

Landschappelijk inpassingsplan Eltenseweg 3 Lobith

Opdrachtgever: Familie [REDACTED]

Datum: 07-12-2021 aangepast 28-07-2022. 2e aanpassing 15-05-2023

Opgesteld door: ing. [REDACTED]

BURO COLLOU
TUIN-&LANDSCHAPSONTWERP

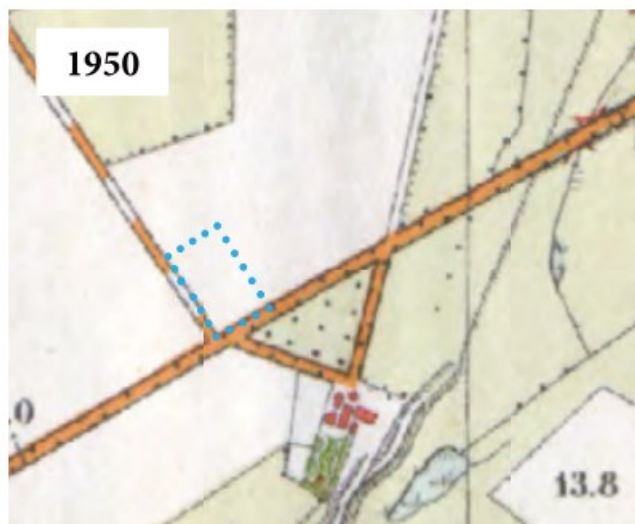


Aanleiding

De familie [REDACTED] heeft aan de Eltenseweg 3 in Lobith een voormalig akkerbouwbedrijf waartoe 3 akkerbouwschuren behoren met een totale oppervlakte van 2560 m². De wens is deze stallen te slopen en vervolgens een viertal woonkavels te realiseren. Voor deze herziening van het bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan nodig. Hierin moet worden aangegeven hoe de landschappelijke situatie kan worden versterkt, passend binnen het van toepassing zijnde landschapstype. In dit rapport wordt deze landschappelijke inpassing beschreven.



Afbeelding: Huidige bebouwing, te slopen bebouwing rood gemarkeerd.



Afbeeldingen: Historische topografische kaarten. Bron: Kadaster. Plangebied blauwe stippellijn

De planlocatie ligt ten oosten van de kern Lobith. Het landschap valt onder het landschapstype uiterwaardenlandschap. Het plangebied maakt deel uit van het Rijnstrangengebied, een oud rivierenlandschap met geulen, dijken en waarden, maar zonder rivier. De gronden rond het plangebied zijn al in de middeleeuwen ontgonnen en buitendijks gehouden. Gebiedskenmerken van de uiterwaardgronden zijn: Gronden langs de rivieren en buitendijks gelegen. Onregelmatige blokkavels veelal in gebruik als grasland. Van oorsprong weinig of geen bebouwing behalve op terpen. Afwisselend karakter door kaden, heggen, grienden en ooibos. Tamelijk grootschalig landschap met plaatselijk reliëf.

Kijkend naar het kaartbeeld vanaf 1860 tot nu dan valt op dat de landschappelijke structuur in de vorm van het verkavelingspatroon patroon, weinig is veranderd. De Eltenseweg bestaat dan nog niet, maar is al wel aangegeven. Vanaf het kaartbeeld van 1977 staat de huidige bebouwing op de kaart.

Het kaartbeeld van 2020 laat zien dat ten zuiden van de Eltenseweg grootschalige zandwinning in combinatie met natuurontwikkeling en ruimte voor recreatie heeft plaatsgevonden.

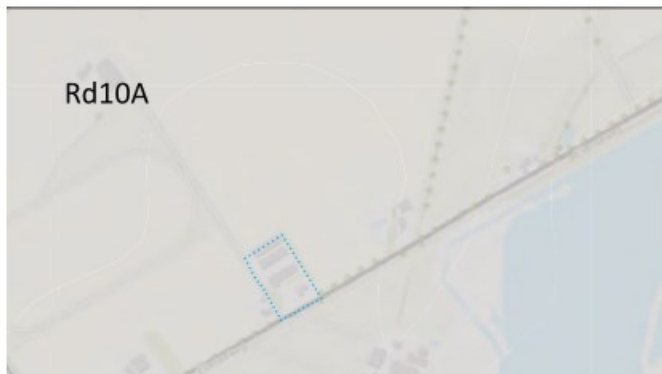




Afbeelding: Uitsnede kaart Gelders Natuur Netwerk. Bron Provincie Gelderland (blauwe stippellijn planlocatie)

Gelders natuurnetwerk

De planlocatie maakt geen deel uit van het Gelders Natuur Netwerk.



Afbeelding: Uitsnede bodemkaart. Bron Provincie Gelderland (blauwe stippellijn planlocatie)

Rd10A=Kalkhoudende ooivaaggronden Lichte zavel

De locatie maakt deel uit van Nationaal landschap de Gelderse Poort.

Deelgebied a. Ooijpolder en Rijnstrangen

Kernkwaliteiten:

Gave gradiënten van kom-oeverwal-uiteerwaard-rivier en dynamiek van de rivieren

- Kommen en oeverwallen zijn minder ontwikkeld dan verder westelijk in het riviereengebied; het gebied maakt deel uit van een stroomvlakte tussen de stuwwalrestanten van Montferland/Elten en Nijmegen-Kleef. De oeverwallen zijn relatief smal en klein, samenhangend met de zeer vele tracéwisselingen die de rivier hier heeft gekend.
- De huidige bandijken (winterdijken) liggen grotendeels op oude tracés, herkenbaar aan de vele binnen- en buitengedijkte wielen, die veelal van hoge ouderdom zijn. Daar waar aan de rivierzijde nieuwe dijken zijn gebouwd, zijn de oude dijken als relict blijven liggen. Verspreid door het gebied komen tal van oude dijken en kaden voor die veelal niet meer functioneel zijn, maar die spreken van de strijd tegen het rivierwater.
- 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.
- Complexen van strangen (oude rivierarmen) komen voor ten noorden van het splitsingspunt van Rijn en Waal: Rijnstrangen. Bij deze strangen hoort opvallend microreliëf parallel aan de voormalige stroombeddingen. Elders komen ook oude rivierarmen voor, maar dan niet in complexvorm;
- Kleiputten zijn overblijfselen van 150 jaar winning voor de baksteenindustrie. Voormalige steenfabrieksterreinen zijn niet ver van de grote putten verwijderd gelegen aan de rivier. Grote complexen liggen in Groenlanden, de Kekerdomsche Waard en de Lobberdensch Waarden.
- Nabij de Duitse grens komt een heggenlandschap voor dat aansluit bij het oude cultuurlandschap van de Duffelt aan gene zijde.
- Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap, over de rivieren, en naar de stuwwallen van Nijmegen en Montferland.
- Cultuurhistorische kwaliteiten verweven in het landschap, zoals talrijke historische boerderijen, plaatselijk op terpen, en relictten van de IJssellinie. Bebouwing overwegend geconcentreerd in dorpen en (dijk)linten
- De strijd tegen en het leven met het rivierwater heeft zeer hoge cultuurhistorische kwaliteiten opgeleverd: dijken met wielen, kaden, binnendijkse afwateringsstelsels, bebouwing op hogere plaatsen ...
- Bewoning is van oudsher gebonden aan hogere, voor het rivierwater relatief veilige plaatsen. 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 steenfabriekswoningen. De eigenlijke steenfabrieksterreinen zijn karakteristieke in de uiterwaard verhoogde terreinen, de meeste al relict, een enkele nog met productiebedrijf.
- Uit de Koude Oorlog stamt de IJssellinie, die relictten heeft achtergelaten in de Bemmelsche Waarden (defensiedijk) en de Ooijpolder (defensiedijk, inundatievlakte, hospitaal- en commandobunkers, ingegraven Sherman tanks) en een inlaatwerk bij Westervoort.
- Sterk contrast met besloten stuwwal
- Rust, ruimte, donkerte
- Het gebied is een oase van rust, ruimte en donkerte te midden van een steeds verder verstedelijkende omgeving: aan de noordkant de reeks van sterk uitgegroeide kernen Arnhem-Westervoort-Duiven-Zevenaar-Didam, Arnhem-Huissen-Bemmel, Nijmegen.

Landschapselementen omgeving



Het achterland van de planlocatie is een relatief open landschap waarbij knip- en scheerhagen met overwegend meidoorn de kavelgrenzen duiden. Heggen en hagen zijn belangrijke landschapselementen passend bij het landschapstype. Heggen of hagen kunnen voorkomen rondom de voortuin, moestuin, boomgaard of als scheiding tussen de weilanden. In het weiland of om de boomgaard kwam van oudsher meidoorn of een gemengde doornhaag voor.

Afbeelding boven: Streetviewbeeld van het landschap achter de planlocatie. Foto's onder : de actuele situatie op 07-07-2021





Bovenstaande luchtfoto laat de bebouwingssituatie in de omgeving zien. De gele cirkels geven de erven aan die in de 19e eeuw al bebouwd waren. Dit zijn de erven die op een verhoging in het landschap liggen. De bebouwing langs de Eltenseweg (rode kaders) is allemaal van veel latere datum deze kavels zijn rationeel ingedeeld waarbij ze allen als 'groene kamers' in het landschap liggen.



Afbeelding: huidige situatie met de drie akkerbouwschuren.

De bebouwingssituatie op de planlocatie bestaat uit een landelijke woning in een ruime tuin, met daarachter drie voormalige akkerbouwschuren. De woning is door een forse houtwal met diverse waardevolle bomen afgeschermd van de schuren. Dit maakt dat het geheel niet het karakter heeft van een erfensemble.



Foto: Woonhuis



Foto: te slopen schuren



Foto: te slopen schuren



Foto: te slopen schuren



Foto: te behouden carport behorende bij het bestaande woonhuis.

Bestaande groenstructuur



Foto: houtopstanden noordzijde perceel



Foto: houtopstanden oostzijde perceel



Foto: houtopstanden tussen de woning en de schuren



Foto: houtopstanden westzijde perceel



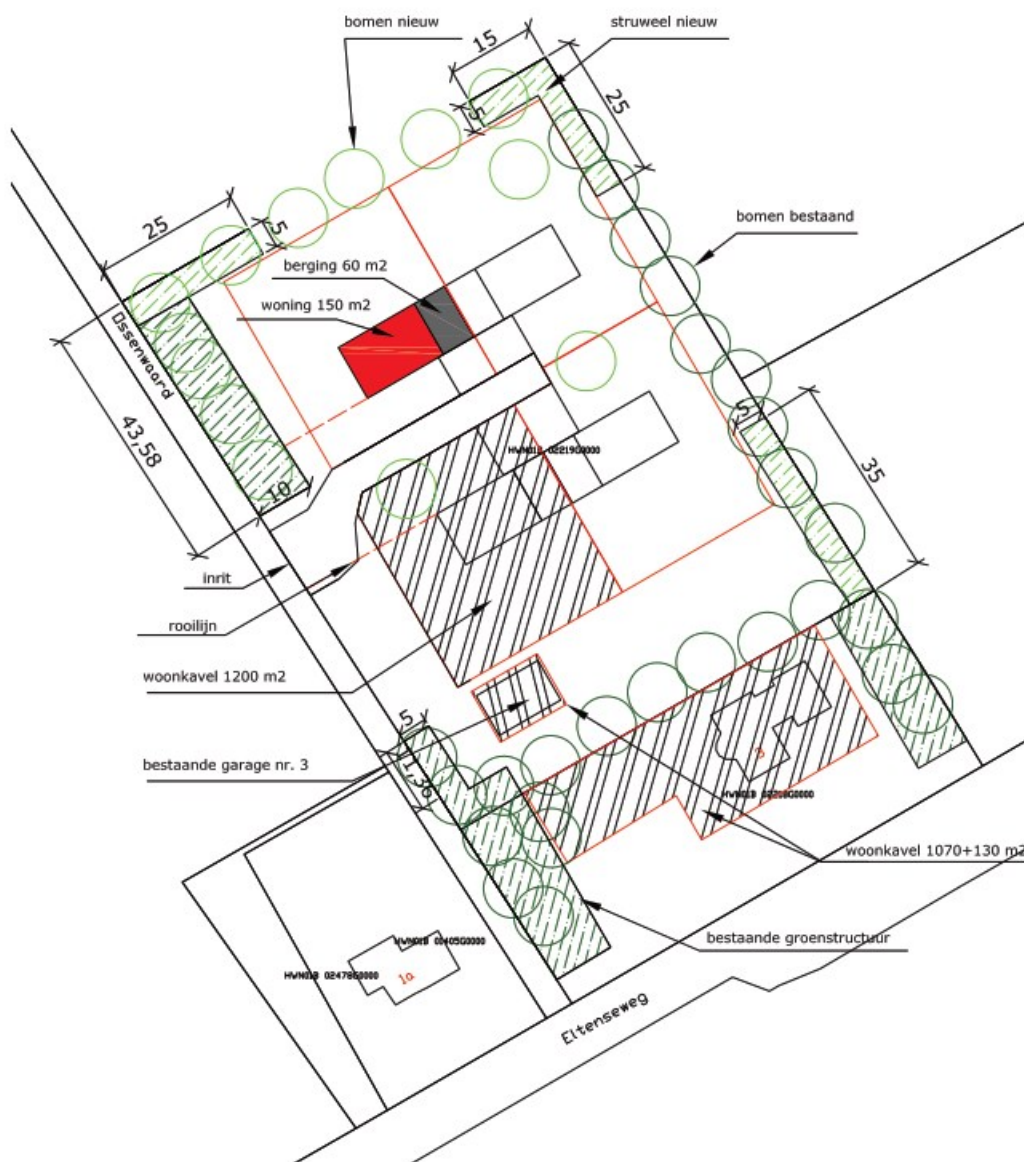
De samenstelling van het nieuwe erf volgt de bebouwingsstructuur van de voormalige agrarische bebouwing waardoor het 'verhaal van de plek' zichtbaar blijft. Door uit te gaan van langgerekte 'schuurwoningen' met geïntegreerde bijgebouwen blijft het beeld rustig en passen de woningen binnen de bestaande structuur. De huidige toegangsweg blijft van toepassing. De woningen hebben elk een woonkavel van 1200 m².

De noordelijke groenstructuur zal moeten wijken aangezien deze strak tegen de huidige schuren ligt. Hiervoor wordt een nieuwe structuur aangeplant in de vorm van bomen waarbij zichtlijnen van uit de woningen op het achterland behouden blijven. De bestaande oostelijke singel bestaat ook uit bomen momenteel zonder onderbeplanting. Ook aan deze kant blijft het zicht op het landschap mogelijk.

Doordat er sprake is van meer dan 50 % reductie van bebouwing en er landschapsontsierende bebouwing verdwijnt wordt er al een kwaliteitsslag gemaakt. Daarnaast wordt er aan de noordzijde langs het agrarische perceel een nieuwe knip- en scheerhaag geplant van 200 meter lang. Hiermee wordt de historische hagenstructuur versterkt. In heggen en hagen nestelen vogels als heggenmus, merel en kneu. Daarnaast zoeken vlinders zoals boomblauwtje, citroenvlinder en gehakelde aurelia naar voedsel en planten om eieren af te zetten. Bosmuis, veldmuis, egel en andere kleine zoogdieren schuilen er en planten zich er voort. Ook marters zoals bunzing en wezel zijn in en rond heggen en hagen vaak op zoek naar voedsel. Heggen en hagen zijn voor veel diersoorten belangrijke verbindingswegen tussen verblijfplaats en voedselgebied in landschappen die verder weinig beschutting en dekking bieden.

De wijziging van de bestemming naar wonen zal de kernkwaliteiten zoals genoemd op pagina 4 niet aantasten. Wel zal door de aanplant van de haag het landschap worden versterkt passend binnen de kernkwaliteiten.

Aanplant struweel als dichte groenstructuur



Aan de oostzijde blijven de bestaande bomen gehandhaafd waardoor er zichtlijnen blijven bestaan en aan de noordzijde worden nieuwe bomen geplant. De hoeken van het perceel zullen worden aangeplant met inheems struweel als onderbeplanting. Dit struweel wordt aangeplant in drie rijen dik in driehoeksverband waardoor er een dichte singelstructuur ontstaat. Hierdoor worden eventuele toekomstige extra bijgebouwen grotendeels aan het zicht onttrokken. De woningen hebben 60 m² inpandige berging. Gezien het feit dat de woningen allen 150 m² aan bijgebouwen zouden mogen hebben, kan er in het uiterste geval, nog 90 m² aan bijgebouwen worden toegevoegd. Onderstaande verbeelding laat een mogelijke situatie zien waarbij op iedere kavel de maximale hoeveelheid bijgebouwen is toegevoegd. De hoekbeplanting kan er dan voor zorgen dat deze eventuele toekomstige bijgebouwen niet erg in het oog springen. In totaal wordt 100 strekkende meter struweel aangeplant.



Afbeelding: Woningen met maximale oppervlakte bijgebouwen.



Plantplan

Bij het plantplan is rekening gehouden met de abiotische ondergrond. Deze bestaat uit ooivaaggrond, kalkhoudende lichte zavel.

Het plantplan en de landschappelijke ingrepen bestaan uit de volgende onderdelen.

A Bomen

Aan de noordzijde van het perceel wordt een bomenrij geplant. Bestaande uit 7 x *tilia europaea* minimale maat 12/14.

Op de woonkavels worden tevens drie solitaire erfbomen geplant. Minimale maat 12/14 Keuze uit: *tilia europaea* (Hollandse linde), *tilia platyphyllos* (zomerlinde), *tilia cordata* (winterlinde), *juglans regia* (noot), *acer pseudoplatanus*, (gewone esdoorn) *acer platanoides* (noorse esdoorn), *prunus avium* (wilde kers). Definitieve plantplaats kan afwijken van de tekening.

B Struweel

Aanplant struweelsingels op drie delen van de perceelsgrens met een totale lengte van 100 meter. Aanplant drie rijen breedte in driehoeksverband. Afstand tussen de plantrijen is 1.50 meter. Afstand tussen de planten onderling is ook 1.50 meter. In totaal worden 200 stuks bosplantsoen aangeplant.

Hazelaar	<i>Cornus sanguinea</i>	35 st.	Bp.
Meidoorn	<i>Crateagus monogyna</i>	15 st.	Bp.
Gelderse roos	<i>Acer campestre</i>	35 st.	Bp.
Rode kornoelje	<i>Coornus sanguinea</i>	35	Bp.
Sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>	20	Bp.
Boswilg	<i>Salix caprea</i>	35	Bp.
Lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>	25	Bp.

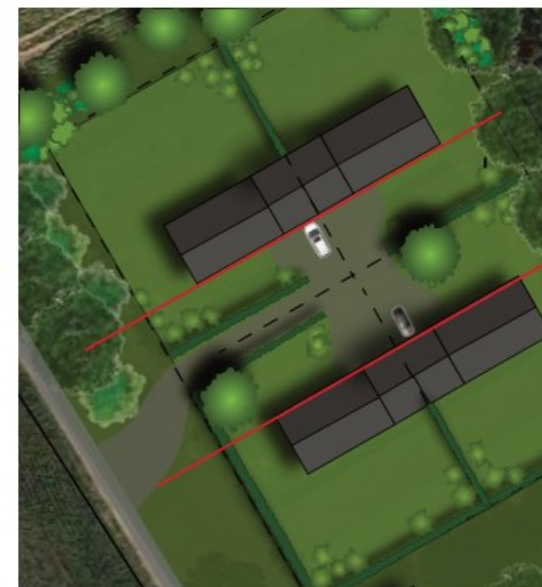
C Hagen op het erf

De erfafscheiding bestaat uit hagen. De haag kan bestaan uit meidoorn (*crateagus monogyna*), veldesdoorn (*acer campestre*), haagbeuk (*carpinus betulus*) of beuk (*fagus sylvatica*) of een combinatie van deze soorten. De haag wordt aangeplant als bosplantsoen. Plantafstand 0,25 cm. (Uitgaande van 4 stuks per m1).

Hagen worden voor de rooilijn van de woningen niet hoger dan 1 meter.



Afbeelding: Voorbeeld gemengde haag.



Afbeelding: Rode lijnen op de afbeelding geeft de rooilijn aan.

D Landschappelijke haag pagina 9

Langs de noordzijde van het agrarische perceel wordt een knip- en scheerhaag aangeplant van 250 meter lengte. Deze sluit qua soorten aan bij de bestaande heggenstructuur. Aanplant in 1 rij bestaande uit 4 stuks per meter bosplantsoen 80/100. Totaal 1000 stuks.

Rode kornoelje	Cornus sanguinea	300 st.	Bp.
Meidoorn	Crateagus monogyna	500 st.	Bp.
Veldesdoorn	Acer campestre	200 st.	Bp.

Aanplant en beheer

Nieuwe aanplant alleen planten in de daarvoor geschikte periode. Bij voorkeur het najaar of anders vroeg in het voorjaar, vóór de bladvorming. Zorg bij een droge periode voor voldoende watergift bij jonge aanplant. Geef dan één keer per week veel en niet elke dag een beetje). In het jaar na aanplant dient de beplanting te worden gecontroleerd op uitval, waarna eventuele gaten in de beplanting aangevuld dienen te worden met nieuw plantgoed.

Solitaire bomen

Bomen aanplanten met boompaal en vraatbescherming. Gebruik voor de boompanelen milieuvriendelijke palen van Europees hardhout (eik, robinia en kastanje). Zorg ook hier voor een watergift in droge perioden bij nieuw aangeplante bomen.

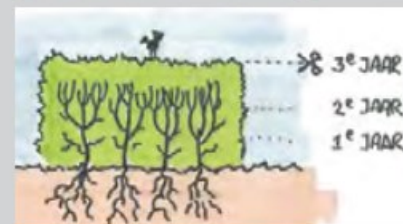
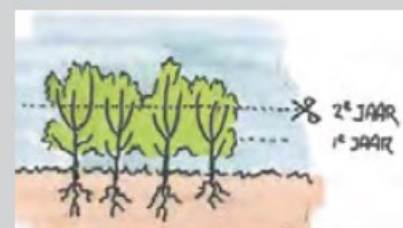
Struweelsingels. Hakhout beheer.

De eerste jaren (6 tot 8 jaar) hoeft hier niets aan te gebeuren. Als de beplanting gesloten raakt en hol dreigt te worden, dient er te worden verjongd. Verjonging gebeurt door struiken af te zetten, bij voorkeur niet alles in één keer maar gefaseerd in ruimte en tijd, bijvoorbeeld over een tijdsbestek van 2 jaar elk jaar 50%. Dit kan het beste, in het najaar plaatsvinden. De bomen worden hierbij niet afgezet.

Afzetten van de struiken gebeurt niet te laag (zo'n 20 cm boven de grond).

Het streefbeeld is een gesloten beplanting.

Hakhoutbeheer vindt plaats tussen 1 november en 15 maart.



Beheer knip en scheerhaag

1 De aanplant dient direct na het planten te worden terug gesnoeid tot op de helft of tweederde van de lengte. Dan ontwikkelt zich namelijk eerder een brede en vertakte heg.

2 Geef de jonge aanplant, indien mogelijk, met name de eerste twee jaar na aanplant voldoende water in droge perioden en houd het element onkruid vrij.

Bron: Stichting landschapsbeheer Gelderland

Bestaand groen zoals aangegeven op de plankaart blijft gehandhaaft. Dit groen valt onder de verplichting en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan.