

LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN



Wolfkampseweg, Randwijk

Stichting het Lijndensche Fonds voor Kerk en Zending

Hemmen, 3 november 2017

LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN

Wolfkampseweg Randwijk

**Stichting het Lijdensche Fonds
voor Kerk en Zending**

Dorpstraat 1
6672 LC Hemmen

3 november 2017

INHOUD

1	Inleiding	2	4	Het plan	19
1.1	Aanleiding	2	4.1	Landschappelijke inrichting	20
1.2	Ligging plangebied	4	4.2	Ontsluiting en parkeren	21
			4.3	Gebouwen en criteria beeldkwaliteit	23
2	Landschapsanalyse	5			
2.1	Landschap	5			
2.2	Geomorfologie	8	5	Inrichtingsplan	25
2.3	Bodem	8			
2.4	Waterhuishouding	9			
2.5	Potentieel natuurlijke vegetatie	10			
2.6	Archeologie	12			
3	Ruimtelijke uitgangspunten	13			
3.1	Landschapsonwikkelingsplan Overbetuwe	14			
3.2	Kaders landschap en stedenbouw	16			
3.3	Beleid functieverandering agrarische bebouwing	17			
3.4	Richtinggevende documenten	18			

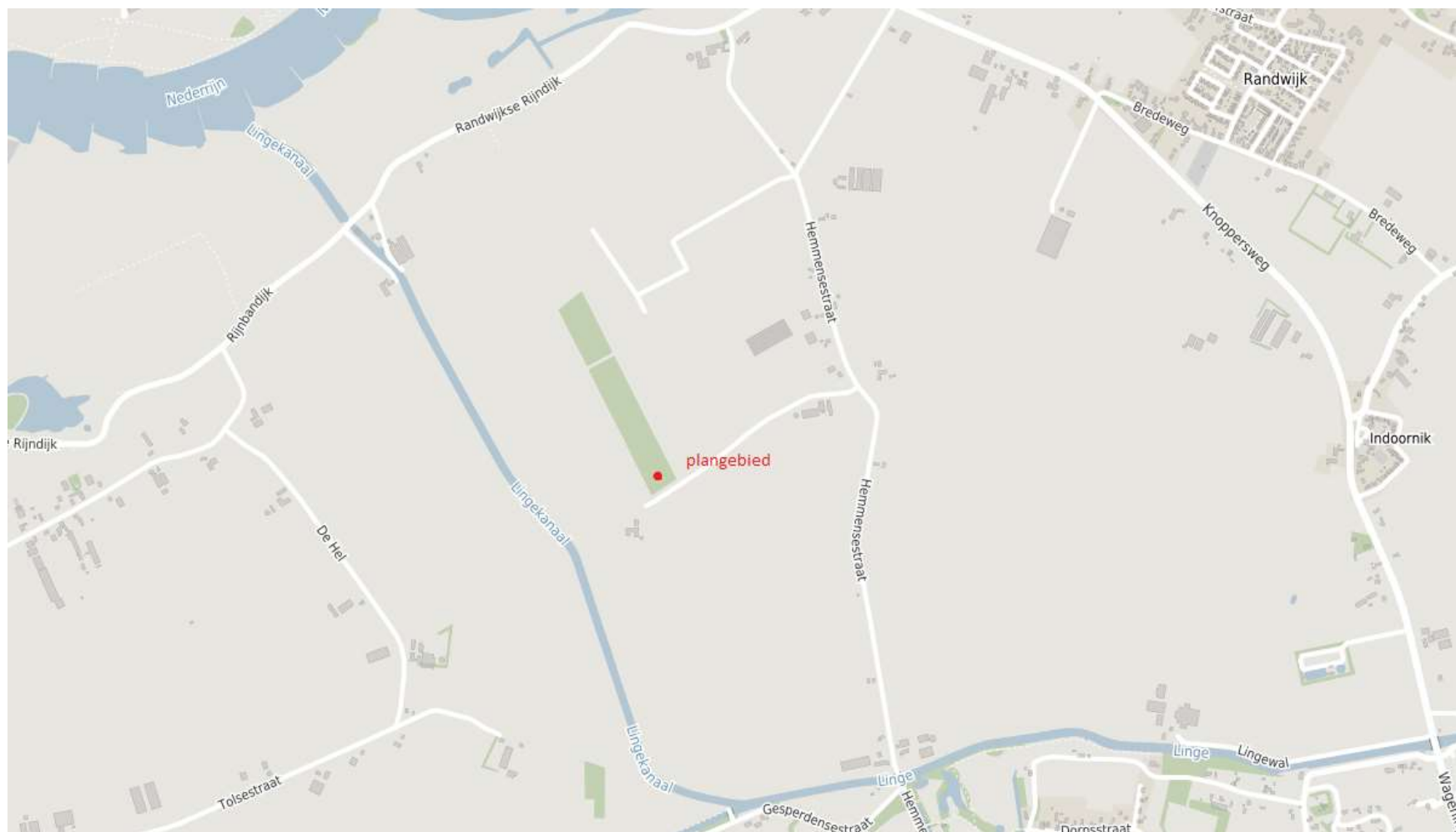
1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het plangebied is gesitueerd in het buitengebied aan de westzijde van Randwijk. Het betreft een perceel aan de noordzijde van de Wolfkampseweg, ongenummerd, te Randwijk. Het perceel werd in het kader van de landinrichting in 1981 ingericht als bos. Met de gemeente Overbetuwe is overeenstemming bereikt over de bouw van drie wooneenheden, waarvan twee op het erf van de Ooijhuizensestraat 2 te Randwijk. In het kader van de functiewijziging agrarische bebouwing zal naast herontwikkeling op het erf van de Ooijhuizensestraat 2, 1 woning worden gebouwd op de locatie Wolfkampseweg (ongenummerd). Rekening houdende met een oppervlakte van in totaal maximaal 350 m² inclusief bijgebouwen zal de oppervlakte aan bebouwing per saldo afnemen van 2600 m² naar (maximaal) 850 m². Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan het principe dat de bestaande bebouwingsoppervlakte met tenminste de helft moet worden gereduceerd.

De gemeente Overbetuwe heeft ingestemd met het initiatief onder voorwaarde dat een landschappelijke inpassing plaatsvindt volgens het landschapsontwikkelingsplan en voor de Wolfkampseweg een inrichtingsplan wordt overlegd.



1.2 Ligging plangebied

De gemeente Overbetuwe ligt in de stadsregio Arnhem-Nijmegen.

Het plangebied ligt in het buitengebied ten zuid-westen van het dorp Randwijk, een van de kerndorpen van de gemeente Overbetuwe, tussen de Linge en de Nederrijn. Het perceel ligt aan de noordzijde van de Wolfkampseweg en is in 1981 in het kader van de landinrichting aangeplant als bos.

Het perceel is gelegen in agrarisch gebied. Aan de Wolfkampseweg bevindt zich naast het te ontwikkelen perceel, op ca 120 m afstand, een fruitbedrijf met een agrarische bestemming.

2

LANDSCHAPSANALYSE



2.1 Landschap

In het rivierengebied zijn drie hoofdlandschapstypen te onderscheiden, namelijk het stroomruglandschap, het komlandschap en het uiterwaardenlandschap. De open ruimte van de rivieren en uiterwaarden staat in groot contrast met de rijk geschakeerde stroomruggen, die door de tijd heen een gestage ontwikkeling hebben doorgemaakt. De meeste kommen hebben hun karakteristieke openheid grotendeels behouden.

Het plangebied is gelegen op een lagere stroomrug in het stroomruglandschap en kent een onderscheid in hogere en lagere stroomruggen en oude stroomgeulen. Aanvankelijk waren bewoning, agrarische bouwlanden, fruit- en boomteelt geconcentreerd op de hogere stroomruggen en woerden.

Op de hogere stroomruggen was aanvankelijk een kleinschalig en afwisselend coulissenlandschap aanwezig, o.a. door de vele heggen die als perceelsscheiding dienden, de boombeplanting langs de wegen en de vele boomgaarden.

Lagere stroomruggen en oude stroomgeulen werden in het verleden vooral gebruikt als hooi- en weiland en hadden een iets opener karakter.

Landschappelijke kwaliteiten:

- Kleinschaligheid met karakteristieke elementen als fruitbomen, boomgaarden, laanbeplanting, elzensingels en erfbeplanting;
- Waardevolle gradiënten (o.a. open-dicht, hoog-laag, droog-nat) tussen stuwwallen-uiterwaardenstroomruggen-kommen;
- Kwaliteit in de contrasten tussen de beslotenheid van de linten en buurtschappen (met hoog opgaande beplanting, kronkelige wegen, etc.) versus het omliggende open landschap.

Landschappelijke structuur gemeente Overbetuwe



2.2 Geomorfologie

Lange tijd hadden de rivieren in dit landschap vrij spel en verlegden zich regelmatig van loop. Zo vormde zich uiteindelijk het brede 'oerstroomdal' van Rijn en Waal. De verschillende natuurlijke processen die het landschap hebben gevormd in het verleden, hebben een patroon van kommen, oeverwallen en uiterwaarden achtergelaten dat de basis vormde voor het menselijk gebruik en bewoning en de ontwikkeling van flora en fauna.

De streek van het 'oerstroomdal' wordt voornamelijk gekenmerkt door het bijzondere patroon van komgebieden en oeverwallen. Komgebieden zijn de van oudsher laaggelegen en natte gebieden die kwetsbaar waren voor overstromingen. Bij hoog water en onder rustige omstandigheden zette zich hier de kleinste riviersedimenten af zoals kleideeltjes. Later werden deze gebieden vooral gebruikt als hooi- en weiland.

Op de oevers van de rivieren ontstonden oeverwallen waarop de grovere zand- en kiezeldeeltjes afzonken. Gebundelde oeverwallen vormden zich langzamerhand tot stroomruggen. Ze vormden de langgerekte hoger gelegen ruggen in het landschap. Het waren deze hoger gelegen gedeelten in het land die zich bij uitstek leenden voor landbewerking en bewoning. De drie noord-zuidgerichte oeverwallen binnen de gemeente Overbetuwe zijn hierbij bepalend geweest voor de menselijke ontginning en grondgebruik van het gebied.

2.3 Bodem

Het plangebied is gelegen in de oude rivierkleigronden en bestaat uit poldervaaggrond (bodemcode KRn8). Deze poldervaaggronden liggen meestal in de laagste delen van het oude rivierkleigebied. Ze werden vroeger ook wel 'Grijze of bonte rivierleemgronden' genoemd, omdat ze veel bruine roestvlekken, grijze reductievlekken en zwarte mangaanvlekken bevatten.



2.4 Waterhuishouding

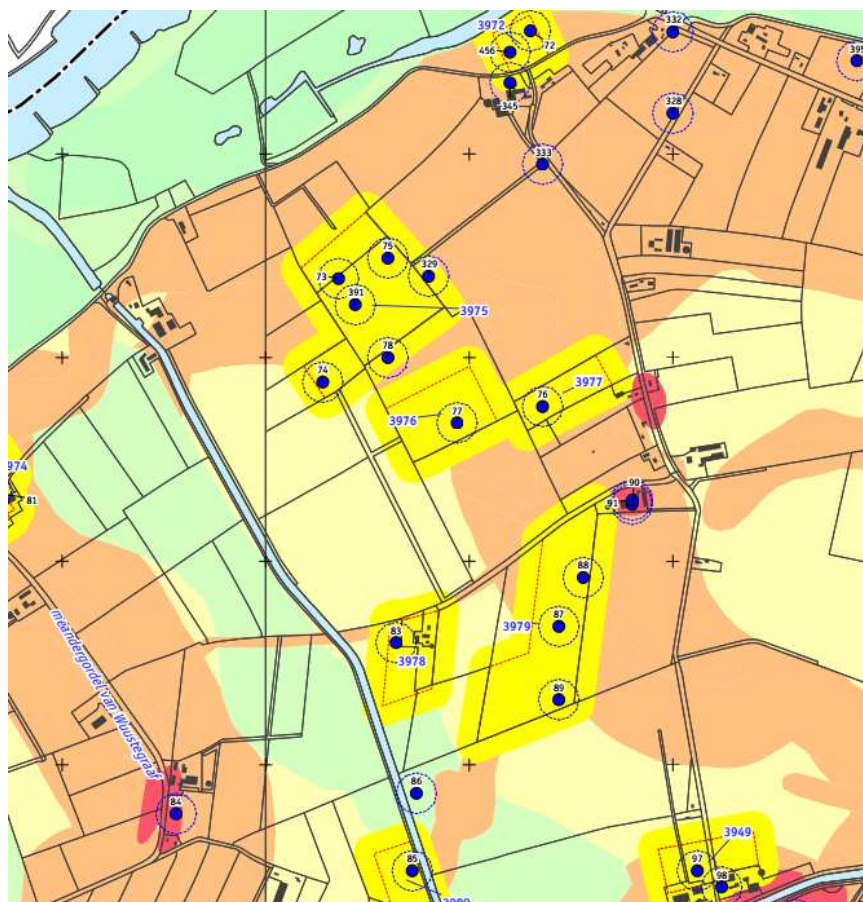
In het plangebied geldt grondwatertrap V, in het noordelijk deel grondwatertrap VI. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) minder dan 40 cm beneden maaiveld is, maar dat de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) meer dan 120 cm beneden maaiveld kan worden aangetroffen. Het plangebied wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door een watergang. Volgens de legger van het Waterschap Rivierenland zijn dit A-watergangen. Als begrenzing aan de west- en noordzijde bevinden zich B-watergangen.

2.5 Potentieel natuurlijke vegetatie

Op basis van de voorkomende bodemtypen kan een beschrijving gegeven worden van wat de potentieel natuurlijke vegetatie (PNV) is. De potentieel natuurlijke vegetatie is de vegetatie die van nature op een bepaalde groeiplaats voorkomt zonder invloed van de mens. De PNV kan worden gehanteerd als ecologische waardering van het gebied en als handvat bij de aan te planten boom- en struiksoorten.

Op basis van het bodemtype (poldervaaggronden) en grondwatertrap (V en VI) kan men spreken over een Elzenrijk Essen-lepenbos (PNV 22) in het plangebied.

In het Elzenrijk Essen-lepenbos komen de volgende boomsoorten voor: es, zwarte els, schietwilg, kraakwilg en zomereik. In de struiklaag komen onder andere éénstijlige meidoorn, hazelaar, vogelkers, kornoelje, Gelderse roos, grauwe wilg, amandelwilg, katwilg, kardinaalsmuts en sleedoorn voor.



Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Overbetuwe



2.6 Archeologie

De gemeente Overbetuwe hanteert de archeologische beleidsadvieskaart om inzicht te verkrijgen in bekende en te verwachten archeologische waarden binnen de gemeente. Aan de hand van de verspreiding van vindplaatsen, nederzettingsterreinen en een analyse van de bewoningsmogelijkheden door de tijd is een gemeentespecifiek verwachtingsmodel opgesteld. Op grond van de verwachtingenkaart heeft het in te richten gebied een middelmatige archeologische verwachtingswaarde. Mede omdat de grond in het kader van de aanleg van het bos in 1981 diep is geroerd wordt de kans op archeologische vondsten evenwel laag tot zeer laag geacht.

3

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN



Bij het opstellen van het inrichtingsplan is naast de door de gemeente aangeleverde kaders voor landschap en stedenbouw het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Overbetuwe als basis gebruikt. Het plangebied is gelegen in het deelgebied Lakemond. De volgende ruimtelijke uitgangspunten die van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling aan de Wolfkampseweg te Randwijk staan hieronder genoemd.

3.1 Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP)

Hoofddoelstellingen

- Instandhouden en versterken van de waardevolle samenhang tussen kom-oeverwal en uiterwaard (gradiënten);
- Behouden en versterken van de openheid, grootschaligheid en de kenmerkende weidebouw in de kommen, tegenover de kleinschalige structuur van de oeverwallen;
- Waardevolle landschappelijke en historische elementen en structuren beter herkenbaar maken in het landschap;
- Benutten van de landschapecologische potenties die het watersysteem biedt;
- Verbeteren van de overgangen tussen de stads- en dorpskernen en het platteland. Waar gewenst de mogelijkheid voor recreatief medegebruik onderzoeken.

Deelgebied 1a Lakemond

Voor het plangebied Lakemond zijn in het Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe de volgende gebiedsspecifieke opgaven geformuleerd:

- Visie op de gewenste landschappelijke versterking van het gebied als groen wig
- Verbeteren van de herkenbaarheid van de kom
- Stimuleren aanleg natuurvriendelijke oevers en verbreding van watergangen
- Verbeteren van de recreatieve toegankelijkheid en beleving
- Versterken relatie landgoed Hemmen

Onderdeel van dit inrichtingsplan is de aanleg van een 590 m lange natuurvriendelijke oever (reeds uitgevoerd) alsmede de aanleg van bijna 1200 meter opengesteld wandelpad (deels uitgevoerd) waarmee een belangrijke schakel in de aansluiting van het wandelpadennetwerk van landgoed Hemmen op het Lexkesveer/de Veluwe wordt gerealiseerd.

3.2 Kaders landschap en stedenbouw

Als landschappelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn, in samenspraak met de gemeente, gehanteerd:

1. Sloop van ca. 1.500m² aan voormalig agrarische bebouwing ter plaatse van de Ooyhuizensestraat
2. De herontwikkeling bestaat uit:
 - A. twee (schuur)woningen op het erf van de Ooyhuizensestraat, te weten een vrijstaande ter plaatse van de voormalige ligboxenstal en een aan de voormalige stierenstal geschakelde woning, waarbij de voormalige stierenstal wordt gesplitst in twee bijgebouwen zodat de bestaande vrijstaande garage ook kan worden gesloopt
 - B. Een vrijstaande woning van maximaal 150 m2 en een of twee bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 175 m2 aan de Wolfkampseweg
3. De ontsluiting van zowel erf als Wolfkampseweg zal geschieden via de bestaande toegangsweg.
4. Op het erf van Ooyhuizensestraat is gekozen voor een erfopzet met aandacht voor de gebiedseigen karakteristieken van een agrarisch erf. Het te realiseren nieuwe erf aan de Wolfkampseweg zal de biodiversiteit toenemen als gevolg van de realisatie van een zichtlaan/open plek in het bos en de realisatie van een natuurvriendelijke oever over een lengte van ca. 700 meter.
5. De ontwikkeling is/zal landschappelijk te worden ingepast volgens doelstellingen van het landschapsontwikkelingsplan.

3.3 Beleid Functieverandering Agrarische Bebouwing (FAB)

Het beleid voor Functieverandering Agrarische Bebouwing (FAB) maakt het sinds enkele jaren mogelijk om vrijkomende agrarische gebouwen een nieuwe woon- of werkfuncties te geven. Uitgangspunt van de regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Dit kan op verschillende manieren:

- Het behouden van karakteristieke bouwwerken door ze een nieuwe woon- of werkfunctie te geven.
- Het slopen van landschap ontsierende bebouwing en in ruil daarvoor hoogwaardige en passende nieuwbouw.
- Aanvullende landschapsversterking (verevening) door de aanleg van bijvoorbeeld nieuwe beplanting, wandelpaden en poelen.

Functieverandering van agrarische erven kan eenvoudig leiden tot aantrekkelijke bebouwing en landschapsverfraaiing. Het plangebied maakt onderdeel uit van de functieverandering van het perceel Ooijhuizensestraat 2 te Randwijk. In het landelijk gebied is een groeiende vraag naar 'nieuwe natuur' in de vorm van bos, water en natuurgronden. Een ontwikkeling waarbij een bestaand ruilverkavelingsbos wordt ontwikkeld in de vorm van een nieuw landgoed kan hieraan een belangrijke impuls geven. Vanuit provinciaal beleid wordt aangestuurd op het toepassen van verevening bij functieveranderingen. Uitgangspunt is dat door de initiatiefnemer voor de functieverandering wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is.

Voor de functiewijziging van het plangebied zijn de volgende vereveningsvormen te onderscheiden:

- Reductie van de bebouwing
- Verkleining bouwvlak/groene herbestemming
- Natuurontwikkeling (in het bijzonder perceel Wolfkampsestraat)
- Omvorming productiebos naar natuurbos
- Waterberging
- Landschappelijke inpassing
- Aanleg recreatieve voorzieningen (wandelpaden)

3.4 Richtinggevende documenten

Andere richtinggevende documenten die gebruikt zijn voor het verkennend onderzoek zijn:

- Landschapsontwikkelingsplan (LOP), gemeente Overbetuwe (september 2010);
- Kadernota Visie op Ruimte (2004);
- Toekomstvisie+ Overbetuwe, gemeente Overbetuwe (8 september 2009);
- Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied gemeente Overbetuwe (2008);
- Sleutel tot de schatkist, Erfgoedplan Overbetuwe, ADC Heritage BV (2004);

HET PLAN



4.1 Landschappelijke inrichting

Als onderdeel van de compensatie herbouw Ooijhuizensestraat 2 zal één woning met bijgebouwen worden gebouwd op de locatie Wolfkampseweg (ongenummerd). De woning zal komen aan de zuidzijde van een in 1981 geplant 'ruilverkavelingsbos'. Rekening houdende met een oppervlakte van maximaal 350 m2 inclusief bijgebouwen zal de oppervlakte aan bebouwing per saldo afnemen van 2600 m2 naar (maximaal) 850 m2. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan het principe dat de bestaande bebouwing bebouwingsoppervlakte met tenminste de helft moet worden gereduceerd. Daarnaast vindt er ruime landschappelijke verevening plaats (aanleg natuurvriendelijke oever/waterberging, realisatie wandelpaden, toename biodiversiteit etc) .

Het om de nieuwe bouwkwel liggende bos (het kadastrale perceel is 5,23 ha groot) zal als opengesteld landgoed in het kader van de Natuurschoonwet worden gerangschikt. In het kader daarvan zal ca. 1200 meter lengte aan extra wandelpaden worden gerealiseerd, die aansluiten op het al bestaande wandelpadennetwerk. Vooruitlopend op de definitieve inrichting is tijdelijk inmiddels al 660 meter opengesteld. Daarmee wordt een belangrijke impuls gegeven aan de gewenste recreatieve ontsluitingsmogelijkheden in dit deel van de gemeente.

Het op het perceel te bouwen woonhuis krijgt een bij de landgoedstatus passende kwaliteit en uitstraling. De op deze locatie te realiseren bebouwing zal bestaan uit maximaal twee bouwlagen met kap. Tuin en bijgebouwen maken onderdeel uit van het landhuis.

4.2 Ontsluiting en parkeren

De vrijstaande woning zal aan de zuidwestzijde worden ontsloten vanaf de Wolfkampseweg, een openbaar landweggetje met een eenzijdige laanbeplanting van essen. De weg eindigt bij een fruitteeltbedrijf en loopt derhalve niet door voor gemotoriseerd verkeer (wandelaars kunnen over de nieuwe paden door het landgoed verder). De toegang tot het landgoed is net voor het einde van de Wolfkampseweg via een bestaande dam. Deze dam zal zowel de toegang zijn voor de nieuwe bewoners, als voor de wandelaars en voor het bos- en natuurbeheer van het landgoed. Wandelaars kunnen parkeren in de brede bermen van de Wolfkampseweg. De bewoners en haar bezoekers zullen op eigen terrein bij de woning parkeren.

De wijze van verharding zal passen bij de uitstraling van het landgoed. Naar het huis zal dit uit halfverharding bestaan en de verdere beheer- en wandelpaden zullen onverhard zijn. Wel zullen de paden regelmatig worden gemaaid, zodat ze goed toegankelijk blijven voor wandelaars.





4.3 Gebouwen en criteria voor beeldkwaliteit

De nieuwe woning met een volume van maximaal 1500 m³ zal de uitstraling krijgen van een landhuiswoning, passend bij een landgoed van ruim 5 ha groot. Naast het landhuis zullen bij de architectuur passende bijgebouwen komen, die bijdragen aan de allure van de woning. De woning staat met de lange zijde evenwijdig aan de Wolfkampseweg en kent maximaal 2 bouwlagen (begane grond en een verdieping) en een grote kap. Om dit mogelijk te maken zal de goothoogte maximaal 6 meter bedragen, met een maximale kaphoogte van 10 m. Ondergeschikte bouwdelen (zoals schoorstenen maar ook de uitbouw van de woning die centraal in de as staat) mogen tot maximaal 12 m komen. Uitgebouwde erkers/ veranda's/ serres zijn toegestaan aan de oost- en de westzijde. De hoofdentree tot de woning is aan de noordzijde.

De bijgebouwen liggen ten noorden/ noordoosten van de woning en staan in het verlengde van de hoofdmassa of haaks daar op. Maximaal 3 bijgebouwen zijn toegestaan, met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 175 m². Als functies kan gedacht worden aan garage, werkschuur, paardenstal, orangerie, zwembad/ of tennishuis. De goothoogte van de bijgebouwen is maximaal 4 en een nok van maximaal 7 meter.

In een open plek in het bos zal een 'schuilgebouwtje' verrijzen. Dit zal worden vormgegeven als een soort theekoepel, passend bij de sfeer van een landgoed en met een directe zichtrelatie met het landhuis. Dit gebouw zou dienst kunnen doen als schuilgelegenheid voor wandelaars en picknick plaats. Ook kan het dienen als 'observatiehut' voor de in het bos levende fauna. Vanuit het gebouw zijn er verschillende ruime zichtlijnen, waarop uittredende diersoorten te zien zullen zijn. In de natuurlijk beheerde grasstroken door het bos zullen bijvoorbeeld konijnen, hazen en reeën zich tegoed willen doen. Het schuilgebouw zal een grondvlak van maximaal 25 m² hebben, met een goothoogte van 3 meter en nokhoogte van 6 meter.

De daken zullen met pannen gedekt worden of riet, om aan te sluiten bij de dakbedekkingswijze in de omgeving. De gevels zullen van schoon metselwerk of stuc zijn. Detailleringen met hout/ gepotdekselde delen van de gevels kunnen bijdragen aan de kenmerkende landhuis- sfeer en zijn dan ook toegestaan. De voorschriften voor dak- en gevels gelden voor zowel de woning als voor de overige bebouwing. Hoofdgebouw, bijgebouw en 'schuilgebouw' dienen ontworpen te worden door dezelfde architect of in dezelfde ontwerpstyl.

5

INRICHTINGSPLAN



Inrichtingsplan Wolfkampsestraat – november 2017

Aan de zuidzijde van het bestaande ruilverkavelingsbos zal de huisplaats uitgekapt worden. Door selectief te kappen kunnen bestaande bomen en struiken onderdeel worden van het meer parkachtige uiterlijk van het zuidelijke gedeelte. Door behoud van beplantingen krijgt de huisplaats direct al een 'volwassen' beleving. Aan de oostzijde van het bos maakt de aanleg van een natuurvriendelijke oever onderdeel uit van het plan, welke reeds geheel is uitgevoerd. De potenties van het plan zijn dan ook al goed te zien. Aan de zuidzijde zal een vergelijkbare natuurvriendelijke oever aangelegd gaan worden, waarbij de brede watergang doorgetrokken zal worden in een smallere vorm rondom het privé gedeelte van het landgoed. Deze aanleg draagt bij aan de verhoging van de natuurwaarden, maar ook aan de landschappelijke beleving van de landhuiskavel.

Vanuit de as van het landgoed, waar een ondergeschikt deel van het huis centraal in staat, zal een open strook in het bos gemaakt worden, die uitkijkt op het 'schuilgebouw'. De open strook gaat aan de noordzijde van dit gebouw verder, zodat dit ook als 'wildobservatiehut' gebruikt kan worden. De zichtrelatie versterkt de landgoedbeleving die zo ook voor bezoekers te voelen is. Vanuit het gebouw zal er ook in oostelijke en westelijke richting een open strook gemaakt worden, zodat van daaruit ook het omliggende landschap, tussen de bomen door, te zien is. De huidige bosbeplanting bestaat uit snelgroeiende soorten. Soorten die veel zijn aangeplant zijn de populier en de es. De populieren zijn na ruim 35 jaar al sterk 'op leeftijd' en over het hoogtepunt heen. Dit levert gevaar voor omwaaien en takbreuk op. De essen zouden veel langer mee moeten gaan, maar rond de 80% van de Nederlandse essen heeft last van de essentaksterfte, waardoor ook deze boomsoort niet als toekomstboom gezien kan worden. Het doel is dit om te vormen naar een bos met hogere natuur- en landschapswaarden. Er zal dan ook gedund moeten worden en bijgeplant met duurzame houtsoorten zoals de eik. Ook kan als vervanger voor de es aan de esdoorn gedacht worden, waarbij rekening moet worden gehouden met de concurrentiekracht ten opzichte van de eik. Tenslotte zal er in de randen van het bos ruimte gemaakt worden voor mantel en zoomvegetatie, zodat er een natuurlijke en ecologisch hoogwaardige gradiënt ontstaat van het open landschap naar het dichte bos.



Op deze afbeelding is de sloot tussen de Wolfkampseweg en het bosperceel te zien, daar waar natuurvriendelijke oevers aangelegd zullen worden, met daarachter de huisplaats.



Op deze afbeelding is de inmiddels aangelegde oever langs de oostgrens van het bos te zien.



Aan de westzijde van het bos is vooruitlopend op de definitieve inrichting een laarzenpad toegankelijk gemaakt voor wandelaars. Dit pad zal tevens dienst doen als schouwpad voor het waterschap en gebruikt worden door het bos- en natuurbeheer.

Op verschillende plaatsen zullen er paden aangelegd worden om het bos te doorkruisen naar de natuurstrook aan de oostzijde (zie onderstaande kaart).

