

An aerial photograph of a residential area. A green dashed line outlines a specific plot of land, which appears to be a vacant lot or a field, situated between a residential street and a larger green area. The surrounding area includes houses, gardens, and some commercial buildings.

# Definitief inrichtingsplan Binnenstraat Andelst/Herveld thv.34

## uitwerking | juli 2015



zicht op de kavel vanuit het oosten, voorheen in gebruik als laagstamfruitteelt

Op een ca. 1,66 hectare grote agrarische kavel aan de Binnenstraat te Herveld, gemeente Overbetuwe, liggen via een verevening bouwrechten voor 2 vrijstaande woningen. In deze kavel, ligt een kleinere kavel van 0,12 ha. Deze grond is nog in bezit van de gemeente en hierop kan ook 1 vrijstaande woning worden ontwikkeld. Aannemingsbedrijf Jansen & van Ralen te Nijmegen heeft ons verzocht te adviseren over de situering en inrichting van deze drie kavels.

Dit document is uitwerking van het eerder opgestelde verkennend document (maart 2015) met daarin een beleids-, historische- en ruimtelijke analyse van het grotere geheel en een drietal verkavelingsvoorstellen. Dit is gepresenteerd aan de Regiekamer van de gemeente. De opmerkingen zijn verwerkt in dit inrichtingsplan. Een deel van de eerdere analyse is voor de compleetheit in de bijlage opnieuw opgenomen.

Richtinggevende documenten zijn hierbij geweest:

- Landschapsonwikkelingsplan, samen werken aan het landschap, gemeente Overbetuwe, sept 2010;
- Kadernota Visie op Ruimte, Sonsbeek adviseurs in opdracht van de gemeente Overbetuwe, 2004;
- Bestemmingsplan Herveld Andelst, SAB in opdracht van gemeente Overbetuwe, 28 juni 2011;
- Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied gemeente Overbetuwe 2008;
- Sleutel tot de schatkist, Erfgoedplan Overbetuwe, ADC Hetitage BV, 2004.



zicht op de kavel vanaf de Binnenstraat met op de achtergrond het silhouet van Andelst





Als stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn, in samenspraak met de Regiekamer, gehanteerd:

1. Het betreft drie vrije kavels met vrijstaand woonhuis en garage;
2. Zuidelijk van de drie kavels komt een opening van minstens 25m om het uitzicht vanaf de Binnenstraat op het achterland /het zicht op het dorpsilhouet van Andelst veilig te stellen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat er in de oude situatie, met een hoge haag (windsingel) rondom de laagstamfruitbomen, geen zicht op het landschap was en dat er dus sprake is van een verbetering m.b.t. het zicht op het achterliggende landschap;
3. De open ruimte zuidelijke van de drie kavels wordt zodanig ingericht dat het een agrarische uitstraling heeft en dat de zichtlijn duurzaam open blijft. Dit deel wordt/ blijft onderdeel van het open landschap dat achter de kavels ligt en zal worden verpacht aan een agrarische ondernemer;
4. De kaveldiepte wordt vergelijkbaar met buurkavels, zie westelijke rode onderbroken lijn op nevenstaande kaart;
5. De rooilijn is vergelijkbaar met buurkavels, zie oostelijke rode onderbroken lijn, waarbij er een verspringing is van minstens twee meter westwaarts van de middelste woning voor de gewenste variatie.
6. Om dezelfde reden van variatie worden de kavels onderling verschillend van breedte;
7. Er komt een (openbaar toegankelijk) beheerpad van 5m noordelijk van de A waterloop;
8. Het parkeren bij de woningen vindt plaats op eigen terrein.
9. De architectuur van de woningen is ingetogen, terughoudend, passend bij de landelijke context. (Zie hiervoor de richtlijnen verderop in dit document).



groene uitstraling kavels



gevariëerde, aangenaam pretentieloze, bebouwing



behouden van de laan



minstens drie eerste grootte bomen per kavel

De woningen worden ingepast in het landelijke gebied. Daarbij komt dat uitgangspunt is dat de woningen/kavels niet als het ware een hap uit het landelijk gebied nemen maar dat ze juist bijdragen aan het groener, aantrekkelijker, ecologisch waardevoller en kleinschaliger maken van het landschap. Het achterland blijft agrarisch. Voor het inrichtingsplan gelden de volgende uitgangspunten:

### 1. kleinschaliger maken landschap

In navolging van het LOP: Elke optie voegt iets toe het landschap: zo is het uitgangspunt om de A- watergang te voorzien van natuurvriendelijke gradientrijke oevers.

### 2. groene uitstraling kavels

Rondom de kavels komen (lage ) landelijke hagen te staan. Aan de voorzijde laag (1,0-1,2 m) en daar waar het voor de privacy gewenst is tot 2m. Op elke kavel staan los verspreid drie eerste grootte bomen. De bestaande bomen (enkele elsen, een Italiaanse populier en een den allen op de gemeentelijke kavel) zijn waarschijnlijk niet te handhaven. De den is niet inheems, de populier alsook de elzenrij is wellicht te handhaven, afhankelijk van de exacte bouwlocatie.

### 3. landelijke inrichting kavels

De kavels krijgen een stevige groenstructuur van hagen en bomen. Dit zorgt voor de gewenste landelijke, groene uitstraling. Daarbinnen is vrijheid voor de toekomstige eigenaren om de tuinen naar eigen inzichten in te richten. Deze kavels worden landelijk ingericht: robuust, eenvoudig, inheems beplantingsmateriaal. Dit wordt als apart advies aan de kopers meegegeven.

### 4. gevariëerde bebouwing

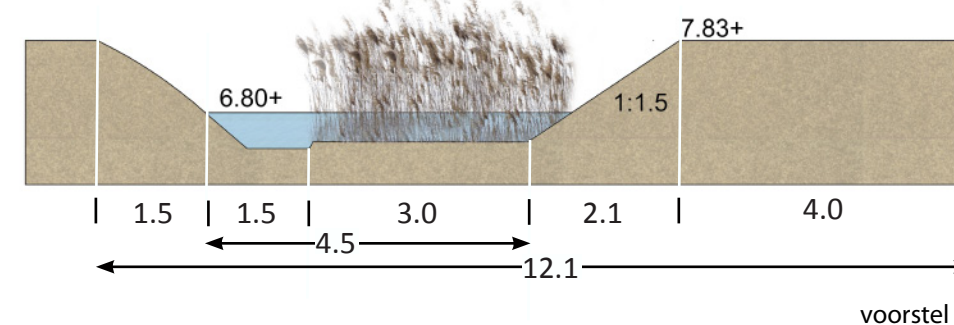
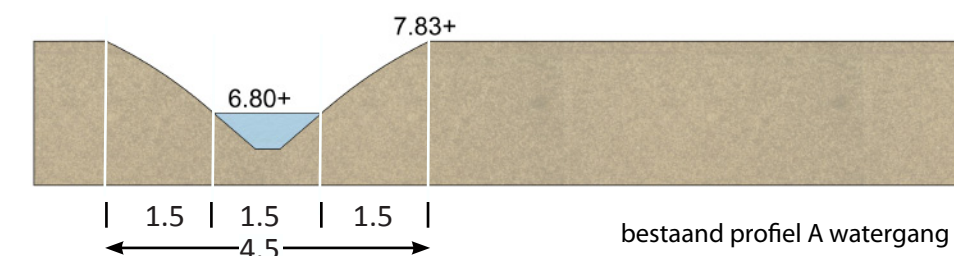
Een van de eigenschappen van de Binnenstraat is dat de meeste bebouwing eraan gevariëerd is. Dit geeft de straat een prettige, landelijke kleinschaligheid. We stellen dan ook voor om de drie gebouwen een eigen architectuur te geven, ook de rooilijn kan iets verschillen. De bestaande bebouwing is meestal no nonsense dat is wat ons betreft ook het uitgangspunt voor de nieuwbouw.





Het inrichtingsplan is nog globaal omdat het hier vrije kavels betreft. Het beplantingsplan (zie de volgende pagina) is wel gedetailleerd en bindend voor de verdere inrichting van de kavels. Met de positionering van de erftoegangen (3x ten opzichte van de huidige 1) is rekening gehouden met de bestaande bomen en de bestaande parkeerplaatsen.

Schuttingen zijn niet toegestaan.



De gehele A- watergang wordt natuurvriendelijk gemaakt. De aaneengesloten oeverlengte met een plasberm van drie meter breed is 190m. Na aanleg van de plasberm (40cm diep) blijft een strook aanwezig van 4m breedte die toegankelijk en bereikbaar is voor het uitvoeren van onderhoud aan de watergang/natuurvriendelijke oever.



### BOMEN

De bomen op de kavels zijn zo gesitueerd dat het willekeurig oogt. Telkens staat er een grote boom aan de voorzijde om de gebouvvolumes wat te verhullen gezien vanaf de straat en telkens staat er een boom achter op het perceel en telkens een of twee bomen ertussen.

| Aantal | Latijnse naam          | Nederlandse naam      | Leverantiemaat |
|--------|------------------------|-----------------------|----------------|
| 2      | Aesculus hippocastanum | witte paardenkastanje | 18-20          |
| 1      | Fagus sylvatica        | gewone beuk           | 18-20          |
| 2      | Juglans regia          | walnoot               | 18-20          |
| 3      | Prunus avium           | zoete kers            | 18-20          |
| 1      | Quercus robur          | zomereik              | 18-20          |
| 2      | Tilia europaea         | Hollandse linde       | 18-20          |

### HAGEN

Aanplant: 2 rijig, verschoven verband, 7 stuks per m1  
Plantafstand in de rij 30 cm  
Plantafstand tussen de rij 40 cm

| Aantal | Wetenschappelijke naam | Nederlandse naam | Leverantiemaat |
|--------|------------------------|------------------|----------------|
| 574    | Acer campestre         | veldesdoorn      | 100-120        |
| 959    | Fagus sylvatica        | gewone beuk      | 100-120        |
| 581    | Ligustrum vulgare      | wilde liguster   | 100-120        |

### OEVERVEGETATIE

190 meter lang, de beplanting in de plasberm wordt niet aangeplant maar ontstaat vanzelf. Het onderhoud en nieuwe profiel is afgestemd met het Waterschap. Hiervoor dient separaat een watervergunning te worden aangevraagd.







Eenvoudig metselwerkvolume met sobere detaillering



eenvoudige woningen



Sobere zorgvuldige detaillering



garages als landelijke schuren

Als voornaamste richtlijn voor de architectuur geldt dat het geheel eenvoudig moet ogen: ingetogen. De overige huizen aan de Binnenstraat (afgezien van de recente suburbane woonwijk en de twee onder één kappers tegenover de locatie) hebben ook een dergelijke ingetogen landelijke uitstraling. Dus geen opvallende aandachttrekkende gebouwen. Ook geen letterlijke referenties aan boerderijen; met landelijk wordt niet boerderettes bedoeld maar eenvoudige, vrij neutrale woningen.

De gebouwen krijgen een kloeke hoofdvorm, massieve gevels met 'gaten' erin voor de raamopeningen, detaillering van functionele elementen als schoorstenen, voordeuren, dakkappen en bijzonder metselwerk. Een dergelijk gebouw oogt massief, door het overheersend beeld van baksteen. De garages (eveneens enkelvoudig hoofdvolume) dienen te ogen als landelijke schuren en van een kap te worden voorzien en de gevels dienen van metselwerk danwel van hout (liggende planken) te worden gemaakt. Het heeft de voorkeur dat dit juist afwijkt van het gebouw. Daarmee wordt de kleinschaligheid aan het lint bevorderd.



Massief volume



Zadeldak



Aardse kleuren



Gaten in de gevel



Bijzondere detaillering van functionele elementen

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





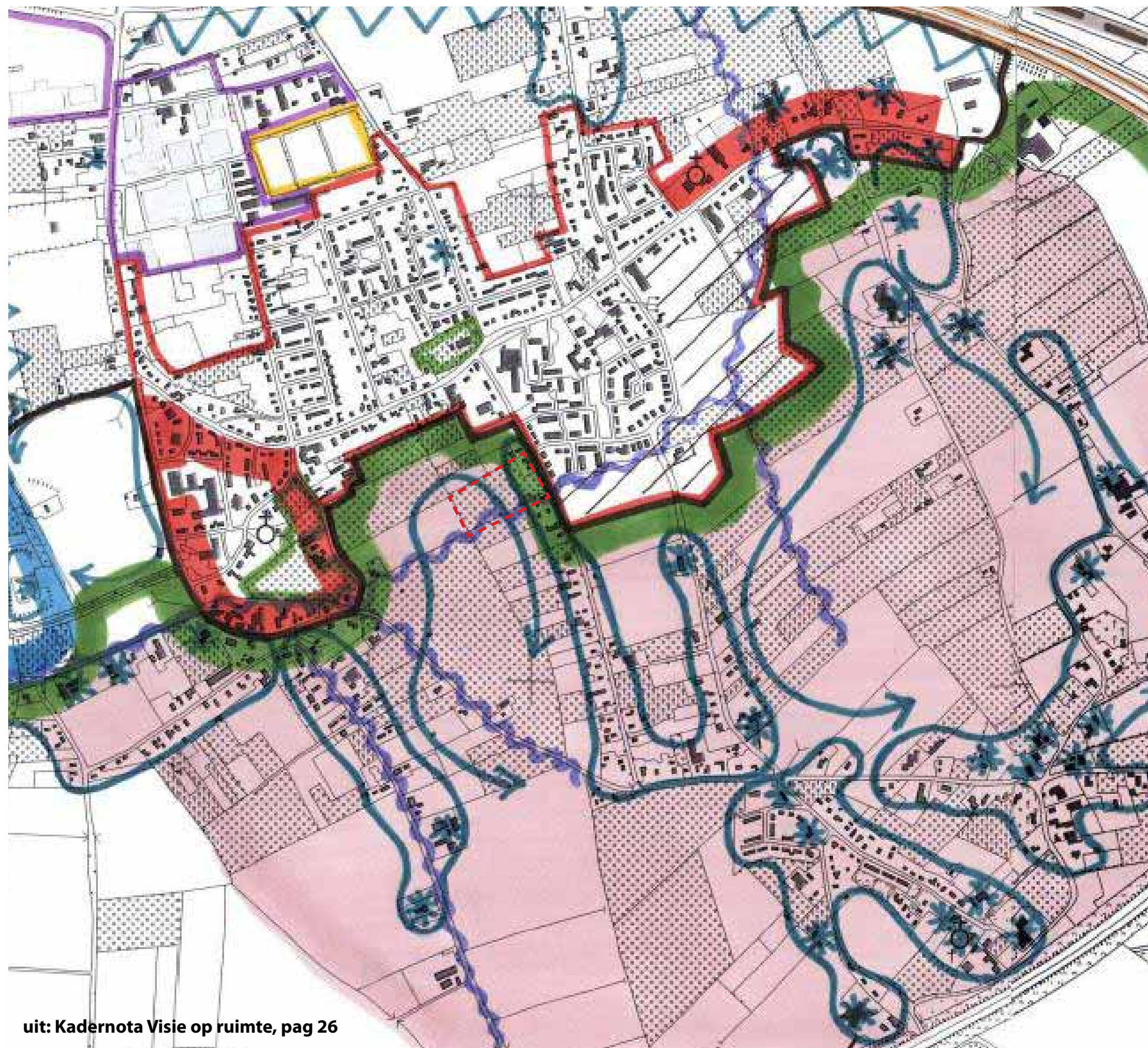
analysekaart van het gebied: linten, landelijke/landschappelijke enclaves, de leigraaf en de drie kernen. Het plangebied is aangegeven.

Andelst, Herveld en Herveld Noord vormen een samengegroeid dorp. Karakteristiek voor het gebied zijn de lange bebouwingslinten met daarachter de landelijke 'enclaves', zoals hiernaast weergegeven.

Het plangebied grenst aan een relatief jong lint: de Binnenstraat. het ligt deels in/aan een van de grotere landelijke of landschappelijke enclaves die grenst aan de oude kern van Andelst. In de zuidoosthoek van de kern eindigt de Herveldsche Leigraaf om over te gaan in een A-watergang.

De hier getekende kenmerken zijn ook de kwaliteiten van de locatie: gelegen aan een bebouwingslint en aan een landelijke enclave, nabij de Leigraaf en met zicht op de oude kern van Andelst (de afstand kerk-binnenstraat is hier ca 560m).

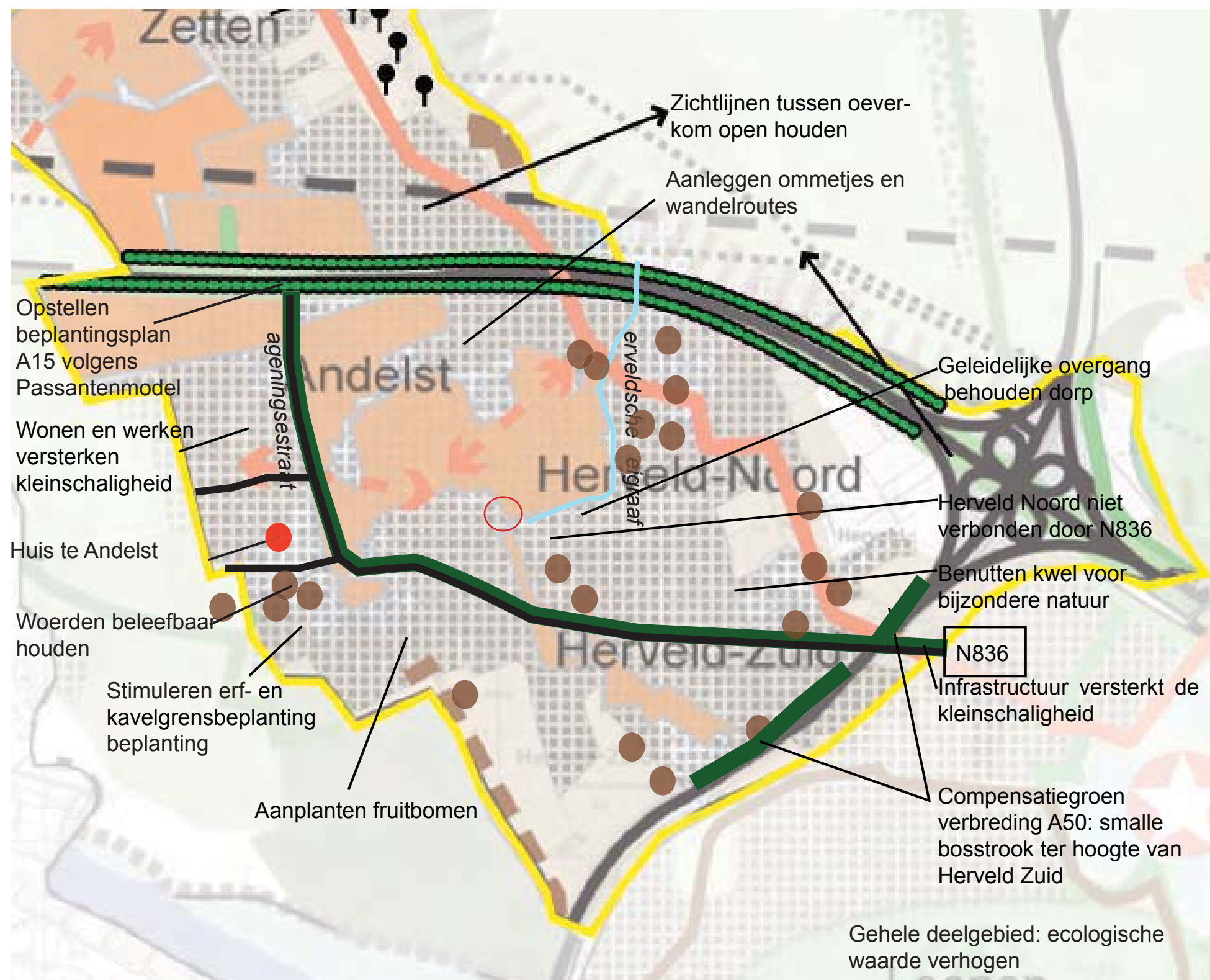




uit: Kadernota Visie op ruimte, pag 26

In de Kadernota Visie op Ruimte van 2004 worden nevenstaande stedenbouwkundige en landschappelijke kaders neergezet. Het plangebied ligt hierin op de rand van de dorpsuitbreidingen in een waardevol gebied waarbij kleinschaligheid (lint) en waardevolle visuele ruimte (het achterland) worden vermeld.

|  |                                                  |
|--|--------------------------------------------------|
|  | Rand oude kern                                   |
|  | Rand dorpsuitbreiding                            |
|  | Rand bedrijventerrein                            |
|  | Recreatie-/sportterrein                          |
|  | Komgebied                                        |
|  | Waardevol gebied                                 |
|  | Ontwikkelingsgrens                               |
|  | Bufferzone                                       |
|  | Waardevol element                                |
|  | Kleinschaligheid                                 |
|  | Landschappelijk belangrijke lijn                 |
|  | Waardevolle visuele relatie                      |
|  | Betuweroute                                      |
|  | Grens zoekgebied                                 |
|  | In voorbereiding of in uitvoering zijnde plannen |



Het Landschaps Ontwikkelingsplan heeft voor deelgebied 4b Oeverwal Herveld Andelst enkele doelstellingen die van toepassing zijn op de kavel:

### 1 Openheid versus kleinschaligheid

In dit deelgebied wordt de kleinschaligheid van de oeverwal versterkt. Dit kan door stimuleren van de aanleg van erf- en kavelgrensbeplantingen op de oeverwal, kleinschalige woningbouw en bedrijvigheid. Te denken valt ook aan nieuwe agrarisch aanverwante en niet-agrarische functies, zoals kleine bijgebouwen, paardenbakken, boomgaarden, moestuinen en pluktuinen. Dit alles mag ontwikkeld worden binnen de grenzen van het bestemmingsplan, welstandsnota en het Toetsingskader van het LOP. Door de kleinschaligheid te versterken, wordt het contrast met het open komgebied vergroot.

### 2 Cultuurhistorie herkenbaarder

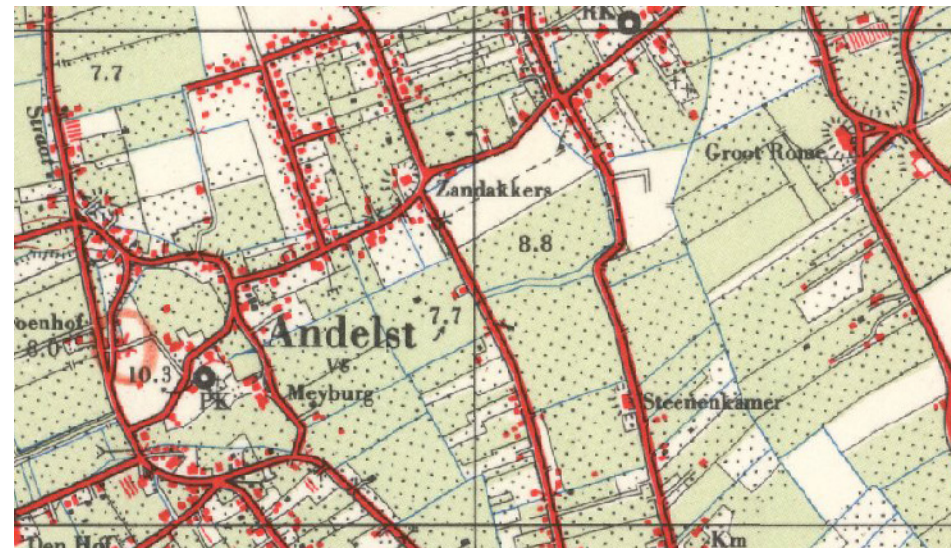
Behoud en versterking van het bestaande landschap staat hier voorop, daarom wordt weg- en perceelsbeplanting aangelegd en hersteld. Oorspronkelijk lagen er veel bongerds (boomgaarden) op de oeverwal. De cultuurhistorie wordt beleefbaar gemaakt door het stimuleren van het planten van fruitbomen (liefst hoogstamfruit).

### 3 Benutten kansen ecologie en watersysteem

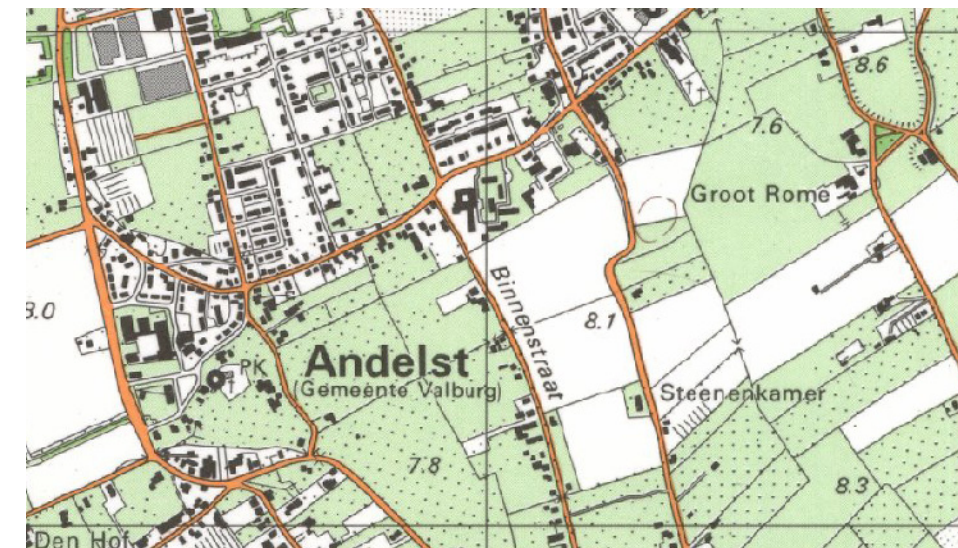
Vernatuurlijking van de oevers van de Herveldsche leigraaf is gewenst, en wellicht ook van de watergang in het velengde daarvan aan de westzijde (en zuidzijde van de kavel).



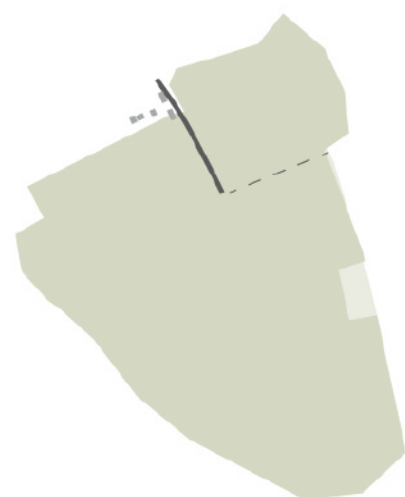
topografische kaart van Andelst 1929. De Binnenstraat bestond nog niet, alleen een eerste aanzet in het noorden.



topografische kaart van Andelst 1957. De Binnenstraat is aangelegd parallel aan de Steenenkamerstraat. Het gebied kent vooral fruitteelt.



topografische kaart van Andelst 1984.



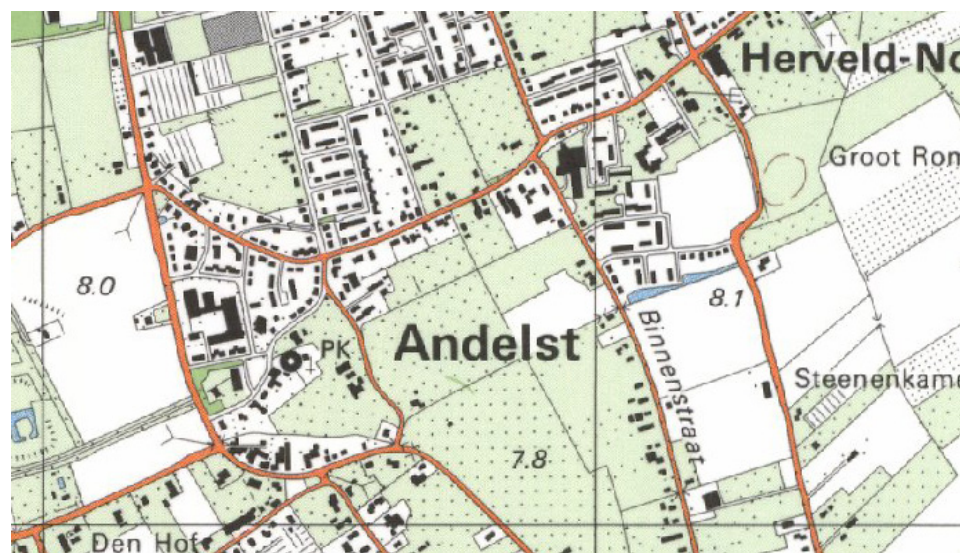
Schematische weergave van de Binnenstraat en haar bebouwing. Zicht vanaf de binnenstraat tot aan de Steenenkamerstraat -N836/ de Meijburg



Schematische weergave van de Binnenstraat en haar bebouwing. Zicht vanaf de binnenstraat tot aan de Steenenkamerstraat -N836/ de Meijburg. De eerste (kleinschalige) bebouwing zit vooral aan de zuidwestzijde van de straat.



Schematische weergave van de Binnenstraat en haar bebouwing. Zicht vanaf de binnenstraat tot aan de Steenenkamerstraat -N836/ de Meijburg. Het lint verdicht met name aan de westzijde.



topografische kaart van Andelst 1994. Aan de noordoostzijde van de Binnenstraat vinden de eerste relatief grote inbreidingen plaats.



topografische kaart van Andelst 2013. Aan de oostzijde zijn er relatief grote uitbreidingen aan de straat gekoppeld.

Geconcludeerd kan worden dat de Binnenstraat door de combinatie van de grote variatie aan (kleine) woningen gecombineerd met de doorzichten naar het achterland (de landelijke enclaves) nog steeds een landelijk karakter heeft. De woningen staan allen op redelijk vaste afstand tot de weg. Tussen de 10-12m tot aan de rand van de rijbaan. De doorzichten op het achterland worden wel schaars. De wat grootschaligere uitbreidingen in de noordoostzijde dragen niet bij aan het landelijke karakter, daarvoor zijn te grootschalig en de woningen te suburbaan.

Vermeldenswaardig is verder dat de fruitteelt vaak gepaard gaat met hagen (elsenhagen, coniferenhagen)rondom. Dit draagt niet bij aan de gewenste zichten op het achterland. Op het plangebied stond ook fruitteelt, waarschijnlijk was het geheel ook voorzien van hagen. Rondom het gemeentelijke deel staan nog coniferenhagen. Toen was er geen zicht op het achterland vanaf de Binnenstraat.

Het gebied kent een Archeologische verwachtingswaarde in de categoriën 4 en 5.



Schematische weergave van de Binnenstraat en haar bebouwing. Zicht vanaf de binnenstraat tot aan de Steenkamerstraat -N836/ de Meijburg



Schematische weergave van de Binnenstraat en haar bebouwing. Zicht vanaf de binnenstraat tot aan de Steenkamerstraat -N836/ de Meijburg. De zichten aan de westzijde op het achterland worden steeds schaarser.



Typische (kleine) woningbouw aan de Binnenstraat. (Binnenstraat 12, 2000, beeldarchief RVC gemeentelijke website)



Typische (kleine) woningbouw aan de Binnenstraat. (Binnenstraat 3, 2000, beeldarchief RVC gemeentelijke website)

De Binnenstraat is zoals eerder gemeld een relatief jong lint, aangelegd ergens tussen 1929 en 1957. De bebouwing bestaat vooral uit arbeiders- en burgerwoningen. Soms een boerderette, vaak met schuren, waarschijnlijk ivm. fruitteelt.

Langs het lint aan de Binnenstraat staan veel oudere laanbomen. Oude essen vormen een statige laan met daaraan gekoppeld lintbebouwing. In de recente uitbreidingen aan de zuid-oostzijde van het dorp zijn er helaas woningen met de achterzijde naar het lint gericht wat afbreuk doet aan de historische, landelijke kwaliteiten van het lint.



Een landelijke weg door het vlakke profiel met onregelmatige geplante essen, de variatie aan woningen en de doorzichten op het landschap (Binnenstraat , 1997, beeldarchief RVC gemeentelijke website)



Typische (kleine) woningbouw aan de Binnenstraat. Met rechts een coniferen haag, waarschijnlijk als windvang voor fruitteelt. (Binnenstraat 39, 1997, beeldarchief RVC gemeentelijke website)



luchtfoto met daarboven de GBKN



te verwijderen coniferen haag, de populier kan behouden blijven



de elzenrij