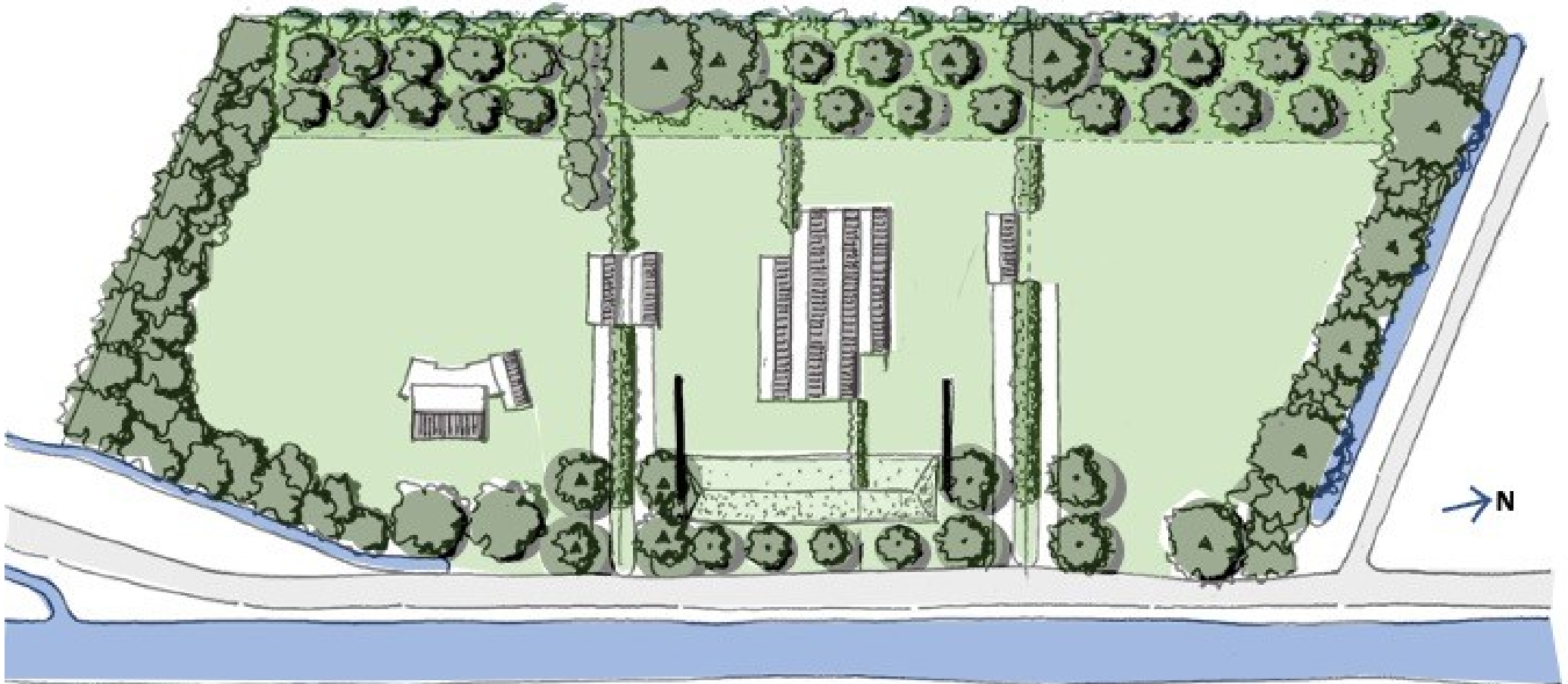


Landschapsplan Lingestraat 3a te Elst



Ir. A.H. Klaassen

landschapsarchitect

Registratienr. Architectenregister 3.990815.002

<https://www.linkedin.com/in/sander-klaassen-63a66b6/>

22 maart '22

Aanleiding

De locatie Lingestraat 3a ligt aan de oostzijde van de kern Elst. De locatie ligt in het buitengebied, vlakbij de grens tussen het buitengebied en de bebouwde kom. De planlocatie heeft een oppervlakte van 11.500 m². Het plan is erop gericht de bouw van een twee-onder-1-kap mogelijk te maken. De bestaande bijgebouwen (voormalige schuren) zullen bij verkrijging van een vergunning worden gesloopt. Het plangebied Lingestraat 3a zal in zijn geheel onderdeel uitmaken van dit landschapsplan. De 4 nieuw te ontwikkelen perceeldelen zullen een samenhangend geheel vormen en ingepast worden in de ruimtelijke context van de Lingestraat. Aan landschapsarchitect A.H. Klaasen is de opdracht verleend tot het opstellen van dit landschapsplan.

Leeswijzer

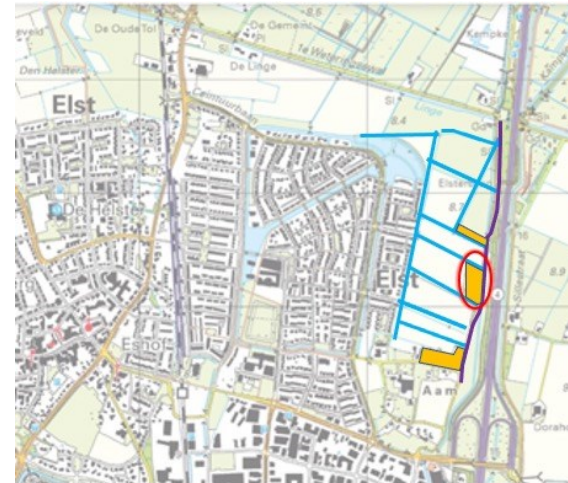
De inrichting betreft een robuuste inpassing van het perceel in het rivierenlandschap. De architect maakt in het ontwerp gebruik van kenmerkende landschapselementen en beplanting die karakteristiek is voor deze streek. De agrarische activiteiten op het noordelijke deel van het perceel worden beëindigd met het verwijderen van de stallen. In dit landschapsplan wordt in het eerste hoofdstuk de conclusies van de landschapsanalyse gegeven van de omgeving. In bijlage is deze analyse in stappen uiteengezet. Het tweede hoofdstuk toont het landschapsplan met de ruimtelijke onderbouwing. Hoofdstuk drie beschrijft de soortkeuze in de vorm van een beplantingslijst. Om de bouw van de twee nieuwe woningen mogelijk te maken is in het ruimtelijk ontwerp een geluidwal opgenomen. Dit landschapsplan past de geluidwal in maar gaat niet over de vormgeving van de geluidwal zelf. De vormgeving wordt bepaald en is uitgewerkt door de architect Commandeur-Haumann en maakt daarom deel uit van de massa-ruimte studie. De vormgeving is in nauw overleg tot stand gekomen met experts van het bureau Tritium. Om wel een compleet beeld te bieden is de door Commandeur-Haumann architecten vormgegeven geluidwal opgenomen in Hoofdstuk 4 van dit Landschapsplan.

Hoofdstuk 1 Omgevingsanalyse

De omgevingsanalyse is in bijlage 1 opgenomen. Hieronder de conclusie van de analyse. Deze conclusies vormen de landschappelijke onderlegger en inspiratie voor het inrichtingsplan.



context omstreeks 1850



context omstreeks 2021

Kenmerkend voor de landschappelijke context van rivierkleigronden voor Lingestraat 3a is de verkavelingsstructuur. De structuur is een continu gegeven de afgelopen 200 jaar. Ook de maat en schaal van de kavels is nog nagenoeg hetzelfde. Deze verkavelingsrichting is van belang voor de landschappelijke inpassing. De noord en zuidzijde van het kavel zijn onderdeel van die structuur en spelen daarin ook een belangrijke rol. De door de jaren heen verloren gegane houtwallen kunnen hier weer versterking bieden.

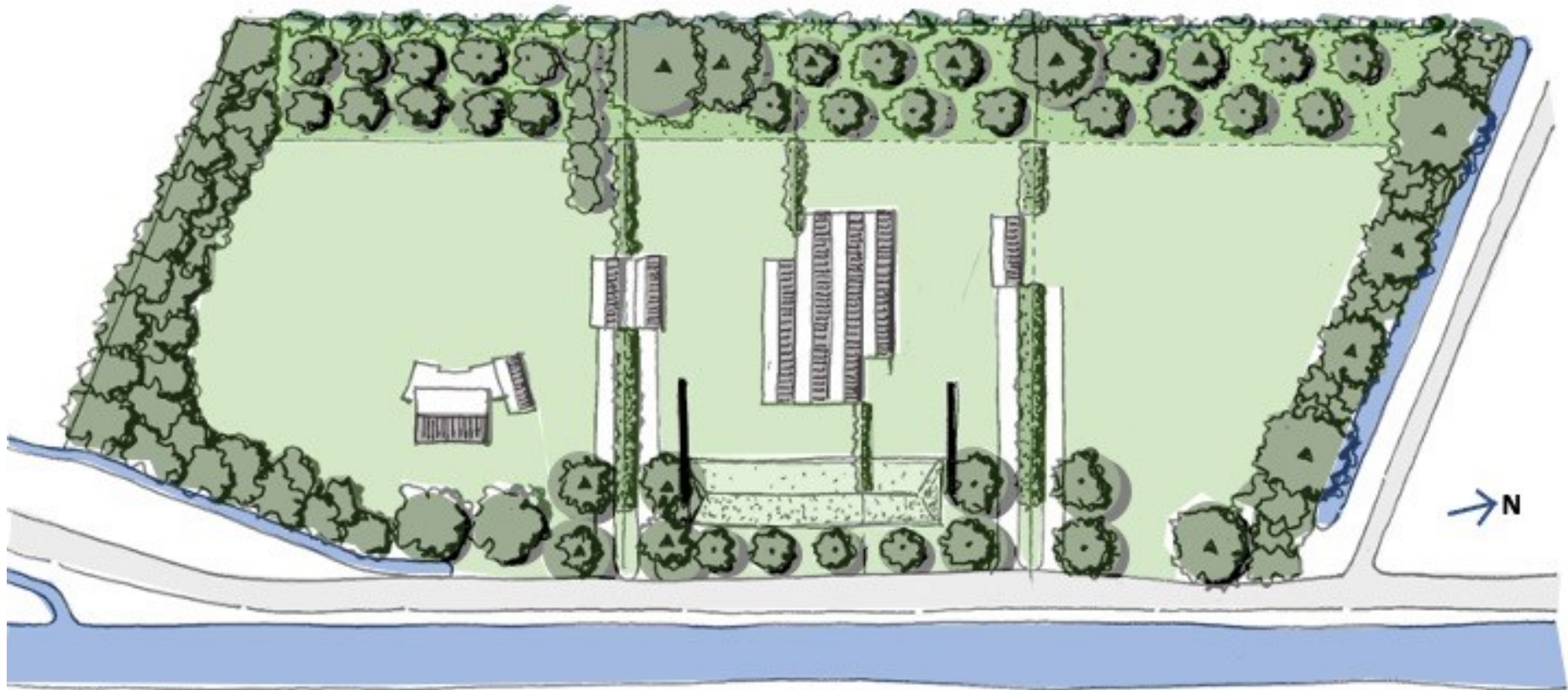
De fruitteelt is eveneens een constante factor. Echter in de directe context is het gemarginaliseerd tot kleine restanten veelal gekoppeld aan (woon)erven of wellicht hobbyboeren. Het is wel een onderscheidende teelt die deze streek zo typeert en van groot belang om ook in deze nieuwe setting een plek te geven. Alle aanleiding om de boomgaard te koppelen aan het kavel van Lingestraat 3a in lijn met de andere kavels langs de Lingestraat waar boomgaarden te zien zijn.

De buffer tussen Elst en de snelweg is letterlijk een restant van een eeuwenoud landschap. De landschappelijke inpassing van kavel Lingestraat 3a is wat ons betreft de inspiratie om dit stuk landschap te behouden door dit met landschappelijke elementen zoals de houtwal, de boomgaard en afwisseling van weides en akkers robuust te maken. Een woonomgeving die karakter en betekenis geeft aan de plek.

Hoofdstuk 2 Landschapsplan met ruimtelijke onderbouwing

Het landschapsplan

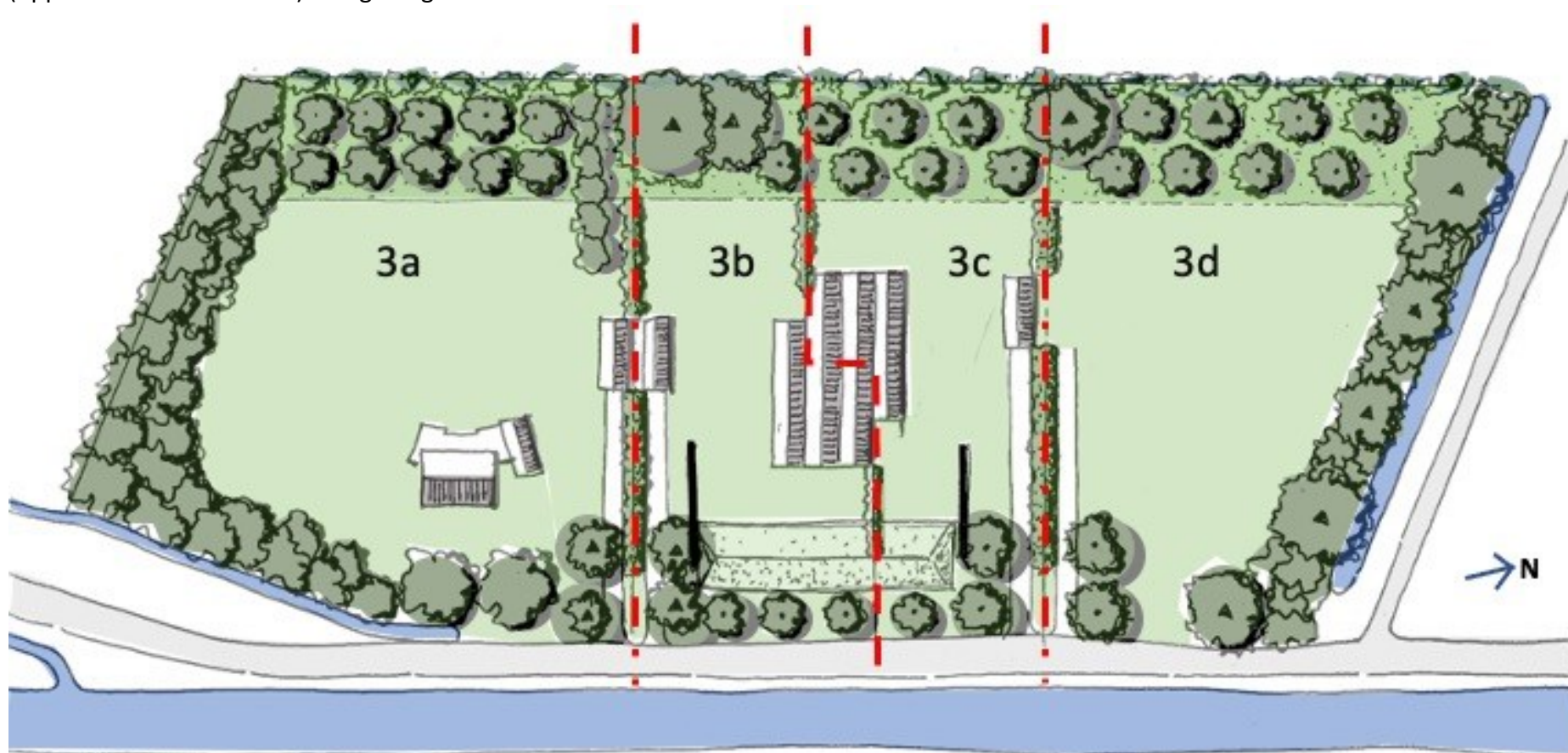
Het inrichtingsplan voor het plangebied betreft een robuuste inpassing in het rivierenlandschap door inzet van kenmerkende landschapselementen. De basis wordt gevormd door karakteristieke beplanting voor deze streek. Het inrichtingsplan kent ruwweg de volgende landschapselementen: (1) houtwallen, (2) de boomgaard, (3) de Zeeuwse haag, (4) een boomstructuur en (5) losse heesters die doorzicht naar de omgeving toestaan. Deze worden hierna toegelicht.



Kavelindeling

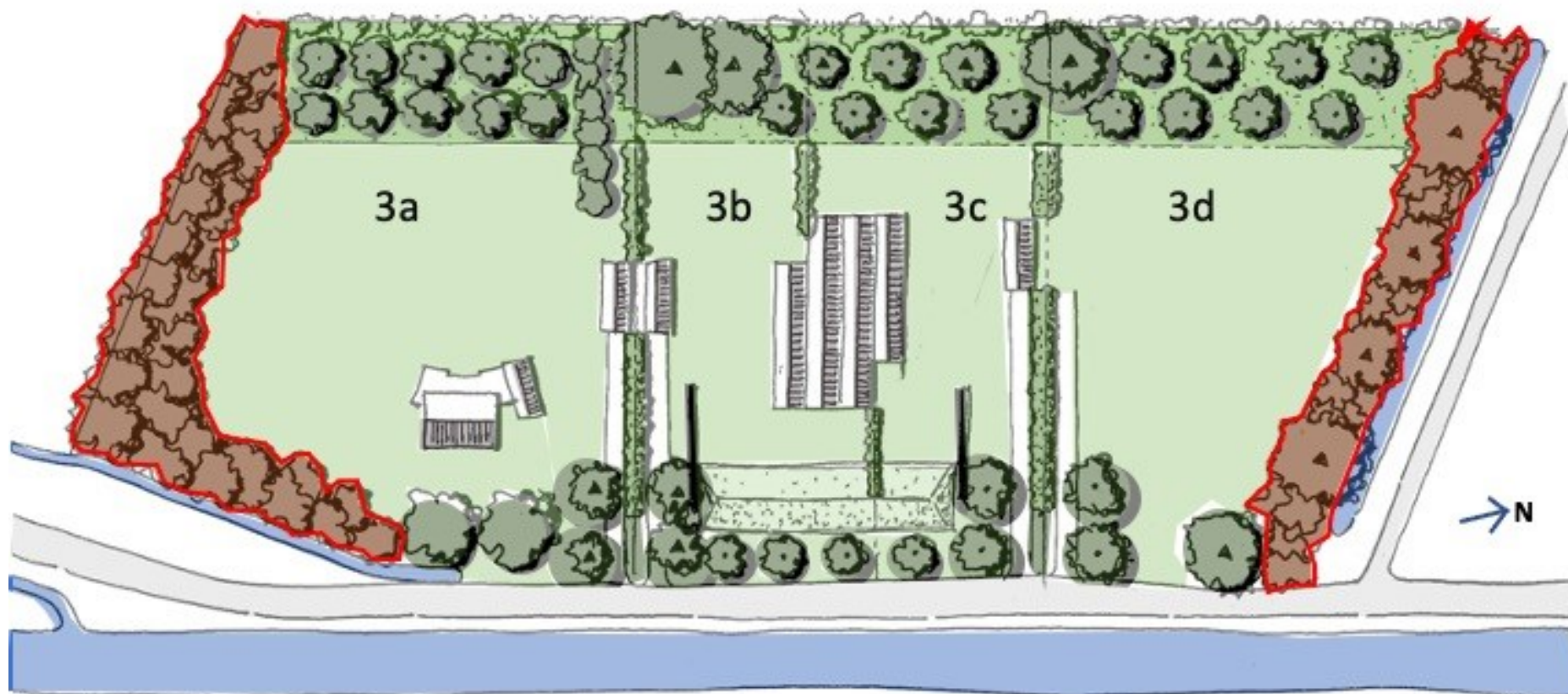
Het perceel van de Lingestraat 3a, kadastraal bekend als gemeente Elst, sectie N, perceelnummers 3461 en met een oppervlakte van 11.500 m², zal opgesplitst worden in 4 kavels.

De 4 kavels hebben in dit plan de naam 3a (oppervlakte ca. 4.150 m²), 3b (oppervlakte ca. 2000 m²), 3c (oppervlakte ca. 2000 m²) en 3d (oppervlakte ca. 3.350 m²) meegekregen.



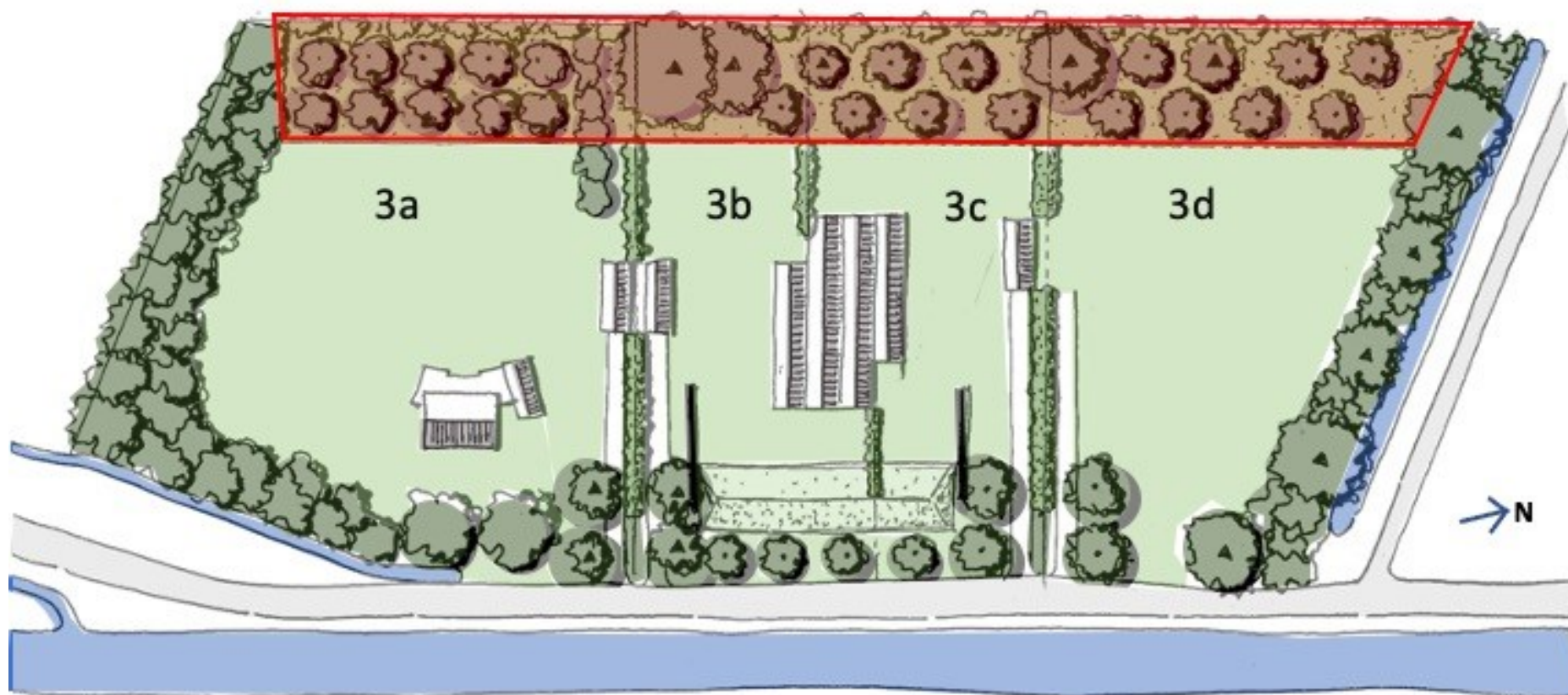
De houtwallen

Houtwallen gekoppeld aan de authentieke verkaveling zorgen voor een robuuste en herkenbare inpassing in de omgeving. De houtwal aan de zuidzijde is een bestaande houtwal. De houtwal aan de noordzijde langs de watergang bestaat uit de bestaande boomstructuur en het verder door laten groeien van het reeds aanwezige opschot van onder andere eik.



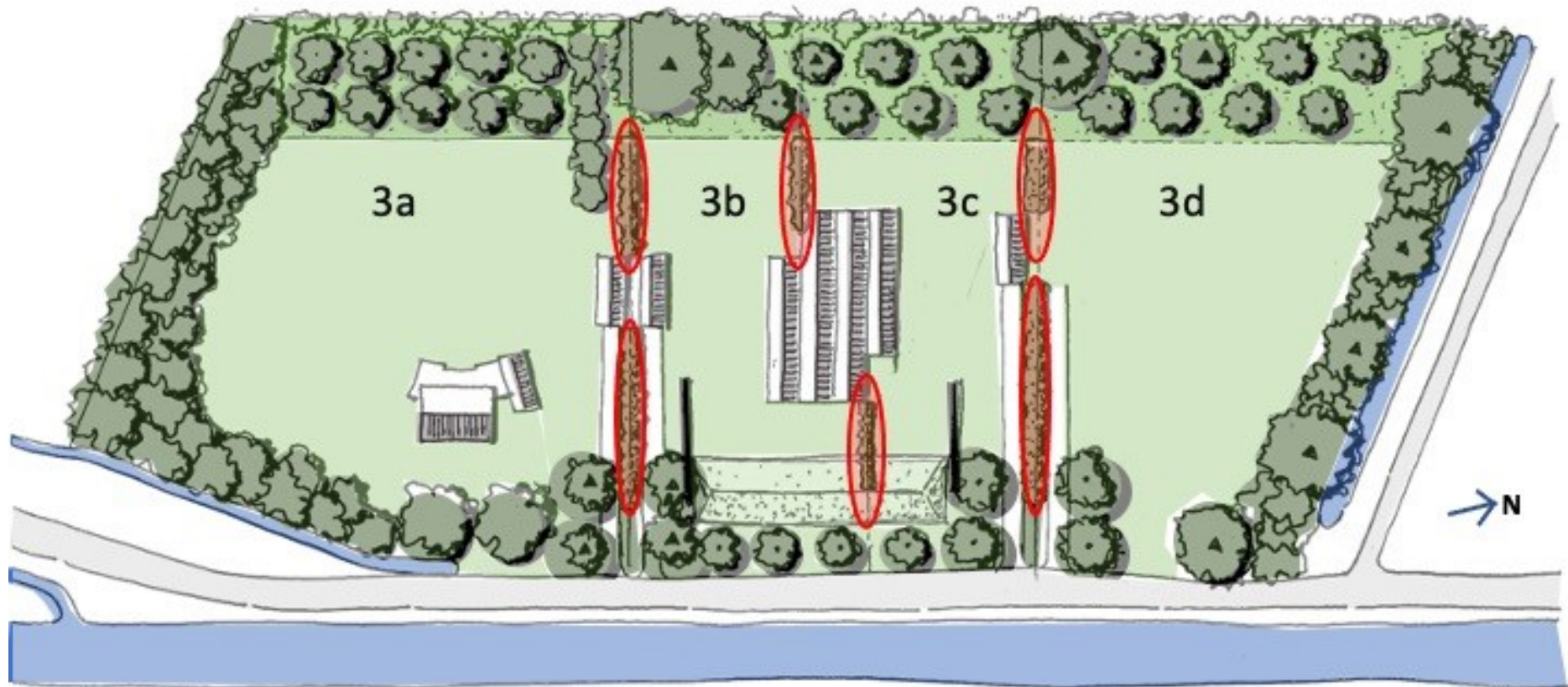
De boomgaard

Fruitteelt is vanouds een veelvoorkomende teelt en zeer karakteristiek en beeldbepalend door de seizoenen heen. De boomgaard sluit goed en vanzelfsprekend aan op de omgeving en tevens op de reeks van de andere kavels langs de Lingestraat en zorgt voor een goede inbedding. De boomgaard is een doorzetting van de reeds aanwezige boomgaard op het kavel 3a.



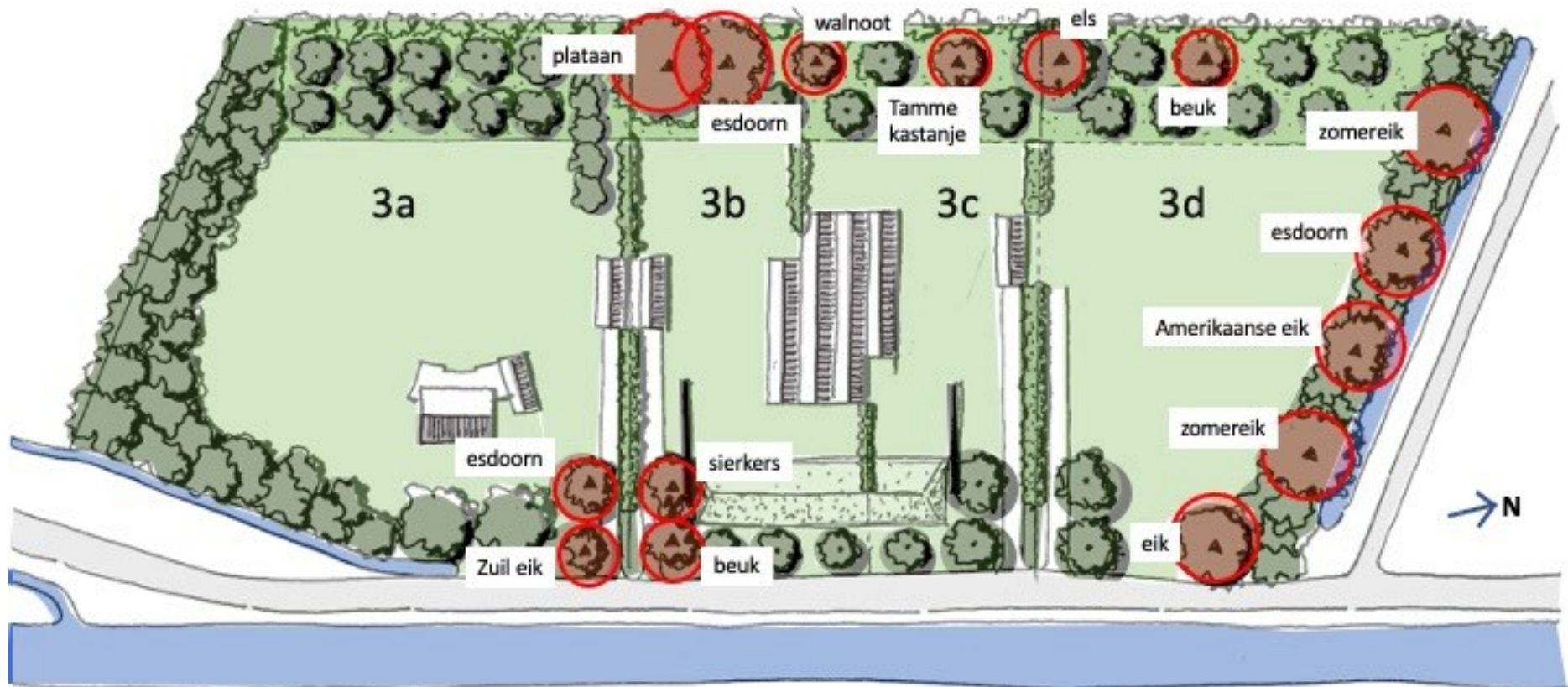
De Zeeuwse hagen

De hagen hebben een losse structuur en zijn ca 3 meter breed, wat goed past bij de schaal van het landschap en de kavels. Ze brengen een robuuste en een landelijke scheiding aan tussen de kavels. Daarnaast zijn de hagen divers wat betreft soorten wat bijdraagt aan de ecologische meerwaarde van deze landschappelijke inpassing. Toe te passen soorten zijn soorten als: sleedoorn, Gelderse roos, ribes en veldesdoorn.



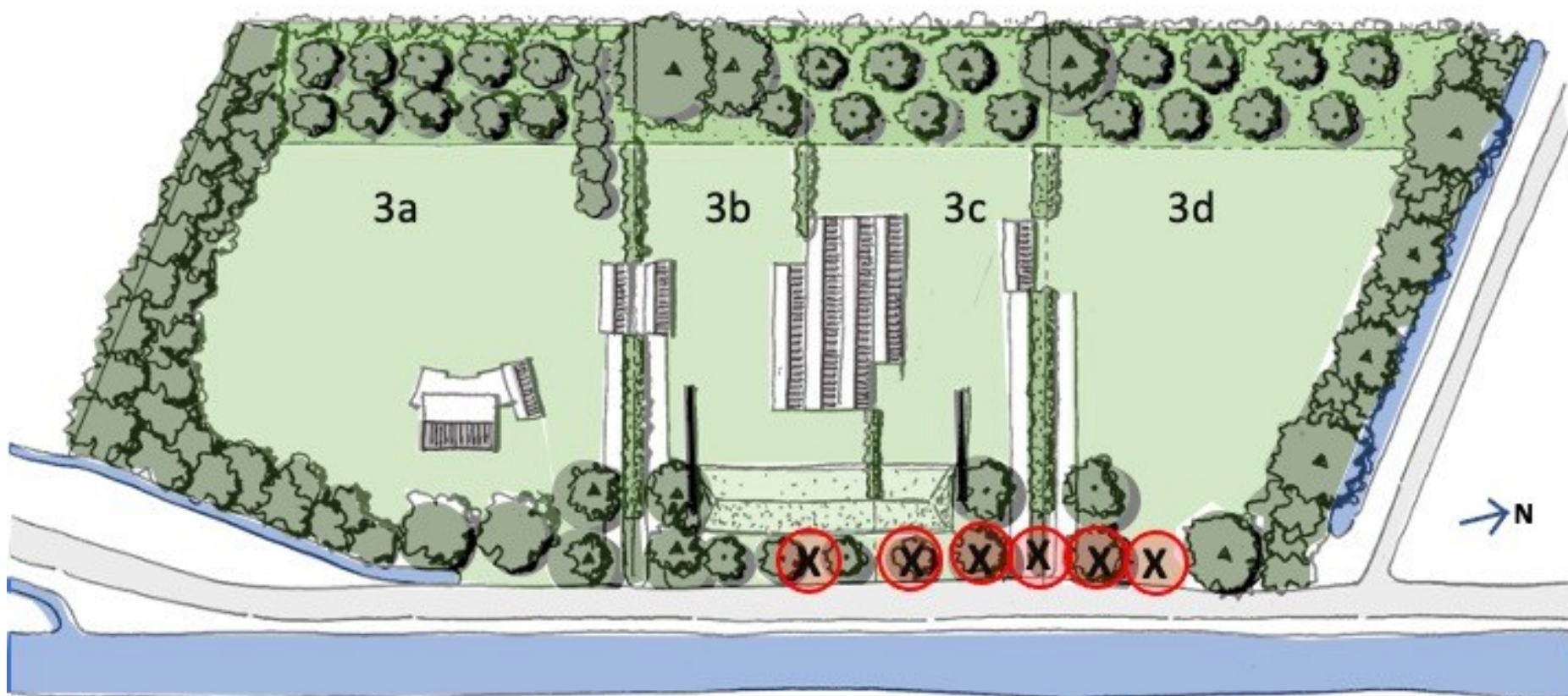
Boomstructuur; te behouden bomen

Bestaande bomen zijn van grote waarde voor de ecologie en ook voor de volwassenheid van het beeld. Er is nagestreefd zoveel als mogelijk bomen te behouden en in te passen in het plan. Dit ook vanuit de filosofie dat landschappen continu groeien door toevoegingen en wijzigingen. Er is niet gestreefd om een door middel van een complete 'tabula rasa' een nieuw plan te introduceren. Het plan borduurt voort op het bestaande met een heldere visie op het creëren van een vanzelfsprekende inpassing gebaseerd op karakteristieke landschapselementen.



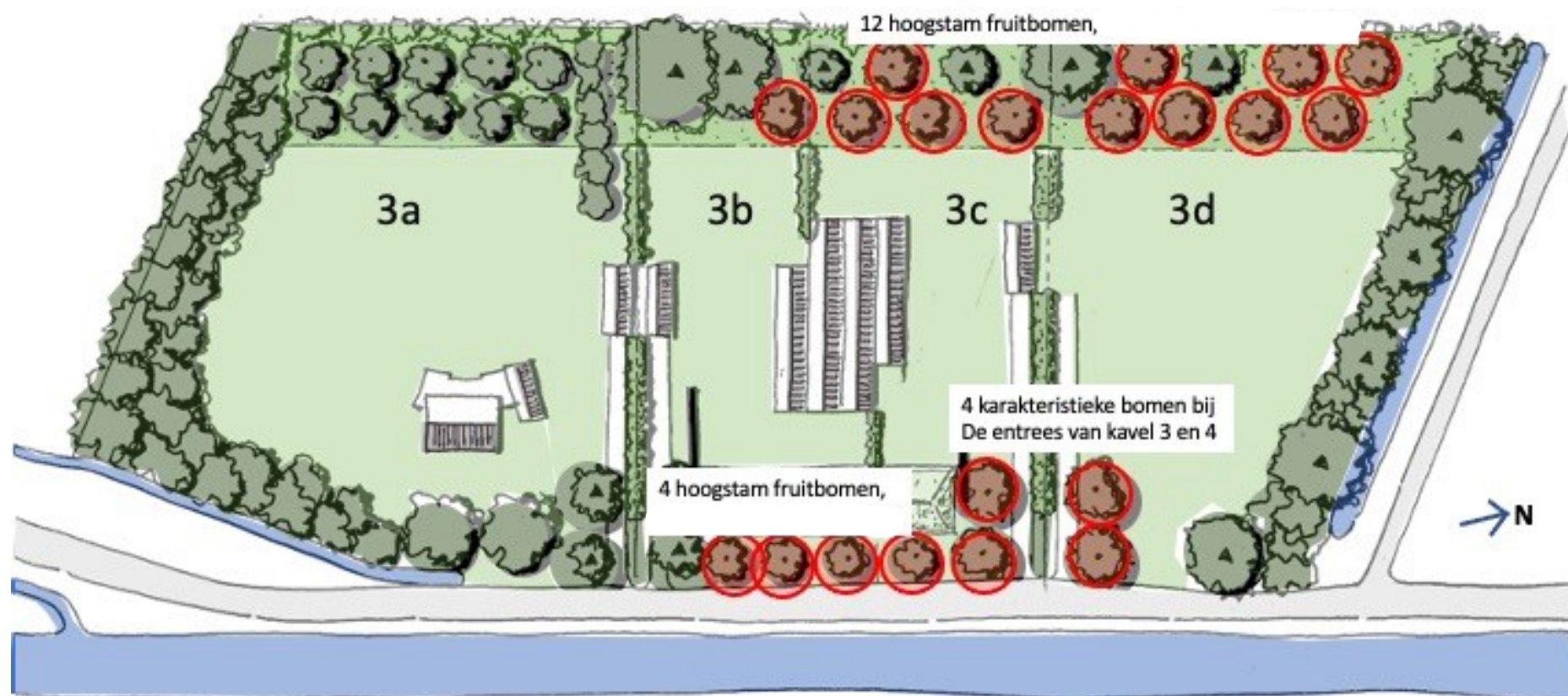
Boomstructuur: te vervangen bomen

Wat betreft vervanging van bomen is er een uitzondering gemaakt. De bolesdoorns langs de Lingestraat worden vervangen door eveneens typisch hoogstam fruitbomen. Ze passen goed in de omgeving en dragen bij aan een gevarieerd seizoen beeld. Bolesdoorns zijn karakteristiek in (kleine) stedelijke ruimten of in een particuliere tuin. Als beeldbepalende bomen voor een landschappelijke inpassing voldoen ze niet, ook niet in het toekomstige beeld. Tevens staat in deze rij een kastanjeboom die in verband met de geplande entrees van kavel 3c en 3d vervangen zal worden.



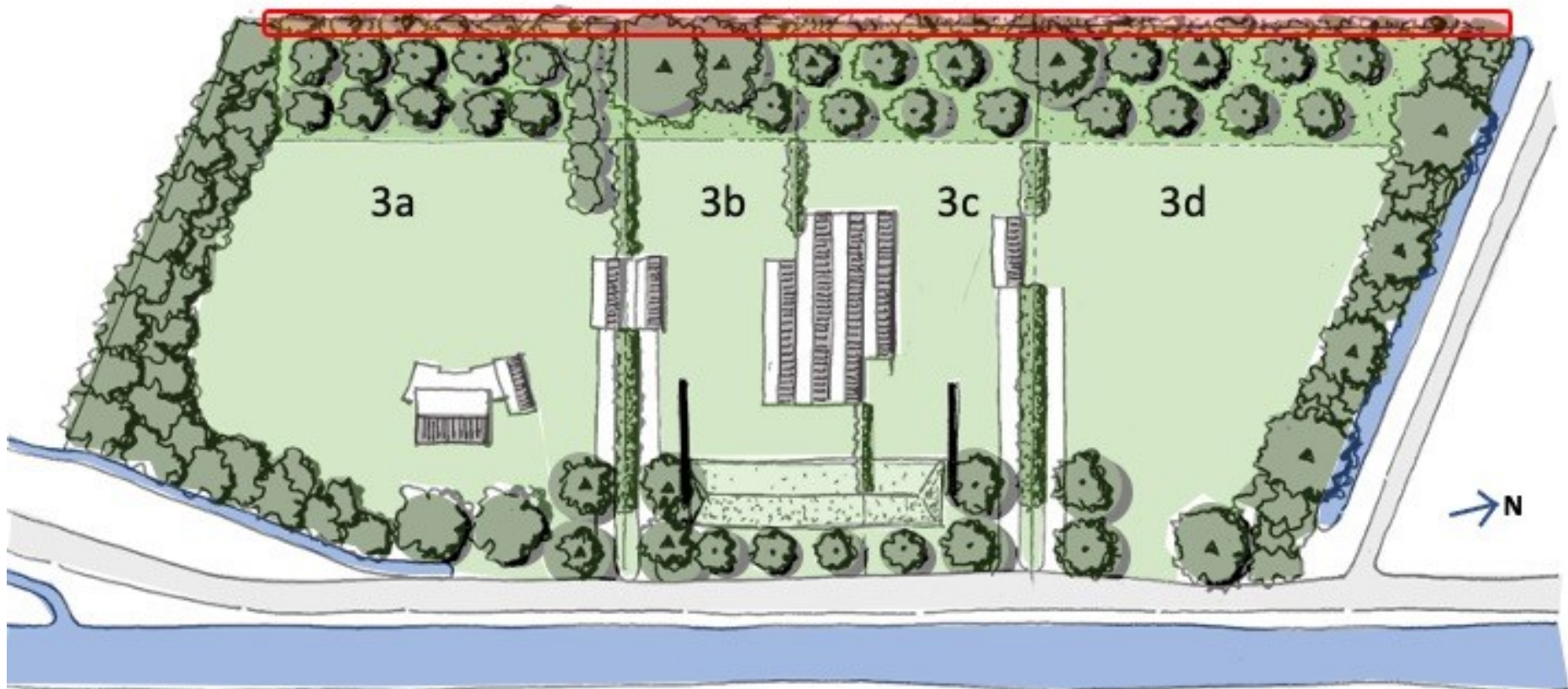
Boomstructuur: te planten bomen

Voor een robuuste en karakteristieke inpassing worden een 20-tal nieuwe bomen geplant. De boomgaard wordt met typische hoogstam fruitbomen aangeplant. Net als de vier bestaande bomen bij de entrees van kavel 3a en 3b worden bij de entrees van kavel 3c en 3d, 4 bomen geplant om daarmee een heldere duiding van de kavelentrees te maken ondersteund door karakteristieke bomen met gekleurd blad of bijzondere bloeivorm. Er wordt gedacht aan karakteristieke erfbomen als paardenkastanje, sierkers, rode esdoorn, goud-es. Dit in aansluiting op het gevarieerde viertal wat reeds aanwezig is bij de entrees van kavel 3a en 3b en wat een mooi accent geeft aan de Lingestraat. Langs de aan te brengen grondwal zullen langs de Lingestraat eveneens enkele hoogstam fruitbomen (3 tot 4) geplant worden die refereren aan de fruitteelt die karakteristiek is voor deze streek. De toe te passen fruitsoorten in de boomgaard en langs de grondwal worden in de beplantingslijst benoemd. Voor alle bomen geldt dat ze worden aangeplant in een kleine maat met kluit (16-18 stamomtrek). In de lijn met de filosofie van het landschapsvormende proces bouwen we voort op de bestaande structuur van aanwezige volwassen bomen en voegen we nieuwe beplanting toe. Het is daarmee niet nodig meteen groot formaat aan te planten.



Toevoegen losse heesterbeplanting

Als begrenzing van de boomgaard is gekozen voor een losse heesterbeplanting om daarmee een diffuse grens te maken die enerzijds een duidelijke grens aangeeft maar anderzijds zichtrelaties mogelijk maakt waardoor de kavels niet afgesloten zijn. Deze heesters, in combinatie met de boomgaard en de maat van de kavels, zorgen voor een goede maar ook transparante landschappelijke inpassing. Aan te planten soorten zijn oa.: winterlinde, rode kornoelje, hazelaar, sierkers, Gelderse roos en krentenboom.



Hoofdstuk 3 Beplantingslijst

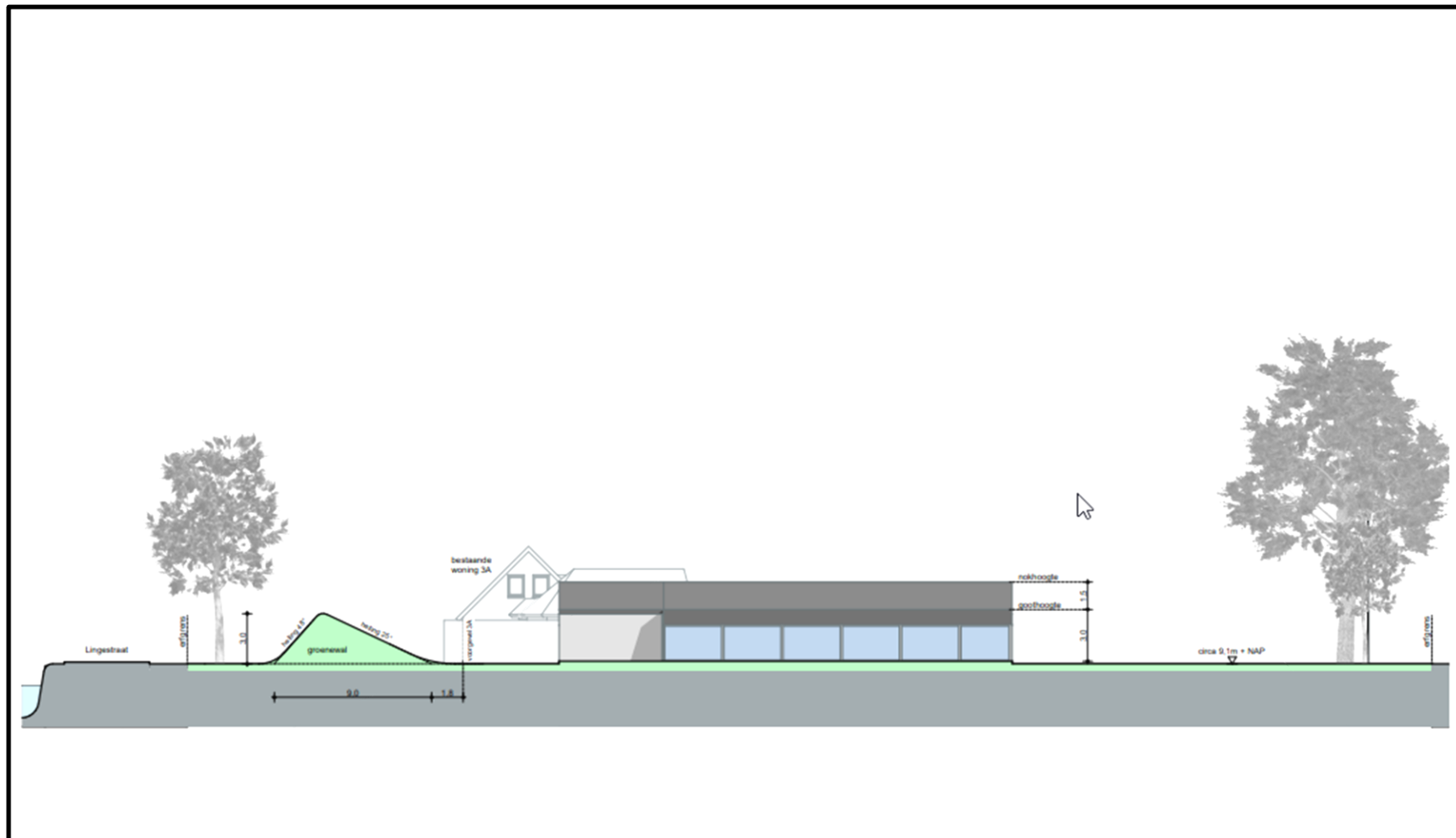
Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Hoeveelheid	Plantmaat Voor de bomen betreft het stamomtrek (cm), Voor de Heesters betreft het hoogte van de planten (cm)	Plantverband	Bijzonderheden
Houtwal					
	Doorgroei bestaand opschot van aanwezige houtwal	325 m2 (ca. 65 m x 5 m)	nvt	De bestaande bomen vormen de boom- vormers en de basis voor de houtwal.	Houtwalbeheer door enkele boomvormers te laten ontstaan en periodieke dunning waardoor een dichte plantstructuur ontstaat.
Boomgaard					10 tot 12 fruitbomen aan westzijde
Malus domestica 'Schone van Boskoop	appel Schone van Boskoop	2 stuks	16-18	Plantafstand 7 tot 10 meter	
Pyrus communis	peer Kleipeer	2 stuks	16-18	Plantafstand 7 tot 10 meter	
Pyrus domestica Nouveau Poiteau	peer Nouveau Poiteau	2 stuks	16-18	Plantafstand 7 tot 10 meter	
Prunus domestica 'Belle de Louvain'	pruim Belle de Louvain	2 stuks	16-18	Plantafstand 7 tot 10 meter	
Prunus domestica 'Monsieur Hâtif'	pruim Wijnpruim	2 stuks	16-18	Plantafstand 7 tot 10 meter	
Prunus Avium 'Merton Premier'	kers Merton Premier	2 stuks	16-18	Plantafstand 7 tot 10 meter	

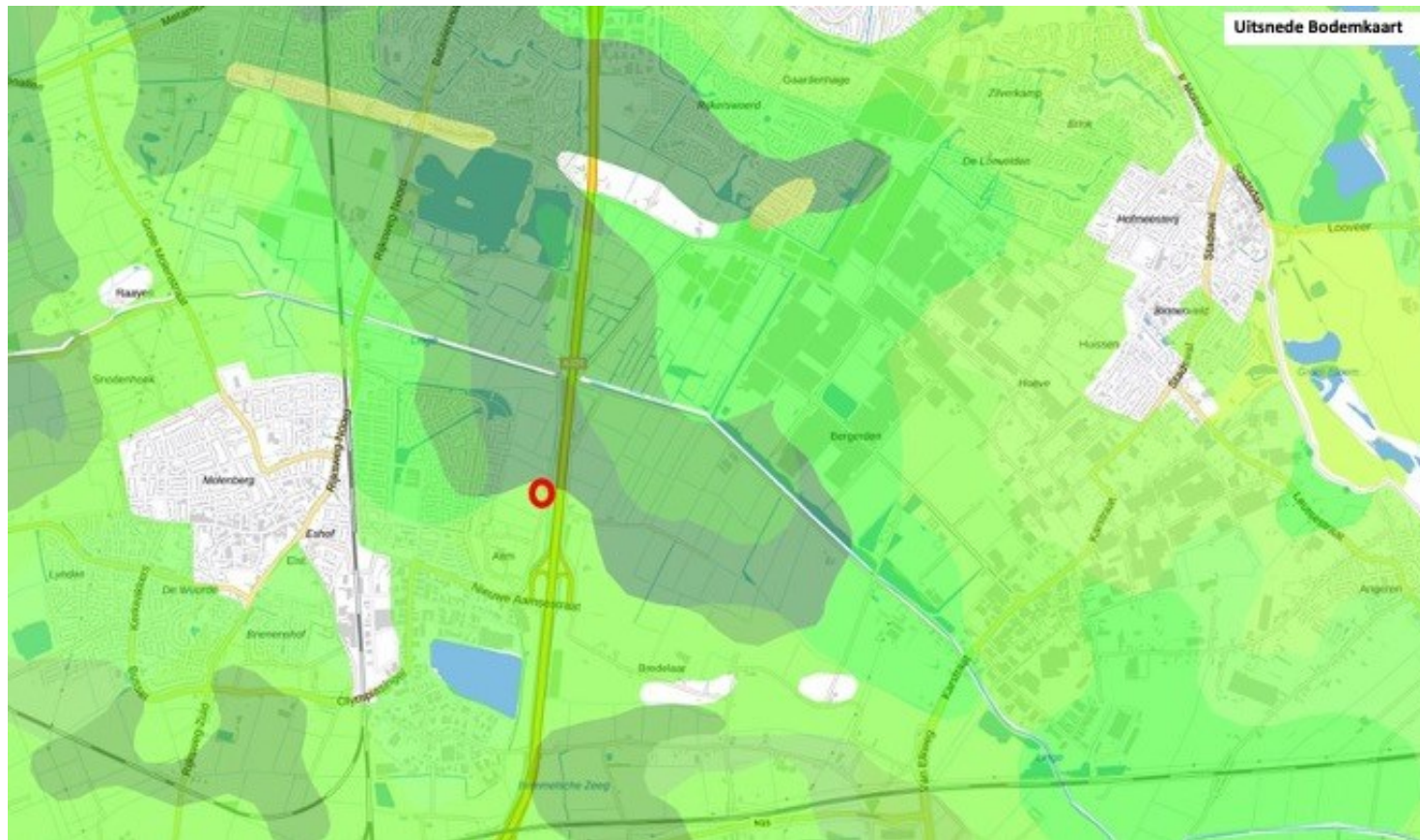
					3 tot 4 fruitbomen aan oostzijde
Malus domestica 'Elstar'	appel Elstar	2 stuk	16-18	Plantafstand 7 tot 10 meter	
Pyrus communis 'Zoete Brederode'	peer Brederode	2 stuk	16-18	Plantafstand 7 tot 10 meter	
Heesters				Op de westgrens een losse structuur van heesters gemengd in groepen van drie in driehoeksverband. Afstand ca 0.5 meter in wisselende gemengde samenstelling bestaande uit de hier genoemde selectie. De groepen staan min. 3 meter van elkaar.	Behoud zichtrelaties
Tilia cordata	Winterlinde	4 stuks	80-100		
Cornus sanguinea	rode kornoelje	4 stuks	60-80		
Corylus avellana	Hazelaar	4 stuks	60-80		
Prunus avium	Sierkers	4 stuks	60-100		
Viburnum opulus	Gelderse roos	4 stuks	60-80		
Amelanchier	Krentenboom	4 stuks	40-60		
Solitaire bomen					
Aesculus hippocastanum	Paardenkastanje	1 stuk	16-18		
Fraxinus excelsior 'Jaspidea'	goud-es	1 stuk	16-18		

Juglans regia	Walnoot	1 stuk	16-18		
Acer rubrum	rode esdoorn	1 stuk	16-18		
Zeeuwse Haag				Ca 120 meter. Soorten worden gemengd aangeplant in een driehoeksverband met plantafstand afstand van ca. 0.5 meter.	
Prunus spinosa	Sleedoorn	Ca 90 Stuks	60-100		
Acer campestre	Veldesdoorn	Ca 90 Stuks	60-100		
Ribes alpinum	Ribes	Ca 90 Stuks	40-50		
Viburnum opulus	Gelderse roos	Ca 90 Stuks	60-80		

Hoofdstuk 4 Geluidwal

De geluidwal heeft een hoogte van 3 meter en een breedte van 34,9 meter. Naar de straatzijde toe zal de geluidwal met een helling van 45 graden en naar de zijde van de woning een helling van 25 graden worden uitgevoerd. De positionering van de geluidwal in het ruimtelijk ontwerp is opgenomen in de massa-ruimte studie, opgesteld door Commandeur Haumann architecten.





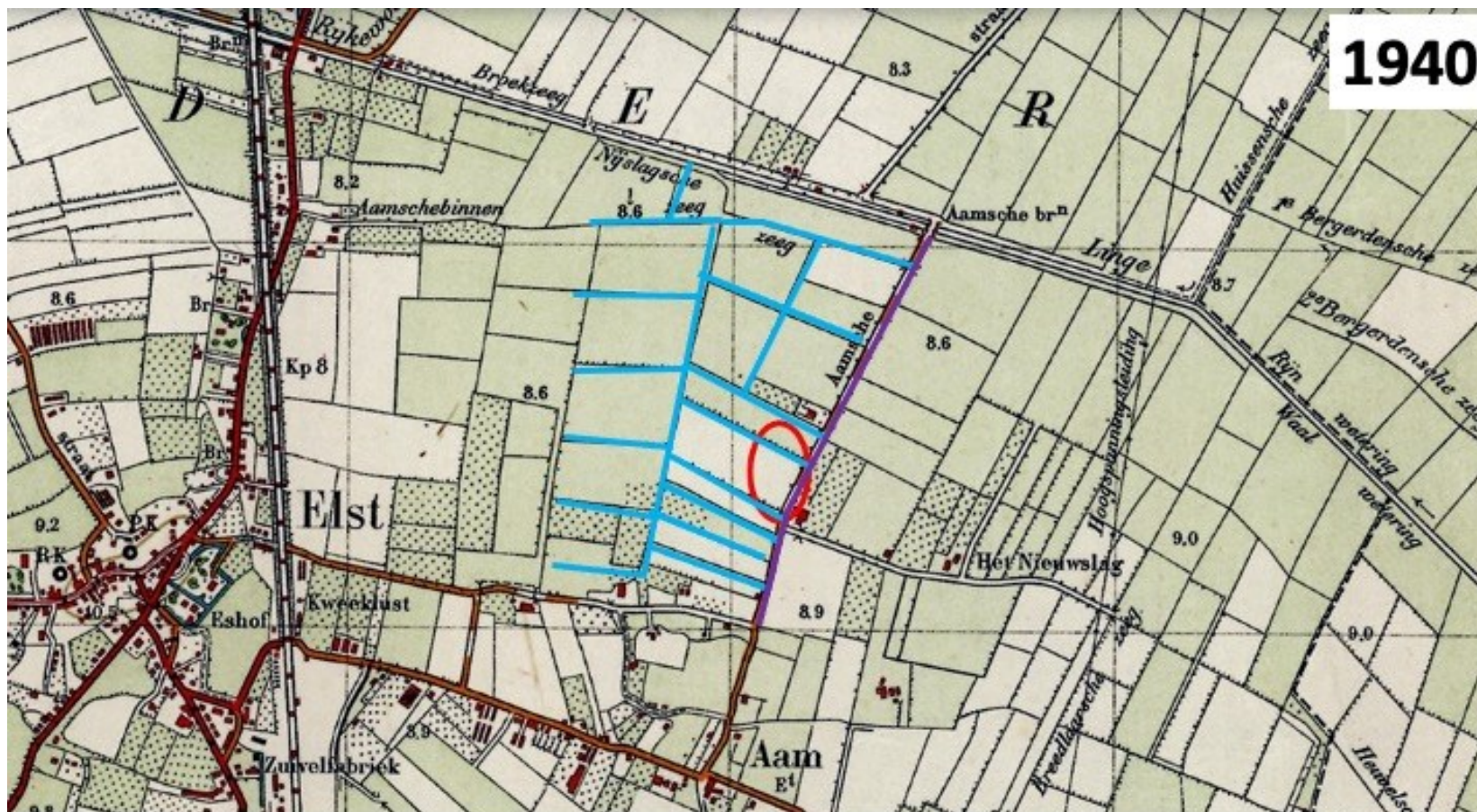
1875

De kaartenreeks (*bron: 'Topotijdreis'*) laat de ontwikkeling van het omgevende landschap goed zien. In de rode cirkel is de locatie van wat nu Lingestraat 3a is, aangegeven. In lichtblauw is de typerende (onregelmatige blokverkaveling) verkavelings-structuur weergegeven die door de jaren heen, naast de typerende teelten, een belangrijke rol heeft gespeeld. De paarse weg is de weg die het gebied ontsloot, toen nog genaamd de Aamselie, nu genaamd de Lingestraat. Kenmerkend al in 1875 is de fruitteelt en daarnaast afwisseling van akkerbouw en weideland. Ook zijn de toen nog veelvuldig aanwezige houtwallen zichtbaar.



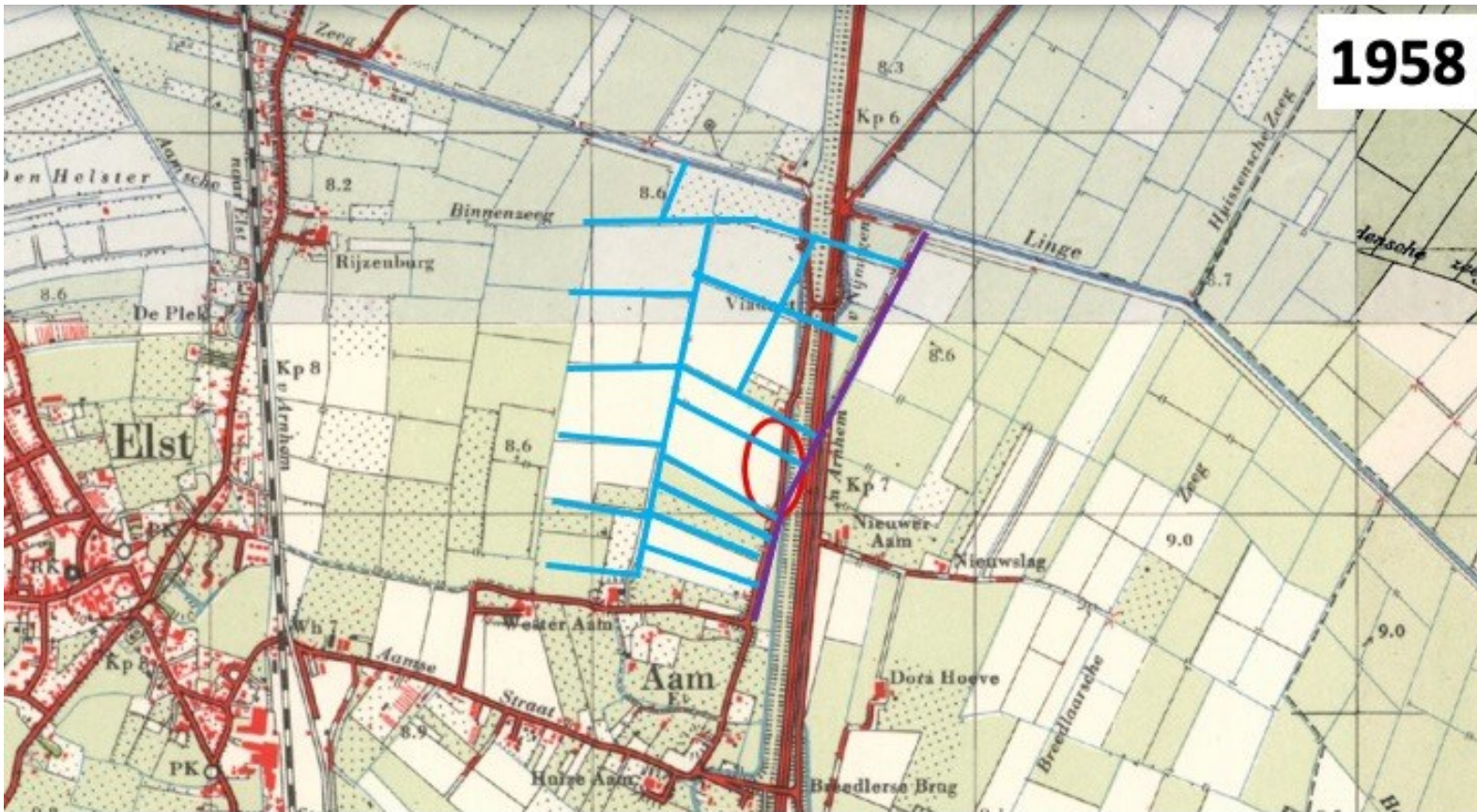
1940

Tot aan ca 1940 is de ontwikkeling van het landschap subtiel en geleidelijk. Het aantal fruitbedrijven groeit, er is wat wisseling van akker naar weide en andersom, Wel is te zien dat er schaalvergroting heeft plaatsgevonden door de afname van het aantal houtwallen in het landschap. Elst groeit maar niet uitzonderlijk. De verkaveling is in tact evenzo de infrastructuur.



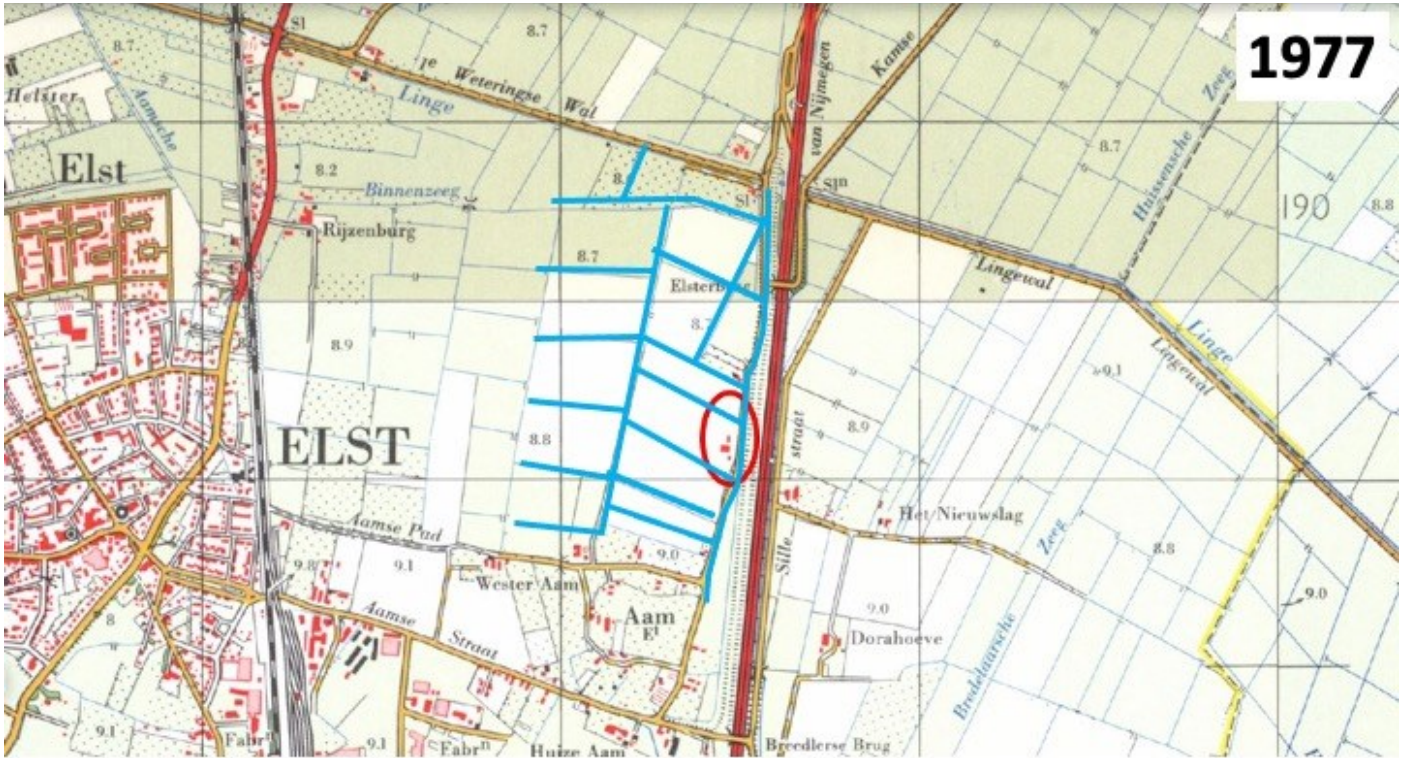
1958

In de jaren vijftig vinden er grote veranderingen plaats. De aanleg van de (snel)weg tussen Arnhem en Nijmegen heeft enorme impact op het landschap. De alzijdige oriëntatie van de locatie Lingestraat 3a wordt definitief teniet gedaan door de snelweg. De locatie oriënteert zich vanaf nu naar het westen. De Aamselie wordt deels verlegd en wordt de Lingestraat. Wat opvalt is dat de verkavelingsstructuur een constante factor blijft. Een duidelijke groei van de fruitteelt is zichtbaar. Wel zien we het aantal houtwallen verder afnemen.



1977

In de jaren 70 wordt het huis aan de Lingestraat 3a gebouwd. In de directe omgeving zijn niet veel woningen toegevoegd aan het landschap. Elst zelf breidt nu wijksgewijs uit, het omringende landschap blijft nog relatief ongemoeid. Wat opvalt is dat de verkavelingsstructuur nagenoeg gelijk is en dat de directe omgeving van Lingestraat 3a gedomineerd wordt door akkerland. Duidelijk is dat de fruitteelt aan het afnemen is in de directe omgeving van Lingestraat 3a.



2006

Vanaf begin 2000 is de groei van Elst in oostelijke richting een feit. Dit heeft enorme impact op de directe omgeving van Lingestraat 3a. Het zicht het landgebruik, de afname van agrarisch gebied zetten de context in een ander daglicht. Dit stukje landschap zal zich ontwikkelen tot een groen buffergebied tussen Elst en de snelweg. Wat opvallend is, is dat de verkavelingsstructuur in wezen hetzelfde is als in 1875. Het landgebruik daarentegen is minder gevarieerd. Met name akkerbouw domineert. Fruitkwekerijen zijn nagenoeg verdwenen en eerder relicten geworden vaak gekoppeld aan de woonerven rond aam en langs de Lingestraat. De fruitkwekerij als verdienmodel heeft zich verplaatst naar elders.



2021

Concluderend

Kenmerkend voor de landschappelijke context voor Lingestraat 3a is de verkavelingsstructuur. De structuur is een continu gegeven voor ca de afgelopen 200 jaar. Ook de maat en schaal van de kavels is nog nagenoeg hetzelfde. Deze verkavelingsrichting is van belang voor de landschappelijke inpassing. De noord en zuidzijde van het kavel zijn onderdeel van die structuur en spelen daarin ook een belangrijke rol. De door de jaren heen verloren gegane houtwallen kunnen hier weer versterking bieden.

De fruitteelt is eveneens een constante factor. Echter in de directe context is het gemarginaliseerd tot kleine restanten veelal gekoppeld aan (woon)erven of wellicht hobbyboeren. Het is wel een onderscheidende teelt die deze streek zo typeert en van groot belang om ook in deze nieuwe setting een plek te geven. Alle aanleiding om de boomgaard te koppelen aan het kavel van Lingestraat 3a in lijn met de andere kavels langs de Lingestraat waar boomgaarden te zien zijn. De buffer tussen Elst en de snelweg is letterlijk een restant van een eeuwenoud landschap. De landschappelijke inpassing van kavel Lingestraat 3a is wat ons betreft de inspiratie om dit stuk landschap te behouden door dit met landschappelijke elementen zoals de houtwal, de boomgaard en afwisseling van weides en akkers robuust te maken. Een woonomgeving die karakter en betekenis geeft aan de plek.

