



landschapsplan tilleman

Landschapsplan Tilleman
Rijksweg Noord 123, Elst (gem. Overbetuwe)

Huissen, mei 2013

ABE VEENSTRA landschapsarchitect

opgesteld in opdracht van:

Projectbureau Park Lingezen
Familie Tilleman

inhoud

1. inleiding	5
2. opgave	7
3. landschapsplan	9
- erf	
- parkeerterrein	
- landschap	
4. beplanting	17



Locatie Tilleman
geprojecteerd op
luchtfoto met basis-
uitrusting De Park,
Park Lingezegen

*begrenzing landschaps-
plan*

huidig erf Tilleman

*uitbreiding activiteiten
(loonbedrijf, manege,
parkeren)*

1. inleiding

Voor de locatie aan de Rijksweg Noord 123 te Elst (gem. Overbetuwe) worden door de heer Tillemann plannen ontwikkeld die betrekking hebben op de nieuwbouw van bedrijfsloodsen, de exploitatie van een manegebedrijf en de realisatie van een parkeerterrein (zowel voor de manege als voor eventuele evenementen in de omgeving).

Tillemann en de gemeente Overbetuwe hebben in een overeenkomst afspraken gemaakt over de randvoorwaarden waarbinnen de plannen gerealiseerd kunnen worden. Onderdeel van de overeenkomst is ook de verkoop van gronden aan de Park Organisatie geweest, waardoor er een nieuwe eigendomssituatie is ontstaan.

De locatie Tillemann ligt binnen deelgebied De Park van Park Lin-gezen. De plannen voor dit gebied omvatten o.a. de aanleg van een evenemententerrein dat middels verschillende lanen wordt ontsloten. Het huidige notenlaantje, direct grenzend aan de locatie Tillemann, wordt daartoe uitgebreid en toegankelijk gemaakt voor fietsers, wandelaars en ruiters. Het spoor zal middels een nieuw aan te leggen tunneltje gekruist worden.

Onderdeel van de afspraken is de realisatie van een goede landschappelijke inpassing van de voorgenomen activiteiten. In dit landschapsplan wordt daar uitwerking aan gegeven.



Schematische
weergave opgaven

2. opgave

Bebouwing

Achter op het bestaande erf zullen nieuwe bedrijfsloodsen worden gerealiseerd ten behoeve van het loonbedrijf. In de overeenkomst is opgenomen dat de maximale oppervlakte van deze bedrijfsgebouwen 4.000m² bedraagt. De goothoogte is op maximaal 6 meter en de bouwhoogte op maximaal 12 meter bepaald.

Landschap

In De Park, als onderdeel van Park Lingezege, wordt de ontwikkeling van een landschapsmozaïek nagestreefd. Dit betekent de realisatie van een raamwerk van nieuwe bouselementen en houtwallen (elzensingels). Daarbij wordt tevens ingezet op de vergroting van de toegankelijkheid van het landschap door middel van nieuwe (informele) wandelpaden langs perceelsranden.

De Parkorganisatie heeft een deel van de gronden van Tillemans in het noordelijk deel aangekocht. Hiermee ontstaat een nieuwe eigendomsgrens. Ten noorden van de nieuwe eigendomsgrens wordt op grond van de Parkorganisatie een nieuw bouselement van 1 ha gerealiseerd.

Inpassing erf

Afgesproken is dat er een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe activiteiten op de locatie zal plaatsvinden. In de overeenkomst is vastgelegd dat de hoeveelheid groen met betrekking tot de landschappelijke inpassing van het erf is gemaximeerd op 10.000m².

Ontsluiting

In de huidige situatie wordt het erf ontsloten via het 'notenlaantje'. In het kader van de plannen voor de Park wordt het laantje ingericht als nieuwe recreatieve route richting het kasteelterrein. Voor de locatie Tillemans is afgesproken dat er een nieuwe erfontsluitingsweg wordt gerealiseerd, langs de noordrand van het erf

in de richting van de Rijksweg Noord. Dit betekent ook dat er een nieuwe, verkeersveilige, aansluiting op deze weg moet worden gerealiseerd.

De weg dient voldoende breed te zijn in verband met manegebezoekers met paardentrailers en het verkeer van en naar het loonbedrijf (landbouwmachines). De wegbreedte is vastgesteld op 8 meter.

Parkeerterrein

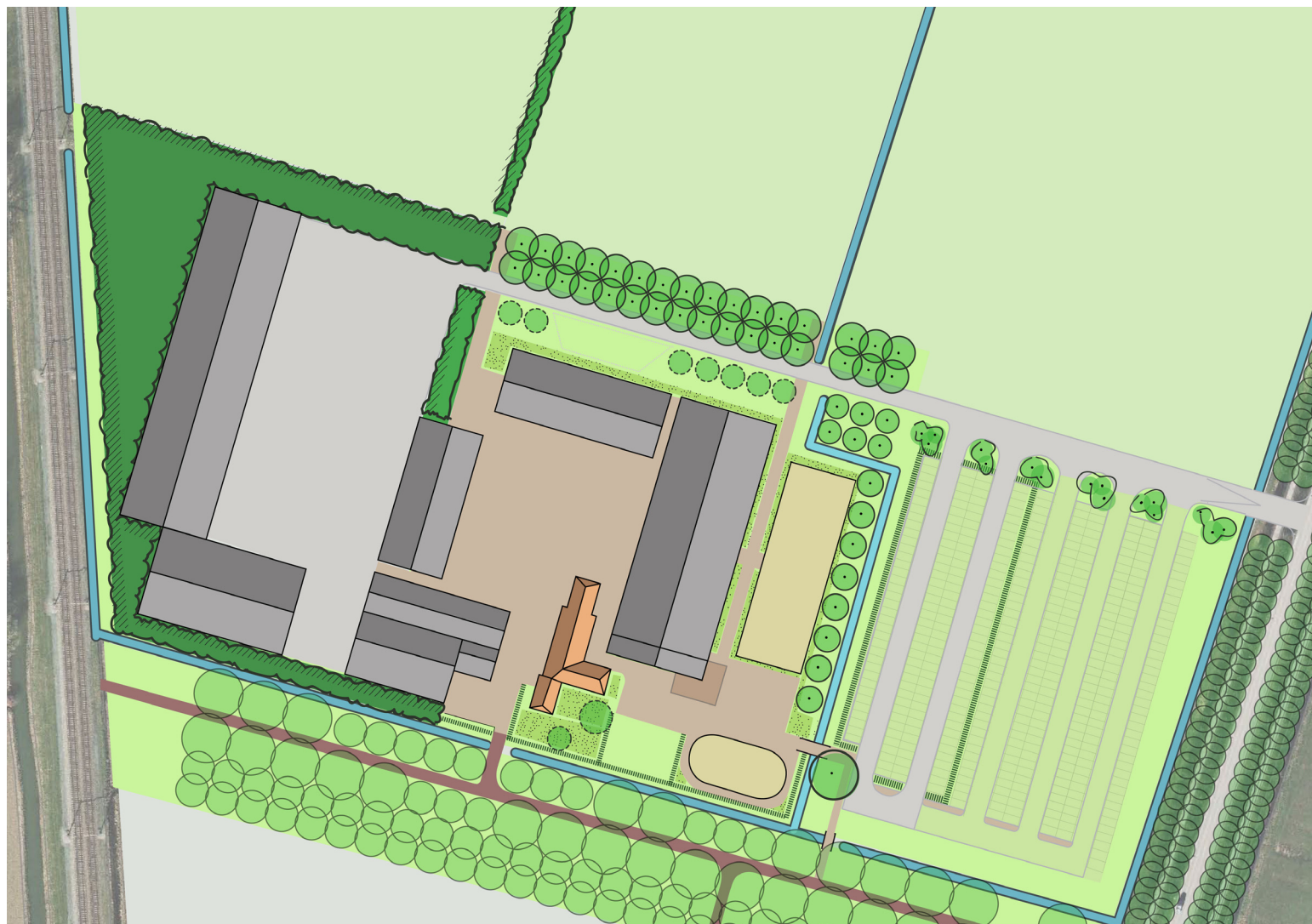
In het gebied tussen het notenlaantje en de nieuwe ontsluitingsweg, grenzend aan het erf, wordt een nieuwe parkeervoorziening gerealiseerd. De voorziening is primair ten behoeve van de manege maar kan ook ten tijde van evenementen worden benut. Uitgangspunt is een parkeervoorziening met een groene uitstraling.

Spoor

De locatie grenst aan de spoorlijn Nijmegen – Arnhem. De ligging in de nabijheid van deze spoorlijn stelt beperkingen aan inrichting van de aangrenzende gebieden. Dit betekent dat het niet is toegestaan zonder vergunning de gronden binnen de begrenzing van de hoofdspoorweg te bebouwen of te beplanten of hier bepaalde werkzaamheden uit te voeren. Indien de spoorlijn zich op maaiveldniveau bevindt, worden de gronden binnen een afstand van 11 meter van het hart van het buitenste spoor gerekend tot de hoofdspoorweg. Bij een opgehoogde of ingegraven spoorweg geldt een afstand van 6 meter vanaf de teen van het talud respectievelijk de bovenzijde van de ingraving.

Waterberging

In verband met de uitbreiding van het areaal verhard oppervlak zal er extra ruimte voor waterberging gerealiseerd dienen te worden. De benodigde oppervlakte is bepaald op basis van de door het waterschap gehanteerde regels. Er is sprake van ca 1,5 ha te compenseren verhard oppervlak. De oppervlakte waterberging die hiervoor gerealiseerd dient te worden bedraagt ca 2180m².



LEGENDA

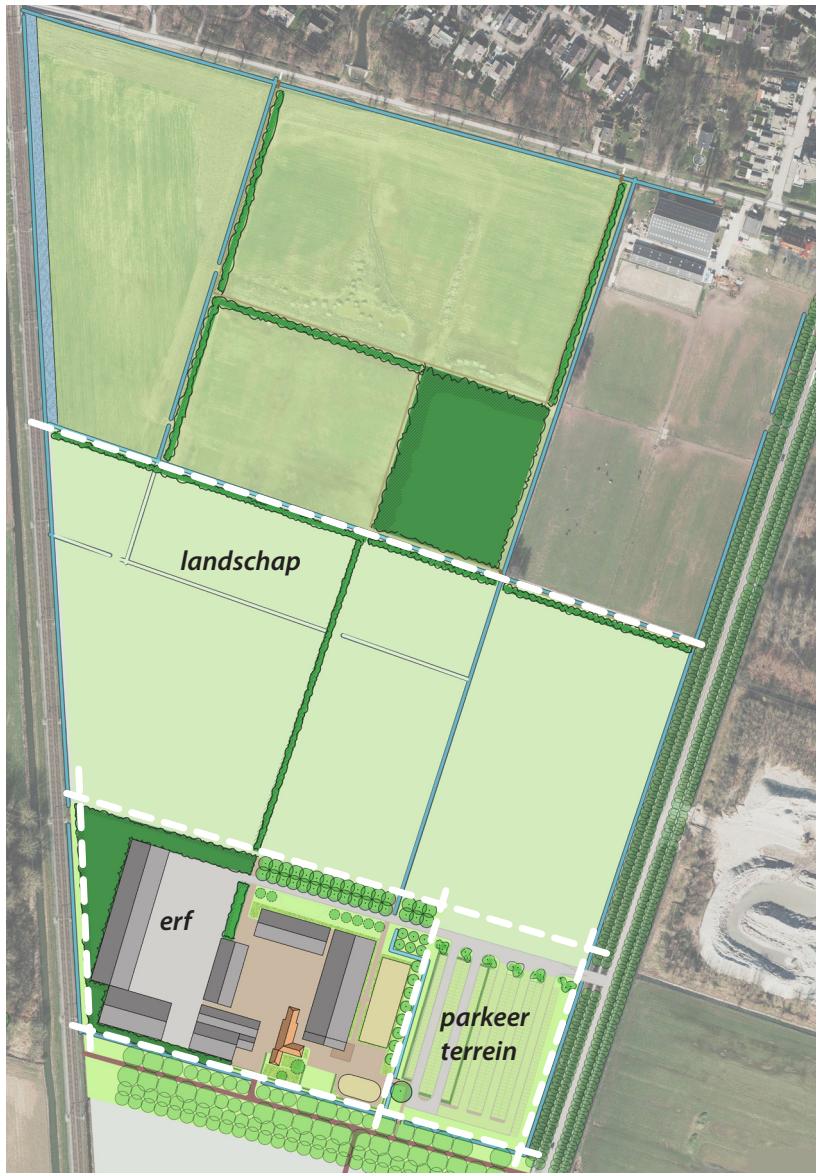
	BOSBEPLANTING
	LAANBOMEN
	SOLITAIRE BOOM
	FRUITBOMEN
	ELZENSINGELS / LOSSE ELZEN
	HAAG
	TUIN
	GRAS
	TERRAS
	PAARDENBAK
	VERHARDING, WEGEN
	ERF-VERHARDING
	WOONHUIS
	BEDRIJFSGEBOUWEN NIEUW/BESTAAND
	GRASBETON, BETONNEN BANDEN
	WATERGANG NIEUW/BESTAAND/GEEMPT
	WATERBERGING
	PAD, BRUGGETJE

Landschapsplan overzicht

3. landschapsplan

In het landschapsplan wordt onderscheid gemaakt naar de volgende onderdelen:

- erf: de landschappelijke inpassing van het erf zelf en de nieuw te realiseren loodsen aan de achterzijde
- parkeerterrein: de inpassing en vormgeving van het nieuwe parkeerterrein aan de voorzijde van het erf en de bijbehorende ontsluiting
- landschap: inpassing van het nieuwe bosblok (op grond parkorganisatie) en houtwallen (elzensingels), routestructuren, watergangen en nieuw te realiseren waterberging.





3.1 Erf

Groenstrook rondom loodsen

De nieuwe bedrijfsloodsen worden in een L-vorm geplaatst evenwijdig aan de orientatie van de bestaande gebouwen op het erf. Rondom de nieuwe loodsen wordt een erfbeplanting aangebracht in de vorm van een gesloten, opgaande beplanting. Aan de spoorzijde dient een strook van ca 6 meter breed van beplanting gevrijwaard te blijven.

De beplanting bestaat uit een inheems sortiment passend bij het karakter van het gebied en de abiotische omstandigheden.

Hoofdsoorten in de beplantingsstrook zijn es en els, aangevuld met schietwilg en kraakwilg. Langs de randen worden struikvormers zoals gelderse roos, hazelaar, sleedoorn en kardinaalsmuts geplant zodat er dichte gesloten bosrand ontstaat.

Bomenrij noordzijde

Langs de noordzijde van de nieuwe ontsluitingsweg over het erf worden bomen in een dubbel rij geplaatst. Als boomsoort is es gekozen, vanwege het landschappelijke karakter en het feit dat er zo een samenhangend beeld met de bosstrook (waar deze soort ook in wordt toegepast) ontstaat.

Tussen de bomen door lopen routes die het erf op twee plekken verbinden met de achterliggende percelen.

Groenstrook oostzijde

Langs de rand van het erf dat grenst aan het parkeerterrein wordt een groenstrook gerealiseerd evenwijdig aan de bestaande bebouwing van de manege. De beplanting bestaat uit fruitbomen in gras. Vanaf het terras blijft hierdoor zicht mogelijk naar de omgeving. De bestaande watergang langs de manege wordt verlegd in oostelijke richting en vormt de begrenzing met het parkeerterrein.

Zuidzijde

Aan de zuidzijde presenteert het erf zich richting het notenlaantje. Hier bevindt zich ook het woongebouw en een terras bij de manege. De beplantingsstructuur heeft hier een meer open karakter. Lage beukenhagen markeren de erfgrens. Vanaf de laan is er een toegang tot het erf bij het woongebouw. Aan de oostzijde is er een toegang richting parkeerterrein.



3.2 Parkeerterrein

In het gebied tussen erf en Rijksweg Noord wordt een parkeervoorziening gerealiseerd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen een westelijk deel, omhaagd en direct grenzend aan het erf, en een oostelijk deel met een groene uitstraling.

Ontsluiting

Het parkeerterrein en het erf worden via een nieuwe ontsluitingsweg aangesloten op de Rijksweg Noord. De weg is ter hoogte van het parkeerterrein 8 meter breed. Op het erf krijgt de weg een breedte van 6 meter. De aansluiting op de Rijksweg Noord maakt het nodig dat de weg oploopt, zodat een veilige, overzichtelijke aansluiting gemaakt kan worden. Op het terrein van Tilleman is daarbij een opstelplaats op maaiveldniveau van de openbare weg voorzien. De precieze aansluiting van het terrein op de openbare weg wordt in een afzonderlijk ontwerp uitgewerkt.

Westelijk deel parkeerterrein

Het omhaagde deel van het parkeerterrein, dicht bij het erf, bestaat uit een verharde rijbaan in een doorgaande lus met aan weerszijden parkeerplaatsen. De parkeervakken worden uitgevoerd in grasbeton. Auto's met trailers kunnen het middelste deel benutten. Rijbaan en parkeervakken zijn ruim gedimensioneerd i.v.m. de grotere voertuigen.

Oostelijke deel parkeerterrein

Het overige deel van het parkeerterrein wordt geheel in grasbeton uitgevoerd. Het beoogde beeld is een grasveld waarbij de noodzakelijke voorzieningen voor het kunnen functioneren als parkeerterrein zo onopvallend mogelijk zijn. Om het onderscheid tussen rijbaan en parkeervakken te markeren wordt aan Tilleman in overweging gegeven hiervoor betonnen opsluitbanden toe te passen. De band kan dan aan de 'koppen' van de parkeerstroken doorlopen in een verhoogde band waarmee de inrit wordt gemarkeerd.

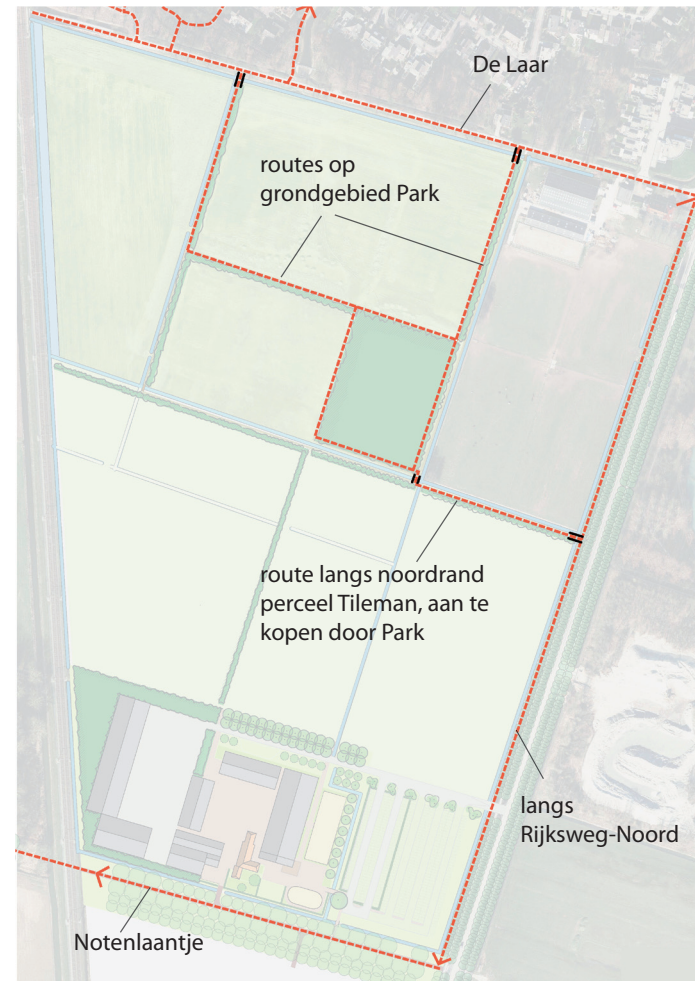
Langs de zuid- en oostrand van het parkeerterrein gaat het grasbeton over in gewoon gras; ook hier zou een een betonnen opsluitband een heldere afscheiding kunnen vormen.

Beplanting

Op de koppen van de parkeerstroken worden enkele losse elzen in groepjes (niet op rij) geplant. Door het periodiek terugzetten (snoeien) ontstaan losse meerstammige elzen.

De toegang tot het erf wordt gemarkeerd door een nieuw te planten solitaire (treur)wilg.

Hiervandaan wordt ook in zuidelijke richting een verbinding richting het notenlaantje gemaakt. Ten tijde van evenementen zullen bezoekers via deze route het kasteelterrein kunnen bereiken.



Routes



3.3 Landschap

Bepanting

Het landschapsmozaiek wordt verder verstrekt door de aanleg van elzensingels langs perceelranden.

Op grondgebied van Tilleman betreft het een noord-zuid gerichte singel ongeveer halverwege het spoor en de Rijksweg Noord en een oost-west georiënteerde singel langs de nieuwe eigendoms-grens. In totaal betreft het hier ca. 2750m² aan nieuwe singelbe-planting.

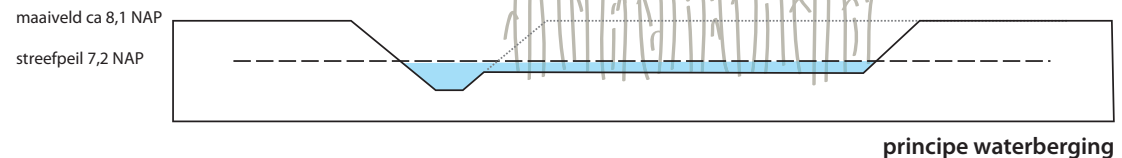
De 4.000m² te realiseren nieuw groen uit de overeenkomst wordt gecombineerd met 6.000m² te ontwikkelen groen op grondgebied van de Park - hiermee ontstaat een nieuwe bos van ca 1 ha. Het bos is zodanig gesitueerd dat het via perceelsranden verbonden kan worden met de omgeving.

Door langs deze randen nieuwe elzensingels te ontwikkelen en routes te realiseren wordt invulling gegeven aan het streefbeeld zoals dat voor de Park is opgesteld.

Water

De waterstuctuur wordt enigszins aangepast. Bij het erf wordt de bestaande watergang in oostelijke richting verlegd. Als gevolg van de nieuwe eigendomssituatie aan de noordzijde is het wenselijk om hier een nieuwe watergang te maken en enkele sloten te dem-pen.

Voorgesteld wordt om de de benodigde extra waterbergingsruimte (ivm nieuw verhard oppervlak) te realiseren langs de watergang parallel aan het spoor op grondgebied van het Park. De waterber-ging (ruim 2000m²) wordt hier gecombineerd met de aanleg van een natuurvriendelijke oever. De benodigde oppervlakte wordt gehaald door het creëren van een 7,5 meter brede natte zone (plas-berm) met een ligging onder streefpeil (7.20NAP).

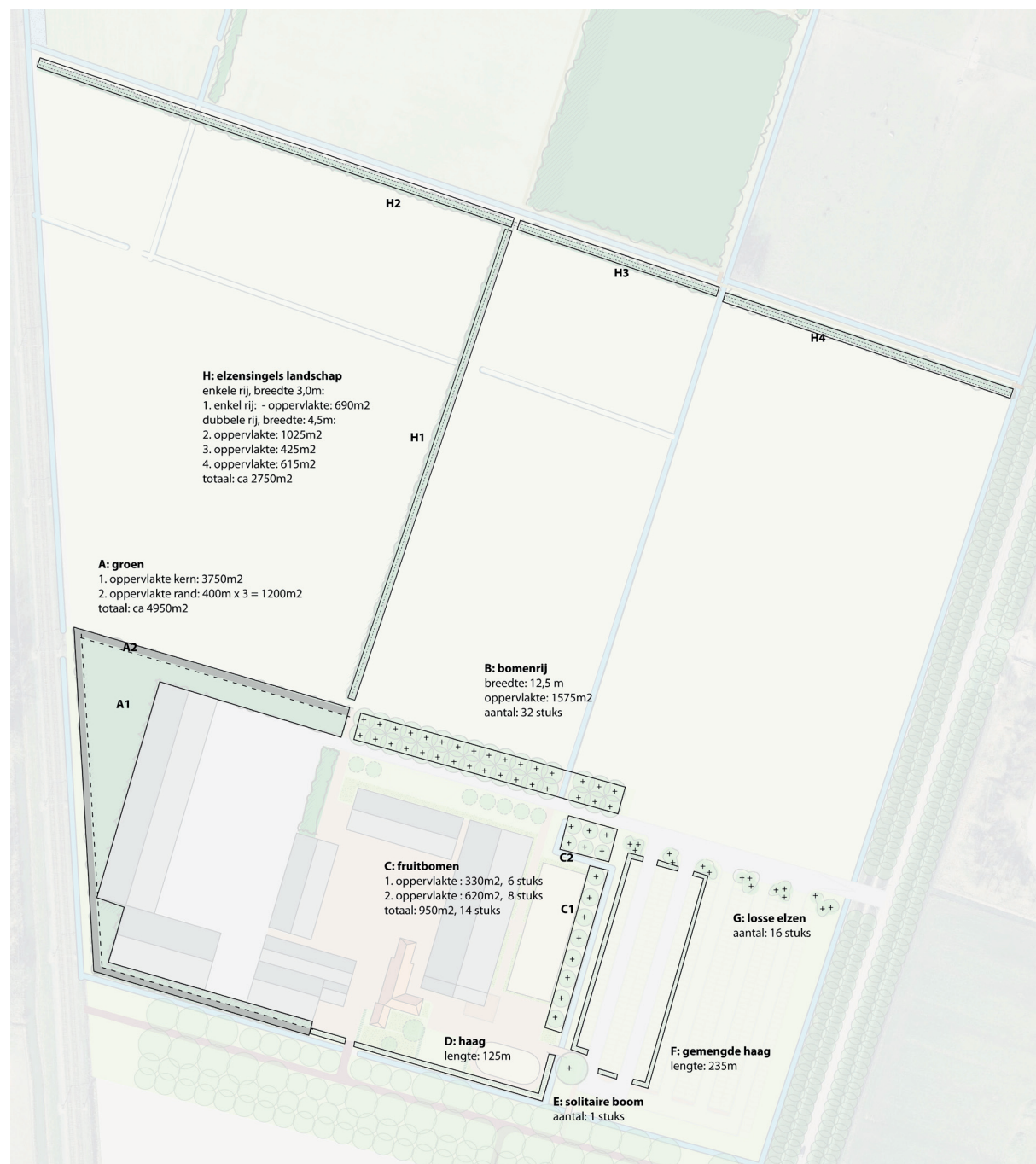


Routes

Ambitie vanuit de Park is de realisatie van een netwerk van infor-mele wandelpaden langs perceelsranden. In het noordelijk deel eigendom Park) kan dit gerealiseerd worden door routes te creëren die aansluiten bij de omliggende infrastructuur en vandaar langs nieuwe elzensingels richting het nieuwe bosje lopen.

Langs de Rijksweg Noord kan een wandelroute benut worden tussen de haag en de sloot, zodat ook het notenlaantje bereikt kan worden.

Vanaf de zuidelijke punt van het nieuwe bosje wordt een nieuwe route gerealiseerd langs de noordrand van het perceel van Tille-man, in de richting van de Rijksweg Noord. Het pad bevindt zich tussen de nieuwe elzensingel en de watergang. De strook grond die hiervoor nodig is wordt door de Parkorganisatie aangekocht. Op een aantal plekken zijn bruggetjes of duikers nodig om de sloten te kruisen.



totalen (m2)

ERF

A: 4.950
B: 1.575
C: 950
7.475

LANDSCHAP

H1-4: **2.750**

4. beplanting

A: Groenstrook

Soort: Elzenrijk essen-iepenbos
Beeld: Gesloten beplanting, met boomvormers in brede delen, struweel langs de randen.
Maat: 80-100
Oppervlakte: ca 4950 m2
Beheer: Kern om de 5 jaar dunnen, rand beperken tot eens in de 10 jaar terugzetten van enkele struiken

A1

Plantafstand: 1,50 x 1,50 meter
Oppervlakte: ca 3750 m2
Sortiment:

Es	(Fraxinus excelsior)	40%	666 st
Els	(Alnus glutinosa)	40%	666 st
Schietwilg	(Salix alba)	10%	168 st
Kraakwilg	(Salix fragilis)	5%	83 st
Hazelaar	(Corylus avellana)	5%	83 st
totaal: 100%			1666 st

A2

Rand: 3 meter breed (buitenste 3 rijen, niet aan zijde van het erf)
Plantafstand: 1,00 x 1,00 meter
Oppervlakte: ca 1200 m2
Sortiment:

Grauwe wilg	(Salix cinerea)	20%	240
Gelderse roos	(Viburnum opulus)	20%	240
Aalbes	(Ribes rubrum)	15%	180
Hazelaar	(Corylus avellana)	15%	180
Vlier	(Sambucus nigra)	15%	180
Sleedoorn	(Prunus spinosa)	10%	120
Kardinaalsmuts	(Euonymus europaeus)	5%	60
totaal: 100%			1200 st

B: Bomenrij

Beeld:	Laanbomen in gras, dubbele rij ten noorden van de weg.
Soort:	Es (Fraxinus excelsior)
Plantafstand:	7,5 x 7,5m in en tussen de rijen, op 2,5 meter van wegrand.
Oppervlakte:	ca 1575 m2
Maat:	14-16
Aantal:	32 stuks
Beheer:	Om de 3 jaar begeleidingssnoei / opkronen

C: Fruitbomen

Beeld:	Hoogstam fruitbomen op regelmatige afstand van elkaar in een rij, bij de toegangsweg in een klein blok
Soort:	C1: Appel (Malus x) C2: Peer (Pyrus x)
Plantafstand:	C1: 10 meter C2: 8 meter
Oppervlakte:	ca 950 m2
Maat:	12-14
Aantal:	C1: 8 stuks (appel) C2: 6 stuks (peer)
Beheer:	jaarlijks snoeien als hoogstam fruit

D: Haag

Beeld:	Geschoren haag, ca 1 meter breed, ca 1.20 hoog
Soort:	Beuk (Fagus sylvatica)
Plantwijze:	dubbele rij, in de rij 3 st per meter
Maat:	80-100
Lengte:	125 meter
Aantal:	750 stuks
Beheer:	2x per jaar snoeien

E: Solitaire boom

Beeld: solitaire boom, breed uitgroeiend
Soort: Treurwilg (Salix sepulcralis 'Chrysocoma')
Maat: 18-20
Aantal: 1
Beheer: eventueel licht opkronen, niet knotten/snoeien.

F: Gemengde haag

Beeld: Gemengde haag, ca 1 meter breed, ca 1.20 hoog
Lengte: 235 meter
Plantwijze: dubbele rij, in de rij 3 st per meter
Aantal: 1412 stuks
Soort: Beuk (Fagus sylvatica) 25% 353 stuks
Haagbeuk (Carpinus betulus) 25% 353 stuks
Liguster (Ligustrum vulgare) 25% 353 stuks
Veldesdoorn (Acer campestre) 25% 353 stuks
Maat: 80-100
Beheer: 2x per jaar snoeien

G: Losse elzen

Beeld: Losse bomen in gras
Soort: Els (Alnus glutinosa)
Plantwijze: verspreid, enkele kleine groepen
Maat: 200-250
Aantal: 16 stuks
Beheer: Periodiek (1x in de 6 a 10 jaar) terugzetten en meerstammig uit laten groeien

H: Elzensingel

Beeld:	Smalle houtwal van els
Soort:	Els (Alnus glutinosa)
Plantwijze:	Dubbele rij (H1: enkele rij), driehoeksverband, 1,5 meter plantafstand in de rij.
Maat:	200-250
Lengte:	465 meter, dubbele rij (H2-4) / 230 meter, enkele rij (H1)
Aantal:	775 stuks
Beheer:	1x in de 6 a 10 jaar afzetten. Per snoeibeurt hooguit de helft van de singel terugzetten; de andere helft enkele jaren later.

Plantlijst

<i>soort</i>		<i>maat</i>	<i>aantal</i>
Bomen			
Es	Fraxinus excelsior	14-16	32
Appel	Malus x	12-14	8
Peer	Pyrus x	12-14	6
Treurwilg	Salix sepulcralis 'Chrysocoma'	18-20	1
Bosplantsoen			
Es	Fraxinus excelsior	80-100	666
Els	Alnus glutinosa	80-100	666
Schietwilg	Salix alba	80-100	168
Kraakwilg	Salix fragilis	80-100	83
Hazelaar	Corylus avellana	80-100	263
Grauwe wilg	Salix cinerea	80-100	240
Gelderse roos	Viburnum opulus	80-100	240
Aalbes	Ribes rubrum	80-100	180
Vlier	Sambucus nigra	80-100	180
Sleedoorn	Prunus spinosa	80-100	120
Kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	80-100	60
Singels			
Els	Alnus glutinosa	200-250	775
Hagen			
Beuk	Fagus sylvatica	80-100	1103
Haagbeuk	Carpinus betulus	80-100	353
Liguster	Ligustrum vulgar	80-100	353
Veldesdoorn	Acer campestre	80-100	353

ABEVEENSTRA
LANDSCHAPSARCHITECT

LANDSCHAPSPLAN TILLEMAN

