uitstraling naar een balans gezocht van voldoende en bij het landschap aansluitend groen en daarbij horende bebouwing. Dit wil zeggen lage goten, grote dakvlakken en meer gesloten volumes. Om een goede samenhang van de bebouwing te realiseren is het

wenselijk wel voldoende variatie in volumes van de bebouwing en groottes van percelen te maken.

WEDEROPBOUW ALS INSPIRATIE

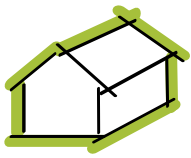
De vormtaal en architectuur van de nieuwe woningen dienen zich te voegen in de karakteristiek van de woningen in de omgeving van De Wuurde te Elst, die bestaan uit heldere leesbare, rechthoekige volumes met een ingetogen verschijningsvorm. Binnen deze karakteristiek is ruimte voor moderne architectuur.

De meest uitgesproken, markante en aanwezige tijdslaag in de bebouwing van het buitengebied van gemeente Overbetuwe is de wederopbouwperiode van 1945 tot 1965. Om de bestaande

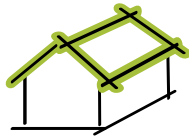
waardevolle karakteristiek van het landschap uit te lichten en te versterken, worden zowel de karakteristieken van, als de ontwerpgedachte achter de bebouwing uit deze periode als inspiratie genomen voor de ontwikkelingen van de nieuwe woning. Dit betekent niet dat de architectuur zich moet richten op historiserende kopieën van wederopbouwboerderijen; het streven is juist om de tijdslaag van de wederopbouw als tijdslaag van 'toen' herkenbaar te laten zijn.

Karakteristieken:

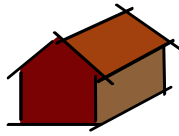
Gebouwen met een massief volume met gaten in de gevel en een duidelijke kap. Gebruik van aardetinten en een bijzondere detaillering van functionele elementen. Rekening houdend



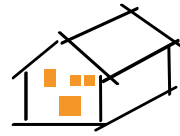
Massief volume



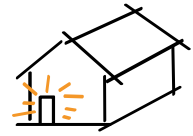
Duidelijke kap



Aardse kleuren



Gaten in de gevel



*Bijzondere detaillering
functionele elementen*

*beelden uit: Kwaliteitskader bebouwing Park Lingezegen
September 2012, Gelders Genootschap*

met omgeving en erf.

Binnen het boerenerf heeft de nieuwe vrijstaande woning zijn eigen begrenzing van bij de woning behorend erf. De inrichting van de voor- en achtertuin zal een informeel en sober karakter krijgen dat past bij de ingetogen woning op het boerenerf.

CRITERIA BEELDKWALITEIT

Om te waarborgen dat de uitstraling van bebouwing en kavelinrichting van de particuliere kavels in samenhang worden ontworpen én passend zijn in de omgeving, zijn hieronder een aantal criteria verwoord waaraan getoetst wordt door gemeente en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Van belang is dat het geheel de sfeer uitademt van een formeel ingericht erf. Elke ontwerpingreep dient hier dus aan bij te dragen.

Ontwerpprincipes

De woningen hebben een robuust, enkelvoudig hoofdvolume met een lage of hoge gootlijn en zullen worden afgedekt met een stevig schild- of zadeldak. De gevels hebben een sobere uitstraling en een asymmetrische, gevarieerde gevelopzet door de inzet van specifieke functionele accenten. Te denken valt aan schoorstenen op de hoeken (als tuit van de tuitgevel), een eenvoudige omlijsting van de entree, een dakkapel van één venster breed en een 'staande' verdeling van de gevelopeningen, die 'gaten' zijn

in de gevels. Het maken van een zogenaamde "schuurwoning" is niet per definitie noodzakelijk.

Kleur, materialisering en detaillering

Er wordt uitgegaan van gedekte, duurzame, natuurlijke materialen, zoals handvorm bakstenen in roodbruin- en bruintinten en zwart of antracietkleurige gebakken pannen in een matte uitstraling. Er kan gekozen worden voor een ander materiaal als gemotiveerd kan worden afgeweken van het bovengenoemde mits de uitstraling ervan overeenkomstig is. Het geheel zal een zorgvuldige en sobere detaillering hebben. Te statige elementen, zoals houten (kroon)lijsten als gevelafwerking moeten worden vermeden.

BEPLANTINGSPLAN

Voor de nieuwe landschapselementen is een beplantingsplan opgesteld. Hierin wordt per landschapselement aangegeven welke inheemse beplantingssoorten gewenst zijn, uit welke aantallen de nieuwe aanplant is opgebouwd en in welke dichtheid wordt aangeplant.

hoogstamboomgaarden
soortkeuze nader te bepalen
(o.a. peer/appel/pruim/kers)
plantmaat 12-14, plantafstand: 8 meter,
eenvoudige afrastering rondom en
bij evt. beweiding boomkorven
toepassen, aantal: 18 stuks

hoogstam
boomgaard

nieuwe
houtsingel

knip- en scheerheg

Acer campestre - veldesdoorn
plantmaat 60-80, plantafstand
4 stuks per m¹, aantal: 250 stuks

rij knotwilgen

Salix alba
plantmaat 10-12, plantafstand
h.o.h 5 meter, aantal: 4 stuks

knip- en scheerheg

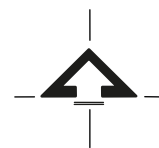
Fagus sylvatica - beuk
plantmaat 60-80, plantafstand
4 stuks per m¹, aantal: 210 stuks

knip- en scheerheg

Ligustrum vulgare - liguster
plantmaat 60-80, plantafstand
4 stuks per m¹, aantal: 475 stuks

knip- en scheerheg

Fagus sylvatica - beuk
plantmaat 60-80, plantafstand
4 stuks per m¹, aantal: 275 stuks



0 10 20 30 40 50 meter

nieuwe houtsingel

boomvormers, plantmaat 14-16:

- 6 *Quercus robur* - zomereik
- 4 *Alnus glutinosa* - zwarte els

struiklaag, plantmaat 60-80,

plantafstand 1 x 1 meter,

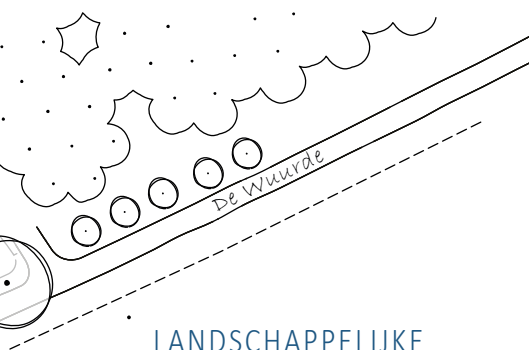
driehoeksverband:

- 75 *Corylus avellana* - hazelaar
- 50 *Euonymus europaeus* - kardinaalsmuts
- 25 *Sorbus aucuparia* - lijsterbess
- 100 *Prunus spinosa* - sleedoorn
- 50 *Rosa canina* - hondsroos

solitaire bomen

plantmaat 16-18 of groter

1. *Tilia platyphyllos* - zomelinde
2. *Quercus robur* - zomereik
3. *Juglans regia* 'Buccaneer' - walnoot



LANDSCHAPPELIJKE BEPLANTING

Door de open weides aan de voorzijde oogt het landschappelijke beeld vanaf de Wuurde als een wat terug gelegen boerenensemble. De weides ten oosten en noorden van het nieuwe erf lenen zich bij uitstek voor een nieuwe hoogstamboomgaard. Hierdoor ontstaat er een karakteristieke ritme tussen open weides, kleine boomgaarden en de bebouwing. Ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt draagt de boomgaard

bij. Vroeger kwamen er veel hoogstamboomgaarden voor rond het erf. Ten oosten van de boomgaard, ter hoogte van de productieboomgaard staat een bestaande houtsingel. Deze houtsingel blijft gehandhaafd en deels versterkt en zorgt hierdoor voor een goede landschappelijke buffer ten opzichte van de spuitzone van de productieboomgaard.

Het landschap aan de westzijde wordt bewust open gelaten om de karakteristieke zichtrelatie tussen het open landschap en besloten buurtschap te behouden. Op het erf zijn verschillende bomen toegepast. Ze staan los verspreid en ogenschijnlijk willekeurig, dat is ook de bedoeling, maar er zitten wel degelijk gedachtes achter. Aan de voorzijde staan enkele bomen die zorgen voor beschutting en geven diepte aan de tuin. Op het gezamenlijke erf staan twee nieuwe bomen als accent. Aan de achterzijde van de kavels staan enkele bomen op de tuingrens die zorgen voor een geleidelijke overgang op het landschap. Het betreft allemaal inheemse soorten die, zeker omdat ze solitair staan, uit kunnen groeien tot monumentale en karakteristieke bomen.

Rondom de woonkavels zijn knip- en scheerheggen voorgesteld. De hoogte van de haag is ca. 1.20 meter en meer naar achteren een hoge knip- en scheerheg waar privacy is gewenst is.

Aan het einde van het perceel (noord) ligt een door opgaande beplanting verscholen poel. In het plan wordt de poel en inheemse beplanting gehandhaafd en wordt de uitheemse beplanting (o.a. laurier) verwijderd.

Aan de overzijde van de Wuurde worden de voormalige parkeerplaats met hekwerk en de kanovijver omgevormd naar een agrarische weide. Enkele karakteristieke knotwilgen en houtopstanden in de buurt van het spoorlijn blijven behouden.

ONTSLUITING & PARKEREN

Het nieuwe erf is vanaf De Wuurde via een gezamenlijke oprit ontsloten. Het parkeren zal plaatsvinden op de privé kavels. In totaal zijn er minimaal 8 parkeerplaatsen nodig. Via de gezamenlijke oprit is er toegang tot de achtergelegen agrarische percelen. De verharding zal bestaan uit (authentieke) gebakken klinkers of halfverharding.

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

Goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan
dat inspeelt op
de kwaliteiten van de omgeving

OOSTZEE
ontwerp & omgeving