

Landschappelijk
ontwikkelingsplan

Aanvulling 01, concept 01

Slichtenhorsterweg 67
Nijkerk

F&F Solutions
01-06-2020



Colofon

Titel	Landschappelijk ontwikkelingsplan Slichtenhorsterweg 67 te Nijkerk
Opdrachtgever	Bouwman & van Dijk Slichtenhorsterweg 67 3862 NP Nijkerk
Projectlocatie	Slichtenhorsterweg 67, 3862 NP Nijkerk
Datum	1 sept. 2020
Status	concept (01), aanvulling (01)
Bijbehorende bijlage	Oorspronkelijk inpassingsplan 13 maart 2020, door Buro Ruiter, onder projectnummer 2018-070 (bijlage -1-)
Auteur(s)	G.R. Bouw Flora- en fauna deskundige, Ruimtelijke ontwikkeling niveau 3 Flora- en fauna deskundige, Ruimtelijke ontwikkeling niveau 4 European Tree Worker (ETW) European Tree Technician (ETT) Boom technisch adviseur, Norminstituut handboek bomen HBO Minor bomen en stedelijke omgeving Gecertificeerd Boom Veiligheid Controleur
Kwaliteitscontrole	P.D. Fitskie Ecologisch adviseur Flora- en fauna deskundige, Ruimtelijke ontwikkeling niveau 4



Copyright © 2020 Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
2. ANALYSE	6
3. VISIE EN UITGANGSPUNTEN	7
4. BEPLANTING	11
5. SCHETSONTWERP	12

1. INLEIDING

FF Solutions heeft van Houthandel Bouwman en van Dijk op 13 maart 2020 opdracht gekregen een landschappelijk inpassingsplan op stellen om daarmee meerwaarde te bieden voor de landschappelijke inpassing van de bedrijfshuisvesting op de locatie Slichtenhorsterweg 67 te Nijkerk. Dit inpassingsplan is gemaakt en toegevoegd in de vergunningsprocedure (zie bijgevoegde bijlage -1-, waarin dit plan is in te zien)

De aangevraagde vergunning is onder principe besluit bij de gemeente en provincie in behandeling genomen. Durende de behandeling heeft een buurtbewoner gevraagd ook de oostzijde van het perceel landschappelijk te versterken. Bouwman en van Dijk hebben FF Solutions gevraagd deze aanvulling te maken en in te passen.

Het voorgaande inpassingsplan van 13 maart 2020, door Buro Ruiter, onder projectnummer 2018-070 (bijlage -1-) blijft onderdeel van het voorgenomen plan. Dit plan is uitsluitend een aanvulling op het bestaande plan.

Buurtschap Slichtenhorst is gelegen aan de zuidzijde van Nijkerk en vormt de gemengde vestigingsplaats van ondernemingen, particuliere woonhuizen en agrarische bedrijven. Binnen deze omgeving is de onderneming Bouwman en Van Dijk VOF gevestigd op een perceel in samenwerking met een agrarisch bedrijf.

Binnen het LOP (Landschappelijk ontwikkelingsplan) is te zien dat het plangebied is gelegen nabij de overgang van het veenontginningslandschap naar het kampenlandschap. De oorspronkelijke boerderij stamt uit 1884. Het kampenlandschap kenmerkt zich door een afwisseling van gras- en akkerland waarbij de percelen omsloten zijn door houtsingels en wallen. Aan de westzijde veranderen de vormen van organische naar rechthoekige, door sloten afgescheiden, percelen.

Middels deze rapportage wordt er een uitgewerkt groeninrichtingsplan aangeleverd met daarin natuur en landschapselementen die thuishoren bij het landschap van de projectlocatie zoals gevraagd door Omgevingsdienst de Vallei.

Dit landschapsontwikkelingsplan omvat een analyse van de historie, de bestaande groenstructuur en de huidige massa-ruimteverhoudingen. De kernpunten van het plan worden daarna omschreven in een visie waarna de uitgangspunten worden benoemd.

Binnen deze rapportage is een schetsontwerp uitgewerkt met hierin zoveel als mogelijk de uitgangspunten van het LOP verwerkt. Hiermee kan worden aangetoond dat de uitgangspunten van de Gemeente Nijkerk zoals omschreven in het '*Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018*' in acht worden genomen. Het Landschapsontwikkelingsplan (nader te noemen LOP) is beschrijvend van aard en vormt daarmee een basis voor nog komende beleidsafwegingen over de ruimtelijke ontwikkeling binnen de gemeente Nijkerk. In dit LOP is echter ook een heel praktisch instrumentarium opgenomen om lopende ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Nijkerk zo vorm te geven dat het echt bijdraagt aan de versterking van het landschap.



Fig. 1 Projectlocatie (Bron: PDOK)



Fig. 2 Ligging projectlocatie t.o.v het landschap (Bron: PDOK)

2. ANALYSE

Middels een analyse van de projectlocatie wordt er duidelijk gemaakt wat de huidige situatie is, hoe de projectlocatie momenteel in het landschap past en wat hier de uitgangspunten en verbeterpunten zijn.



Massa - Ruimte

Op deze kaart is goed te zien hoe groot de erven in dit gebied zijn. Door schaalvergroting en functieveranderingen zijn de historische boerderijen omsloten door steeds grotere moderne stallen en loodsen. Deze zijn meestal niet goed in het landschap ingepast. De meest recente loodsen en schuren op de locatie zijn nauwelijks ingepast. De locatie leent zich er uitstekend voor om met enkele ingrepen het beeld van het (kampen) landschap te versterken.



Groen

Het landschap ziet er aantrekkelijk uit en de meeste (boeren)erven zijn goed in het landschap opgenomen. Bomenstructuren en houtsingels zijn overwegend inheems en met veel diversiteit. De aanwezigheid van de Brede Beek wordt benadrukt door een sterk aanwezige houtsingel. Op het erf zijn bijzonder veel inheemse eiken te vinden en enkele parkbomen bij de woning. Ook de solitaire zomereik in het midden van het weiland springt in het oog. Toch is er ook (historisch) groen verdwenen (zie ook historische kaart). Door schaalvergroting en zijn veel structuren onderbroken en (erf)groen verdwenen.



Historie 1930

Deze historische kaart laat de overgang van het kampenlandschap naar het veenontginningslandschap perfect zien. Het plangebied ligt in de overgang hiervan. De oorspronkelijke boerderij stamt uit 1884. Het kampenlandschap kenmerkt zich door een afwisseling van gras- en akkerland waarbij de percelen omsloten zijn door houtsingels en wallen. Aan de westzijde veranderen de vormen van organische naar rechthoekige, door sloten afgescheiden, percelen.

3. VISIE EN UITGANGSPUNTEN

Voordat de visie en de uitgangspunten binnen dit landschappelijk ontwikkelingsplan worden omschreven worden eerst de uitgangspunten van het LOP opgesomd waarna er een duidelijke scheiding kan worden gemaakt wat er in het huidige beeld aanwezig is en wat er toegevoegd moet worden.

'Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018'

ONTWERPRICHTLIJNEN - KAMPENLANDSCHAP

A. Landschappelijke kenmerken:

- In de middeleeuwen ontgonnen landschap van dekzandruggen (hoog en droog) en beekdalen (laag en nat)
- Geaccentueerd reliëf met aardkundige waarden, zoals smalle dekzandruggen, steilrandjes, dalvormige laagten
- Onregelmatige blokverkavelingen en organische structuren
- Kleinschaligheid landschap met grote ruimtelijke variatie aan openheid en beslotenheid
- Grote verscheidenheid aan landschapselementen: droge en vochtige boscomplexen, kleinschalige hakhoutbosjes, houtwallen, lanen, boomrijen, boomgaarden (fruit / eiken), solitaire bomen en erfrandbeplanting
- Relatief weinig bebouwing
- Natuurgebieden en landgoederen

Bijzondere gebieden / elementen:

- Landgoed Salentein
- 'Kemna' (voormalige woonplaats van de meier / rentmeester van Elten - gesloopt)
- Landgoed Appel
- Oude molen 'De Hoop'
- Oude 'bolle' akkers en engen (b.v. Eng van Ehrental)
- Beekdalen van verschillende beken
- Tracé van het kippenlijntje
- Rabatbossen (beekbegeleidende bossen)

Aandachtspunten:

Aandachtspunten:

- Verdwijnen van verschillende landschapselementen
- Vitaliteit van laanbomen gaat achteruit
- Achteruitgang van planten- en diersoorten
- Onvoldoende landschappelijke inpassing
- Toenemend gebruik van niet passende bebouwingstypologieën en uitheemse beplanting



ONTWERPRICHTLIJNEN - KAMPENLANDSCHAP

B. Richtlijnen voor de inrichting van het landschap:

Identiteitsverlies tegengaan, landschappelijke structuren behouden:

- Onregelmatig en kleinschalig kavelpatroon
- Steilrandjes, oude 'bolle' akkers en enges
- Handhaven en versterken van de kleinschaligheid door landschappelijke elementen op erf- en perceelsgrenzen en aansluiten op al bestaande groenstructuren:
- Houtwallen
- Bospercelen en hakhout
- Boomrijen
- Vrij groeiende hagen
- Behoud en versterking van laanbeplanting langs wegen
- Aandacht voor zoom- en mantelvegetaties
- Inrichting van kleinschalige biotopen (solitaire bomen, inheemse bessenstruiken en wilde fruitbomen voor bijen en vogels, natuurvriendelijke oevers langs sloten, bloem- en kruidenrijke perceelsranden door extensief beheer)

Aandacht voor fauna:

- Leefgebied das
- Leefgebied steenuil
- Leefgebied amfibieën
- Leefgebied vleermuizen
- Leefgebied erf- en struweelvogels (zwaluwen, mussen e.a.)

Aandacht voor flora:

- Verschillende bosgemeenschappen zoals haagbeuken- en essenbos of berken- eiken- en beukenbos (salomonszegel, bosanemoon, lelietje van dalen)
- Bosmantelgemeenschappen (hengel, grote muur)
- Vochtige heide (kleine zonnedauw, klokjesgentiaan)
- Hooilanden (rietorchis)
- Kruidenrijke graslanden (grasklokje e.a.)



ONTWERPRICHTLIJNEN - KAMPENLANDSCHAP

C. Richtlijnen voor de inrichting / inpassing van het erf:

Voor de ruimtelijke rechten en bouwmogelijkheden wordt verwezen naar het betreffende bestemmingsplan. Hieronder vindt u het toetsingskader voor alle ruimtelijke ontwikkelingen in dit landschapstype.

Voor (agrarische) bedrijven gelden bij iedere uitbreiding de volgende randvoorwaarden:

- Een compacte bouwblok vorm
- Een zorgvuldige landschappelijke inpassing
- Geen onacceptabele verkeersaantrekkende werking
- Geen significante aantasting van ecologische waarden
- Geen significant negatieve effecten op de natuurgebieden
- Het moet voldoen aan milieunormen en emissiereducerende milieutechnieken die al zijn voorgeschreven
- Het moet voldoen aan normen voor dierenwelzijn die al zijn voorgeschreven
- Het moet voldoen aan wettelijke eisen gericht op bescherming van de volksgezondheid

Erfinrichting en oriëntatie:

Bouwblokken zijn afhankelijk van de bestaande kavelstructuur en zijn bij voorkeur onregelmatig van vorm en relatief compact (volg de onregelmatige bestaande structuur)

- Erven aan de weg hebben 1 inrit (de bestaande laanbeplanting behouden en aanvullen, geen bomen kappen)
- Minder bestraat oppervlak door optimale logistieke indeling van het bedrijf zorgt voor een groene en natuurlijke uitstraling van het bedrijf
- Erven hebben een tuinachtige representatieve sfeer aan de voorkant (naar de weg gericht)
- Zij- en achterkanten zijn informeel en landschappelijk ingericht
- Schuttingen en muren als erfbegrenzing zijn niet toegestaan
- Landschappelijke inpassing begeleidt het erf en de bebouwing (bebouwing hoeft niet helemaal 'verstopt' te worden)

Erfbeplanting:

Voortuin met lagere gesneden haag (niet hoger dan 1,20 meter) heeft naar voorkeur het karakter van een traditionele boerentuin (geen coniferen, laurierkersen, rhododendron en/of andere exotische planten)

- Een grote boom of een boomgroep op veilige afstand van de woning (mogelijk op de erfgrans als markerings hiervan)
- Gedeelte van de tuin als hoogstam-fruitgaarden mogelijk omheind door een scheerhaag van meidoorn of eikengaarden (bomen in onregelmatige afstand op gras)
- Gesneden haag van de voortuin gaat in de achtertuin over naar een vrij groeiende haag, houtwal of boomsingel
- Inpassen van de achterkanten van de bedrijven met kleine bosjes, dichte houtwallen of boomgroepen (gebruik maken van "overhoeken")

VISIE EN UITGANGSPUNTEN:

Het plangebied is omgeven door veel groene massa. Vanuit ruimtelijk oogpunt ontbreken deze juist op essentiële punten. Enkele schuren zijn zowel vanaf de Slichtenhorsterweg en de Blokhuissteeg erg zichtbaar. Aan de hand van de structuren van het kampenlandschap worden schuren alsnog goed ingepast. De massa's van de schuren hoeven niet compleet te verdwijnen, ze moeten alleen worden gebroken door het toevoegen van houtsingels met enkele bomen. Op deze manier wordt het erf verbonden met de omliggende gras- en akkerlanden. Het is belangrijk dat het gebied de identiteit van het kampenlandschap behoudt om deze herkenbaar en beleefbaar te houden. Door het toevoegen van specifieke groene structuren (op en rond erven en weilanden) wordt niet alleen het landschap herkenbaar maar worden gebieden ook met elkaar verbonden. De Brede Beek speelt hier een belangrijke rol in maar ook ruige akkerranden en diverse houtsingels verbinden het landschap. Dit komt niet alleen de mens en gebruiker ten goede maar ook de flora en fauna. Met de juiste soorten op de juiste plekken wordt dit nagestreefd.

Binnen het landschapsplan van 13 maart 2020, door Buro Ruiter, onder projectnummer 2018-070 (bijlage -1-) is deze inpassing vooral gerealiseerd aan de Blokhuizersteeg en achterzijde van het plangebied. Binnen dit ontwerp worden deze waarden verder toegepast aan de west zijde van het plangebied.



Fig. 3 Reeds goedgekeurd landschapsplan van 13 maart 2020, door Buro Ruiter, onder projectnummer 2018-070

4. BEPLANTING

De beplanting dient regionaal inheemse beplanting te zijn zo de beste aansluiting te vinden bij het bestaande landschap. Op deze manier wordt zowel het beeldniveau als ecologisch niveau het hoogst haalbare toegepast. Om een extra waarde te geven aan de flora en fauna is er een kruidenzoom toegevoegd met een wilde bloemenmengsel.

In het aanvullende schetsontwerp zijn de onderstaande soorten toegepast:

Bomen:

Zomer Eik
(*Quercus Robur*)

Zwarte Els
(*Alnus Glutinosa*)

Bomengroep:

Zomer Eik
(*Quercus Robur*)

Struweel:

Corylus avellana
Crataegus monogyna
Acer campestre
Rosa canina
Ilex aquifolium
Viburnum opulus



5. SCHETSONTWERP



- Grijs lijn, Reeds goedgekeurd landschapsplan van 13 maart 2020, door Buro Ruiter, onder projectnummer 2018-070
- Gele lijn, Aanvulling op goedgekeurd plan;
 - Houtstruweel met boomgroepen
 - Eikenhaag (bomen op onregelmatige afstand in het gras)

Door het aanbrengen van deze elementen worden de landschapslijnen verder versterkt, maar de bebouwing en doorzichten niet verstopt.