

An aerial photograph of a rural landscape. The image shows a winding river or canal on the left side, bordered by a residential area with houses and trees. To the right of the river, there are large, rectangular plots of land, many of which are covered in rows of green plants, likely a vineyard. There are also some industrial or agricultural buildings with large roofs. The overall scene is a mix of natural and developed land.

SPACE
VALUE

INRICHTINGSPLAN LANDGOED DE COPPEL

8 JANUARI 2025

Inrichtingsplan landgoed de Coppel, Buurmalsen 8 januari 2025

Het inrichtingsplan landgoed de Coppel, Buurmalsen is opgesteld door:

Spacevalue B.V.
Haagdijk 39
4811 TN Breda
info@spacevalue.nl

EVE Architecten
Ernst Machstraat 2
7442 DL Nijverdal

In opdracht van:

Bogor projectontwikkeling
Spijksedijk 20L
4037 GN Gorinchem

Landbouwgronden omvormen tot een landgoed, conform de provinciale Verordening Ruimte;

Het landgoed kan worden gerangschikt onder de Natuurschoonwet;

Met gebiedseigen vegetatiesoorten;

Ecologische waarden verhogen op een manier die recht doet aan de cultuurhistorie van de plek;

Met natuurbehoud-en ontwikkeling;

Beleefbaar maken van de natuur- en cultuurhistorische waarden voor recreanten en inwoners;

Waterkwaliteit verbeteren en zorgen voor waterberging;

De Linge meer ruimte geven;

Buurtparticipatie (inspraak, voedselbos, openstelling voor recreatie, uitleg over natuur en de cultuurhistorie).

uitgangspunten en aanleiding



Landgoed aan de Linge

Jens Smits & Eline Hendriks



dierenweide



boomgaard



moestuin



grienden



zicht vanaf heemtuin op het plangebied,
Molenhof en Huize Ravenstein



aanlegsteiger



koppelsedijk met vrijstaande woningen



zicht vanaf Koppelsedijk op het plangebied



zicht op de Molenhof





theetuin Thuis aan de Lingedijk



zicht op de Centrum- of Suitbertuskerk



lingedijk - entree plangebied



Huize Ravenstein - lingedijk



locatiebezoek - context



TRICHT

BUURMALSEN

LINGE



GELDERMALSEN



LANDSCHAP

- Doorzichten vanaf de dijken en vanuit de Heemtuin en klein Ravenstein behouden of mogelijk maken
- Dijk als eenheid beleefbaar houden
- Groene en toegankelijke buffer tussen dorpen
- Beleving vanaf de dijk

LOCATIE - INRICHTING LANDGOED

- Bodem en water leidend
- Behoud historisch reliëf
- Winterbed niet versmallen
- Natuurdoeltypen KRW, GNN, GGO leidend
- Extra water is gewenst maar geen meestromende nevengeul
- Water moet water blijven dus aandacht voor hoeveelheid plas-dras en beheer
- De Linge benaderbaar maken (geen zwemwater)
- Bestaande bomen behouden
- Afwisseling en open en besloten
- Opgaande beplanting beperkt en op hogere delen nabij dijk
- Lijnelementen in de stroomrichting
- Recreatieve routing naar binnen trekken
- Balans natuur en openbaarheid
- Steiger is onder voorwaarde mogelijk
- Verharding beperken en compenseren

LOCATIE - ERF

- Bebouwing geconcentreerd in één cluster op maximaal 1 hectare
- Bebouwing met inrichting geconcentreerd op bestaande hoge stroomrug in het landschap, eventueel verder opgehoogd
- Duidelijke samenhang tussen de bebouwing
- Naadloze overgang erf - landschap
- Weinig privéruimte - veel landschap en natuur

BEBOUWING

- Wonen in het landschap
- Wonen in de natuur
- Duurzaam en circulair
- Een totale bouwvolume van maximaal 4000 m³ aan woningen (woongebouw) en 450 m² aan bijgebouwen. De bebouwing wordt daarbij geclusterd op een huiskavel van maximaal 1 ha.
- Een ensemble van architectonisch bij elkaar horende maar vrijstaande woningen/bijgebouwen is mogelijk. Maximaal 5 woningen van 800m³
- Voorkeur voor inpandige bergingen, waarbij het hoger aantal m³ per woning geregeld zal worden in het bestemmingsplan.
- Vergunningsvrij bouwen uitsluiten of beperken

Randvoorwaarden en wensen college besluit:

- Een combinatie van nieuwe natuur (o.a. grienden, natuurvriendelijke oevers, bloemrijke graslanden), landschapsversterking in de vorm van hoogstamfruitteelt én een woonfunctie.
- Gebied transformeren als één samenhangend geheel.
- Openbaar toegankelijk voor bezoekers, omwonenden en passanten. In ieder geval voor wandelaars. Een eenvoudige fietspad is ook gewenst. Als alternatief voor drukke Lingedijk.
- Toegang tot de Linge in de vorm van een ligweide.
- Versterking van rivier gebonden natuurwaarden.
- Bebouwing in de uiterwaarden hoogwatervrij bouwen.
- Spelregels GNN, GGO en aanleg nieuwe natuur- en landschapswaarden.
- Het "Lingehof" geldt als uitgangspunt met minimaal 5 hectare nieuwe natuur, met een totale bouwvolume van maximaal 4000 m³ aan woningen (woongebouw) en 450 m² aan bijgebouwen. De bebouwing wordt daarbij geclusterd op een huiskavel van maximaal 1 ha.
- Een ensemble van architectonisch bij elkaar horende maar vrijstaande woningen/bijgebouwen is mogelijk. Maximaal 5 woningen van 800m³.
- Kleinschalige economische activiteit is mogelijk mits op de huiskavel.

Landschappelijke karakteristiek (LOP, omgevingsvisie en streekgids)

Doelstellingen voor dit gebied zijn het behoud van de landschappelijke kwaliteit, natuurbeheer en bevorderen biodiversiteit. Inzet is een waterrobust en klimaatadaptief landschap waar ingezet wordt op circulair en energieneutraal bouwen.

De gemeente streeft naar het toegankelijk en beleefbaar maken van de natuur- en cultuurhistorische waarden rivierlandschap. Het beleefbaar maken van de Linge mag geen onevenredige schade toebrengen aan de Kaderrichtlijn Water (KRW) functie. De gemeente zet in op het behoud en het versterken van kernkwaliteiten van de oorspronkelijke dorpspolderkades.

Kernkwaliteiten

- Patchwork: lanen, singels, gaarden, Lingelandjes met weilanden, grienden, boomgaarden, bosjes in waterplassen.
- Slingerende rivier met smalle oeverwallen
- Kleinschalig oeverwallenlandschap aan weerszijde van de rivier (rijke

afwisseling)

- Besloten oeverwallenlandschap (contrast met open kommen)
- Landschappelijke bakens (kerktorens, molens, silhouet dorpen/steden)
- Idyllisch meanderende structuur (koppeling van bebouwing en elementen erfgoed aan de dijk)
- Stedelijke dynamiek Tiel Geldermalsen, historisch op oeverwallen en aan water)
- Cultuurhistorie: Historisch reliëf; doorzichten, erflocatie, bomenrij historisch groen (ook overkant),
- Archeologische vindplaatsen, hoge verwachtingswaarde.
- Natuurwaarden: GGO, EVZ en KRW

Ontwikkeldoelen landschap

Versterk het landschapsmozaïek van de oeverwal:

- Zet in op een aantrekkelijke mix van grondgebruiksfuncties en sferen die bijdragen aan het versterken van het landschapsmozaïek;
- Voorkom het aan elkaar groeien van de dorpen door het ontwikkelen van 'groene wiggen' tussen de dorpen met ruimte voor landbouw, natuur, recreatie en incidentele bebouwing;
- Versterk de kleinschaligheid en afwisseling van het landschap door aanleg en beheer van groene landschapselementen zoals lanen, singels, boomgaarden, erfbeplantingen en bosschages;
- Bouw voort op de organisch gegroeide opzet van het landschap met slingerende wegen en onregelmatige verkaveling;
- Versterk de recreatieve toegankelijkheid. Verbindt de dorpen met de rivier en de kommen in het achterland;

Ontwikkelen regionaal landschapspark Meanderende Linge:

- Balans brengen in de verdere verstedelijking tussen Geldermalsen en Tiel, waarbij de herkenbaarheid van de meanderende Linge als doorgaande structuur wordt versterkt en de recreatieve betekenis wordt vergroot.
- Herinrichting van de uiterwaarden aan weerszijden van de Linge tot een aaneengesloten groen/blauwe structuur. Koppeling met de actuele water, natuur - en klimaatopgaven.
- Ontwikkelen van multifunctionele landschapsparken op de oeverwal met een onderscheidende identiteit gebaseerd op de landschappelijke karakteristiek.

ONTWIKKELDOELEN NATUUR

- Model Rietzanger (grote en kleine stapsteen – rietland – waterhuishouding)
- Model IJsvogelvlinder (kleine stapsteen – vochtig loofbos met open plekken en structuurrijke randen.
- Dooradering agrarisch natuurbeheer: De Linge en zijn zijrivieren zijn begrensd vanwege de aanwezigheid van de Bittervoorn. Maatregelen treffen ter bevordering van deze soort. Deze zitten vooral in het verbeteren van de waterkwaliteit door mest - en spuitvrije zones direct aan grenzend aan watergangen en bittervoornvriendelijk slootbeheer.
- Zoekzone EVZ 34: Linge: IJsvogelvlinder, rietzanger, winde.
- De Beneden-Linge is KRW-type R6, een langzaam stromend riviertje op klei- of zandgrond. De riviertjes zijn sterk meanderend en hebben een asymmetrisch dwarsprofiel. Een onderdeel van het ecologisch functioneren van een R6 is de overstromingsvlakte langs het water. In een natuurlijke situatie ontwikkelen zich hier zeggenmoerassen.

KADER VANUIT WATERSCHAP

1. Het waterschap heeft het peil onder extreme omstandigheden vastgesteld op 3 meter.
 - Bebouwing zo hoog mogelijk en dicht bij de dijk: dus op stroomrug.
 - Bebouwing en bijgebouwen concentreren.
 - Winterbed zoveel mogelijk obstakel vrij, bestemming en inrichting tuinen en vergunningsvrij goed vast-leggen.
 - Bebouwing op lagere plekken ongewenst.
 - Dilemma hoge stroomrug op plek waar het smal is. Hoogwater stroom snel. Is het een optie de stroom-rug smaller te maken? Ecologisch is het hoogteverschil wel interessant. Aan de andere kant komt er na de stroomrug meer ruimte voor het water.
 - Aandachtspunt is dat mensen komen te wonen in de uiterwaarden. Dit kan risico's met zich mee brengen.

2. De Linge valt onder de Kaderrichtlijnwater: KRW type R6: langzaam stromend riviertje op klei- of zandgrond.

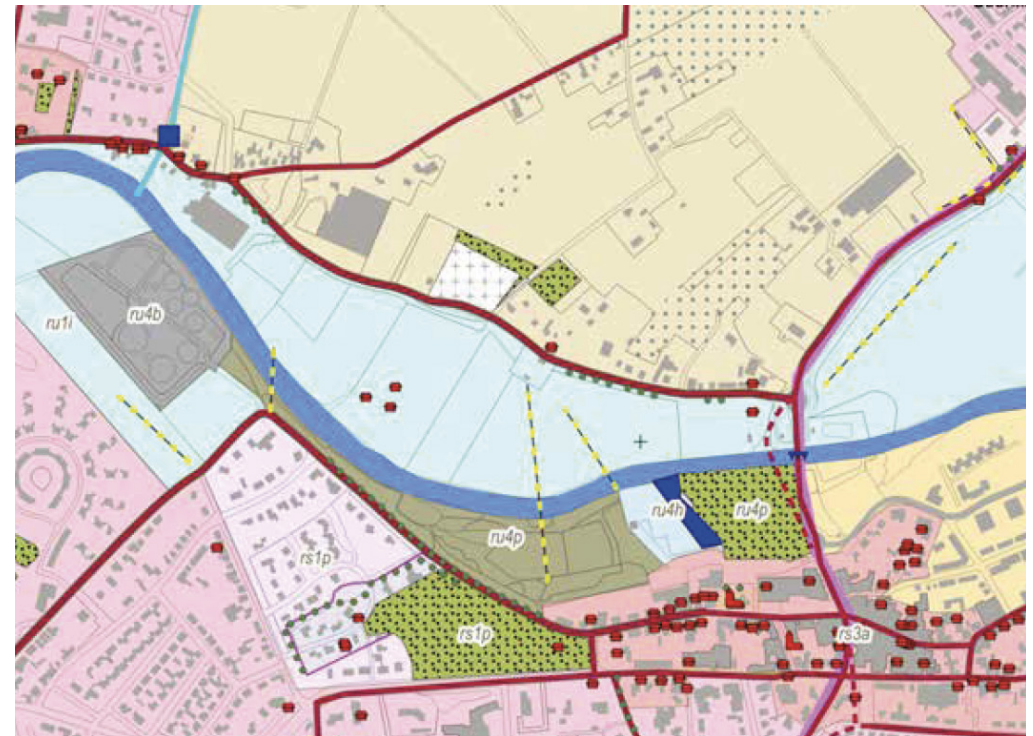
- Aansluiten bij natuurdoeltypen KRW en GNN en GGO.
- De nieuwe waterplas mag niet meestromend zijn.
- Houd rekening met mogelijke kweldruk. Let op kleidek en zandbanen.
- Kijk goed waar plas-dras en/of natuurvriendelijke oevers komen.
- Water moet water blijven. Water krijg secundaire wateren en schouwplicht.
- Bos en bomen op hogere delen, dicht bij de dijk. Vanuit waterschap ongewenst maar kan wel in rijen met de stroomrichting mee.
- Vraag: wordt de waterplas toegankelijk voor kano's? Recreatieve of ecologische functie.

3. Compensatie verhard oppervlak is verplicht.

4. Steiger: Vaste ligplaatsen zijn beperkt. Een steiger kan wel. Een steiger moet qua oever 1 op 1 gecompenseerd worden. Er zijn regels voor lengte en breedte.

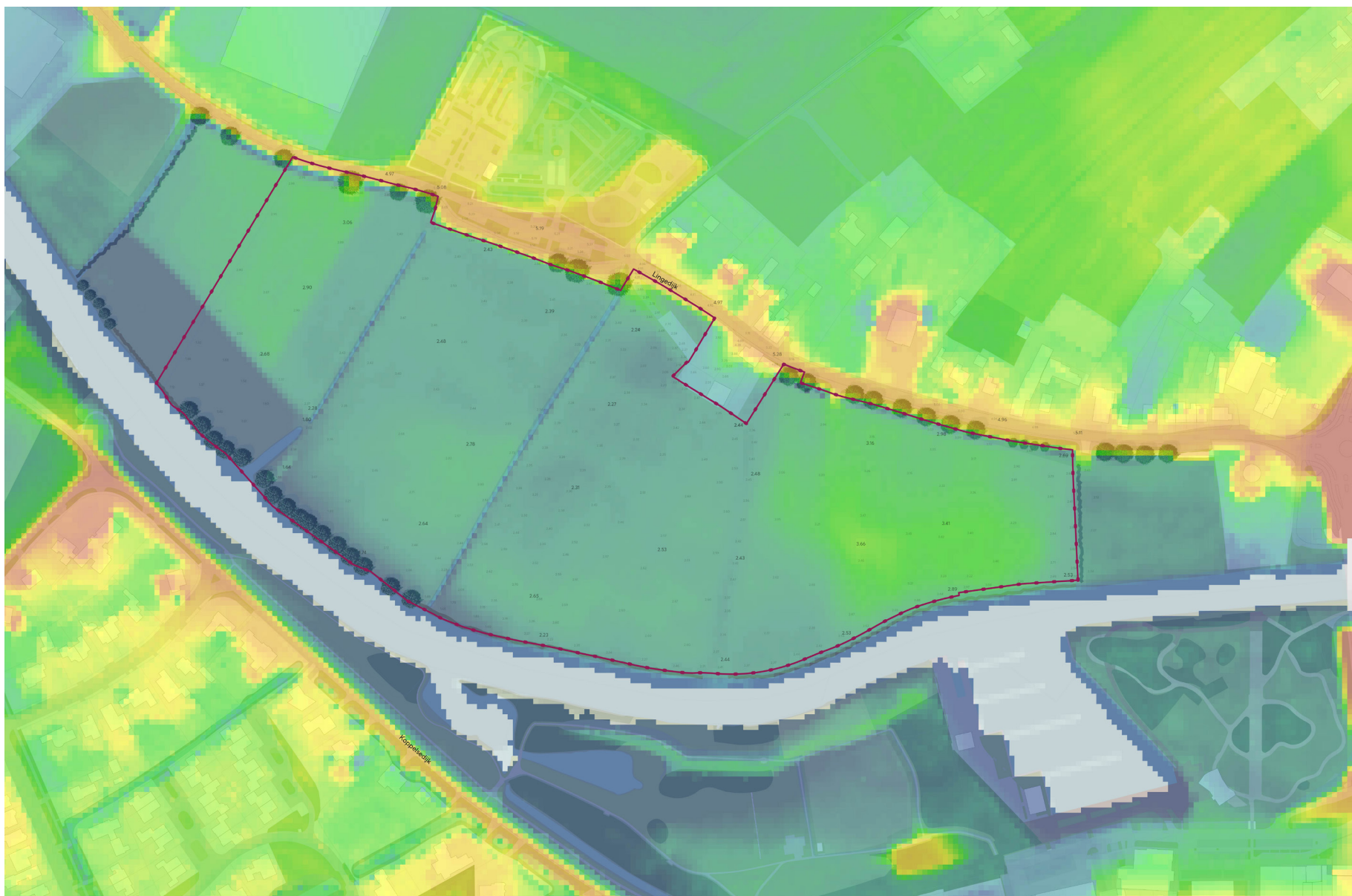
5. Lingestrandje – toegang Linge

- Bij het toegankelijk maken van de Linge voor zwemmen komen veel extra eisen kijken qua waterkwaliteit en zwemwaterwetgeving. De Linge is geen zwemwater, zwemwaterkwaliteit wordt daar niet gecontroleerd. Picknickplek of aanlegplek kano's kan wel.



Cultuurhistorische waardenkaart

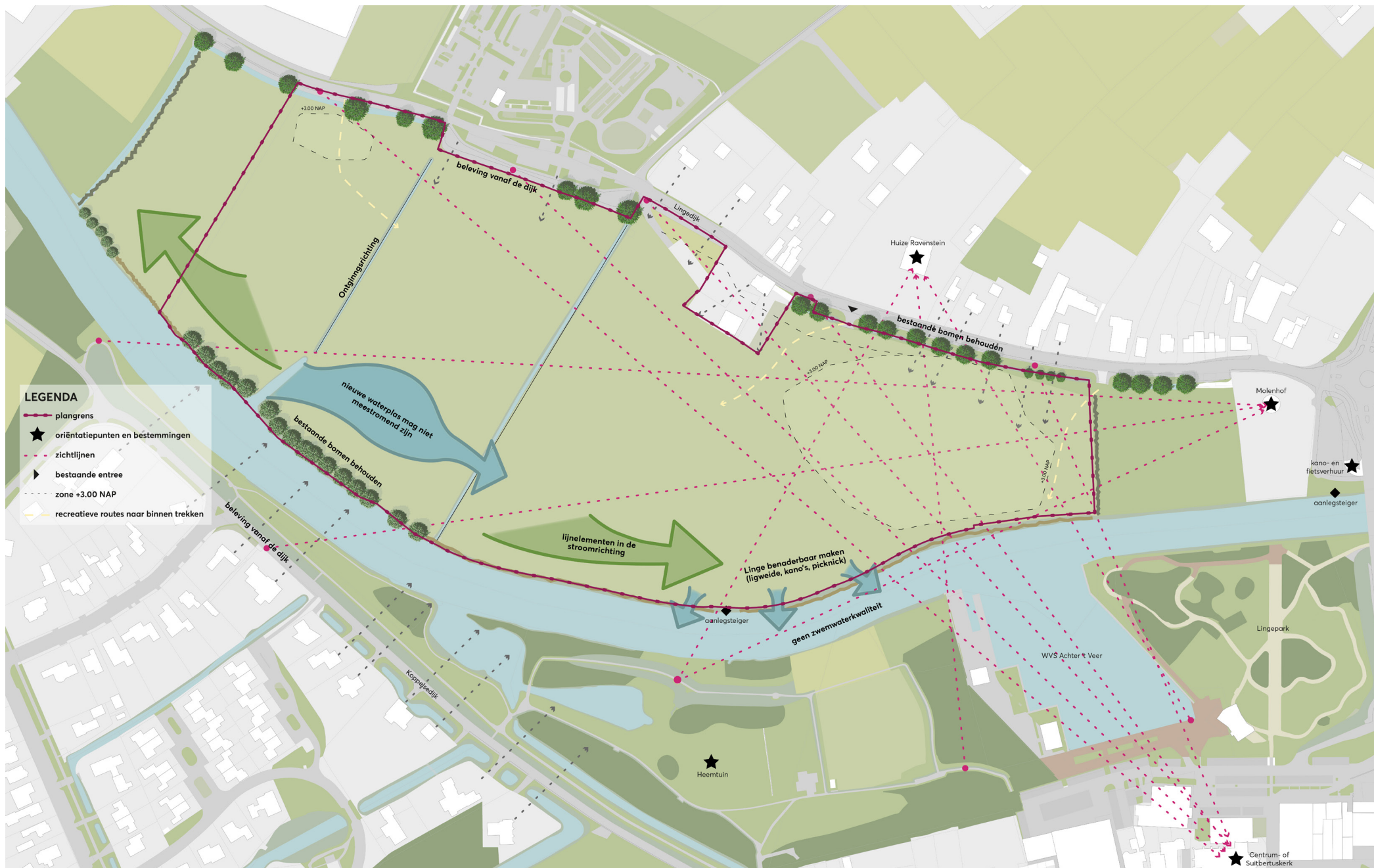




Conclusie

Uit de stappen blijkt dat het plan voldoet aan het versterkingsplan. Er zijn 9740 punten over in de plus, waardoor het plan toegestaan is. De rekensom die gemaakt is, is als volgt; balans = versterkingsmaatregelen – versterkingsopgave = 13500 – 4640 = 8860. Zie bijlage I voor de samenvatting van de berekening. Dit betekent dat er een substantiële versterking van de natuurwaarden van het gebied plaatsvindt.





uitgangspuntenkaart



huidige situatie | 16 januari 2024



inrichtingsplan landgoed de Coppel, Buurmalsen



verblijfplaats aan het water - zitplek



verblijfplaats aan het water - ligweide



kano uitstapplek



verharde toegangsweg en parkeerplaatsen



halfverhard pad



intensief gemaaid pad

beeldkwaliteit inrichtingselementen en (half)verhardingen | inrichtingsplan landgoed De Coppel



bestaande hoogtelijnen



nieuwe hoogtelijnen

De zones , waterstaat - waterkering, vrijwaringszone - dijk 1 en leiding - rioolpersleiding zijn beschermd.

vrijwaringszone - dijk 1 en waterstaat - waterkering

Het bestaande profiel van de beschermingszone van de Lingedijk moet behouden blijven. Er mogen geen wijzigingen aan het maaiveld plaats vinden.

leiding - rioolpersleiding

De leiding is publiekrechtelijk met 4 meter aan beide zijden van het hart beschermd.

De persleiding heeft minimaal 1,3 meter gronddekking nodig bij maaiveldveranderingen.

8 meter rondom de persleiding is geen diepwortelende beplanting toegestaan.

De definitieve positie van de de leiding zal met proefsleuven in het veld bepaald moeten worden. Het is raadzaam om daarom wat flexibiliteit in de profielen te behouden, omdat deze in het veld nog wat kunnen verschuiven als de leiding net iets anders blijkt te liggen.

Voor verdere regels omtrent deze beschermde zones kunt u het bestemmingsplan raadplegen.

Landgoed de Coppel, Buurmalsen

Het landgoed ligt tussen de Lingedijk en de Linge. Tot recent in gebruik als fruitboomgaard. Het agrarische land wordt getransformeerd naar een biodivers landgoed van 9 ha waarbij 90% van de grond ten goede komt aan het landschap en 10% wordt gebruikt voor de ontwikkeling van woningen 5 nieuwe woningen en een beheerderwoning.

De schommelingen van het peil van de Linge komen de biodiversiteit ten goede. Er worden grienden, rietmoeras en glanshaverhooiland aangelegd. Bovendien wordt er een poel gegraven en voorzien van natuurvriendelijke oevers. Aan de Linge wordt een kano uitstapplaats met ligweide en zitplekken gerealiseerd.

Deze afgraving zorgen voor ruimte voor de rivier en extra bergingscapaciteit die gunstig is bij extreem peil van de Linge.

Gradaties van kleuren op kaart

Op de kaart zijn hoogtelijnen op iedere 50cm getekend.

Het normale peil van de Linge is 0.80+ NAP; al het blauwe is onder water. De donkerste kleur blauw is het diepste.

Bij stijging van het water loopt het mint blauwe deel onder water, bij grotere stijging loopt ook het groene deel onder water.

Lingedijk in cijfers.

Het peil van de Lingedijk is grofweg 5.00+ NAP en de Linge ligt gemiddeld rond de 0.80+ NAP. Bij extreme regen of bij hoog peil van de Rijn en Waal stijgt het peil van de Linge. Daarmee zullen delen van het landgoed onder water komen te staan. Het peil van de rivier komt niet boven de 3.00m NAP. Maar wateroppervlak is bijna nooit helemaal vlak, er zijn altijd wel golven. Om te voorkomen dat met ieder golfje alsnog water de woning in stroomt is een hoogteverschil van ca 30cm wenselijk. Daarom zijn de woningen ca 3.30+

Extra waterberging

Poel gemiddeld: 7.400 m²

Gemiddelde hoogte 1 m+

Peil water 0.80+ NAP:

Afgraving: 1.480 m³

Griend: 6.880 m²

Gemiddelde hoogte 1,9 m+ NAP

Streefpeil griend: 1 m+ NAP (met hoogte variatie)

Afgraving: 6.192 m³

Rietmoeras: 6.710 m²

Gemiddelde hoogte 2,0 m+

Streefpeil rietmoeras: 1m+ NAP

Afgraving: 6.710 m³

Glanshaverhooiland: 35.500 m²

Afgraving tbv vershraling 25-30 cm

Afgraving: 8.875 m³

Totale waterberging: 23.257 m³



eenheden van het water



eenheden van (half)verharding



eenheden bomen



eenheden van toe te voegen groen



bestaande bomen behouden



droog bos



voedselbos



fruitgaard



grienden / nat bos



knip- en scheerhaag



struweel met heesters



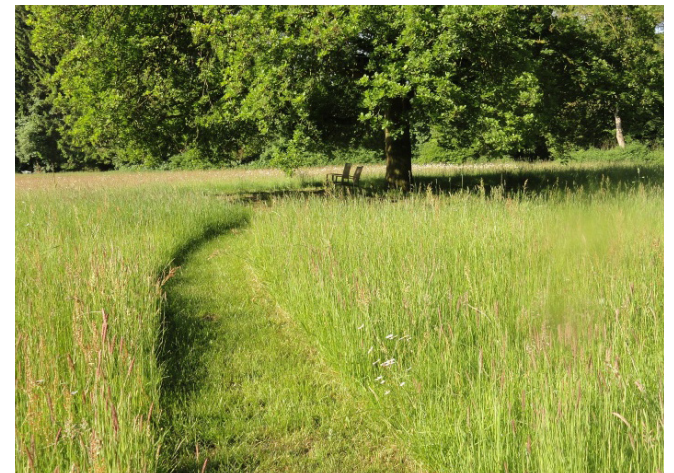
glanshaverhooiland



rietmoeras



natuurvriendelijke oevers



intensief en extensief gemaaid gazon

beeldkwaliteit toe te voegen groen | inrichtingsplan landgoed De Coppel

Wateropgave landgoed de Coppel, Buurmalsen

7 januari 2025

TOEGEVOEGDE VERHARDING

VERHARDING IN PLANGEBIED

opmerking

toegangsweg	2.400	m ²	
bezoekersparkeren	220	m ²	
halfverhard pad (50%)	568	m ²	
bebouwing	1.155	m ²	
tuin (70% verharding)	2.972	m ²	
Totaal	7.315	m²	

bestaande verharding	0	m ²	
Toegevoegde verharding	7.315	m²	

Bestaande watergangen handhaven	450	m ²	
bestaande verharding niet hergebruiken	454	m ²	

WATERCOMPENSTATIE

476 m ³ + 10% water per 1 ha toegevoegde verha	383	m ³	+10%, dus 48mm waterberging / m2
maximale peilsteiging: 0,30 m	1.277	m ²	
verwijderd bestaand water	0	m ²	
Te realiseren water in plan	1.277	m²	

Toegevoegd water in concept	7.400	m ²	
-----------------------------	-------	----------------	--

De watercompensatienorm van Waterschap Rivierenland. Per ha toegevoegde verharding dient 476m3 waterberging te worden gemaakt. Dit staat gelijk aan 47,6mm neerslag per m2 verhard oppervlak. Er wordt uitgegaan van maximaal 30cm steiging van het waterpeil.

Inrichtingplan landgoed de Coppel, Buurmalsl

7 januari 2025

HUDIG PLANGEBIED	m2	stuks	m1	bedrag per eenheid	opmerking
agrarische gronden	99.701				originele plangrens 100.298 m2 min de grondruil die er plaatsvind
totaal	99.701				

TOE TE VOEGEN GROEN	m2	stuks	m1	lengte omtrek	opmerking
droog bos	12.185				
voedselbos	1.490				
fruitgaard	2.510	27			
grienden	6.880				
solitaire bomen		4			
knip- en scheerhaag		4.670	467		10 per strekkende meter dubbel beplant - 1 meter breedte - dubbel beplant
struweel	6.480				
heesters		55			
glanshaver hooiland	35.500				
rietmoeras	6.710				
intensief gemaaid gazon	5.600				
extensief gemaaid gazon	7.730				
totaal toegevoegd groen	77.355				

TOE TE VOEGEN VERHARDING	m2	stuks	m1	bedrag per eenheid	opmerking
toegangsweg	2.400				
bezoekersparkeren	220	15			
halfverhard pad (50%)	568		768		1136 x 50% = 568
bebouwing	1.155				5 woningen + inpandige parkeerplaats: 955 m2, beheerderwoning: 200 m2 = 1155 m2
verharding tuin (70%)	2.972				tuin 1: 887m1, tuin 2: 905 m2, tuin 3: 781 m2, tuin 4: 830 m2, tuin 5: 843 m2 = 4246 m2 x 70% verharding tuin = 2972 m2
totaal toegevoegde verharding	7.315				

OVERIGE OPPERVLAKTES	m2	stuks	m1	bedrag per eenheid	opmerking
intensief gemaaid pad	1.100		746		
onderhoudspad rondom de tuinen	440		440		
totaal toegevoegde verharding	1.540				