

TOELICHTING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Nieuwe woonerven aan Jeudestraat te Zoelen



HDD Advies
Voorstraat 8
4033 AD Lienden

T. 085 – 023 90 59
www.hddadvies.nl
info@hddadvies.nl

Bevoegd gezag:	Gemeente Buren Postbus 23 4020 BA Maurik
Plangebied / kadastrale percelen:	Gem. Zoelen, Sectie D, Nr's 1284, 1493 en 1494
Opdrachtgever:	J.J. van Ginkel Jeudestraat 89 4011 GK Zoelen
Datum:	28 oktober 2021

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Planlocatie	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Plangebied.....	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis wijdere omgeving.....	5
2.2	Ontstaansgeschiedenis van Zoelen	5
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.4	Beschrijving nieuwe situatie.....	10
3	Landschapsbeleid.....	13
3.1	Landschapsontwikkelingsplan Buren.....	13
3.2	Deelgebied 8: Zoelen en omgeving	14
4	Landschappelijke inpassing	15

Bijlage 1: Tekening landschappelijke inpassing

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend landschapsplan is het voornemen om oude bebouwing ten dienste van een voormalige detailhandel tezamen met de bedrijfswoning en de garage te amoveren en deze te vervangen door drie nieuwe woningen. De nieuwe woningen worden in een lintbebouwing geplaatst wat passend is in de omgeving.

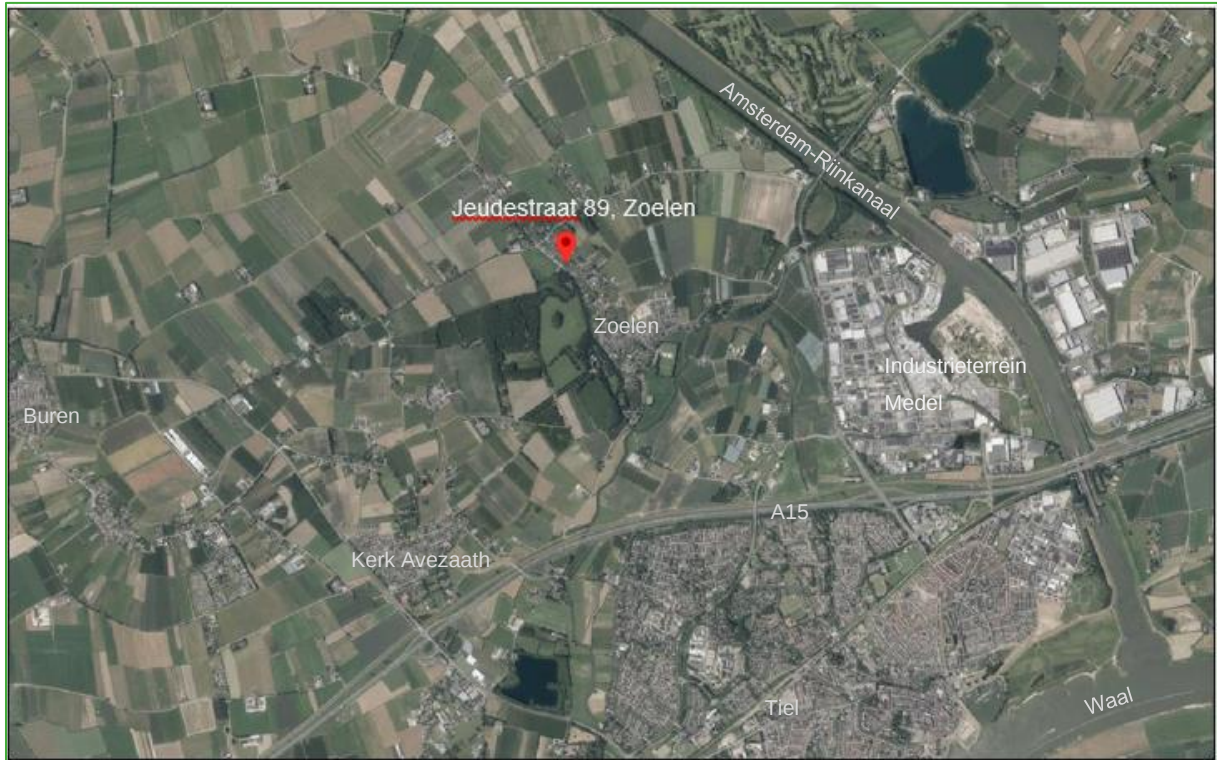
De bestemming van het perceel wordt gewijzigd van 'Detailhandel' naar 'Wonen'. Voor het verwijderen van de huidige bestemming en het toevoegen van nieuwe woonbestemmingen binnen het plangebied, dient het bestemmingsplan ter plaatse te worden herzien. Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om een goede landschappelijke inpassing van het perceel uit te werken en te verbeelden. In dit landschapsplan wordt de huidige ruimtelijke context en het huidige ruimtelijk beleid ten aanzien van onderhavig plan beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld.

1.2 Planlocatie

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom in de gemeente Buren. De karakteristiek van de directe omgeving van het plangebied is dorpslint met gemengde functies: hoofdzakelijk wonen met verspreide dooradering van detailhandel, bedrijven, horeca, maatschappelijk en dienstverlening. De planlocatie is in het noorden van de kern Zoelen gelegen. Daaromheen liggende gronden zijn veelal agrarisch in gebruik, waarvan hoofdzakelijk fruitboomgaarden en graslanden. De gronden ten westen van de kern bestaan uit het landgoed Soelen, die bestaat uit oeverwalgebied met bossen en weilanden.

Ten zuidoosten van het plangebied ligt de stad Tiel, ten zuidwesten het dorp Kerk-Avezaath en verderop ten westen de stad Buren. De A15 loopt ten zuiden van het plangebied boven Tiel. De Waal is ten zuiden van de A15 gelegen en het Amsterdams-Rijnkanaal loopt ten noordoosten van het plangebied. Eén van de stuwende krachten in de omgeving zijn de nieuwe bewoners. Mogelijk te maken door het ontwikkelen van nieuwe woningen.

Het plangebied bestaat uit de Jeudestraat 87 en 89 te Zoelen. Het gaat om de kadastrale percelen: Gem. Zoelen, Sectie D, Nr's 1284, 1493 en 1494.



Figuur 1.1: Wijdere omgeving van het plangebied (Bron: google.nl/maps).

1.3 Leeswijzer

In de voorliggende toelichting wordt de landschappelijke inpassing van de planlocatie toegelicht. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het specifieke landschapsbeleid van de gemeente Buren uiteengezet. Ten slotte wordt in hoofdstuk 4 de landschappelijke inpassing op de planlocatie toegelicht.

2 PLANGEBIED

2.1 Ontstaansgeschiedenis wijdere omgeving

Vanouds was de Neder-Betuwe, het gebied waarin de gemeente Buren ligt, een onbedijkt landschap, dat in grote mate werd gekenmerkt en gevormd door de dynamiek van de rivieren. Bij hoge waterafvoeren konden de rivierbeddingen het water niet verwerken en functioneerden de aangrenzende, lager gelegen gebieden als 'overstort'. Grote delen van de Neder-Betuwe stonden herhaaldelijk blank. De manier waarop de meegevoerde ladingen zand en klei door het rivierwater werden afgezet was bepalend voor de landschappelijke structuur van het gebied. In en nabij de rivierbeddingen bezonk het zwaardere, zandige materiaal, waardoor parallel aan de rivierlopen langgestrekte, hogere, zandige oeverwallen ontstonden. Verder van de rivieren, in lager gelegen, vaak afvoerloze gebieden, waar het water na een overstroming maanden lang kon blijven staan, bezonken de lichtere kleideeltjes. Hier ontstonden de zogenaamde komgebieden: lager gelegen gebieden met een zware, kleiige bodem.

Tegen het einde van de Vroege Middeleeuwen, zo omstreeks het jaar 1000, had het Burense landschap op hoofdlijnen reeds zijn huidige structuur gekregen. Het patroon van oeverwallen en komgebieden, zoals dat tot op de dag van vandaag aan de oppervlakte ligt, had zich gevormd. Na het jaar 1000 brak een periode aan waarin de bevolking van de Neder-Betuwe sterk toenam. Omstreeks het jaar 1500 was het Burense landschap grotendeels verkaveld en ontgonnen. Vrijwel het gehele gebied was in agrarisch gebruik, waarbij de natuurlijke omstandigheden nog in grote mate bepalend waren voor het mogelijke grondgebruik. De oeverwalgebieden kregen een karakteristiek kleinschalig en besloten karakter met afwisseling van fruitgaarden, laanbeplanting, bosschages en landgoederen. De komgebieden hadden een veel opener karakter.

Sinds 1950 is de landbouw in de Neder-Betuwe in snel tempo aan het moderniseren. Het vanouds voorkomende, op de regionale en nationale markt georiënteerde, gemengde bedrijf maakt meer en meer plaats voor gespecialiseerde, op de internationale markt georiënteerde, bedrijven. De natuurlijke omstandigheden zijn bij dit alles niet langer in grote mate bepalend voor het mogelijke grondgebruik. Het gebied wordt, onder meer door middel van diverse ruilverkavelingen, aangepast aan de behoeften van de moderne landbouw. Zowel de ontwatering, de ontsluiting, als de verkaveling van het gebied worden onder handen genomen. Tevens worden boerderijen verplaatst naar gronden buiten de dorpen en buurtschappen, waaronder met name gronden in de voorheen vrijwel onbewoonde komgebieden.

Sinds de jaren '70 is de Neder-Betuwe in een snel tempo aan het verstedelijken. Nieuwe infrastructuur, zoals de A15, maken het gebied goed bereikbaar voor stedelingen die landelijk willen wonen, voor industrievestiging en voor recreatie. Verspreid over het landelijk gebied ontstaan allerlei functies, van agrarisch, niet-agrarische activiteiten tot recreatieve voorzieningen.

2.2 Ontstaansgeschiedenis van Zoelen

Zoelen is ontstaan op de oeverwallen ter plaatse van de voormalige rivier de Soel, waar het dorp zijn naam aan te danken heeft. Aan weerszijden van de oeverwallen ontstonden de westelijke en oostelijke dorpswegen waar over een afstand van 1500 m boerderijen langs werden gebouwd. De open lagergelegen ruimte tussen de dorpswegen deed dienst als dorpsbrink. Ten westen van het dorp in de lagergelegen komgronden ontstond door de eeuwen heen het tegenwoordig 157 ha grote landgoed Soelen met op een eiland het huidige, versterkte huis Soelen gelegen.

De eerste vermelding van de naam Van Soelen komt uit de periode 1207-1307 toen een Wouter van Soelen genoemd werd als borg en als getuige en een Otto van Soelen als ministeriaal in de geschriften. Arend van Arkel of zijn zoon huwde waarschijnlijk met de dochter van Otto en werd beleend met het oude huis Soelen, dat later tot heerlijkheid 'Den Aldenhaag' werd verheven. Het oude huis Soelen werd in 1355 vernield en in 1362 gesloopt. Het huidige huis ligt 500m zuidelijker en wordt in 1306 voor het eerst als hofstede vermeld. In 1574 werd dit huis uitgebrand en deels afgebroken en herbouwd in 1576-1583. De Stefanuskerk van Zoelen stamt ook uit de 16^e eeuw en is in het uiterste zuiden van het dorp geplaatst in de directe nabijheid van de rivier de Linge en heeft een centraal punt van het dorpsstructuur gevormd waar veel wegen samenkomen. Het punt heeft echter niet tot centrumvorming geleid. Het landgoed tezamen met de zuidzijde van de dorpskern vormen een waardevolle nederzettingsstructuur en hebben sinds 1984 de status als beschermd dorpsgezicht.

Door de westelijke ligging van het landgoed heeft de uitbreiding van het dorp in oostelijke richting plaatsgevonden. In de jaren '60 werd het uitbereidingsplan de Vergarde gerealiseerd en eind jaren '80 zijn daar nog een schil van woningen omheen gerealiseerd.

Zoelen heeft tegenwoordig nog een open bebouwingsbeeld van vrijstaande bebouwing die wordt afgewisseld met onbebouwde plekken, zoals moestuinen en boomgaarden. Boerderijen van het zogenoemde hallehuistype bepalen in sterke mate het dorpsbeeld. Kenmerkend voor Zoelen zijn de T-vormige rieten kappen en de aanwezigheid van veel landarbeidershuisjes.



Figuur 2.1: Kenmerkende boom op 'Landgoed Soel'.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen in de noordelijke dorpslint van Zoelen in de gemeente Buren. Het betreft kerngebied. In de directe omgeving zijn hoofdzakelijk woningen, enkele bedrijven en detailhandels, een school en een horecagelegenheid gelegen. De daaromheen liggende gronden betreffen voornamelijk agrarisch oeverwalgebied met graslanden, boomkwekerijen en grasland ten oosten van het plangebied en bos en weilanden ten westen van het plangebied.

Het plangebied zelf bestaat thans uit een voormalig winkelpand, bedrijfswoning, een garage, tuin, grasstrook en opritten. Het plangebied heeft in de huidige status een grote mate van versteendheid.

Figuur 2.2 geeft een reis door de tijd weer van het plangebied.



Figuur 2.2: Reis door de tijd voor het plangebied (bron: Topotijdreis).

In figuur 2.3 is de directe omgeving van het plangebied (groene kader) weergegeven.



Figuur 2.3: Directe omgeving plangebied.

Figuur 2.4 e.v. geven aanzichten en foto's van de huidige situatie van het plangebied weer.



Figuur 2.4: Huidige situatie Jeudestraat 87 + 89 te Zoelen (bron: Buro Van Blijderveen).



Figuur 2.5: Huidige situatie van het plangebied, gezien vanaf de zuidzijde van de Jeudestraat (bron: [google.nl/maps](https://www.google.nl/maps)).



Figuur 2.6: Huidige situatie van het plangebied, gezien vanaf de noordzijde van de Jeudestraat (bron: [google.nl/maps](https://www.google.nl/maps)). Hier is goed de versteendheid van het plangebied te zien.

2.4 Beschrijving nieuwe situatie

In de beoogde situatie wordt alle bestaande bebouwing, bestaande uit het voormalig winkelpand, de bedrijfswoning en de aangrenzende garage, binnen het plangebied gesloopt. Na de sloop worden nieuwbouwhuizen op het perceel gerealiseerd: een vrijstaande woning en een dubbele woning. Totaal betreft het dus drie woningen. Alle woningen worden voorzien van een ruimte voortuin en achtertuin. De vrijstaande woning heeft ook een ruime tuin aan het zij-erf.

In figuur 2.7 wordt een plattegrond weergegeven van de beoogde situatie in de rij bestaande woningen aan de Jeudestraat. Zoals te zien ligt de voorgevellijn van de nieuwe woningen gelijk aan de andere woningen in de straat. Hiermee past het goed in het bebouwingsbeeld.



Figuur 2.7: Nieuwe situatie aan de Jeudestraat 87 + 89 te Zoelen (bron: Buro Van Blijderveen).

In figuur 2.8 en 2.9 worden voorbeelden van de vooraanzichten van respectievelijk de dubbele woning en de vrijstaande woning weergegeven.

voorbeeld dubbele woning



Figuur 2.8: Vooraanzicht beoogde dubbele woning (bron: Buro Van Blijderveen).

voorbeeld vrijstaande woning



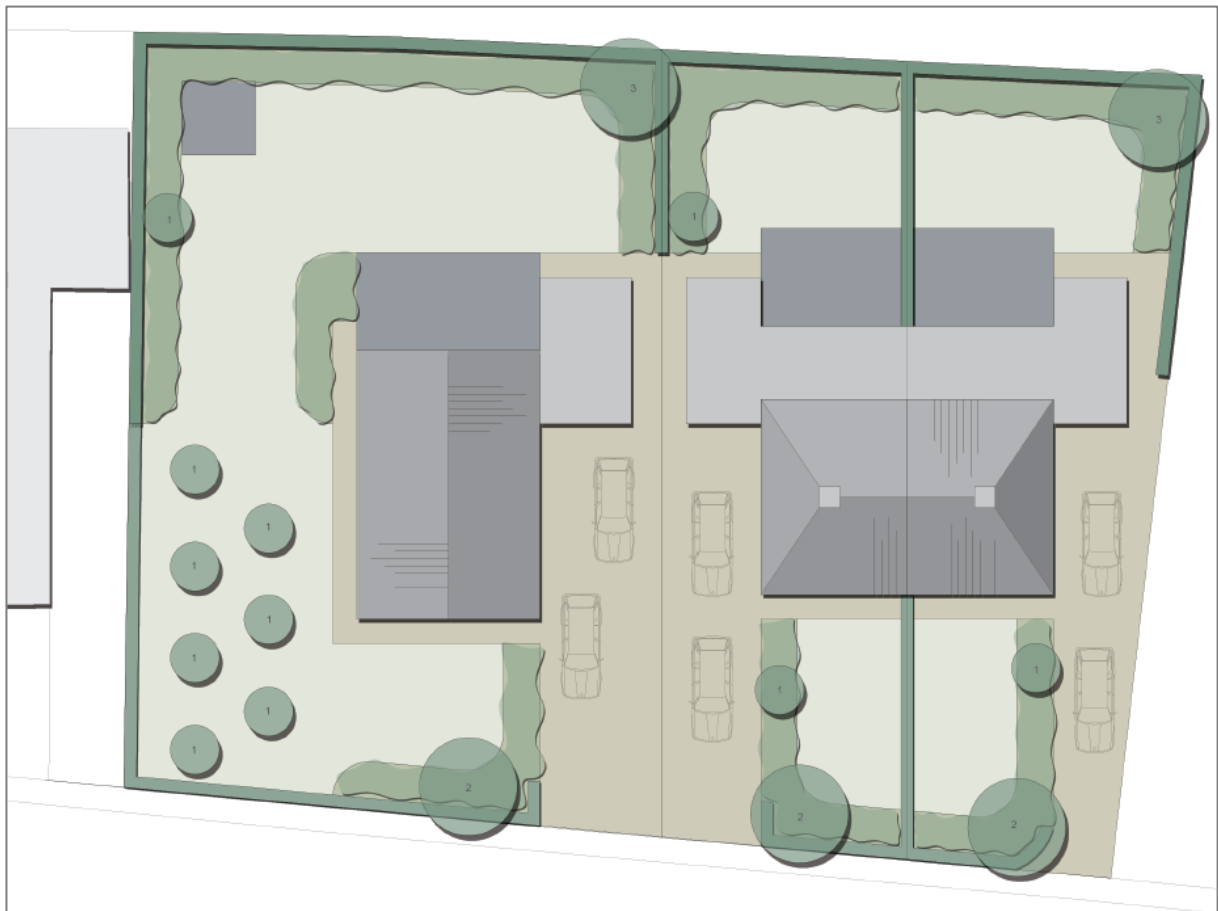
Figuur 2.9.: Vooraanzicht beoogde vrijstaande woning (bron: Buro Van Blijderveen).

Er worden drie nieuwe in- en uitritten gevestigd die de Jeudestraat verbinden met de nieuwe kavels. De drie nieuwe woningen worden in een soort lintbebouwing gebouwd, dit komt overeen met de bouwstructuur in de directe omgeving. De percelen worden zoveel mogelijk groen ingericht, waardoor het natuurlijke karakter van de omgeving behouden blijft.

Achterop de drie erven, tevens aan de zijkanten van de erven, wordt een natuurlijke haag van 180 cm hoog geplaatst. Aan de voorzijde van de erven, alsook gedeeltelijk aan de zijkanten, wordt een natuurlijke haag van 100 cm hoog geplaatst. Op deze manier is er op de erven zelf veel privacy, maar blijft toch het open en landelijke karakter van de straat behouden.

Op het zij-erf van de vrijstaande woning worden een 8-tal hoogstamfruitbomen geplaatst. Op de voorerven van alle woningen wordt de *acer platanoides* geplaatst (totaal 3 stuks). Deze boomsoort staat ook aan de overzijde van de weg. Op die manier past deze soort goed in het straatbeeld. Ook wordt op alle erven plantvakken gerealiseerd. De plantvakken worden gevuld met verschillende planten, grassen en bloemen van verschillende hoogtes. Dit zorgt voor natuurlijke beschutting voor tuinvogels en andere dieren.

In figuur 2.9 is een plattegrond weergegeven van de nieuwe situatie als geheel.



Figuur 2.9: Nieuwe situatie landschappelijke inpassing.

3 LANDSCHAPSBELEID

3.1 Landschapsontwikkelingsplan Buren

Op 30 oktober 2012 heeft de gemeente Buren het landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Het LOP kan worden gezien als een uitwerking van de Structuurvisie Buren 2009-2019. De structuurvisie bestaat uit een visiedeel, een uitvoeringsprogramma met (voorbeeld)projecten alsmede vier praktische werkboeken voor vier verschillende landschappen en een aanvullende beleidsnotitie over de landschapsversterkingszones zoals die zijn aangegeven in de Structuurvisie.

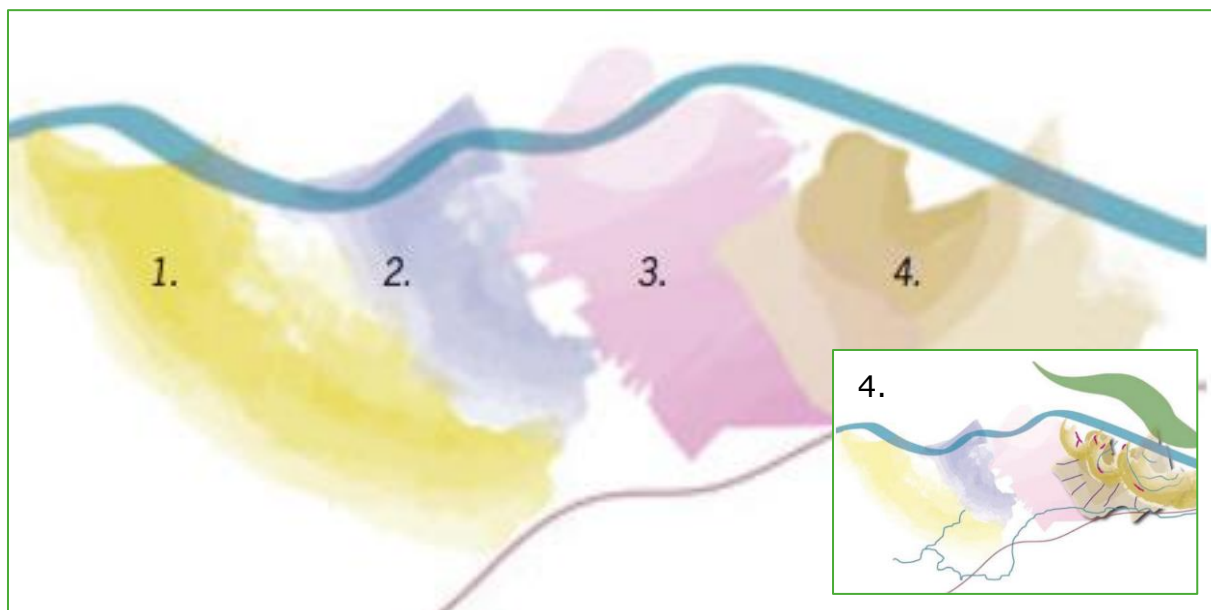
Het plangebied valt onder het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Buren. In dit plan worden concrete handvatten geboden waarmee de gemeente initiatieven snel kan goed- of afkeuren. Het is daarmee een visie op welke ontwikkelingen de gemeente wel en niet in het landschap wil hebben.

Het landschapsontwikkelingsplan schetst de ontwikkelingsrichting in verschillende delen van het landschap. Het geeft aan waar nieuwe ontwikkelingen plaats kunnen vinden, waar de openheid voorop moet staan en waar het gebruik van het landschap breder kan worden door recreatie, waterbeheer en natuur. De visie van het plan is gericht op het versterken van de variatie in de vier landschapsensembles binnen de gemeente. Tevens is het gericht op het verstevigen van de banden tussen de gebieden en de kwaliteit te stimuleren.

Binnen de gemeente Buren zijn – op basis van de historie én het huidige gebruik – verschillende varianten van het rivierenlandschap te herkennen:

1. Buren's historische rivierenlandschap;
2. Rijswijk's weidse rivierenlandschap;
3. Maurik's dynamische rivierenlandschap;
4. Lienden's lommerijke rivierenlandschap.

Zie ook figuur 3.1.



Figuur 3.1: Vier landschapsensembles in het landschap van Buren

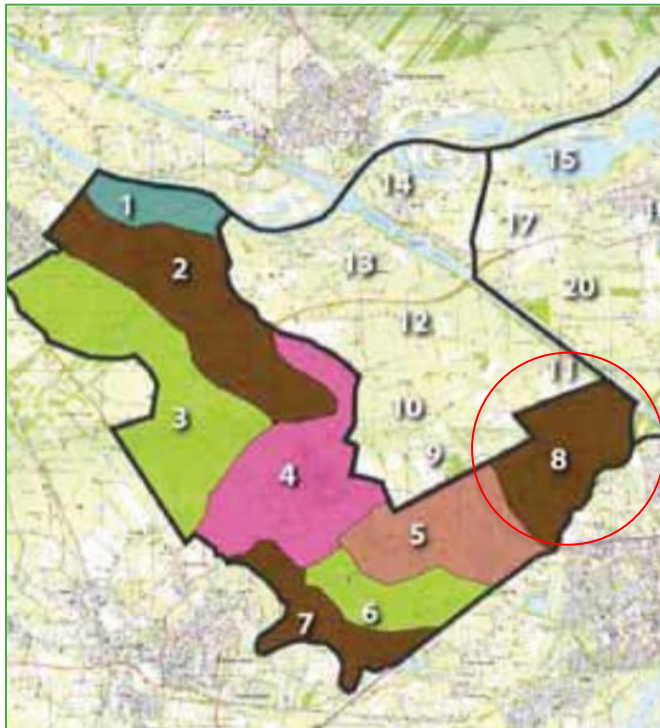
De planlocatie maakt onderdeel uit van het Buren's Historisch Rivierenlandschap. De ruggengraat van dit landschap wordt gevormd door een lange stroomrug die in een boog van Zoelen naar Beusichem loopt. Opvallend aan de dorpen op de stroomrug is dat de kern uit twee parallelle wegen met lintbebouwing bestaat met daartussen de vroegere rivierbedding geleggen. Vanuit de op de rug gelegen dorpen zijn vanuit de beslotenheid van het dorp zichtlijnen naar de lagergelegen gebieden van boezemlanden met weteringen. Het functionele karakter van de dorpen is wonen en lokale bedrijvigheid.

De stuwende kracht voor dit landschapsensemble zijn (onder andere): leefbaarheid van de kernen, lekker wonen in de nabijheid van de Randstad en nieuwe bewoners, eventueel met hobbydieren.

3.2 Deelgebied 8: Zoelen en omgeving

Het 'Buren's historisch rivierenlandschap' is onderverdeeld in verschillende deelgebieden. Het plangebied is gelegen in deelgebied 8: Zoelen en omgeving.

Ontwikkeling van woonvormen dienen landschappelijk zorgvuldig ingepast te worden middels verevening. Met dit landschapsontwikkelingsplan wordt landschappelijke inpassing van het plan zorgvuldig ingepast en onderbouwd.



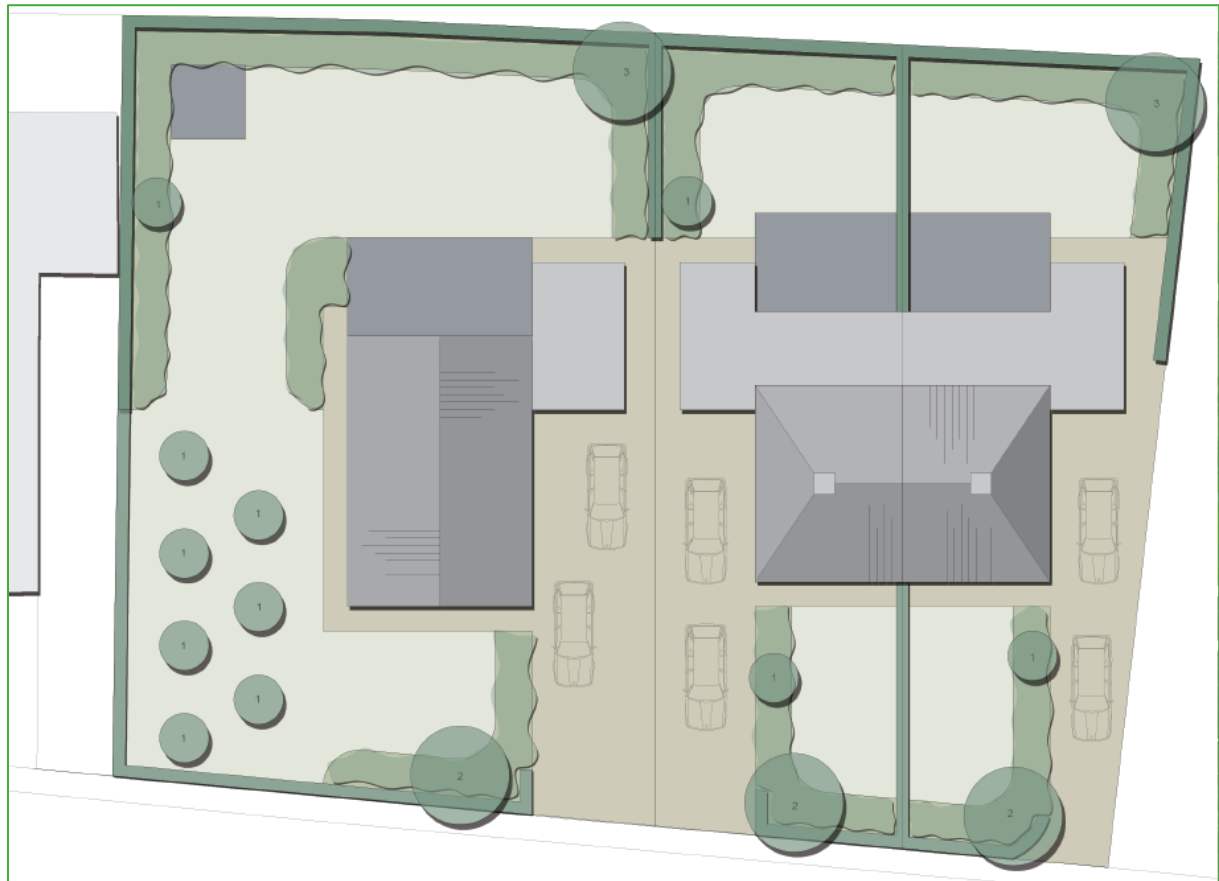
Figuur 3.2: Het plangebied ligt in deelgebied 8.

Voor dit deelgebied is niet specifiek omschreven wat de gewenste invulling is van nieuwe woonvormen.

4 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

In het beleid van de gemeente komt naar voren dat ontwikkelingen bij bestaande woon- en bedrijfsvormen landschappelijk zorgvuldig ingepast dienen te worden. Tevens dienen landschappelijke elementen die bij de ontwikkelingen verloren gaan gecompenseerd te worden.

Figuur 4.1 laat een gedetailleerd overzicht zien van de erven. Het laat zien hoe de landschappelijke inpassing van het plangebied er als geheel uit komt te zien.



Figuur 4.1: Gedetailleerde weergave van nieuw woonerf.

Figuur 4.2 geeft een sfeerimpressie van de nieuwe woonerven.

In tabel 4.1 is de plantsamenstelling van de beplanting weergegeven.



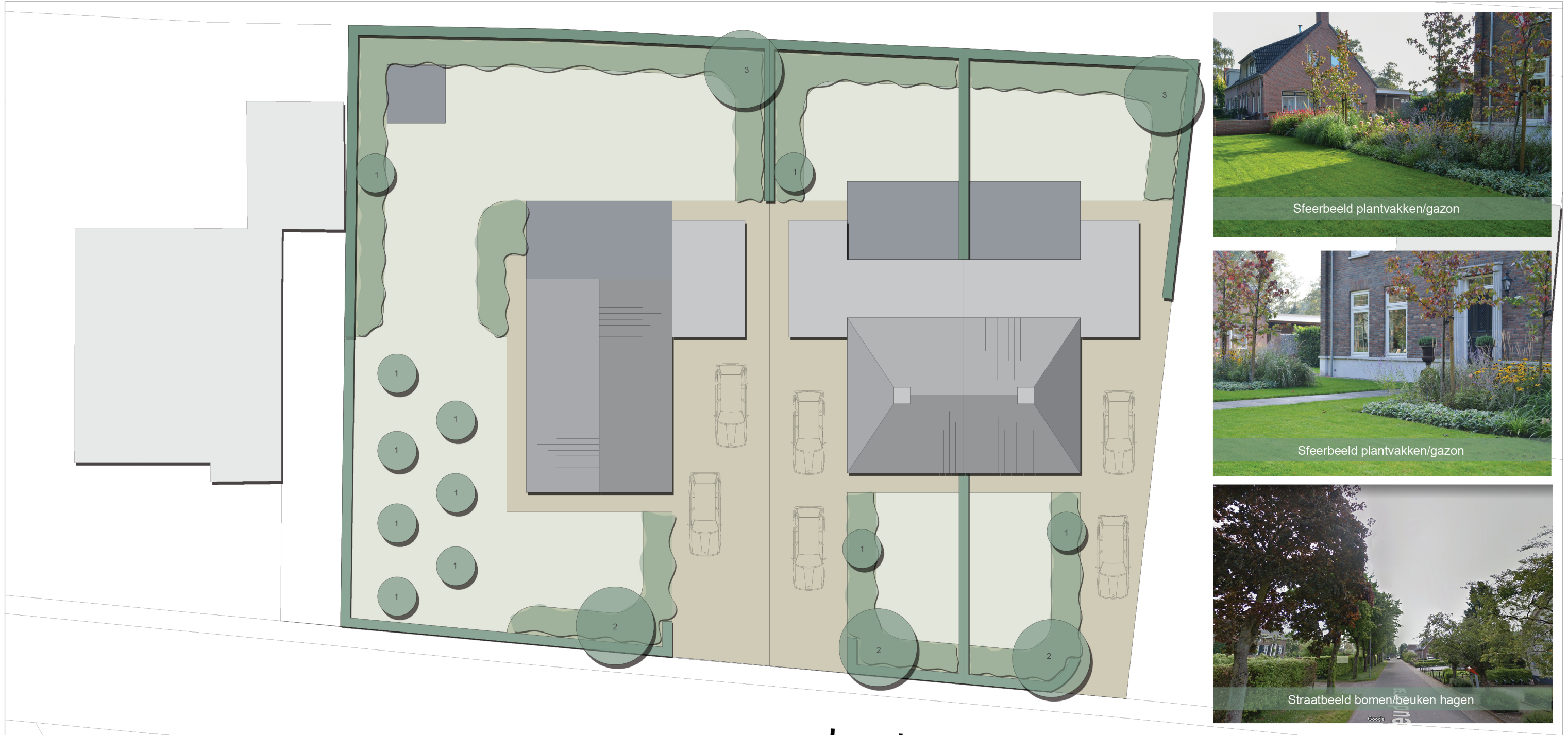
Figuur 4.2: Sfeerimpressie nieuw woonerf.

Tabel 4.1 Plantsamenstelling

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Aantal
Beuk (180 cm hoog)	<i>Fagus sylvatica</i>	900 m1
Beuk (100 cm hoog)	<i>Fagus sylvatica</i>	78 m1
Plantvakken: dit wordt later per woonerf specifiek ingevuld.	-	185 m2
Hoogstam fruitboom	Soort n.t.b.	11
Noorse esdoorn (gelijk aan straatbeeld)	<i>Acer platanoïdes</i>	2
Noot	<i>Juglans regia</i>	2

Met dit landschapsplan is sprake van een goede landschappelijke (belevings-)waarde.

BIJLAGE 1. TEKENING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Gazon 447m2



Plantvakken 185m2



Beuken hagen 180cm hoogte 90m1
(Fagus sylvatica)



Beuken hagen 100cm hoogte 78m1
(Fagus sylvatica)



Hoogstam fruitbomen 11 st.



Bomen gelijk aan straatbeeld 3 st.
(Acer platanoides)



Noten bomen 2 st.
(Juglans regia)



Verharding



Terrassen

Project: Landschapsplan

Opdrachtgever: -

Locatie: Jeudestraat ⁸⁷/₈₉ te Zoelen

Getekend door: Mike Verheij

Schaal: 1:200

Datum: Okt-2021

Papierformaat: A3



Verheij tuinen
Ontwerp en advies

