

Landschappelijke inpassing

Balgoijseweg 80a Balgoij

29 februari 2024 | Gemeente Wijchen





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.



LOCATIE

AANLEIDING

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel gelegen aan de Balgoijseweg 80a te Balgoij het intensieve agrarische bedrijf te beëindigen en alle agrarische bebouwing te slopen. In ruil voor de sloop van de agrarische bebouwing wil de initiatiefnemer een vrijstaande burgerwoning met bijgebouw en daarnaast een loods van 500 m² voor een bedrijf aan huis (landbouw- mechanisatiebedrijf) terug bouwen. Om dit mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om een goede landschappelijke inpassing van de locatie uit te werken en te verbeelden. In dit landschapsplan wordt de huidige ruimtelijke situatie en het huidige landschappelijke context beschreven en worden de maatregelen voor een goede landschappelijke inpassing voor het nieuwe woonperceel uiteengezet in woord en beeld.

LIGGING PLANGEBIED

Het perceel Balgoijseweg 80a te Balgoij, kadastraal bekend gemeente Balgoy, sectie B, nummer 501, ligt globaal tussen de kernen Balgoij en Wijchen in het buitengebied van de gemeente Wijchen. Het perceel heeft momenteel een agrarische functie en ligt net ten noorden van de rotonde Drutenseweg (N845) en Balgoijseweg. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een hoogspanningsleiding en de Balgoijsche Wetering.

Het plangebied heeft een totale grootte van circa 9.400 m², waarvan het grootste deel op dit moment uit voormalige varkenstallen bestaat van de intensieve varkenshouderij.



legenda

I	Waaluiterswaarden
II	Waaloeverwallen
III	Waalkommen
IV	Rivierduinen, vlakten en donken
V	Oude oeverwallen
VI	Maaskommen
VII	Maasoeverwallen
VIII	Maasuiterswaarden

LANDSCHAPSANALYSE

LANDSCHAP

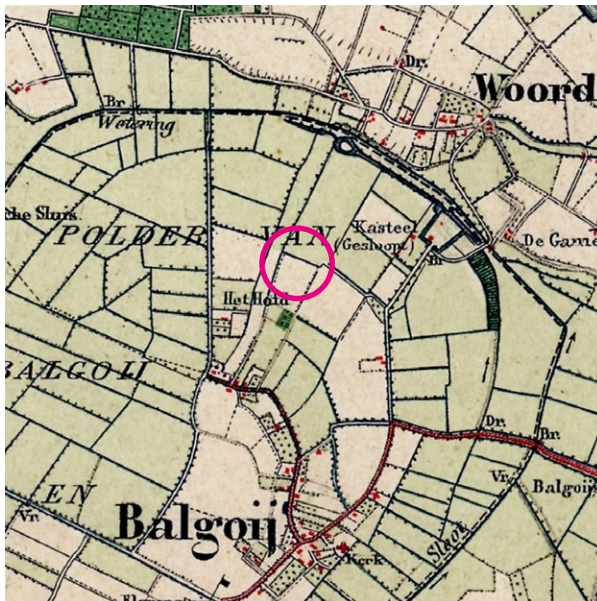
Het plangebied maakt volgens het Landschapsontwikkelingsplan (LOP, 2006) deel uit van de maasoeverwallen. Voor het landschapstype maasoeverwallen staat centraal dat de hoogteverschillen en de historische waarden van het gebied behouden dienen te blijven. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten op de bestaande patronen en deze waar nodig met het toevoegen van landschapselementen versterken. Cultuurhistorie dient als inspiratiebron voor de nieuwe ontwikkelingen. Het behouden van de authenticiteit van kleine dorpen en het versterken van kleinschaligheid door toevoeging van kleine landschapselementen, staat hierbij centraal. Vanuit het LOP gelden de volgende uitgangspunten voor de maasoeverwallen:

Kwaliteiten:

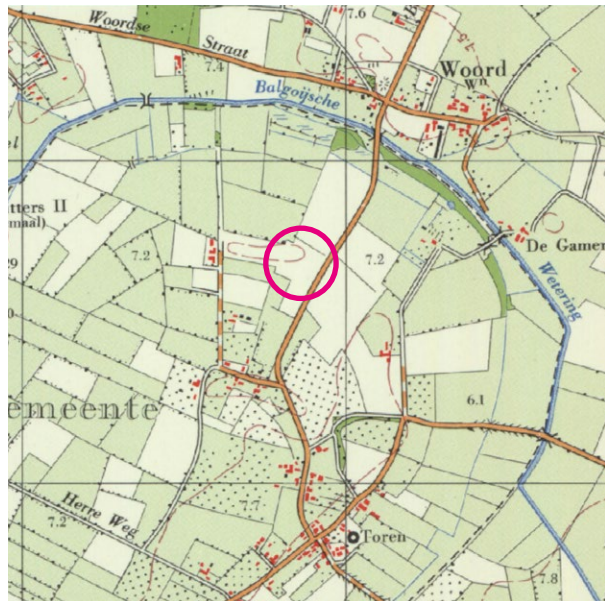
- Verspreide bebouwing aan de dijk en veel openheid en doorzicht ertussen.
- Zeer smalle zone achter de dijk met steile overgang naar het Maaskommen- en Oeverwallengebied.
- Compacte en historische dorpen, waarin rust en ruimte heerst. Elk dorp en haar omgeving heeft een eigen identiteit.
- Balgoij ligt op de oeverwal. De wegen in de omgeving hebben een radiale structuur, door regionale structuur doorsneden. Vroeger vormde Balgoij een eenheid met Keent. Door de rivierverlegging in de jaren '30 zijn de dorpen gescheiden.

Doelen:

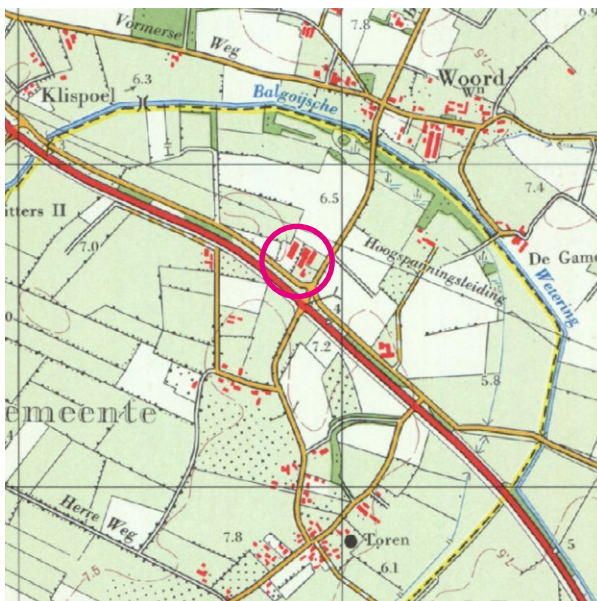
- Historische dorpskernen als parels in het landschap.
- Agrarische verbreding stimuleren, aanleg van kleine landschapselementen en hoogstamfruitbomen.
- Kleinschalige dagrecreatie in Batenburg geleiden, zodat karakteristieke identiteit van het dorp en de rust behouden blijven.



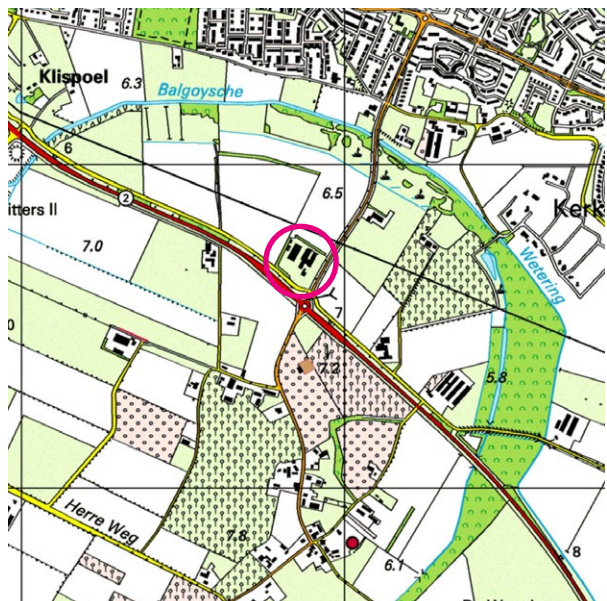
1900 (bron: Topografische atlas Gelderland)



1975 (bron: Topografische atlas Gelderland)



1980 (bron: Topografische atlas Gelderland)



2000 (bron: Topografische atlas Gelderland)

Economische ontwikkeling:

- Recreatief netwerk
 - Ontwikkeling van het recreatief netwerk in routes en aanvullende kleinschalige voorzieningen. Er liggen mogelijkheden voor een koppeling met cultuurhistorische objecten, kernen en oude patronen in het landschap.
 - Vanaf de dijk dienen de uiterwaarden op strategische plaatsen, zoals in aansluiting op de dorpen, toegankelijk te zijn.

De historische kaarten hiernaast illustreren de ontwikkeling van het landschap van omstreeks tussen 1900 en nu. Opvallend is dat de wegenstructuur grotendeels ongewijzigd is gebleven. Ook de verkaveling is nog goeddeels hetzelfde als circa 100 jaar geleden. In de jaren 60 zag men veel boomgaarden in en nabij Balgoy. Begin jaren 80 is de provinciale weg N845 aangelegd die een verbinding vormt tussen de A326 ter hoogte van Wijchen en de N324 ten noorden van Nederasselt. Vlak na de realisatie van de provinciale weg (N845) heeft ook het voormalige varkenshouderij aan de Balgoijseweg 80a zich gevestigd.



HOOPSPANNINGSTRAAT

DRUTENSEWEG

RAALBOOYSEWEG

30 meter



LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING

Aan de Balgoijseweg 80a zullen de aldaar aanwezige bedrijfsopstallen van de voormalige intensieve varkenshouderij worden gesloopt. In het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling zal de sloop van de bedrijfsopstallen het mogelijk maken om een vrijstaande burgerwoning met bijgebouw en daarnaast een loods van 500 m² voor een bedrijf aan huis (landbouw- mechanisatiebedrijf) op te richten in het buitengebied. Het bedrijf mag maximaal 10 jaar ter plaatse worden uitgeoefend.

HOOFDOPZET

Het plangebied vormt samen met het naastgelegen erf (Balgoijseweg 80) een geheel dat als het ware als een “groen” eiland in het open oeverwallenlandschap ligt. De voormalige bedrijfsopstallen zijn grotendeels aan het zicht onttrokken doordat het plangebied aan drie zijde landschappelijk ingepast is met een bestaande houtsingel met streekeigen struik- en boomvormers. Het nieuwe woonerf zal net als de bestaande woning op het naastgelegen erf georiënteerd zijn op de Balgoijseweg. De loods is meer achter op het besloten erf gesitueerd. De exacte locatie van het bijgebouw zal nader bepaald worden.

ONTSLUITING EN PARKEREN

De huidige ontsluiting aan de noordoostzijde zal in de nieuwe situatie teruggebracht worden naar een ontsluiting passend bij de schaal en uitstraling van de ‘bedrijfs’ kavel. Deze inrit geeft toegang aan het (landbouwmechanisatie)bedrijf aan huis. De bestaande

legenda

-  nieuw te bouwen vrijstaande woning (800m²) met bijgebouw (120m²)
-  nieuw te bouwen vrijstaande schuur/loods (20x25 meter) landbouwmechanisatiebedrijf (hindercontour 30 meter)
-  bestaande houtsingel met streekeigen struik- en boomvormers uitbreiden op zuidelijke erfgrens (incl. mantel-zoomvegetatie) ruimte voor schuil- en nestplaatsen in de vorm van bv. takkenrillen
-  bestaande boomgroepen en solitaire bomen | streekeigen soorten
-  aan te planten boomgroepen en solitaire bomen | streekeigen soorten
-  aan te planten knip- en scheerheg | streekeigen soorten o.a. beuk, meidoorn, liguster of veldesdoorn
-  nestkasten voor steenuil en torenvalk in bestaande bomen/houtsingel toepassen

-  oprit | ontsluiting erf | voorerf bedrijf met ruimte voor 13 parkeerplaatsen
-  woonerf met ruimte voor parkeren
-  woonkavel / voorerf
-  weide | bloemrijk grasland | met evt. extensieve beweiding
-  ruigte strook | bloemrijk grasland met afrastering
-  contour te slopen bebouwing
-  zakteppel voor hemelwateropvang
-  hindercontour landbouwmechanisatiebedrijf 30 m
-  hindercontour hoogspanningstracé



houtsingel met streekeigen soorten



solitaire boom in het landschap



rij knotwilgen



knip- en scheerheg

informele inrit aan zuidoostzijde geeft toegang aan de woonkavel en is circa 4 meter breed. De verharding zal bij voorkeur bestaan uit (gebakken) klinkers of halfverharding. Er is voldoende ruimte voor twee á drie parkeerplaatsen op de woonkavel en minimaal dertien parkeerplaatsen op het voorerf bedrijf zodat wordt voldaan aan de parkeernormen.

BOUWMASSA EN KAVELAFMETINGEN

Op de nieuwe woonkavel wordt een vrijstaande woning gesitueerd van circa 10 meter breed en 15 meter diep. Het volume kent een eenvoudige massaopbouw met een zadeldak en een goot- en nokhoogte van 4 meter en 9 meter, waarmee een inhoud van circa 800 m³ wordt bereikt. De nieuwe woonkavel is respectievelijk 3.600 m² groot.

INRICHTINGSELEMENTEN

Het plan kent diverse landschappelijke inrichtingselementen die samen bijdragen aan een hoogwaardige landschappelijke inpassing, te weten:

- Het woonperceel krijgt langs de perceelgrenzen een knip- en scheerheg en aan de achterzijde een houtsingel bestaande uit streekeigen soorten. Naar achteren toe kunnen de hagen iets hoger worden ten behoeve van de privacy in de achtertuin.
- Knip- en scheerheggen met (bestaande) solitaire bomen zorgen voor een informele voorzijde van het nieuwe woonerf. De bestaande rij bomen (essen) aan de voorzijde worden gehandhaafd en de knip- en scheerheg met achterstallig onderhoud wordt in ere hersteld passend bij een voorerf in het buitengebied.
- Aan de noordzijde, langs de oprit blijft de houtsingel met struikvormers behouden. In de singel worden schuil- en nestplaatsen voor kleine dieren in de vorm van takkenrillen van snoeihout gerealiseerd. In een drietal bomen worden nestkasten geplaatst.
- Het achtererf is meer besloten door de bestaande houtsingels. Deze houtsingels worden deels uitgebreid met nieuwe streekeigen struik- en boomvormers en voorzien van een mantel-zoomvegetatie en ruigtestrook.
- Op het achtererf is de nieuwe loods voor de landbouw- mechanisatiebedrijf gesitueerd met aan de voorzijde van de loods een verkeersruimte/plein.
- Het hemelwater wordt via een watergoot binnen het plangebied opgevangen in een zaksloot/greppel.
- Op de nieuwe loods en het bijgebouw is ruimte voor zonnepanelen.
- Verspreid langs en op de perceelgrens van het woonperceel zijn enkele solitaire bomen toegepast die zorgen voor diepte in de tuin en landschap en markeren de perceelgrens.



Afkoppelen en infiltreren hemelwater (wadi)



nestkast Steenuil



nestkasten mus of vleermuizen, hemelwateropvang

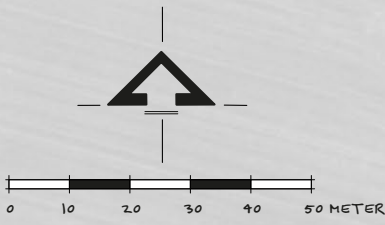


Takkenrillen (Das)

VERSTERKING KERNKWALITEITEN

Het plangebied is gelegen in de Groene Ontwikkelingszone 'Groot Nijmegen' (nr. 59). Naast het vervallen van de intensieve veehouderij en de afname van bebouwing worden in het plan diverse landschappelijke inrichtingselementen voorgesteld die bijdragen aan de kernkwaliteiten leefgebied Das, Steenuil en elementen van het rivierengebied, te weten:

- Tussen en langs de houtsingel wordt de vegetatie niet gemaaid (totale breedte ca. 3-6 meter). Deze strook wordt waar nodig ook uitgerasterd, ter voorkoming van eventuele begrazing. Er ontstaat de eerste jaren al een hoge ruigtevegetatie (zoomvegetatie), waar na enkele jaren ook spontaan struiken en (braam)struweel zullen opkomen, de zogenaamde mantelvegetatie.
- De lijnvormige erfbeplanting (o.a. houtsingel) zijn ideale plekken waar de Das dekking kan zoeken en waarlangs gevoerageerd kan worden op zoek naar voedsel.
- Het eventuele snoeihout kan in de houtsingels worden verwerkt als takkenrillen (rijen gestapeld snoeihout, zie inrichtingsplan blz. 10). Op deze manier worden ook lijnvormige elementen gecreëerd waarlangs de Das zich kan voortbewegen en foerageren. Na verloop van tijd zullen deze elementen worden overgroeid door kruiden en spontaan gevestigde struiken.
- De steenuil komt met name voor in een (halfopen) cultuurlandschap met knotbomen, boomgaarden, erf- en laanbeplanting en vooral extensief beheerde graslanden. Zijn voedsel bestaat uit muizen, insecten, regenwormen, engerlingen, emelten, meikevers, vogels (mussen) en kikkers. In enkele bomen is ruimte voor een nestkast voor de steenuil of torenvalk (zie inrichtingsplan blz. 10).
- De weides worden beheerd als bloemrijk grasland. Een kenmerk van bloemrijk grasland is dat het matig tot niet voedselrijk is. Het hoofdvoedsel van Das zijn regenwormen die juist in voedselrijke, enigszins vochtige graslanden voorkomen. Het bloemrijk grasland zal jaarlijks of tweejaarlijks worden bemest met ruwe stalmest. Extensieve beweiding met schapen en runderen zal worden ingezet om meer mest en voedselrijkdom in het gebied te krijgen.
- De aanplant van bomen en struiken zijn veelal soorten die vruchten-besdragend zijn. Aan te planten boom- en struiksoorten zijn o.a. Appel, Peer, Pruim, Kers, Zomereik, Walnoot, Hondсроos, Meidoorn, Sleedoorn, Vuilboom, Hazelaar en Bottelroos.



BEPLANTINGSPLAN

Voor de nieuwe landschapselementen is een beplantingsplan opgesteld. Hierin wordt per landschapselement aangegeven welke streekeigen beplantingssoorten gewenst zijn, uit welke aantallen de nieuwe aanplant is opgebouwd en in welke dichtheid wordt aangeplant. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van het gewenste formaat aan te planten beplanting.

TYPE	AANTAL	MAAT	SOORTEN
A. erf-/bakenboom	1 stuk	maat 16-18	streekeigen boom 1e orde, bijvoorbeeld zomereik, walnoot, beuk, linde of paardenkastanje
B. solitaire boom	4 stuks	maat 12-14	streekeigen soorten, bijvoorbeeld zomereik, es, berk, zwarte els, linde of esdoorn, appel, peer
D. houtsingel (bomen)	24 stuks	maat 10-12	streekeigen soorten, bijvoorbeeld zomereik, appel, peer, zwarte els of esdoorn
E. houtsingel	maat 100-125	2 stuks / m ²	Struikvormers van streekeigen soorten, bijvoorbeeld meidoorn, vlier, Gelderse roos, hazelaar, sleedoorn, lijsterbes, hondsroos
F. Knip- en scheerheg	maat 100-125 plantafstand 4 stuks / m ¹		beuk, haagbeuk, meidoorn, veldesdoorn of liguster

G. bestaande knip- en scheerheg met achterstallig onderhoud



Overzicht van woningen in de nabije omgeving (Balgoijseweg, Houtsestraat, Korte Herreweg en Rijdtsestraat). De overeenkomsten zitten in de massa (1-1.5 bouwlaag met kap), de positionering (vrijstaand met oriëntatie op de straat) en het materiaalgebruik (grotendeels traditionele materialen zoals baksteen en dakpannen).

BEELDKWALITEIT

CRITERIA BEELDKWALITEIT

Bij nieuw te bouwen woningen is behoud van het bebouwingsbeeld van de omgeving en het buitengebied een belangrijk uitgangspunt om de woning op de juiste wijze in de omgeving in te passen. Om dit te borgen is het noodzakelijk om vooraf architectonische en stedenbouwkundige randvoorwaarden te stellen aan de te bouwen woning. Er dient te worden gekeken naar de karakteristieken van de directe omgeving en met name de aangrenzende woningen. Deze dienen als leidraad voor de nieuw te bouwen woning. De nieuw te bouwen woning mag daarbij zeker onderscheidend zijn, maar tegelijkertijd passend in het beeld: 'Eenheid in Verscheidenheid'.

ONTWERPPRINCIPES

De samenhang tussen de nieuw te bouwen woning en de overige woningen in de omgeving wordt bereikt door het toepassen van en aansluiting te zoeken bij dezelfde karakteristieken op gebied van oriëntatie, massa en schaal. De (uitsluitend vrijstaande) woningen in de directe omgeving zijn allemaal straatgericht en hebben een langgevel of een kopgevel aan de straatzijde. De woningen bestaan veelal uit 1 of 1,5 bouwlaag met een kap.

BOUWMASSA

Hoofdgebouw

- 1-1,5 bouwlaag met kap.
- Het hoofdgebouw zal in massa afgestemd worden op de bebouwing in de omgeving (massief volume).
- De bouwmassa heeft een duidelijke kap.
- Zowel een langgevel als een kopgevel is mogelijk.
- Een zadelpak heeft de voorkeur.

Bijgebouwen

- Bijgebouwen blijven ondergeschikt aan het hoofdgebouw, en staan achter de voorgevelrooilijn van de woning.
- 1 bouwlaag met een duidelijke kap.
- Eventueel wordt het bijgebouw geïntegreerd in het hoofdgebouw, maar het blijft ondergeschikt aan de woning.
- De massa's hebben een ingetogen en eenduidige hoofdopzet.
- De loods bestaat tevens uit een eenvoudige massaopbouw met een zadeldak en een goot- en nokhoogte van 6 en 10 meter.



Referentiebeelden (traditionele en moderne) woningen in het buitengebied.

Bij gebruik van zonnepanelen dient bij voorkeur op het dak van de woning en eventueel het bijgebouw te worden gesitueerd. Als dit wordt meegenomen in het ontwerp van de woning, kan worden gekozen voor geïntegreerde panelen in het dakvlak. Op de afbeeldingen hieronder illustreren de mogelijkheden.



Mogelijkheden voor geïntegreerde zonnepanelen.

KLEUR, MATERIALISERING EN DETAILLERING

De woningen in de omgeving zijn uitgevoerd met traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc. De nieuw te bouwen woning dient hierbij aan te sluiten, met de voorkeur voor deze traditionele materialen. Overigens betekent dit niet per definitie een “kopie” van bestaande bebouwing of historiserende architectuur; in de vormtaal is het uiteraard toegestaan om ook hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken. Dit zou zelfs een bijdrage leveren aan het zichtbaar maken van de organische groei van woningbouw in de straat, zolang het maar een ondergeschikte detaillering is in de verder overwegend traditionele en historische structuur.

De referentiebeelden hiernaast geven een beeld betreft de mogelijkheden voor een passende woning met een eigen identiteit. Deze voldoen aan de gewenste kenmerken van de omgeving, maar laten zien dat de woning past bij de moderne tijd.

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

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

OOSTZEE
ontwerp & omgeving