

LANDSCHAPPELIJKE INRICHTINGSPLAN

Lidl Oosterhout



NOVEMBER 2016

BUROKRIS
VORMGEVING ■ TUIN & LANDSCHAP

Lidl Nederland GmbH
Meelsewei 3
4004 LR Tiel

BUOKRIS
vormgeving tuin & landschap
Wodan 50
6661 JR Elst

+31 (0)6 46192341
info@burokris.nl
www.burokris.nl

18 november 2016
projectnummer: 001-017

LANDSCHAPPELIJKE INRICHTINGSPLAN

Lidl Oosterhout

INHOUD

1	Inleiding	7	4	Het plan	19
1.1	Aanleiding	7	4.1	Landschappelijke context	19
1.2	Ligging plangebied	7	4.2	Inrichtingsplan	21
			4.3	Gebouw	23
2	landschapsanalyse	9	5	Beplantingsplan	25
2.1	Landschap	9	5.1	Beplantingslijst	25
2.2	Geomorfologie	11			
2.3	Bodem	11			
2.4	Waterhuishouding	12			
2.5	Potentieel natuurlijke vegetatie	12			
2.6	Archeologie	13			
3	Ruimtelijke uitgangspunten	15			
3.1	Landschapontwikkelingsplan Overbetuwe	15			
3.2	Kaders landschap en stedenbouw	16			
3.3	Richtinggevende documenten	17			

Gemeente Overbetuwe



INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ten noordoosten van Oosterhout, op de grens van het oude dorp en het nieuwe Nijmeegse stadsdeel de Waalsprong, is aan de Stationsstraat de supermarkt Lidl gelegen.

Lidl heeft als voornemen haar bestaande filiaal aan de noord- en zuidzijde uit te breiden. De gemeente Overbetuwe is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief onder voorwaarde dat de beoogde landschappelijke verevening dient uitgewerkt te worden in een landschappelijke inrichtingsplan dat ter goedkeuring voorgelegd zal worden aan de gemeente.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe en maakt onderdeel uit van het bebouwingslint langs de doorgaande weg Stationsstraat te Oosterhout. Ten noorden van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein Park 15. Tussen de bebouwing van Oosterhout en het bedrijventerrein zal een groene bufferzone worden gerealiseerd. Deze bufferzone heeft als doel de geluidhinder en de zichtbaarheid van het bedrijventerrein te minimaliseren en de bebouwing van het bedrijventerrein op afstand te houden. Ten zuiden van het plangebied is de Waalsprong gelegen.

◀ *Ligging plangebied*



Topgrafische kaart ca. 2015 en historische kaart ca. 1900

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 langzame gestage ontwikkeling hebben doorgemaakt. De meeste kommen hebben hun karakteristieke openheid grotendeels behouden.

Het plangebied is gelegen 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.

Na 1880 trad er een verdere verdichting op, omdat bouwland werd omgezet in boomgaarden, zodat ook op de lagere stroomruggen boomgaarden ontstonden. Na de Tweede Wereldoorlog werden veel heggen opgeruimd en hoogstamboomgaarden gerooid, waardoor het van oorsprong kleinschalige en relatief dichte coulissenlandschap een steeds meer open karakter kreeg. Ook vond er schaalvergroting plaats door de ruilverkavelingen, eind jaren vijftig. De percelen op de stroomruggen werden op veel plaatsen rechtgetrokken en vergroot.



Geomorfologische kaart



Bodemkaart

Landschappelijke kwaliteiten:

- Kleinschaligheid van het stroomruggenlandschap met karakteristieke elementen als fruitbomen, boomgaarden, laanbeplanting, elzensingels en erfbeplanting;
- Waardevolle gradiënten (o.a. open-dicht, hoog-laag, droog-nat) tussen stuwwallen, uiterwaarden, stroomruggen en kommen;
- De contrasten tussen het omliggende open landschap en de beslotenheid van de linten met hoog opgaande erfbeplanting, kronkelige wegen.

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

De bodem van het plangebied bestaat uit kalkhoudende poldervaaggronden (bodemcode Rn95A) en kalkhoudende ooivaaggronden (bodemcode Rd10A). Kalkhoudende poldervaaggronden zijn kleigronden die binnen de rivierdijken vrij hoog in het landschap liggen en mede daardoor van nature goed gedraineerd. De oudere gronden zijn overwegend tot 30 á 50 cm diepte kalkarm, plaatselijk zelfs dieper. Kalkhoudende ooivaaggronden zijn, vergeleken met de algemene poldervaaggronden, weinig voorkomende, diep bruine en goed gehomogeniseerde zavel- en kleigronden. Ooivaaggronden worden naar onderen meestal lichter.

2.4 Waterhuishouding

In het plangebied geldt grondwatertrap VI/VII. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tussen de 40 en 80 cm of zelfs dieper dan 80 cm beneden maaiveld is, maar dat de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 120 cm beneden maaiveld kan worden aangetroffen.

Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied bevindt zich een watergang. Volgens de legger van het Waterschap Rivierenland is de noordelijke gelegen watergang een B-watergang en de zuidelijke gelegen watergang een C-watergang. De B-watergang is van secundair belang voor het waterbeheer en dient door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden. Langs een B-watergang zit een beschermingszone van 1 meter breed. Deze beschermingszone bij B-watergangen zijn vooral bedoeld om deze watergangen toegankelijk te houden voor het uitvoeren van inspecties. De beschermingszones worden altijd aan beide zijden van een B-watergang in de legger opgenomen. Een C-watergang is van tertiair belang voor het waterbeheer waarvoor geen jaarlijkse onderhoudsplicht geldt.

2.5 Potentieel natuurlijke vegetatie

Op basis van de voorkomende bodemtype kan een beschrijving gegeven worden 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 de bodemtype (kalkhoudende poldervaaggronden) en grondwatertrap (VI/VII) kan men spreken over een Elzenrijk Essen-lepenbos (PNV 22) en Abelen-lepenbos (PNV 20) in het plangebied.

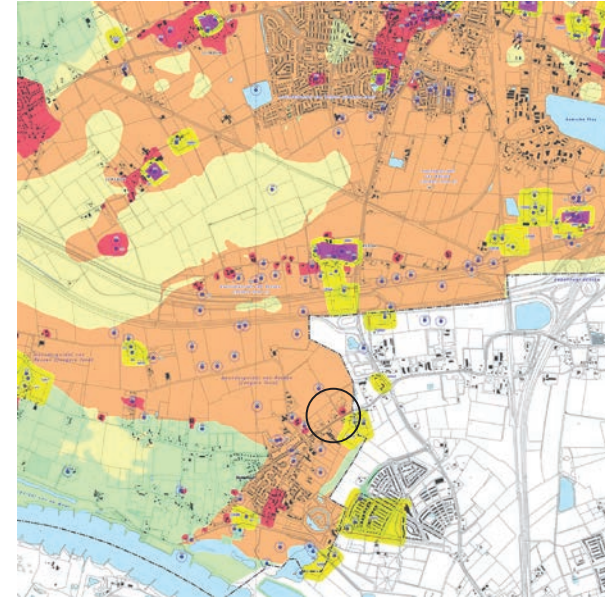
In het Elzenrijk Essen-lepenbos komen de volgende boomsoorten voor: es, zwarte els, schietwilg, kraakwilg en zomereik. In de struiklaag komen onder andere veldesdoorn, hazelaar, éénstijlige meidoorn en vogelkers voor. Aan de randen staan Gelderse roos, kornoelje, tweestijlige meidoorn, kardinaalsmuts, hondsroos, egelantier en wegedoorn.

In het Abelen-lepenbos komen de volgende boomsoorten voor: grauwe abeel, zomereik, es, esdoorn, esp en soms beuk. In de struiklaag komen onder andere veldesdoorn, vlier, hazelaar, lijsterbes, en éénstijlige meidoorn voor. De randen worden aangevuld met soorten als sleedoorn, hondsroos, kardinaalsmuts, liguster, wegedoorn, zuurbes, tweestijlige meidoorn, hondsroos en egelantier.

2.6 Archeologie

Het dorp Oosterhout, gelegen langs de Waal met zicht op Nijmegen, is ontstaan in de Vroege Middeleeuwen op een stroomrug. In 1809 en 1820 werd Oosterhout getroffen door dijkdoorbraken waarna de dorpskern zich verplaatste naar de Dorpsstraat.

Op de archeologische beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied hoofdzakelijk is gelegen in de zone met een hoge archeologische verwachting. Het beleidsadvies hiervoor luidt: 'Streven naar behoud in huidige staat (streven naar extensieve vormen van grondgebruik)'.



Archeologische waarden- en verwachtingskaart

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Bij het opstellen van het inrichtingsplan is naast de door de gemeente aangeleverde kaders landschap het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Overbetuwe als basis gebruikt. Het plangebied is gelegen in het deelgebied Betuws Bedrijvenpark en omgeving Oosterhout. De volgende ruimtelijke uitgangspunten die essentieel van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling staan hieronder opgenoemd.

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 11 Betuws bedrijvenpark en omgeving Oosterhout

- De plannen van Betuwsbedrijvenpark worden in zijn geheel overgenomen.
- Behoud van de identiteit en de karakteristieken van Oosterhout, kern als zelfstandig dorp herkenbaar houden.

- Versterken en accentueren van oude landschappelijke lijnen.
- Stimuleren erfbeplantingen.

3.2 Kaders Landschap en Stedenbouw

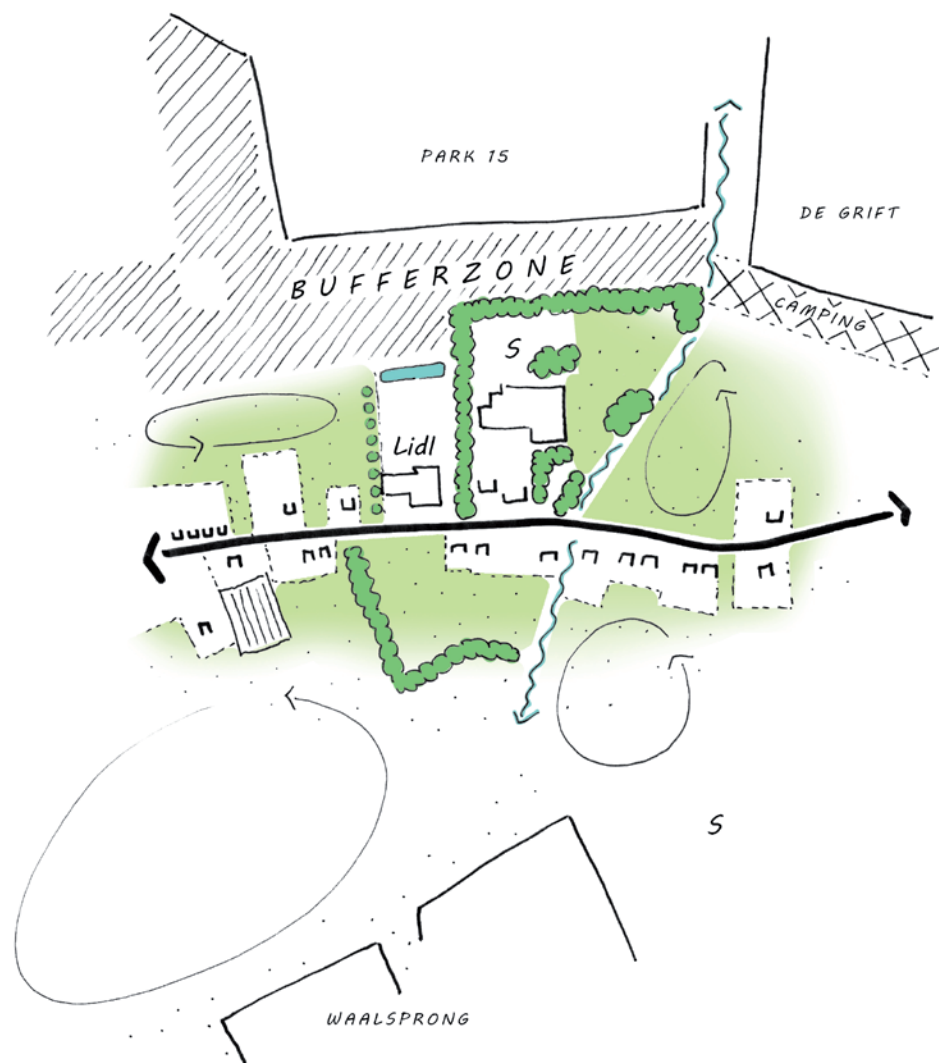
Langs het open dorpslint ligt, in de benadering van de kern Oosterhout met verschillende vrijstaande woningen met hun voortuinen, de thans gerealiseerde Lidl. De uitstraling naar de straat is matig mede omdat er geen voorzijde is, er laden en lossen bij een uitbouw plaats vind aan de straatzijde en het gehele voorterrein verhard is. Hierdoor is een storende situatie langs het lint ontstaan. De situatie is echter een gegeven. Aan de achterzijde werkt het asfalt van het parkeren storend richting het landschap en beoogde bufferzone.

Door de uitstraling van de bebouwing en terreininrichting werkt de kleinschaligere uitbouw aan straatzijde niet. Uitbreiding is daarom aan deze zijde mogelijk. Om de uitstraling te verbeteren is het wegplanten van de zijgevel van dit gebouw aan de straat wenselijk. Een strook van 10 meter inheemse beplanting is wenselijk. Met het groen aan de straatzijde kan enige aansluiting op de groene voortuinen in de omgeving langs de Oosterhoutsestraat worden gerealiseerd en kan het geheel mogelijk meer aanvaardbaar in zijn omgeving worden. Inpassing van het parkeerterrein aan achterzijde aan de karakteristieken van de bufferzone is ook noodzakelijk.

3.3 Richtinggevende documenten

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

- Landschapsontwikkelingsplan (LOP), gemeente Overbetuwe (september 2010)
- Sleutel tot de schatkist, Erfgoedplan Overbetuwe, ADC Hetitage BV (2004)
- Advies Regiekamer gemeente Overbetuwe d.d.15 december 2015
- Bestemmingsplan De Nieuwe Rietgraaf e.o. (2012)



HET PLAN

4.1 Landschappelijke context

De supermarkt Lidl is gelegen aan de Stationsstraat en maakt onderdeel uit van het open dorpslint in het stroomruglandschap. Dit dorpslint kenmerkt zich door de kleinschaligheid en afwisseling in vrijstaande woningen, boomgaarden, houtsingels en erfbeplanting.

De huidige situatie van de supermarkt is landschappelijke matig mede omdat er geen duidelijke voorzijde is, er laden en lossen bij een uitbouw plaats vind aan de straatzijde en het gehele voorterrein verhard is. Hierdoor is een storende situatie langs het dorpslint ontstaan. De situatie is echter een gegeven. Aan de achterzijde werkt het verharde parkeerterrein storend richting het landschap en de beoogde bufferzone.

Aan de oost- en westzijde van het plangebied is weinig tot geen ruimte voor landschappelijke beplanting. De huidige parkeerplaatsen lopen tot bijna aan de perceelgrens. Een bestaande robuuste bomensingel aan de oostzijde en een fruitbomenrij aan de westzijde zorgen hier al voor een landschappelijke kader.

In het landschapsplan wordt waar mogelijk een aansluiting gezocht met de karakteristieke van het open dorpslint en het landschap aan de achterzijde (bufferzone). Dit betreft onder meer het vergroenen van de (straat) voorzijde van de supermarkt met bomen en onderbeplanting.

In de wadi aan de achterzijde zijn groepsgewijs bomen voorgesteld die het harde (stenig) beeld vanuit het landschap verzacht. Op het parkeerterrein zijn de restruimtes, die nu bestraat zijn met trottoirtegels vervangen voor enkele bomen met onderbeplanting.

◀ *Landschappelijk context*



4.2 Inrichtingsplan

Straatzijde Lidl en laad- en losplaats

Om het verharde voorterrein wat te verzachten is er gekozen voor een brede blokhaag (gewone beuk) met daarin enkele bomen (winterlinde) in een rij. De uitstraling naar de straat zal hierdoor enigszins worden verzacht en zal meer aansluiten op de groene voortuinen in de omgeving langs de Oosterhoutsestraat. De in- en uitrit voor het laden en lossen en de personenauto's blijven gehandhaafd. De blokhaag heeft een breedte van ca. 3.60 meter. Hierdoor blijft er voldoende manoeuvreerruimte voor de vrachtwagens. Tussen het metalen hekwerk en de blokhagen is ruimte gehouden zodat de automatische poorten bij de entrees open en dicht kunnen. Tevens kan men aan deze zijde van de blokhaag bij voor onderhoud.

Parallel aan de zijgevels zijn de blokhagen doorgezet op de erfgrens, aan de binnenzijde van het hekwerk, tot aan de achtergevel van het gebouw. Hiervoor zullen de huidige trottoirtegels verwijderd worden. Voor de aanplant zal er tevens grondverbetering plaatsvinden.

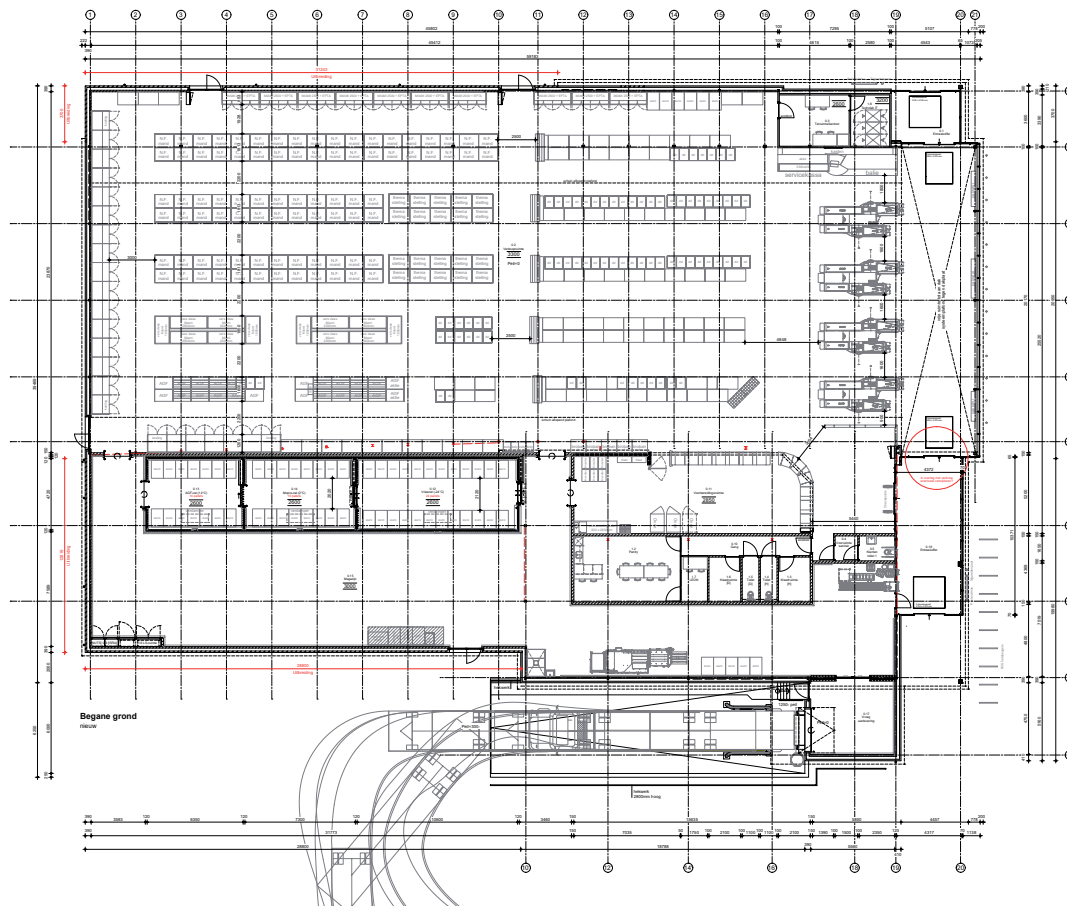
Het parkeerterrein

Het verharde parkeerterrein aan de achterzijde werkt storend richting het landschap en de beoogde bufferzone. Om dit beeld wat te verzachten is hier gekozen om enkele bomen (Elzen) met onderbeplanting aan te planten. Aan de west- en noordzijde van het parkeerterrein zijn de huidige rabatstroken en restvakken bestaande uit trottoirtegels vervangen voor een groene plantenborder met verspreid enkele vrijstaande bomen. Als onderbeplanting is gekozen voor één soort, namelijk een breed groeiende struik (*Ligustrum obtusifolium* var. *regelianum*) die past bij het uniforme en functionele karakter van het parkeerterrein.

Wadi

In de wadi zijn enkele bomen (Gewone els) in groepen en als solitair gesitueerd. Deze bomen passen goed in het landschap en zijn geschikt om in een natte omgeving te staan. Tevens verzachten deze bomen het harde beeld van het parkeerterrein en het gebouw vanuit het landschap. De bomen zijn zo gesitueerd dat men bij onderhoud van de wadi er goed omheen kan.

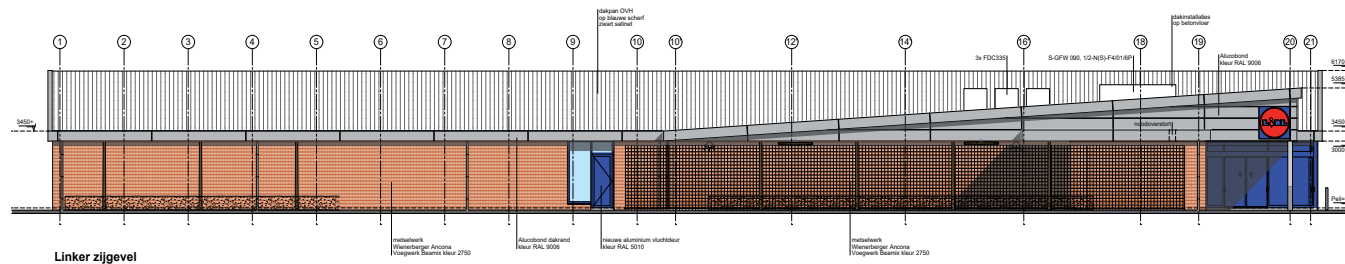
◀ *Landschappelijk inrichtingsplan*



◀ Nieuwe indeling supermarkt begane grond

4.3 Uitbreiding supermarkt

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een uitbreiding aan de noord- en zuidzijde van de ter plaatse gesitueerde bestaande bebouwing ten behoeve van de supermarkt. Het bebouwen van de ca. 485 m² reeds verharde maar nog onbebouwde gronden, vormt feitelijk een logische afronding van de reeds bestaande bebouwing, waarmee deze een meer logische rechthoekige vorm krijgt. Voor wat betreft de hoogte, het materiaalgebruik en de uitstraling van de uitbreiding, wordt volledig aangesloten bij de reeds bestaande bebouwing.



Linker zijgevel uitbreiding supermarkt

BEPLANTINGSPLAN

Aansluitend aan het inrichtingsplan is een beplantingsplan opgesteld. Hierin wordt per beplantingssoort aangegeven welke soort is voorgesteld, uit welke aantallen de nieuwe aanplant is opgebouwd en in welke dichtheid wordt aangeplant. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van het gewenste formaat aan te planten beplanting.

5.1 Beplantingslijst

wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	hoeveelheid	plantmaat	plantverband	bijzonderheden
Bomen					
<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte Els	8 stuks	16-18	solitair / groepsverband	wortelkluit, 3x verplant
<i>Alnus x spaethii</i> 'Spaeth'	Els	8 stuks	16-18	solitair in plantvak	wortelkluit, 3x verplant
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	6 stuks	16-18	rij in blokhaag	wortelkluit, 3x verplant
Blokhagen (totaal 246 m²)					
<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk	2950 stuks	100-125	12 per m ²	ca. 30 cm vanaf rand aanplanten
Hagen					
<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk	275 stuks	100-125	5 per m ²	
Bodembedekker (totaal 270 m²)					
<i>Ligustrum obtusifolium</i> var. <i>regelianum</i>	Liguster	810 stuks	30-40	1-3 stuks p/m ²	ca. 30 cm vanaf rand aanplanten

