



Landschapsplan Haterseweg 28 Malden

Juli 2021

ViForis
RUIMTE VOOR BUITENLEVEN

CONCEPT

project	Haterseweg 28 Malden
onderdeel	Landschapsplan
opdrachtgever	[REDACTED]
datum	Juli 2021
opsteller	[REDACTED]
gecontroleerd	[REDACTED]
	[REDACTED]

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
Landschappelijke analyse	5
Programma van eisen en wensen	6
Landschapsplan	7
Impressies	9
Referentiebeelden	10

INLEIDING

- wil zijn agrarische bedrijfsvoering transformeren naar nieuwe woningen en natuur. Het plangebied ligt aan de Haterseweg 26a-28 te Malden. De agrarische opstallen hebben een totale oppervlakte van ruim 3500 m². ■ wil deze opstallen slopen en in ruil voor deze sloop;
- drie extra woningen realiseren achterop het perceel in één nieuw gebouw (max 300m³ per woning en één bijgebouw van maximaal 150 m²);
 - de twee bestaande bedrijfswoningen, waaronder de oorspronkelijke T-boerderij, aan de straatkant omzetten naar burgerwoningen;
 - het behouden van het bestaande bijgebouw tussen de bedrijfswoningen;
 - het realiseren van een woning in de karakteristieke schuur met mansardekap van ongeveer 170 m².



Zicht op de achterzijde van het perceel richting de houtwal



Zicht op de toent van het perceel vanaf de achterzijde van het perceel



Zicht op de te slopen stallen vanaf de boerderij



Zicht op de achterzijde van het perceel r



Zicht op de te slopen stallen vanaf de achterzijde van het perceel



Zicht op het bijgebouw tussen de bedrijfswoningen

LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

Historie

Het plangebied ligt op de rand van de stuwwal van Nijmegen. Het water dat van de stuwwal af liep op het moment dat de ijsmassa's smolten heeft een patroon van diepere en ondiepere dalen uitgesleten. Op de hoogtekarte is dit patroon goed zichtbaar, maar ook op de geomorfologische kaart is dit zichtbaar (Daluitspoelingswaai, Droog dal, Glooiing van sneeuwmeltwaterafzettingen).

De geomorfologische kaart maakt in kleurgebruik duidelijk dat tegen de stuwwal een heel ander gebied ligt: de bruintinten worden abrupt afgesneden door grone kleuren. Hier ligt het gebied dat onder invloed van de Maas is ontstaan (Terrasafzettingen). Het plangebied bevindt zich min of meer op de grens van beide gebieden, waarbij de grens volgens de geomorfologische kaart min of meer op de Haterseweg ligt. Dit is tegelijk ook de overgang tussen nat (onder invloed van de Maas) en droog (stuwwal).

De overgang tussen nat en droog zijn de plekken waar de eerste landbouwers zich vestigden, droog genoeg om niet onder water te lopen en nat genoeg voor de productie van landbouwgewassen. Tegelijk konden de droge (bos)gebieden gebruikt worden voor de beweiding met schapen en konden de natere delen gebruikt worden als hooiland. Op de kaart van 1901 is dit duidelijk zichtbaar. Het plangebied ligt in wit gekleurd akkerland, terwijl meer naar het zuidwesten lichtgroene graslanden liggen. Verder naar het noordoosten tenslotte liggen de droge naaldbossen.

Op de kaart van 1901 is tevens duidelijk zichtbaar dat het lint van boerderijen aan de Haterseweg werd omgeven door diverse landschapselementen. Denk hierbij aan kleine bossen, hoogstamfruitboomgaarden en perceelsrand beplanting in de vorm van singels en struweelhagen. Ook op de kaart van 1940 is duidelijk zichtbaar dat in het gebied veel (hoogstam)fruitboomgaarden lagen, met name rond de Haterseweg.

Ten noordoosten van het plangebied ligt het Landgoed de Elshof. Onderdeel van dit Landgoed zijn het landhuis, de oprijlaan en diverse bosschages.

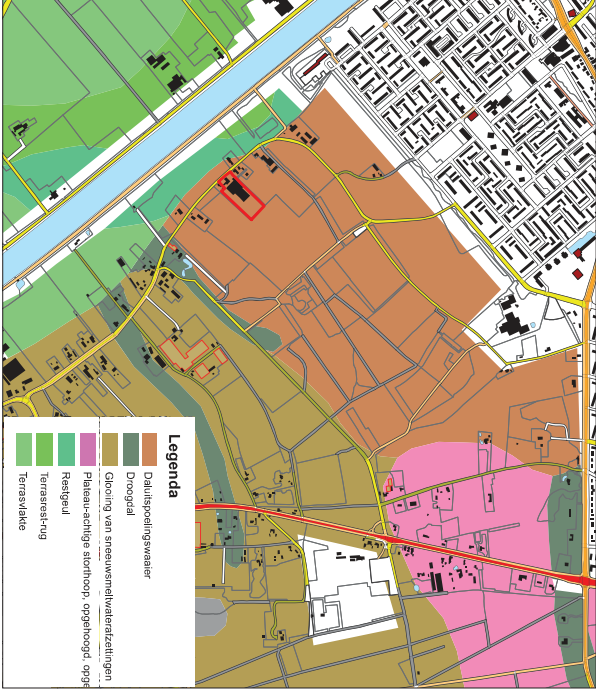
Huidige situatie

Op de topografische kaarten vanaf 1930 is zichtbaar dat het Maas-Waalkanaal is gegraven ten behoeve van de scheepvaart. Op deze kaart is zichtbaar dat de rivierafzettingen nog steeds grotendeels gebruikt worden als grasland en de hogere gronden als akkerland.

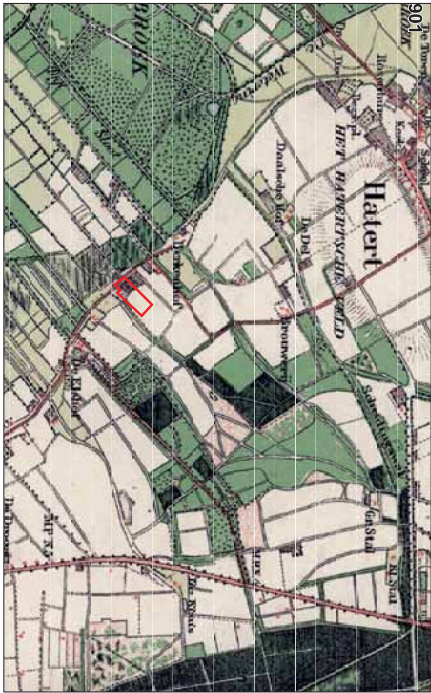
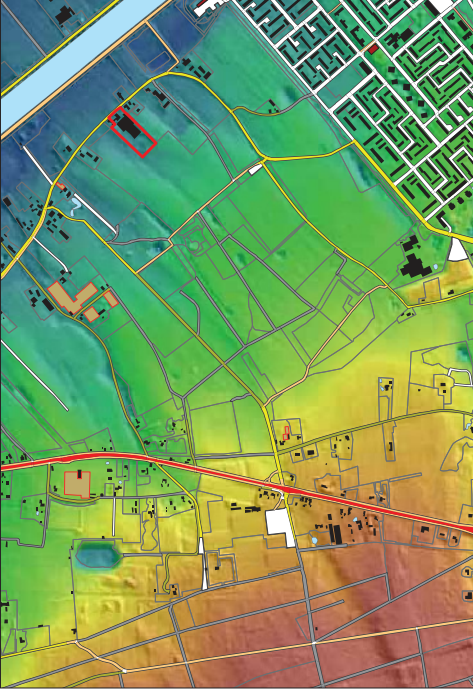
Haterseweg 28 Malden | Landschapsplan

Conclusie

Voor het landschapsplan voor het plangebied wordt teruggegrepen op de oude graslanden met natuurlijke glooiingen en historische landschapselementen als houtwallen, boomgroepen en bomenrijen.



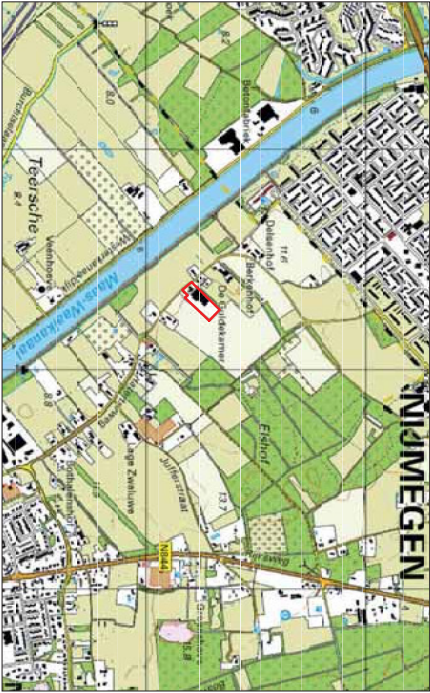
Geomorfologie



Topografische kaart 1901



Topografische kaart 1930



Topografische kaart 2018

PROGRAMMA VAN EISEN EN WENSEN



Programma van eisen

Gemeente Heumen

De gemeente Heumen heeft in de verkennende gesprekken, voorafgaand aan het opstellen van dit plan, aangegeven dat er in ruil voor het slopen van de stallen verschillende mogelijkheden zijn voor het realiseren van 4 nieuwe woningen in twee gebouwen. Daarbij zijn verschillende opties mogelijk; twee vrijstaande woningen, twee woongebouwen met per gebouw twee kleinere woningen, één woning in de bestaande schuur en één vrijstaande woning of één woning in de bestaande schuur en een woongebouw met drie kleine woningen (max 300m³).

Daarnaast heeft de gemeente in haar beleid aangegeven de Landschapszone Malden-Noord, waar het plangebied deel van uitmaakt van groot belang te vinden als open gebied tussen Malden en Nijmegen. Ook het gevarieerde landschap met historische erven en een gevarieerd landschap dat aan de zijde van het kanaal meer open is wordt hoog gewaardeerd. Schaal en maat van het nieuw te ontwikkelen erf dient daarbij aan te sluiten bij de schaal en maat van de omliggende erven.

Initiatiefnemer

Vanuit de initiatiefnemer zijn mede naar aanleiding van de gesprekken met de gemeente de onderstaande wensen meegegeven:

- het slopen van de agrarische opstallen (ca 3.500m²);
- het realiseren van drie extra woningen achterop het perceel in één nieuw gebouw (max 300m³ per woning en één bijgebouw van maximaal 150 m³);
- het omzetten van de twee bestaande bedrijfswoningen aan de straatkant naar burgerwoningen;
- het behouden van het bestaande bijgebouw tussen de bedrijfswoningen;
- het realiseren van een woning in de karakteristieke schuur van ongeveer 170 m².
- het behouden van de houtwal aan de noordoostkant van het perceel
- het gebruik van de toegangsweg aan de zuidoostzijde voor het ontsluiten van de drie extra woningen achterop het perceel;
- het creëren van voldoende privacy vanuit de boerderij;
- het creëren van een landschappelijk aantrekkelijk gebied.

LANDSCHAPSPLAN

Uitgangspunten

Naast de genoemde uitgangspunten komen uit de analyse van het gebied nog enkele uitgangspunten naar voren met betrekking tot het versterken van de ecologische en landschappelijke kwaliteit in het gebied. Dit wordt onder andere gedaan door;

- Het gebruiken van *gebiedseigen* landschapselementen. Denk hierbij aan houtwallen, bloemrijk grasland, boomgroepen, poelen, glooiingen en bomenlanen.
- Het versterken van de achterzijde van het gebied door een zachte natuurlijke overgang;
- Het accentueren van de toerit met laanbeplanting;
- Het respecteren en versterken van de bestaande houtwal aan de noord-oostzijde van het gebied;

Toelichting Landschapsplan

Het landschapsplan bestaat uit het realiseren van hoogwaardige woonruimte en het realiseren van een landschappelijk aantrekkelijk gebied. Er is daarbij gekozen voor een opzet waarbij de nieuwe woningen en de bestaande woningen gescheiden worden door een vloeiend vormgegeven grondlichaam met bovenop beplanting. De realisatie van het grondlichaam geeft de mogelijkheid om de nieuwe bebouwing op een heel informele manier in te passen in het landschap, terwijl tegelijk de bestaande boerderij met de nieuwe (schuur)woning is zijn waarde worden gelaten. De nieuwe woningen piepen daarbij als het ware net uit het grondlichaam. Ook de bergingen zijn ingepast in het grondlichaam, maar liggen wat meer teruggetrokken.

Woonkwaliteit vanuit bestaande bebouwing

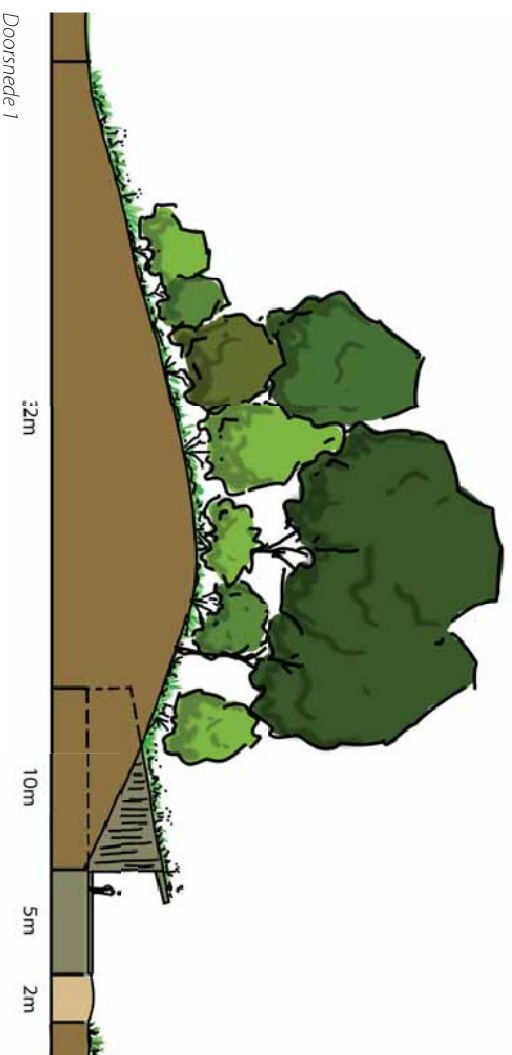
In het plan worden de twee bestaande bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen en in de bestaande schuur wordt een nieuwe woning ontwikkeld. Hierbij wordt door middel van de bestaande houtwal en het nieuwe grondlichaam met beplanting op een natuurlijke wijze voldoen aan de privacy voor iedereen ontwikkeld.

Woonkwaliteit vanuit nieuwe bebouwing

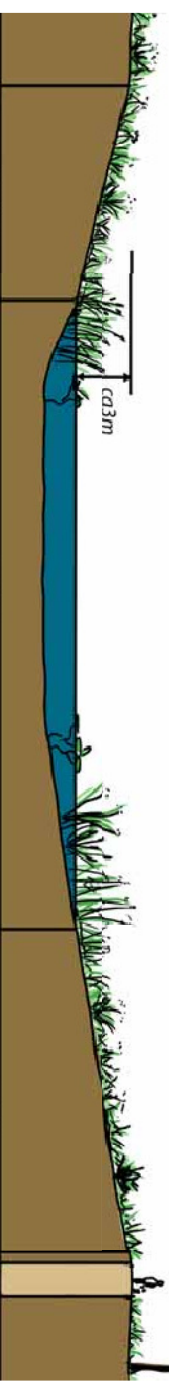
Vanuit het grondlichaam wordt de nieuwe bebouwing gerealiseerd. Het bijgebouw wordt ingepast in het grondlichaam, terwijl de bijzondere uitstraling van de woningen wel deels zichtbaar zijn vanuit het landschap. Het bijgebouw is vanuit de toerit snel bereikbaar, waardoor de rest van het gebied autovrij kan blijven. De toerit wordt geaccentueerd met een bomenlaan. De beëindiging van de bomenlijn markeert tegelijk de plek waar het rechtlijnige voorste deel, grenzend aan de Hatertse weg, overgaat in het meer vloeiend voorgegeven achterste deel, grenzen aan het landschap.

Natuurontwikkeling

Voor een natuurlijke overgang aan de achterzijde van het perceel wordt een poel met bloemrijk grasland en enkele bomen en struiken gerealiseerd, waarbij er voor fruitbomen gekozen is in het deel tussen de poel en de bestaande houtwal. De nieuwe woningen zijn georiënteerd op de poel en het achterliggende landschap. Door deze hoogwaardige 'voortuin' is een privétuin bij deze woningen overbodig en wordt deze beperkt tot een (houten) terras aan de voorzijde van de woningen.



Doorsnede 1

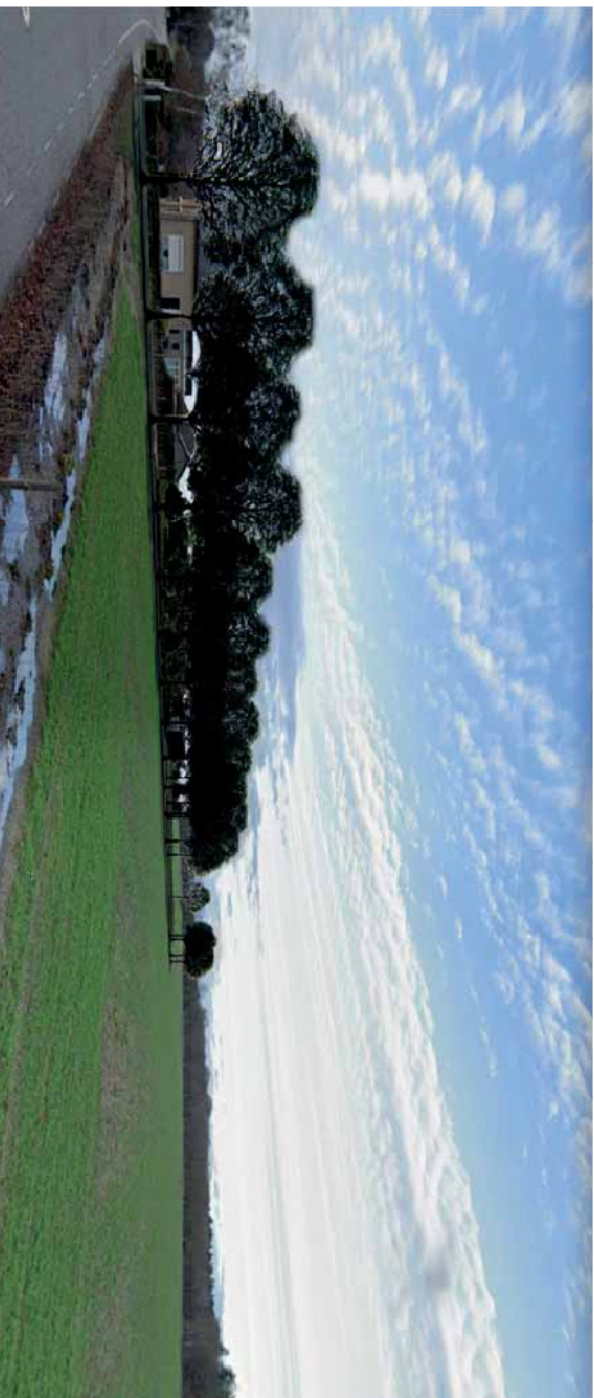


Doorsnede 2

Landschapsplan



IMPRESSIE



3D impressie met zicht vanaf de Haterseweg op de nieuwbouwwoningen



REFERENTIEBEELDEN



Referentie poel



Referentie bomenrij

Referentie nieuwbouwwoningen



Referentie hoogstamfruit

Referentie bloemrijk grasland

Referentie halverharding (toegangsweg / paden)