

# Landschappelijke inpassing

Waldijk 34 Gendt

14 oktober 2022 | Gemeente Lingewaard



**OOSTZEE**  
ontwerp & omgeving

De Kleine Campus

Statenlaan 8

6828 WE Arnhem

[info@oostzee.nl](mailto:info@oostzee.nl)

[www.oostzee.nl](http://www.oostzee.nl)

Kristiaan Visser

Landschapsontwerper

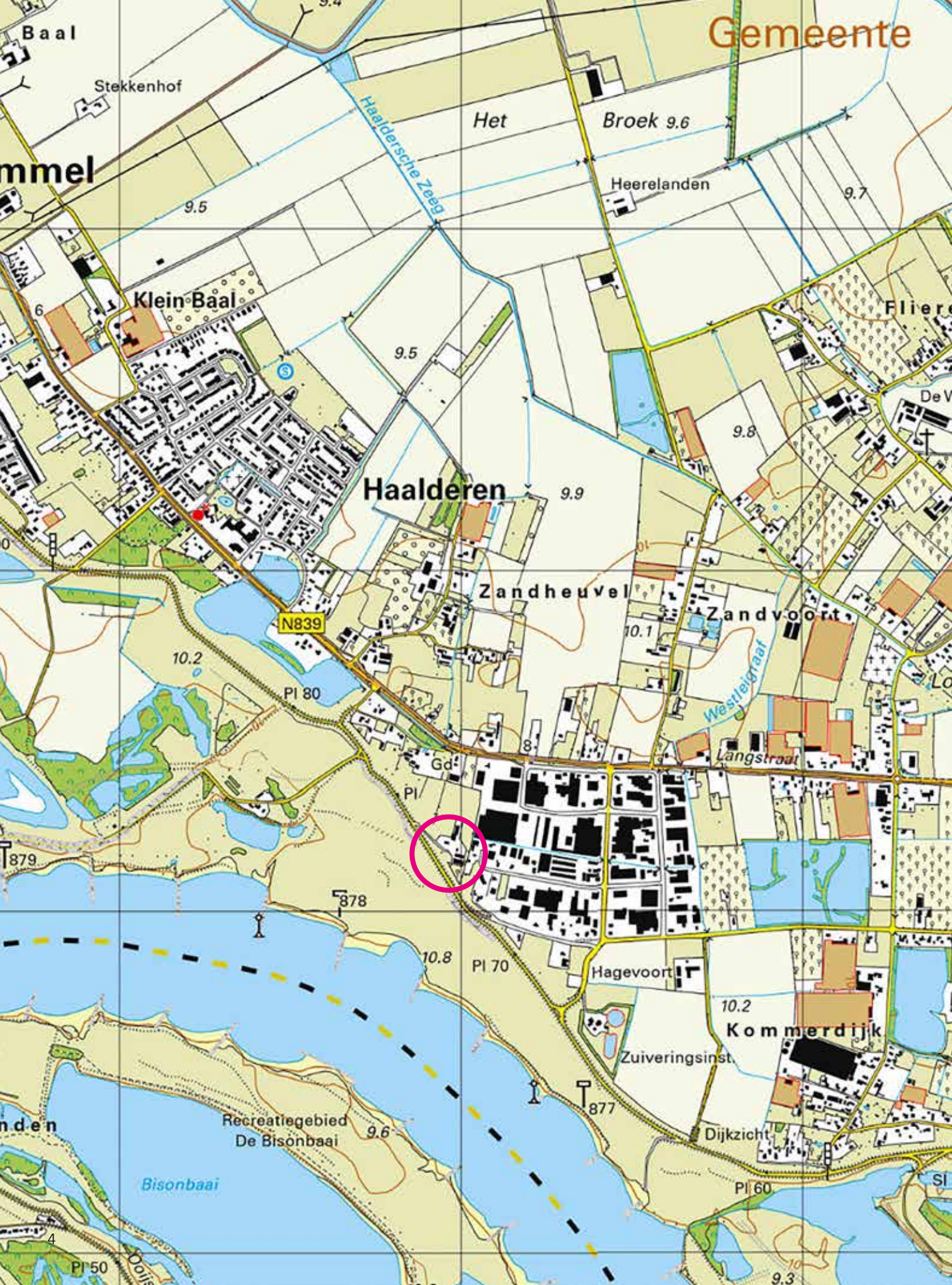
06- 46 19 23 41 | [k.visser@oostzee.nl](mailto:k.visser@oostzee.nl)

# 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.



Gemeente

Baal

Stekkenhof

Het

Broek 9.6

Heerelanden

Klein-Baal

Haalderen

Zandheuvel

Zandvoort

N839

PI 80

Langstraat



878

10.8

PI 70

Hagevoort

10.2

Kommerdijk

Zuiveringsinst.

Dijkzicht

PI 60

Recreatiegebied  
De Bisonbaai

9.6

Bisonbaai

PI 50

9.3

# LOCATIE

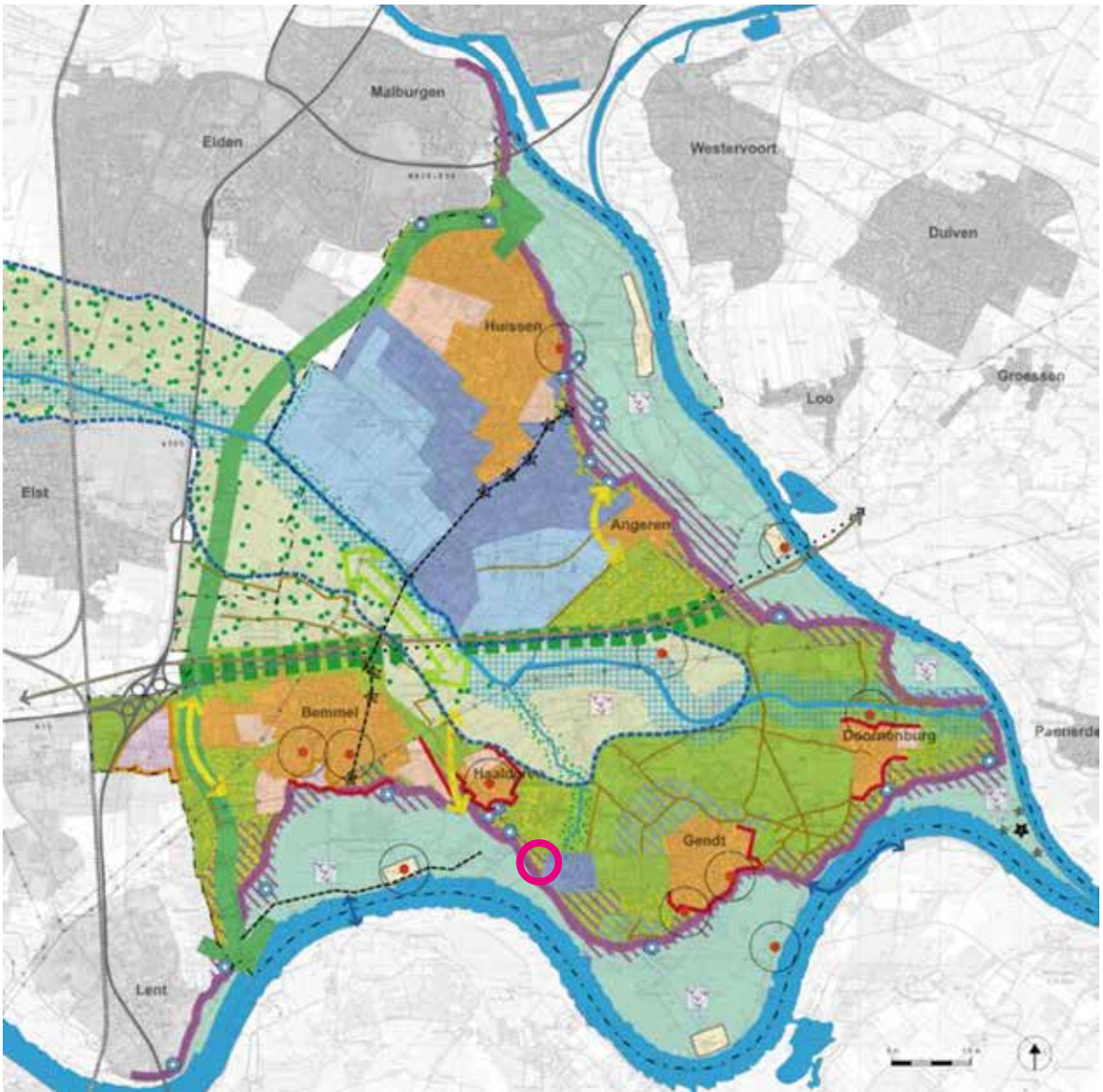
## AANLEIDING

Aan de Waadlijk 34 te Gendt is de initiatiefnemer voornemens alle bestaande agrarische bedrijfsopstallen, met uitzondering van de bestaande (bedrijfs)woning te slopen en in ruil daarvoor twee nieuwe vrijstaande woningen terug te 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 nieuwe woning 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 de vier woonpercelen uiteengezet in woord en beeld.

## LIGGING PLANGEBIED

Het perceel Waadlijk 34 te Gendt, kadastraal bekend gemeente Gendt, sectie E, nummer 1197, ligt globaal tussen de kernen Gendt en Haalderen in het buitengebied van de gemeente Lingewaard. Het perceel heeft momenteel een agrarische functie en ligt ingeklemd tussen het bebouwingslint aan de provinciale weg N839 de dijkzone van de Waal en het bedrijventerrein Gendt/Bemmel. Het plangebied heeft een totale grootte van circa 15.954 m<sup>2</sup>, waarvan het grootste deel nu in gebruik is ten behoeve van agrarische weide.



Landschapsontwikkelingsplan gemeente Lingewaard

# LANDSCHAPSANALYSE

## LANDSCHAP

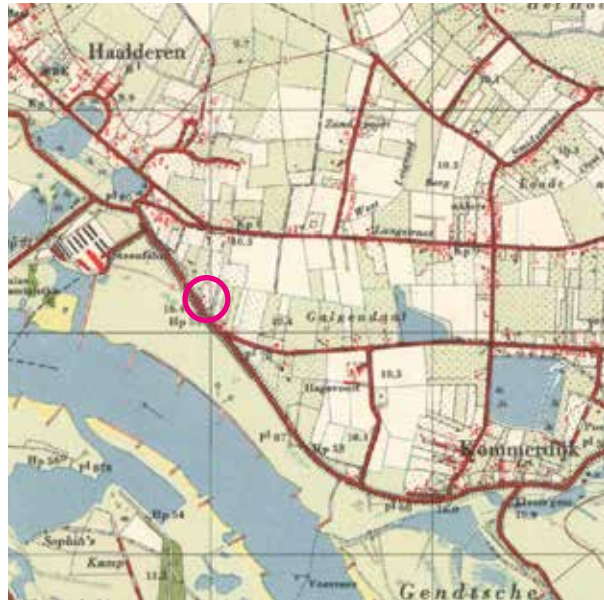
De locatie ligt in het buitengebied tussen Gendt en Haalderen, ten westen van het bedrijventerrein Gendt/Bemmel. De omgeving wordt gekenmerkt door verspreid liggende (agrarische) woonpercelen, het bedrijventerrein, boomgaarden en de open dijkzone van de Waal met graslanden. Het landschap is divers en ten noorden aan de provinciale weg relatief gesloten door het bebouwingslint. Rondom de planlocatie is het landschap open en is onderdeel van de dijkzone, één van de belangrijkste landschappelijke structuurdragers. Behoud van karakteristieke elementen en open ruimte langs de dijk en tegengaan van verdichting en verrommeling staan hierbij centraal.

Het plangebied maakt volgens het Landschapsontwikkelingsplan (LOP, 2005) deel uit van de dijkzone van de Waal. De dijkzone is een van de belangrijkste landschappelijke structuurdragers. Behoud van karakteristieke elementen en open ruimtes langs de dijk en tegengaan van verrommeling is van belang. Ook is behoud van de landschappelijke eenheid en van samenhang tussen dijk, dijkzone en uiterwaarden van belang voor het behoud van een samenhangend landschap. Vanuit het LOP gelden verder de volgende uitgangspunten voor de dijkzone:

- Behoud, herstel en vergroting herkenbaarheid markante dijktrajecten en historische elementen en patronen in de dijkzone (wielen, strangen en rabatten en markering van strangbeloop, kwelkomlandschappen, relicten van verdrongen kernen etc.);
- Versterking van ecologische kwaliteiten dijkzone;
- Vergroten van de mogelijkheden voor recreatief gebruik en de recreatieve aantrekkelijkheid van de dijk;
- Gemeentegrens overstijgende aanpak;
- Aansturing vernieuwingsprocessen vanuit de thematiek van de dijken, vergroting samenhang van een groot gebied met de dijken als basis;
- Terughoudendheid bouwen in de dijkzone; nieuwe ontwikkelingen zijn alleen onder voorwaarden denkbaar;
- Verbetering inpassing ruimtelijk storende elementen en gebieden.



1900 (bron: Topografische atlas Gelderland)



1960 (bron: Topografische atlas Gelderland)



1980 (bron: Topografische atlas Gelderland)



2020 (bron: Topografische atlas Gelderland)



De historische kaarten hiernaast illustreren de ontwikkeling van het landschap van omstreeks tussen 1860 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 het plangebied. Vanaf begin jaren 80 ziet men het naastgelegen bedrijventerrein Gendt/Bemmel zich ontwikkelen. Het bedrijventerrein en de verglazing van de omgeving is duidelijk te zien in het verschil tussen bijvoorbeeld de kaart uit 1960 en 2020.

## STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

De dijkzone van de Waal loopt van oost naar west en is een van de belangrijkste structuurdragers. In de dijkzone en aan de Waaldijk liggen (agrarische) woonpercelen met daartussen kassen, boomgaarden, graslanden en akkerpercelen. De ruime voortuinen en de boerenerven zijn vaak voorzien van geschoren hagen, plantenborders en kleine bomenrijen. In voortuinen en langs perceelsgrenzen staan vaak solitaire bomen welke een entree markeren of het aanzicht van de voortuin bepalen. Op het naastgelegen bedrijventerrein zijn kleine en grotere bedrijven aanwezig. Aan de noordzijde van het plangebied is van oudsher een bebouwingslint aanwezig. In deze bebouwingslint zijn zowel (agrarische) bedrijven als woningen gelegen.

## NATIONALE LANDSCHAP DE GELDERSE POORT

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het Nationale Landschap de Gelderse Poort. Op verzoek van de gemeente Lingewaard is de grens van het Nationale landschap niet precies op de dijk gelegd maar is ook het dijkzone landschap meegenomen in de begrenzing. Het plangebied ligt binnen de grenzen van het Nationale Landschap de Gelderse Poort. De effecten van het plan op de kernkwaliteiten van het Nationale landschap de Gelderse Poort die van toepassing zijn op het plangebied zijn hieronder benoemd.

### Ooijpolder en Rijnstrangen

1. Gave gradiënten van kom-oeverwal-uiteerwaard-rivier en dynamiek van de rivieren  
*De twee erven zullen samen met de bestaande voormalige boerderij geclusterd, in een erfopzet, in het landschap komen te liggen. Zo wordt het afwisselende karakter (gave gradiënten van kom-oeverwal-rivier) van het landschap behouden en versterkt.*
2. Overwegend open landschap met in de kom afwisseling van weidebouw, oude strangen en kleiputten met ooibos; oeverwal afwisselend open en kleinschalig met afwisseling van bouwland, grasland, boomgaard.  
*Plangebied is gelegen op oeverwal. Bestaande en nieuwe aanplant van landschappelijke elementen (o.a. houtsingel, boomgaard, struweelhagen en solitaire bomen) dragen bij aan afwisselend open en kleinschaligheid van landschap.*
3. Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap, over de rivieren, en naar de stuwwallen van Nijmegen en Montferland.  
*Vrij uitzicht over het binnendijkse landschap wordt door beoogde ontwikkeling niet beperkt. Door toepassen landschappelijke elementen (o.a. houtsingel) wordt het uitzicht versterkt en het naastgelegen bedrijventerrein op een passende wijze ingepast.*
4. Bebouwing overwegend geconcentreerd in dorpen en (dijk)linten  
*De twee erven zullen samen met de bestaande voormalige boerderij geclusterd, in een erfopzet, compact in het landschap komen te liggen en sluit aan op het karakteristiek van de bestaande (dijk)linten.*

5. Dorpen en gehuchten op oeverwallen (vele), pleistocene zandopduikingen (donk van Persingen), boerderijen op terpen, hier 'pollen' geheten. Bewoning langs de dijken bestaat uit voormalige boerderijen, vooral kleinere, en voormalige steenfabrieks woningen.

*De samenhang tussen de nieuw te bouwen woningen en de overige woningen aan de Waaldijk wordt bereikt door het toepassen van en aansluiting te zoeken bij dezelfde karakteristieken op gebied van oriëntatie, massa en schaal.*

6. Rust, ruimte, donkerte

*Ten oosten van het plangebied is door het bestaande bedrijventerrein de omgeving redelijk verstedelijkt. Het plangebied zelf heeft een woonfunctie en sluit daardoor goed aan op de kernkwaliteit 'rust, ruimte en donkerte'.*

### **Conclusie**

Het initiatief maakt gebruik van de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan, om na bedrijfsbeëindiging om te schakelen naar wonen. Er worden naast de bestaande voormalige boerderij twee nieuwe erven ontwikkelt en landschappelijk ingepast met kenmerkende landschappelijke elementen (o.a. houtsingel, boomgaard, struweelhagen en solitaire bomen). Daarbij veroorzaakt het plan geen negatieve invloed op het Nationale Landschap de Gelderse Poort. Middels een inrichtingsplan wordt de landschappelijke kwaliteit van het gebied juist versterkt. Hiermee voldoet het plan aan de door de kernkwaliteiten van het Nationale Landschap de Gelderse Poort..



weide

weide

tuin  
1.640 m<sup>2</sup>

tuin  
1.590 m<sup>2</sup>

tuin  
1.890 m<sup>2</sup>

weide

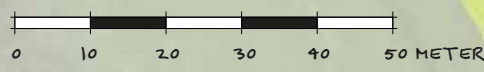
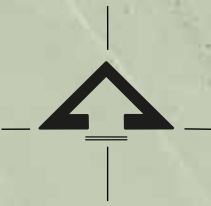
weide

weide

50 meter (categorie 3.2)

50 meter (categorie 3.2)

WAALDIJK



# LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING

Aan de Waaldijk zullen de aldaar aanwezige bedrijfsopstallen worden gesloopt. In het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling zal de sloop van de bedrijfsopstallen het mogelijk maken om twee vrijstaande (schuur)woning op te richten in het buitengebied. Het uitgangspunt van de initiatiefnemer is om de bestaande bedrijfswoning te handhaven en twee woonerven met daarop twee vrijstaande (schuur)woningen te realiseren.

## HOOFDOPZET

De twee erven zullen samen met de bestaande voormalige boerderij geclusterd, in een erfopzet, in het landschap komen te liggen. Zo wordt het afwisselende karakter van het landschap versterkt. Aansluitend bij de overige bebouwing die in de loop der tijd aan de Waaldijk is ontstaan, zijn de nieuwe kavels afzonderlijk van elkaar ontsloten via een smalle toegangsweg. De woningen zijn zo gepositioneerd dat er vanuit de bestaande woningen een vrij zicht blijft bestaan. Aan de achterzijde zijn de kavels meer open om zo de relatie met het landschap te versterken.

De erven hebben een groene uitstraling en wordt de overgang naar het omringende landschap op zorgvuldige wijze vormgegeven. De bebouwing oriënteert zich op een gezamenlijk weide en zijn meer terug gelegen vanaf de dijk. De samenhang tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woning aan de Waaldijk wordt bereikt door het toepassen van een erfopzet en aansluiting te zoeken bij de karakteristiek van een schuurwoning op gebied van oriëntatie, massa en schaal.

## LEGENDA



BESTAANDE (HOOFD)WONING MET NIEUW BIJGEBOUW (8X14 METER)  
GERICHT OP WAALDIJK



NIEUW VRIJSTAANDE (SCHUUR)WONING (800 M²),  
ONDERGESCHIKT AAN VRIJSTAANDE (HOOFD)WONING MET BIJGEBOUW (6X10 METER)



NIEUW VRIJSTAANDE (SCHUUR)WONING (800 M²),  
ONDERGESCHIKT AAN VRIJSTAANDE (HOOFD)WONING MET BIJGEBOUW (6X10 METER)



BESTAANDE ERFBEPLANTING IN DE VORM VAN ENKELE BOMEN, KNIP- EN  
SCHEERHEG EN NATUURLIJK HAAG OP PERCEELSGRENS HANDHAVEN



KLEINSCHALIGE WEIDES BEHOOREND BIJ NIEUWE WONINGEN



AANSLUITEND BIJ DE OVERIGE BEBOUWING AAN DE DIJK, ZIJN DE KAVELS  
AFZONDERLIJK VAN ELKAAR ONTSLOTEN VIA EEN SMALLE TOEGANGSWEG



NIEUWE HOUTSINGEL ZORGT VOOR GROENE BUFFER TUSSEN NIEUWE WONING  
EN BEDRIJVENTERREIN EN ONTTREKT HET ZICHT OP HET BEDRIJVENTERREIN



KNOTWILGEN LANGS PERCEELSGRENS ZORGT LANDSCHAPPELIJKE INPASSING  
AAN DE NOORDZIJDE



BESTAANDE KARAKTERISTIEKE HOOGSTAMBOOMGAARD EN KLEINFRUIT  
HANDHAVEN



KNIP- EN SCHEERHEGGEN EN SOLITAIRE BOMEN ZORGEN VOOR  
KLEINSCHALIGHEID ERVEN AAN DE DIJK



*houtsingel met streekeigen soorten*



*solitaire boom in het landschap*



*rij knotwilgen*



*knip- en scheerheg*

## ONTSLUITING EN PARKEREN

De huidige en over gedimensioneerde ontsluiting zal in de nieuwe situatie teruggebracht worden naar een ontsluiting passend bij de schaal en uitstraling van de woonkavels in de dijkzone van de Waal. Een informele inrit gelegen aan de Waaldijk geeft toegang aan de woonkavels. De verharding zal bij voorkeur bestaan uit (gebakken) klinkers of halfverharding. Op iedere woonkavel is voldoende ruimte voor twee á drie parkeerplaatsen, zodat wordt voldaan aan de vigerende parkeernormen.

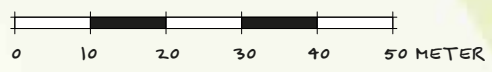
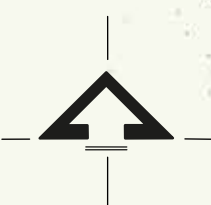
## BOUWMASSA EN KAVELAFMETINGEN

Op de nieuwe woonkavels worden twee vrijstaande (schuur)woningen gesitueerd van circa 8 meter breed en 15 meter diep. Het volume kent een eenvoudige massaopbouw met een zadeldak en een goot- en nokhoogte van 3,5 meter en 9 meter, waarmee een inhoud van max. 850 m<sup>3</sup> wordt bereikt. De nieuwe woonkavels zijn respectievelijk 1.590 m<sup>2</sup> en 1.640 m<sup>2</sup> groot. De grootte van de bestaande kavel blijft grotendeels behouden en is 1.890 m<sup>2</sup> groot.

## INRICHTINGSELEMENTEN

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

- De woonpercelen krijgen langs de zijdelingse perceelgrenzen een knip- en scheerheg en een struweelhaag bestaande uit streekeigen soorten. Naar achteren toe kunnen de hagen iets hoger worden ten behoeve van de privacy in de achtertuinten.
- Knip- en scheerheggen met (bestaande) solitaire bomen zorgen voor een informele voorzijde van de nieuwe en bestaande woonerven.
- De achterzijden van de woonpercelen kunnen onbeplant blijven om zo een geleidelijke overgang te creëren naar de aangrenzende open agrarische percelen.
- Aan de noordzijde van de weides wordt een rij knotwilgen aangeplant om de weides in het landschap te accentueren.
- Aan de oostzijde zorgt een robuuste houtsingel voor de landschappelijke inpassing en onttrekt het zicht aan het bedrijventerrein.
- Verspreid langs en op de perceelgrenzen zijn enkele solitaire bomen toegepast die zorgen voor diepte in de tuin en landschap en markeren de perceelgrens.





# 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. solitaire boom	6 stuks	maat 12-14	streekeigen soorten, bijvoorbeeld zomereik, es, berk, zwarte els, linde of esdoorn
B. erf-/bakenboom	2 stuks	maat 16-18	streekeigen boom 1e orde, bijvoorbeeld zomereik, walnoot, beuk, linde of paardenkastanje
C. knotbomen	13 stuks	maat 10-12	gewone wilg of es
D. houtsingel		maat 100-125 2 stuks / m <sup>2</sup>	Struik- en boomvormers van streekeigen soorten, bijvoorbeeld meidoorn, sleedoorn, lijsterbes, vlier, Gelderse roos, hazelaar, berk, eik, es (minimaal 10% boomvormers toepassen)

TYPE	MAAT	SOORTEN
E. natuurlijke struweelhaag	maat 100-125 aanplant in twee rijen plantafstand 2 stuks / m <sup>1</sup> verschoven verband	meidoorn, sleedoorn en hondsroos
F. knip- en scheerheg	maat 100-125 plantafstand 4 stuks / m <sup>1</sup> minimaal 1.20 m hoog	beuk, haagbeuk, meidoorn, veldesdoorn of liguster

G. Weide inzaaien met weidemengsel (BG11 of vergelijkbaar) oppervlakte: 1.500 m<sup>2</sup> geschikt voor begrazing van kleinvee. 2 x per jaar maaien en maaisel afvoeren.

H. Bermen inzaaien met bermenmengsel. Bermen worden intensief gemaaid. Opp: 350 m<sup>2</sup>

◀ Beplantingsplan



*Overzicht van woningen in de nabije omgeving (Kommerdijk, Poelwijklaan en Groenestraat). 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 woningen 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 woningen. 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 woningen. De nieuw te bouwen woningen mogen daarbij zeker onderscheidend zijn, maar tegelijkertijd passend in het beeld: 'Eenheid in Verscheidenheid'.

## ONTWERPPRINCIPES

De samenhang tussen de nieuw te bouwen woningen en de overige woningen aan de Waaldijk 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.



*Referentiebeelden 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 woningen dienen 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