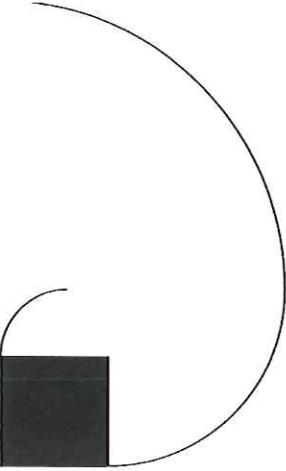


Gemeente Neerijnen
t.a.v. de heer J. Janssen
Postbus 30
4180 BA WAARDENBURG



GELDERS GENOOTSCHAP

Arnhem, 29 november 2011

Betreft onderzoeksrapport

Uw referentie

Onze referentie aw/t.11362.1

Geachte heer Janssen,

Hierbij sturen wij u het onderzoeksrapport kernkwaliteit landschap Uilenburgsestraat 31 in Ophemert.

Wij verzonden tevens exemplaren naar de initiatiefnemer en, op verzoek van de initiatiefnemer, naar de Provincie.

Mocht u nog vragen hebben of een nadere toelichting wensen dan horen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,
Gelders Genootschap



Ir. J. Borsdorff
Sector manager Welstand en Ruimtelijke Kwaliteit



* Z 8 2 D 7 6 3 B D 3 0 *

Gemeente Neerijnen	
Ingekomen	30 NOV. 2011
Routing	OT JJ
Zaak	06-593
Document	11-4768
Overig	0 1 5
Gezien	B S
Kopie	

Onderzoek kernkwaliteiten waardevol landschap Uilenburgsestraat 31, Ophemert Gemeente Neerijnen



Definitief rapport 28 November 2011

Onderzoek kernkwaliteiten waardevol landschap Uilenburgsestraat 31, Ophemert Gemeente Neerijnen



COLOFON

In opdracht van: de heer van Waarden
Definitief rapport 28 November 2011

AUTEUR

Ervengconsulent | Gelders Genootschap | 026 4421742 | a.weijns@geldersgenootschap.nl

Definitief rapport 28 November 2011

AANLEIDING

Aan de Uilenburgsestraat 31 is het fruitteeltbedrijf van de heer van Waarden gevestigd. De heer van Waarden is voornemens met het fruitteeltbedrijf te stoppen en op de percelen een zorg- en recreatieterrein te vestigen. Hierover is de heer van Waarden in overleg met provincie Gelderland en gemeente Neerijnen. De betreffende percelen waarop het recreatie- en zorgbedrijf vorm moet krijgen, liggen in waardevol landschap en in stile gebied.

Provincie Gelderland heeft in de streekplanautwerking 'kernkwaliteiten waardevol landschap' aangegeven dat in waardevol landschap ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten door de voorgenomen ontwikkeling niet worden aangedaan. Daarom heeft provincie Gelderland aangegeven dat er een onderzoek naar de kernkwaliteiten waardevol landschap voor de locatie aan de Uilenburgsestraat uitgevoerd dient te worden.

Het onderzoeksrapport

Gelders Genootschap geeft onafhankelijk advies op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en landschap. Dit rapport maakt de invloed op de kernkwaliteiten waardevol landschap bij de voorgenomen ontwikkeling aan de Uilenburgsestraat 31 inzichtelijk. Het vormt een kader voor het omgaan met de kernkwaliteiten waardevol landschap door provincie Gelderland. Het advies is opgesteld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in overleg met provincie Gelderland, de initiatiefnemer en gemeente Neerijnen.

Het voorliggende onderzoeksrapport omvat de volgende onderdelen:

- *Toetsingskader*
Hierin wordt kort ingegaan op het provinciale beleid en de daarvan aanverwante beleidsstukken.

- *Landschappelijke analyse*

De landschappelijke situatie tussen Ophemert en Varik wordt hier inzichtelijk gemaakt. Ook op een lager schaalniveau wordt de locatie geanalyseerd. Doel van de landschappelijke analyse is het inzichtelijk maken van de locatie in relatie tot het landschap en de kernkwaliteiten.

- *Kernkwaliteiten en de ontwikkeling*
De gevolgen van de ontwikkeling op de kernkwaliteiten worden beschreven.
- *Kansen bij ontwikkeling en conclusie*

Hierin wordt globaal aangegeven op welke manier de ontwikkeling kan bijdragen aan het behouden en versterken van de kernkwaliteiten waardevol landschap.

Plangebied

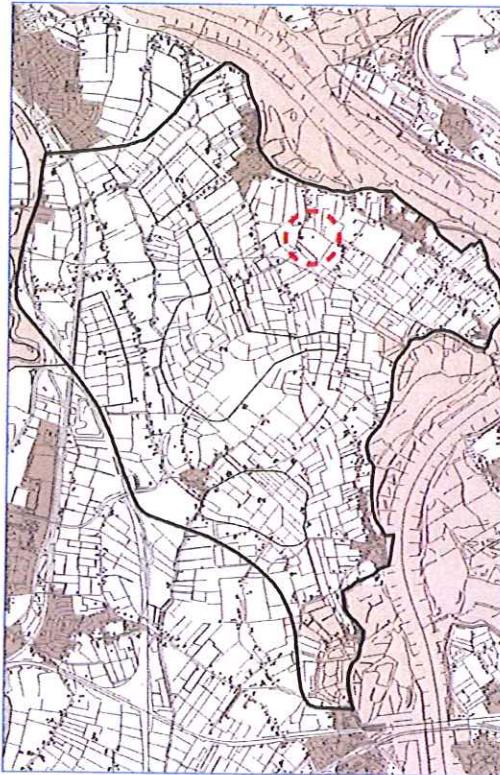
Het plangebied voor het onderzoek naar de kernkwaliteiten waardevol landschap beslaat de percelen die in eigendom zijn van de heer van Waarden. Het totale gebied beslaat 16,5 hectare waarop het huidige fruitteeltbedrijf is gevestigd en 2,5 hectare bestaand natuurgebied langs de Waalbandijk. Het plangebied wordt binnens de landschappelijke context onderzocht.

In het gebied waarbinnen het plangebied is gesitueerd vindt momenteel een initiatief van LTO plaats m.b.t. vrijwillige kavelruil.

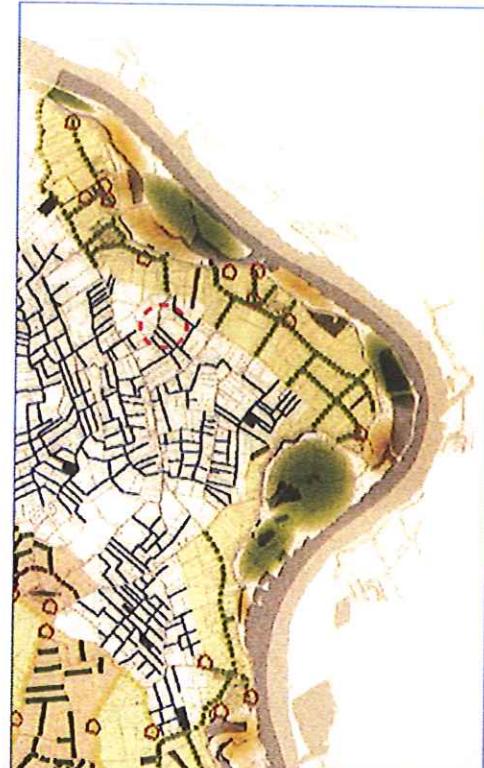


Luchtfoto van de betreffende percelen

TOETSKADER



Het waardevolle landschap Passenwaay-Opijnen.



De visiekaart uit het LOP.

Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle Landschappen

Vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 16 mei 2006

Het toetsingskader dat door provincie Gelderland gehanteerd wordt voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen als waardevol aangemerkte landschappen is de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen.

Wardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve waarden. De 'ensemble'-waarde van deze gebieden is groot, dat wil zeggen dat de samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten groot is.

Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Binnen de waardevolle landschappen worden waardevolle open gebieden onderscheiden. Hiervoor wordt een nee, tenzij benadering gehanteerd ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Ook in de gebieden die samenvallen met de ecologische hoofdstructuur (EHS) wordt de nee, tenzij benadering gehanteerd. De percelen aan de Uilenburgsestraat 31 liggen niet in een van deze gebieden. De provincie hanteert een ja, mits benadering voor ruimtelijke ontwikkelingen in de overige gebieden (dus geen waardevol open gebied en geen EHS) van het aangemerkte waardevolle landschap.

In waardevolle landschappen is lokale en regionale ontwikkeling mogelijk. Aard, omvang en vormgeving in samenhang zijn daarbij bepalend voor de mogelijkheden van de ontwikkeling. Ontwikkelingen van allerlei aard zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Daarbij wordt aangegeven dat deze landschappen zich niet lenen voor grootschalige verstedelijking.

Wanneer een van de in het geding zijnde kernkwaliteiten wordt aangestast, maar andere kernkwaliteiten worden versterkt, en er over het geheel genomen sprake is van versterking van de kernkwaliteiten, kan dit acceptabel zijn. Bij onvervangbare of zeldzame kernkwaliteiten geldt dit overigens niet.

Er wordt een stappenschema gehanteerd ter beoordeling van een ruimtelijke activiteit op een bepaalde plek in waardevol landschap. Deze is op pagina 7 van de streekplanuitwerking weergegeven. Kernvraag in

TOETSKADER

het schema is of de activiteit op die plek de kernkwaliteiten aantast. In de streekplanuitwerking is voor de verschillende waardevolle landschappen een uitwerking gemaakt van de kernkwaliteiten. De percelen aan de Uilenburgsestraat 31 liggen in het gebied 'Passenwaay-Opijnen'.

Hervoor zijn de volgende kernkwaliteiten opgenomen:

1. Gave en karakteristieke gradiënten en ensembles van kommen-oeverwallen-uiterwaarden.
Het gebied bestaat overwegend uit oeverwallen, die gescheiden worden door kleine komgebieden.
 - De ontwatering van het grootste deel van het gebied vindt plaats door min of meer oost-west gerichte oude weteringen; na samenvloeiing in de kom 'De Steendorf' stroomt het water richting de Linge.
 - Om cultuurland te beschermen zijn vroeger zijdijken aangelegd.
2. Karakteristieke kleinschalige oeverwallen met afwisseling van boomgaarden, beeldbepalende boerderijen, verspreide bebouwing, buurtschappen, dorpen en kasteelterreinen.
3. Kleine karakteristieke, matig grootschalige, open kommen met weidebouw (onder andere de Steendorf).

4. Lintbebouwing op de smalle oeverwal langs de Waal.
Dit betreft de linten dicht langs de rivier bij Opijnen, Varik en Ophemert, die hun karakter voor een belangrijk deel aan de ligging langs de dijk en de rivier te danken hebben.

In het landschapsontwikkelingsplan (LOP) moeten gemeenten de kernkwaliteiten lokaal in beeld brengen en aangeven hoe daarmee om te gaan.

Landschapsontwikkelingsplan 'Nieuwe Stromen door het landschap'

Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen.

In het LOP liggen de percelen aan de Uilenburgsestraat 31 in het deelgebied 'De Waaldorpen van Ophemert naar Neerijnen'. In het

deelgebied wordt ingezet op het versterken van de landschappelijke kwaliteiten door:

- In de kom van de Steendorf, de leegte te behouden en geen nieuwe wegen toe te staan. De doodlopende wegen benadrukken hier juist de leegte.
- Op de stroomruggen met de kleine kommen ertussen, initiatieven voor kleine landschapselementen te stimuleren en te bouwen aan een recreatieve ruggengraat (de percelen aan de Uilenburgsestraat 31 vallen binnen dit deelgebied).
- Op de oeverwal de dorpen te koppelen aan het landschap door ommetjes te creëren.
- In de uiterwaarden ruimte voor de rivier te geven.

Gebieden van het LOP:

In rood de uiterwaarden en de Waal, in oranje de oeverwal, in groen het gebied met de stroomruggen en de kleine kommen en in blauw het grotere komgebied.



Belvoir 3 Investeren in het verleden is werken aan de toekomst

Provinciaal cultuurhistorisch beleid 2009-2012

Belvoir 3 is een actualisering van het cultuurhistorisch beleidsprogramma. De Kadernota heeft raakvlakken met de streekplannuitwerking kernkwaliteiten Waarderwoldse landschappen.

Belvoir 3 is een vervolg op Belvoir 1 en 2. Belvoir 1 gaat met name in op de filosofie 'Behoud door ontwikkeling'. In Belvoir 2 zijn aan de hand van gebiedsidentiteiten de Belvoorgebieden vastgesteld. Belvoir 3 richt zich op de uitvoering.

Voor het Riviergebied is een korte schets van de verschijningsvorm opgenomen en een streefbeeld voor 2016. Het motto is daarbij: 'een stapeling van historische lagen op de oeverwallen in contrast tot de leegheid van de kommen en als gebied van vechten tegen en werken met water. In 2016 zijn een aantal tijdslagen met hun bijbehorende verschijningsvorm weer beleefbaar geworden (Nieuwe Hollandse Waterlinie en LIMES).

LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

Het Rivierengebied.

De percelen aan de Uilenburgsestraat liggen in het rivierengebied in de directe omgeving van de Waal. Het rivierengebied kenmerkt zich door een aantal landschapstypen die elk een eigen karakter en verschijningsvorm hebben.

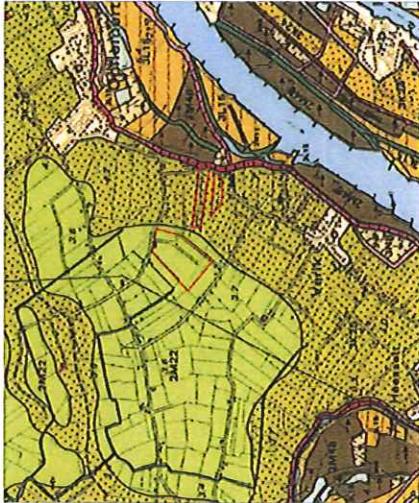
De Waal heeft het landschap rond de Uilenburgsestraat gevormd. Direct langs de Waal liggen de uiterwaarden die op een enkele steenfabriek na onbebouwd zijn. De uiterwaarden hebben een natuurfunctie, het beeld varieert van open ruig grasland tot drassig gebied. Hier en daar zijn bossen en akkerlanden in de uiterwaarden aanwezig.

De uiterwaarden worden van het bewoonde gebied gescheiden door de Waalbandijk. Dit is de belangrijkste dijk in het gebied. Aan de dijk liggen op regelmatige afstand van elkaar dorpen. De dorpen liggen op de oeverwal.

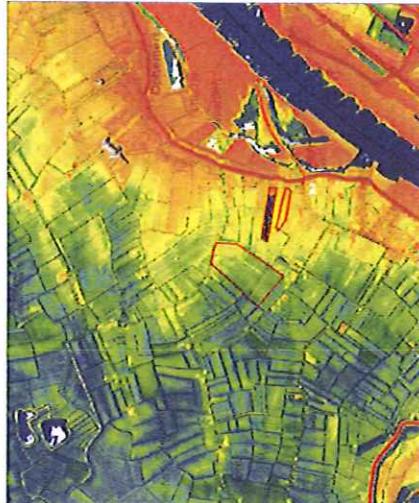
De oeverwal is lang geleden gevormd door overstromingen van de Waal. Dichtbij de rivier zakten de zwaardere zanddeeltjes naar de bodem, de lichtere kleideeltjes werden verder van de rivier af afgezet. Deze zijn in de komgronden terecht gekomen. Het zand van de oeverwal maakt de grond makkelijker bewerkbaar. De eerste bebouwing in het rivierengebied is dan ook altijd op de oeverwallen te vinden. De oeverwallen kenmerken zich door een kleinschalig en gevarieerd beeld. Bebouwing en beplanting wisselen elkaar af, de wegen kronkelen, er zijn kleine boomgaarden en akkerlanden aanwezig en er is lintbebouwing aanwezig.

De komgronden zijn de natte delen van het rivierengebied. In de komgronden is akkerbouw niet mogelijk door de lage en natte ligging. De komgronden zijn daardoor altijd vrij gebleven van bebouwing en er vindt nogenoeg alleen weidebouw plaats. Rond Ophemert en Vark zijn de komgronden vrij klein. De Steendert is de meest dichtbij gelegen grotere komgrond. Het gebied tussen de oeverwal en de Steendert in kenmerkt zich door wat hoger gelegen oude stoomruggen van de Waal en lager gelegen kleine kommetjes. Het gebied is pas in tweede instantie in gebruik genomen, na de oeverwal.

Op de Geomorfologische kaart hiernaast zijn de verschillende onderdelen van het landschap te zien. De uiterwaarden langs de Waal, met in roze streepjes de Waalbandijk. Het oranje gebied met de zwarte stippen (3K25) geeft de oeverwal aan. Het groene middengebied



Uitsnede uit de geomorfologische kaart.



Uitsnede uit het algemeen hoogtebestand Nederland.
Van hoog naar laag: rood, oranje, geel, groen, blauw.

(2M22) wordt op de geomorfologische kaart komgrondachtige vlakte genoemd. Het is een soort overgangsgebied tussen de hogere oeverwal en de echt laag gelegen komgronden.

Juist dit gebied, waarin ook de percelen van de heer van Waarden liggen, is met name in de afgelopen 50 jaar aan forse veranderingen onderhevig geweest.

LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

Ontwikkeling van het gebied

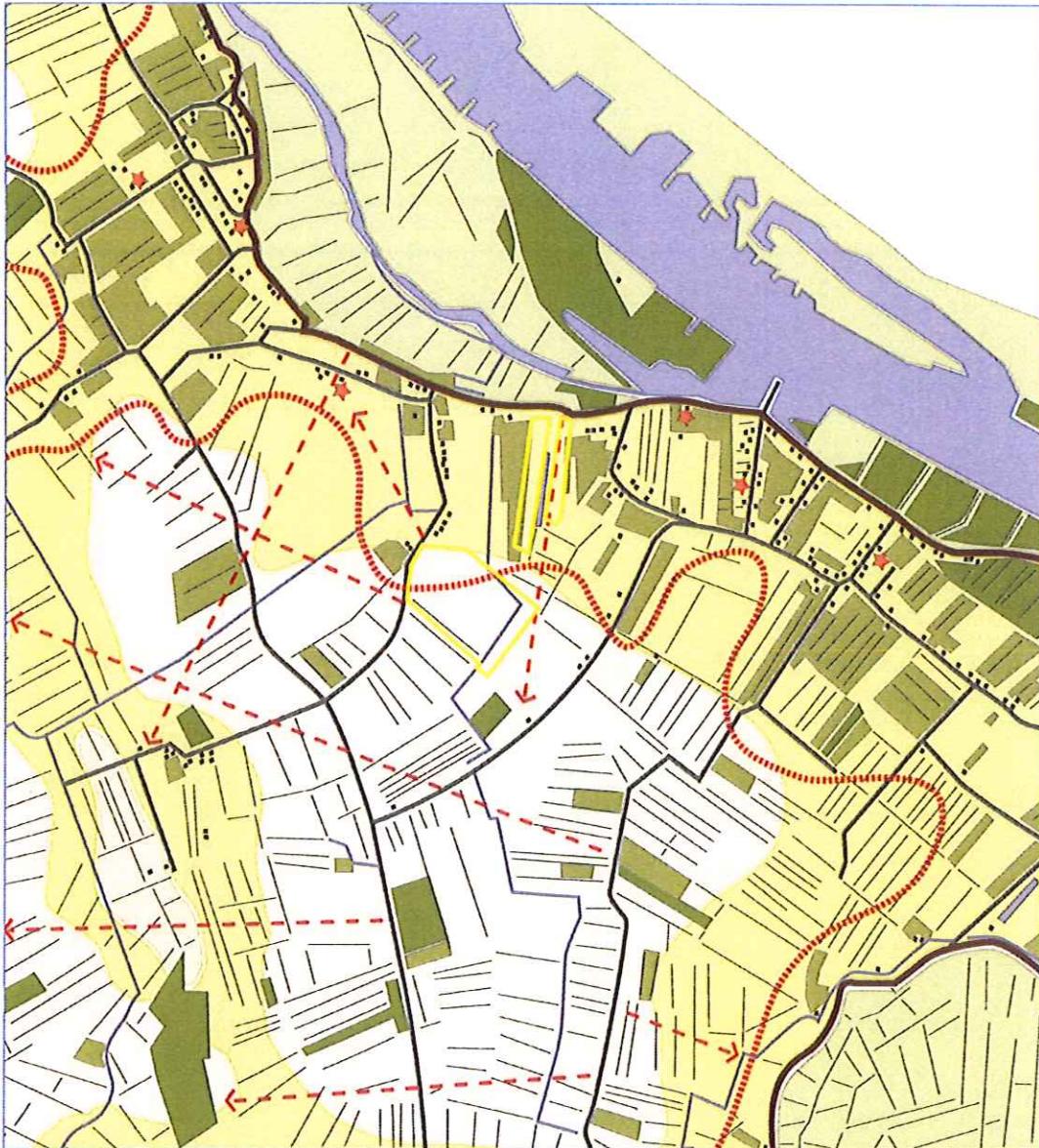
Ophemert-Varik

Situatie rond 1900

Het beeld rond 1900 kenmerkt zich door de oeverwal waarop nagenoeg alle activiteit plaatsvindt. Ophemert en Varik zijn kleine dorpen die bestaan uit wat linten. Ook langs de dijk liggen wat linten met bebouwing en kleine hoogstamboomgaardjes. Op de oeverwal liggen een aantal markante gebouwen zoals de kerken, een kasteel, en een molen.

In het komgebied ligt een enkele boerderij op een hoger gelegen stroombrug. Het beeld wordt bepaald door weilanden en slootjes met hier en daar een hoogstamboomgaard. Er zijn weidse uitzichten in het komgebied zelf, maar ook vanaf de oeverwal richting het komgebied.

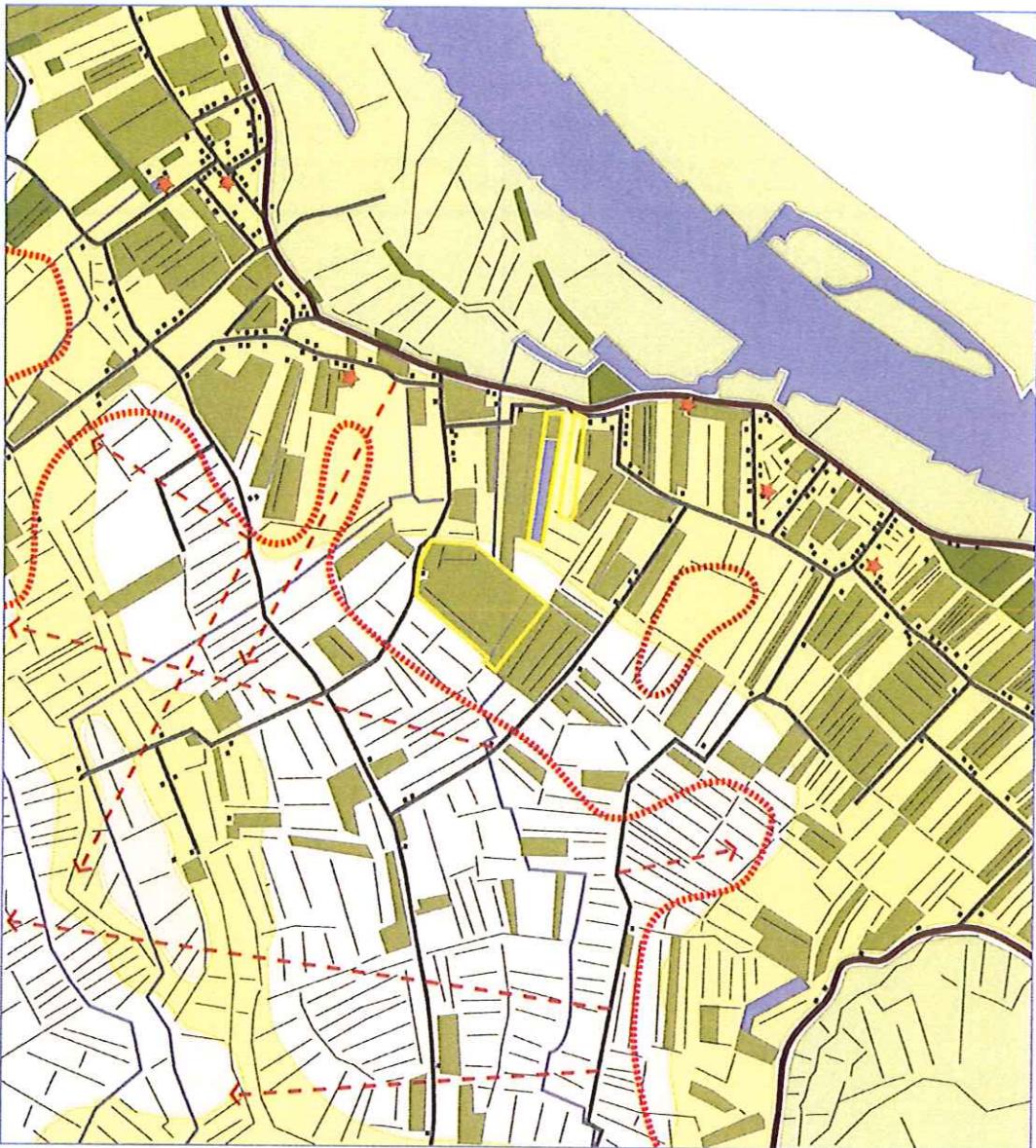
Het contrast tussen de besloten kleinschaligheid op de oeverwal en de openheid van het komgebied is kenmerkend. De oranje stippe lijn geeft deze grens aan. De gestreepte pijlen geven belangrijke zichtlijnen aan, op punten waar de weidsheid goed beleefd kon worden.



LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

Situatie rond 1950
De dorpen en linten op de oeverwal zijn wat verder verdicht. In de zone grenzend aan de oeverwal zijn nieuwe boogaarden aangelegd. Naast hoogstamboomgaarden komen er nu ook laagstamboomgaarden. Een gedeelte van de boomgaard (kersen en peren) van de heer van Waarden is als hoogstamboomgaard reeds in de jaren 30 aangelegd. In 1963 is de gehele boomgaard omgevormd tot laagstamboomgaard. Dit levert een nieuw beeld op. Waar onder en tussen hoogstamboomgaarden door gekken kan worden, is er bij de laagstamboomgaard nauwelijks nog doorzicht.

Op een enkele plek is er nog zicht vanaf de oeverwal richting de kom. In het komgebied en het gebied met stroomruggen en kleine kommen is het sloten en verkavelingspatroon nog altijd vrij kleinschalig. Rond de kom de Steendert is de openheid gespaard gebleven van nieuwe ontwikkelingen.
De grens vanaf waar het open gebied beleefd wordt schuift op richting de kom, het contrast tussen de kleinschaligheid en beslotenheid van de oeverwal en de openheid van de kom wordt daardoor minder helder.



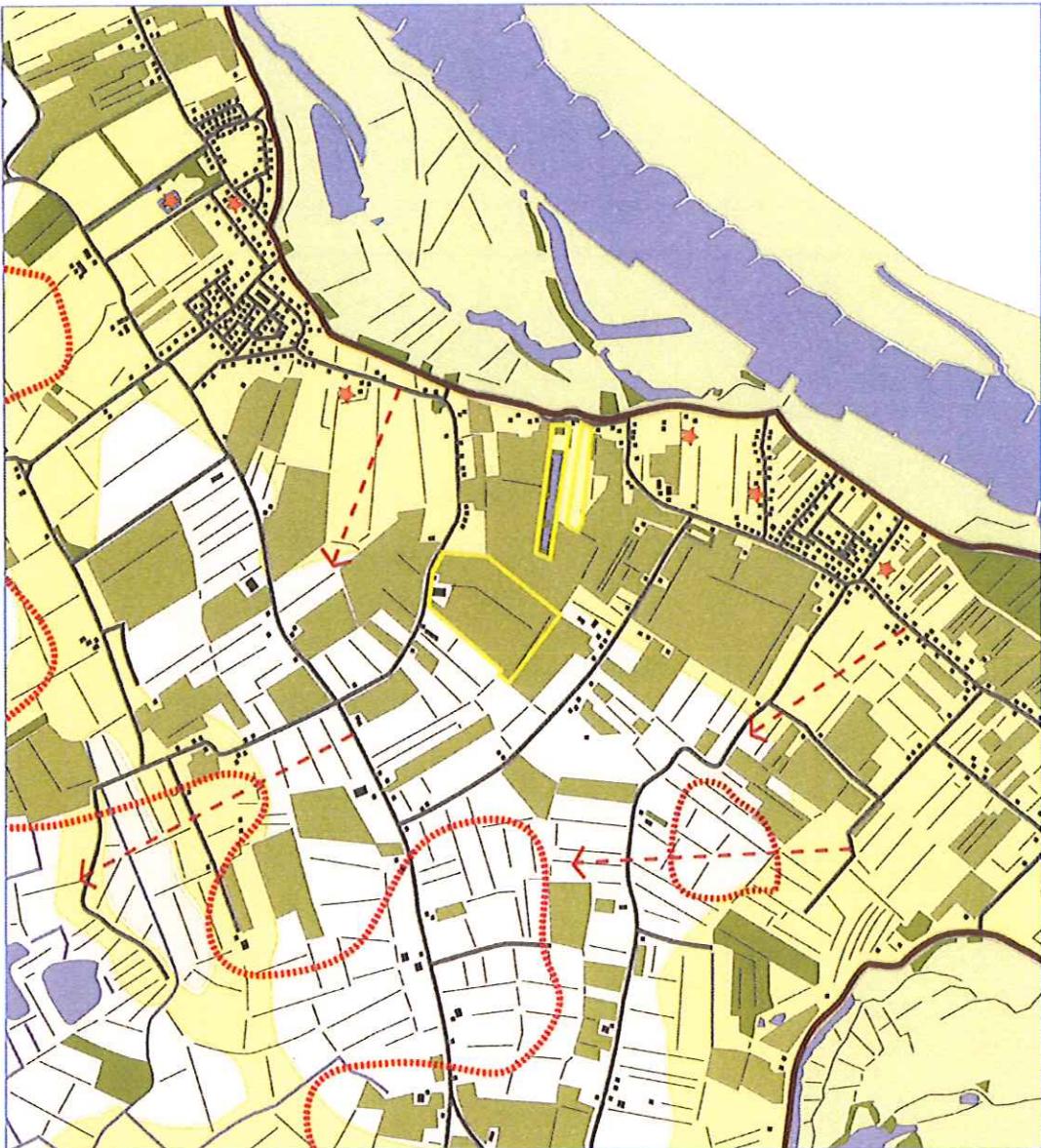
LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

Hedendaags beeld

In de afgelopen 50 jaar is het gehele gebied flink ontwikkeld. In de zone langs de oeverwal en in het komgebied met stroomruggen en kleine kommen zijn veel grote laagstamboomgaarden aangelegd. Het beeld van openheid in dit gebied is dan ook grotendeels verdwenen. Er bestaan nog wel zichtlijnen, maar nauwelijks over een weids open gebied. In de kom van de Steendert is de openheid wel nog goed te beleven. Dit komgebied ligt dan ook duidelijk lager dan de komgrond met de stroomruggen en kleine kommen. In het gebied is langs de wegen vrij veel bebouwing toegevoegd. Door de ruilverkaveling is een groot deel van het aantal slootjes verdwenen en zijn de kavels groter.

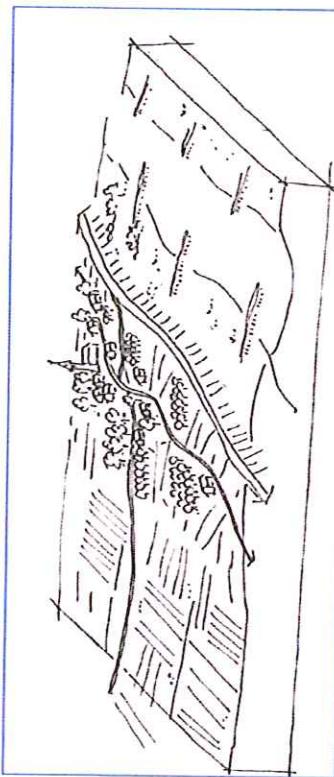
Duidelijk is dat het contrast tussen bebouwing op de oeverwal en leegte in de komgebieden kleiner is geworden.

Toch is de oeverval zeker nog als oeverval beleefbaar, de bebouwing staat dichter bij elkaar, er is historische bebouwing aanwezig, de wegen zijn kronkeliger en er zijn naast laagstamboomgaarden ook hoogstamboomgaarden en lanen te vinden.



LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

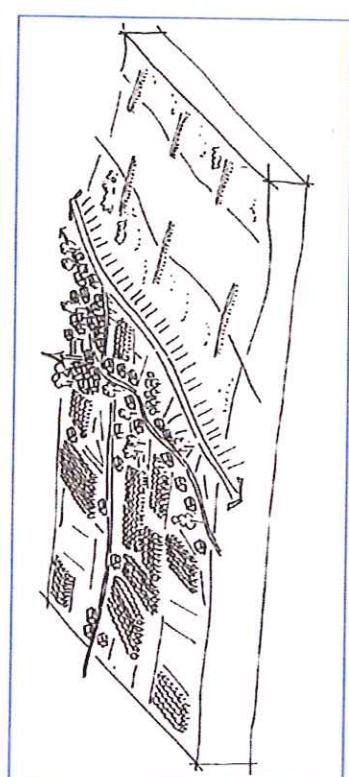
In2011 - 4268



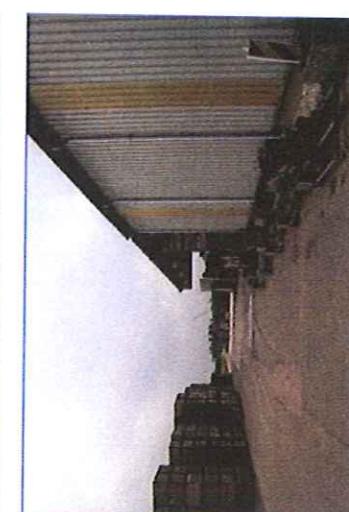
Bestaand zicht vanaf het erf op de kerk-toren van Varsik



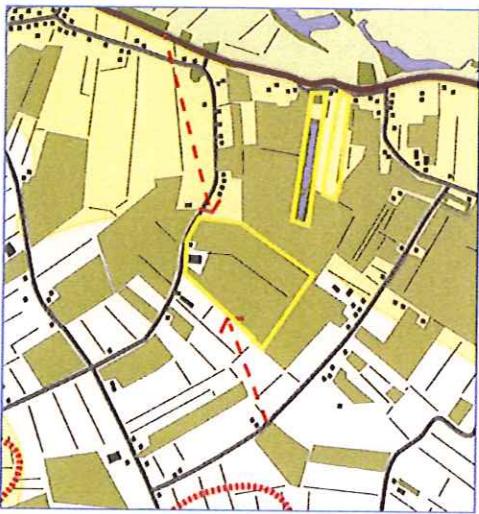
Bestaande laagstam-boomgaard op het terrein



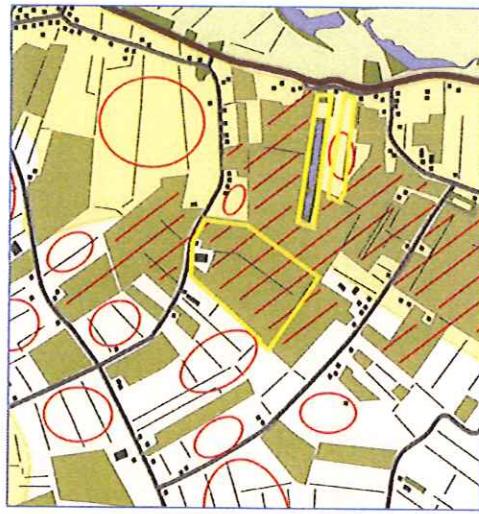
Bestaande bebouwing op het terrein



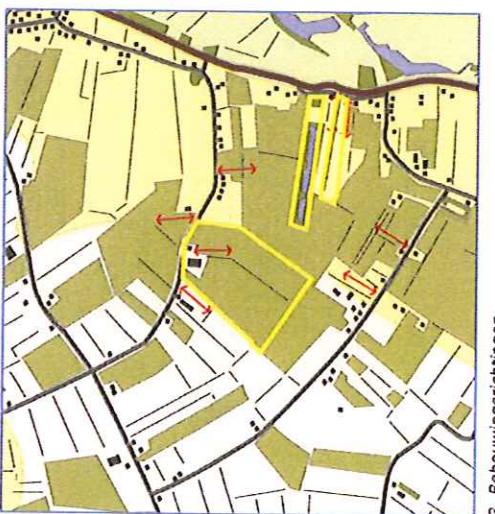
LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE



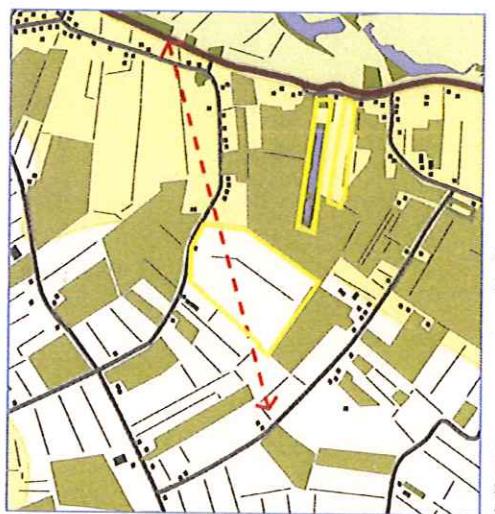
1. Bestaande zichtlijnen op de locatie



2. Verhouding boomgaard - open ruimte



3. Bebouwingsrichtingen



4. Kansen voor vergroten zichtlijnen

Analyse op lager schaallniveau
Om goed inzicht te krijgen van invloed van de ontwikkeling op de kermkwaliteiten is ook op een lager schaallniveau gekeken naar de bestaande situatie.

1. Bestaande zichtlijnen op de locatie
Vanaf de oeverwal is er ter hoogte van de Abdij zicht op de locatie. Vanaf de Paasweg is er zicht op de achterzijde van de locatie. Het huidige beeld bestaat uit zicht op de laagstamboomgaard.

2. Verhouding boomgaard - open ruimte
Het komgebied met stroomruggen en kleine kommen bestaat uit een afwisseling van boomgaarden en kleine open ruimtes. De boomgaarden ter hoogte van de Uilenburgsestraat zijn over een groot oppervlak aan elkaar gegroeid waardoor de afwisseling daar nauwelijks beleefbaar is.

3. Bebouwingsrichtingen
De bebouwing in het gebied ligt altijd parallel aan kavelgrenzen en slootjes, of ligt op de weg gericht. De bebouwing volgt het landschap. De bebouwing is daarnaast geconcentreerd langs de wegen en compact bij elkaar gesitueerd. Over het gehele perceel verspreide bebouwing komt niet voor.

4. Kansen voor zichtlijnen
De ontwikkeling biedt kansen om zichtlijnen vanaf de oeverwal verder het komgebied in te versterken. Dit kan een randvoorraad zijn voor het ontwerp van de ontwikkeling.

KERNKWALITEITEN EN DE ONTWIKKELING

Vertaling van de landschappelijke analyse naar de kernkwaliteiten

1. Gave en karakteristieke gradiënten en ensembles van kommen-oeverwallen-uiterwaarden.

De percelen maken deel uit van deze gradiënt, d.w.z. het ligt in het overgangsgebied tussen de goed te herkennen oeverwall en de open komgrond. Dit overgangsgebied is met name in de laatste 50 jaar gevormd. De openheid van het komgebied is steeds verder van de oeverwall afgeschoven.

Het overgangsgebied kenmerkt zich niet zozeer door kleinschaligheid zoals die op de oeverwallen te vinden is, maar door een besloten beeld door de vele laagstamboomgaarden die er zijn te vinden. Deze beslotenheid opent zich steeds verder richting de kom.

Met betrekking tot de ontwikkeling geldt dat het bebouwen van een groot perceel in eerste instantie niet logisch lijkt op deze locatie. Het gebied waarin de locatie ligt is echter juist het gebied wat de laatste 50 jaar het meest in beweging is geweest. De meeste ontwikkelingen die invloed hebben gehad op het beeld van het landschap hebben hier plaatsgevonden. Een ontwikkeling op de oeverwall of in de open kom zou de gaafheid meer aanstaan dan een ontwikkeling in deze overgangszone. Bovendien biedt een ontwikkeling in deze overgangszone juist kansen om de kernkwaliteiten te versterken.

2. Karakteristieke kleinschalige oeverwallen met afwisseling van boomgaarden, beeldbepalende boerderijen, verspreide bebouwing, buurtschappen, dorpen, kasteelterreinen.

De percelen grenzen aan deze oeverwall. De overgang van oeverwall naar komgrond is met name de laatste 50 jaar minder contrastrijk geworden. In het LOP wordt door onder andere het aanplanten van bomenlanen tot aan de rand van de oeverwall dit contrast weer versterkt. In de toekomst, wanneer deze lanen aangeplant zullen zijn, zal de overgang verduidelijkt worden. Dat neemt niet weg dat de openheid van de komgrond in de zone langs de oeverwall reeds verdwenen is door de vele aan elkaar gegroeide haagstamboomgaardens.

Bij een ontwikkeling aan de Uilenburgsestraat 31 zal 16,5 ha. Laagstamboomgaard verdwijnen. Aangezien het perceel grenst aan de

oeverwall kan nieuwe openheid bijdragen aan de herkenbaarheid van de oeverwall. Omdat voor de ontwikkeling naar zorg-recreatiwoningen op het terrein nieuwe bebouwing wordt toegevoegd vraagt dit om een goede inpassing.

Daarnaast kan door bij de ontwikkeling rekening te houden met mogelijke nieuwe zichtlijnen het zicht vanaf de oeverwall verder het komgebied in versterkt worden.

3. Kleine karakteristieke matig grootschalige open kommen met weidebouw (de Steendert).

Het erf ligt tussen de oeverwall en de open kom van de Steendert in. In het LOP van onder andere gemeente Neerijnen wordt als doel gesteld dat in het gebied met de stroomruggen en kleine kommen de watergangen verbreed worden.

De voorgenomen ontwikkeling kan hieraan bijdragen. Door de nieuwe bebouwing te koppelen aan de watergangen op het perceel kan de beleving van de watergangen in dit gebied worden versterkt. Tevens zou het nieuwe inrichtingsplan op deze manier gebaseerd worden op de landschappelijke onderlegger.

De ontwikkeling biedt daarnaast kansen om de recreatieve structuur in het landschap te versterken. Dit is tevens een van de doelstellingen uit het LOP. De heer van Waarden heeft naast de percelen aan de Uilenburgsestraat 31 ook nog een tweetal kleinere percelen in bezit die gelegen zijn op de oeverwall. Een van deze percelen is in gebruik als natuurgebied. De ontwikkeling biedt kans om een recreatieve wandelroute over het terrein via het natuurgebied richting de uiterwaarden te creëren.

4. Lintbebouwing op de smalle oeverwall langs de Waal.

De Uilenburgsestraat ligt haaks op de richting van de oeverwall. Deze kernkwaliteit is dan ook niet van toepassing op de locatie aan de Uilenburgsestraat. De twee percelen langs de dijk liggen wel aan de weg waaraan de lintbebouwing is gekoppeld. Op deze percelen is geen bebouwing aanwezig.

KANSEN BIJ ONTWIKKELING EN CONCLUSIE

Kansen: gebruik maken van de landschappelijke onderlegger

Kansen om met de ontwikkeling te bouwen aan het landschap en daarmee de kernkwaliteiten te versterken op een rij:

- Zichtlijnen vanaf de oeverwal verder het komgebied in versterken.
- Herstel van de afwisseling tussen openheid en laagstamboomgaarden in het gebied van de stroomruggen en kleine kommen.
- Verduidelijken van de grens van de oeverwal door het creëren van ruimte op de grens van de oeverwal.
- Volgen van de bestaande kavelrichting en het slotenpatroon voor de situering van de nieuwe bebouwing op het perceel.
- Creëren van nieuwe recreatieve routes die zowel door het gebied van de stroomruggen met kleine kommen, als over de oeverwal, als door de uiterwaarden loopt. Met deze route kan het waardevolle landschap goed beleefbaar worden gemaakt.
- De laagstamboomgaard als beeldbepalend element in de zone van stroomruggen en kleine kommen, biedt mogelijkheden om bebouwing in op te nemen.
- De hoogte van de nieuwe bebouwing in relatie met de hoogte van de hagen rond de laagstamboomgaarden.

Conclusie

In waardevol landschap dienen ontwikkelingen per definitie met zorg ingepast te worden. Een ontwikkeling naar zorg met recreatie is een ontwikkeling die kan passen op de betreffende locatie in het waardevolle landschap. Een zorgvuldig ontwerp van het nieuwe terrein dat gebaseerd is op de landschappelijke onderlegger is voorwaarde voor een succesvolle inpassing van de ontwikkeling. Het benutten van bovenstaande kansen vereist dan ook deskundigheid op het gebied van zowel landschap als architectuur. Alleen onder deze voorwaarde zullen de kernkwaliteiten niet aangestast worden en zelfs versterkt kunnen worden.

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem
T(026) 442 1742 •
ervenconsulent@geldersgenootschap.nl