Landschappelijk inpassingsplan

Mostert & van de Weg B.V.
'bedrijf- landelijk'



bos erf & landschap ontwerp & advies

De locatie ligt ingesloten tussen de spoorlijn aan de oostkant en de A28 aan de westkant (luchtfoto Google maps)



Colofon:

naam project: Landschappelijk inpassingsplan
locatie: Domstraat 60, Nijkerkerveen
opdrachtgever: Mostert & van de Weg B.V.,
dhr. J. Mostert
datum: 26 augustus 2022

door:
Bos, erf & landschap, ontwerp & advies
ing. Ria Bos, landschapsontwerper

bos erf & landschap ontwerp & advies

www.boserfenlandschap.nl

Toelichting

Aanleiding

Ten behoeve van een recente aanpassing van het bestemmingsvlak 'bedrijf-landelijk, transportbedrijf/ loonbedrijf/machinehandel' van de Domstraat 60 te Nijkerkerveen is een landschappelijke inpassing als tegenprestatie gevraagd. Hiertoe wil de eigenaar en opdrachtgever, het bedrijf Mostert & van de Weg BV, het merendeel van de erfgrenzen bestemmen als groen. Daarnaast zal ter compensatie een deel van het eigendom, aansluitend op de bedrijfslocatie, omgevormd worden naar natuur. In dit landschappelijk inpassingsplan wordt weergegeven hoe deze inpassing vorm zal krijgen.

Ligging

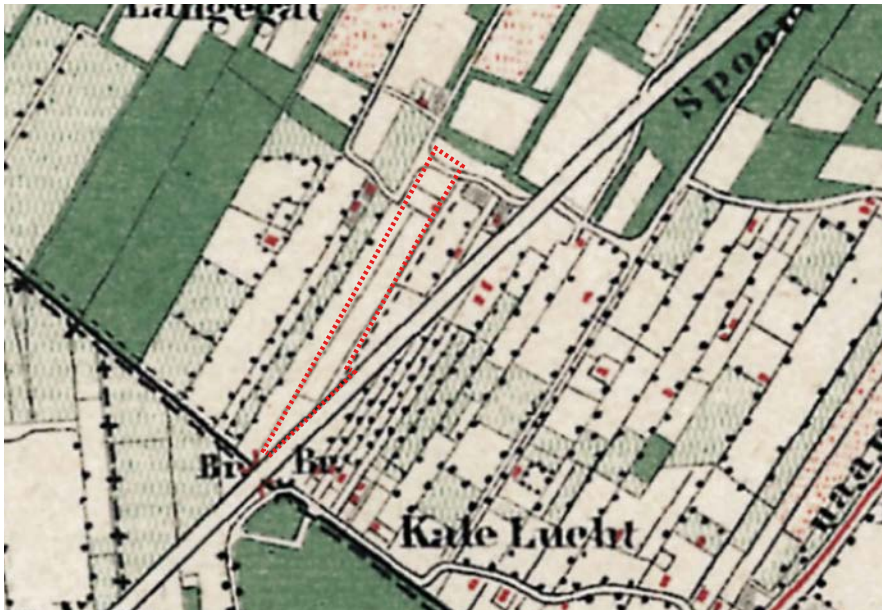
De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Nijkerk, tussen Amersfoort en Nijkerkeveen in, ten oosten van de Amersfoortse wijk Vathorst . Ten zuiden van de locatie kruisen de A28 aan de westzijde en de spoorlijn Amersfoort-Nijkerk aan de oostzijde, elkaar. Het bedrijf ligt als het ware ingeklemd tussen grote infrastructuur. Langs de achterzijde van het perceel, aan de zuidzijde, loopt het riviertje de Laak. Deze stroomt langs de nieuwe wijk Vathorst Amersfoort richting het Ijsselmeer.
Ten zuiden van de locatie, in het uiterste puntje tussen de A28 en het spoor, ligt een driehoekig bosje met als aanduiding vochtig bos, N14.03 Haagbeuken- en essenbos (natuurbeheerplan van 2020).

Landschap

De planlocatie ligt in het slagenlandschap, op deze plek zijn dit jonge veen- turf ontginningen. Het gebied is in eerste instantie individueel ontgonnen door boeren voor turfwinning, pas in de 18e eeuw is het echt ontgonnen. De verkaveling is enigszins onregelmatig. De percelen worden van elkaar gescheiden door kavelsloten, van origine veelal beplant met knotwilgen of elzen of eikenhakhout.
Kenmerkend voor dit gebied is daarnaast dat er vaak meerdere huizen op een strook voorkomen. Er is een wat 'druk' kleinschalig landschap ontstaan.
Op de kaarten van 1870 en 1910 zijn de lange smalle stroken zijn goed herkenbaar, zie pagina 4. Lijnvormige beplanting is op de kaart van 1870 weergegeven als zwarte stippen. Deze kaart laat ook een aantal bospercelen zien, deze zijn in de kaart van 1910 omgevormd tot landbouwgrond of grasland. De spoorlijn doorsnijdt de smalle kavels al op de kaart van 1870, in 1973 komt daar nog de A28 bij, waardoor hiertussen een soort taartpunt met strokenverkaveling overblijft. Inmiddels is de bebouwing binnen deze 'taartpunt' sterk toegenomen en om deze hoek te ontsluiten zijn er een aantal wegen bij gekomen.
In de huidige situatie is de kavelbegroeiing sterk gereduceerd, de restanten zijn te zien in de luchtfoto's links en rechts. Sloten zijn vaak gedempt om de kavels te verbreden en de doorsnijding van het spoor en de A28 hebben de leesbaarheid van de slagenverkaveling ook verminderd. De opstrekkende verkaveling



luchtfoto's 2020, boven: richting het noorden, onder: richting het zuiden (bron: Slagboom en Peeters)



Topografische kaart 1870



Topografische kaart 1910



Topografische kaart 1973

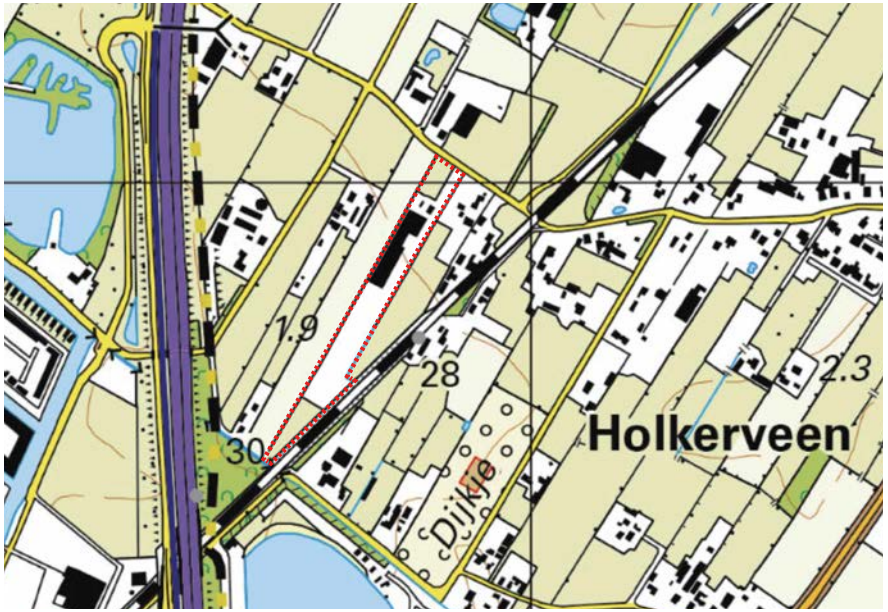


Topografische kaart 1999

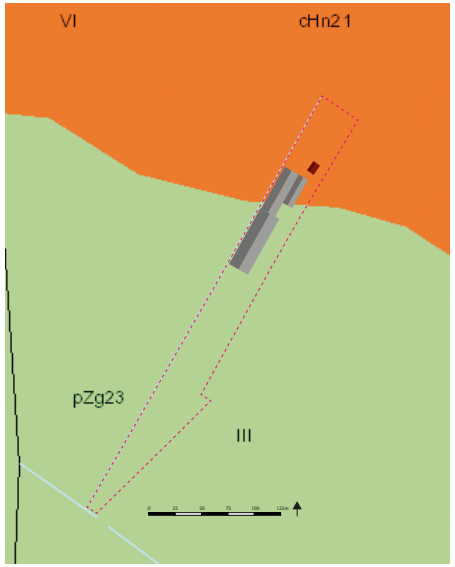
is nog wel herkenbaar in het landschap, maar vraagt om een betere beleefbaarheid.
De bodem van de locatie bestaat voornamelijk uit beekeerdgronden (pZg23); lemig fijn zand, met grondwatertrap III (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand <40 cm, Gemiddeld Laagste Grondwaterstand 80-120cm). In het noordelijk deel van het perceel komen laarpodzolgronden(cHn21) voor; leemarm en zwak lemig fijn zand. Met grondwatertrap VI is het hier iets droger (GHG >40, GLG 80-120cm).

Historie erf

De locatie van het woonhuis wordt al weergegeven op de kaart van 1870, inmiddels staat er een nieuwere woning. Ten westen van het woonhuis liep, tot de komst van de A28, een ontsluitingsweg, zie kaarten 1870 en 1910. Tot deze lijn was de kavelgrens aangezet met beplanting. De woning stond op een kleine kavel aan de kopse kant van een lange strook. Tussen de weg en de woonkavel lag nog een 2e kleine kavel, hier is in de huidige situatie een weide met daarnaast de inrit. De bedrijfslocatie is geleidelijk uitgegroeid tot het huidige formaat, op de topografische kaart van 1999 (is voor het eerst een groot bedrijfsgebouw ten zuiden van het woonhuis weergegeven.



Topografische kaart 2019



bodemkaart (BIS Nederland)

Huidige situatie



- coniferenhaag
- elzen, laag teruggezet
- gemengde houtsingel v.n.l. els, enkele lijsterbessen
- haag van laurierkers
- grondwal
- braak liggend land, te bestemmen als natuur
- elzen
- sloot
- Laak
- inrit
- elzensingel
- bedrijfswoning met tuin
- bedrijfsgebouwen
- haag van laurierkers (over de hele lengte)
- Italiaanse populieren
- elzen
- wilg
- 4 knotwilgen

Huidige situatie

De eigendommen van Mostert & van de Weg BV aan de Domstraat 60 bestaan uit de percelen:
gemeente Nijkerk, sectie H, nummers 1915, 2363, 2365 en 3894.
Het grootste deel van de locatie heeft een bedrijfsbestemming, dit is ingericht met verharding en bedrijfsgebouwen. Ook de woning met tuin aan de noordzijde valt onder de bestemming bedrijf-landelijk Langs beide zijden van de locatie loopt een ondiepe sloot. De erfgrenzen zijn grotendeels al groen ingericht. De kavelgrens aan de oostkant is langs de inrit beplant met elzen, zie foto rechts boven. Aan de binnenzijde staat een wintergroene haag van laurierkers. Deze haag is, in overleg met omwonenden, enkele jaren geleden langs nagenoeg alle erfgrenzen aangeplant om het zicht op de bedrijfslocatie (bebouwing, vrachtwagens en overige machines) deels weg te nemen.
Meer richting het zuiden staan Italiaanse populieren op enige afstand van elkaar langs de oostelijke erfgrens, de laurierhaag loopt ook hier door. Nog zuidelijker staan weer elzen met ook de laurierkershaag, tot waar het perceel de spoorlijn raakt. Hier staan dwars op de erfgrens één grote en vier geknotte wilgen. Op verzoek van de spoorwegbeheerder worden de knotwilgen klein gehouden zodat er geen takken op het spoor kunnen komen.
Langs het kleine driehoekige perceel 2363 staat geen beplanting. Het laatste stuk van de oostelijke erfgrens, langs het 'braakliggende' perceel 2365, staat weer de laurierkers. Het korte stukje van zuidelijke erfgrens is onbeplant. Langs de westzijde staat hier eveneens de haag van laurierkers, met her en der een els er achter.
Daar waar de verharding van het bedrijfsvlak van perceel 2365 eindigt is een aarden wal aangelegd, deze neemt iets van het zicht op de bedrijfslocatie weg.
Richting het noorden staan langs de westzijde meer elzen, met sporadisch een lijsterbes ertussen en her en der een Italiaanse populier. Ter hoogte van de bebouwing is de beplantingsdichtheid kleiner, er staan enkele laag afgezette elzen, deze zullen in de loop der tijd weer uitlopen. De strook tussen het slootje en en de bebouwing is hier zeer smal.
De tuin van de bedrijfswoning is aan de westzijde ingeplant met coniferen om wind te beperken en privacy te vergroten.

Vanuit de omgeving bekeken, vanaf de Domstraat en vanaf omliggende woonerven, ogen de erfgrenzen van de Domstraat 60 overwegend groen. Met name daar waar de elzen plaatselijk (met enkele Italiaanse populieren en lijsterbessen) wat dichter op elkaar staan heeft dit het beeld van de elzenbeplanting die past bij het landschap van de slagenverkaveling. Ter hoogte van de bedrijfsgebouwen en langs de meest zuidwestelijke erfgrens is de beplanting te open.
Vanwege het risico op overlast van takken op het spoor is de meest zuid oostelijke kavelgrens, langs de percelen 2365 en 236, niet geschikt voor hoge beplanting.



De westzijde van de locatie vanaf de Domstraat bekeken, richting het zuiden. Op de voorgrond de woning met daarvoor de weide. Achter de woning de bedrijfsgebouwen.



De westzijde van de locatie, zicht vanaf halverwege het perceel, richting het zuiden

Huidige situatie



De oostzijde langs de inrit (rechts) is beplant met elzen. Aan de voet van de elzen is aan de binnenzijde een haag van laurierkers aangeplant. Links is de achterzijde van de woning te zien.



Ongeveer halverwege de oostelijke kavelgrens staan Italiaanse populieren op enige afstand van elkaar. Ook hier is de haag van laurierkers doorgetrokken.



Ongeveer halverwege de locatie richting het zuiden gefotografeerd, met links erfbeplanting(oostzijde) bestaande uit elzen en enkele Italiaanse populieren. Ook hier loopt de haag van laurierkers door. (achter de containers)



Richting het noorden gefotografeerd, rechts erfbeplanting(oostzijde) bestaande uit elzen en enkele Italiaanse populieren.

Huidige situatie



De zuidelijke punt van de locatie (perceel 2365) met aan weerszijden laurierkers en enkele elzen en zicht op het achterliggend bosje. Links loopt de spoorlijn



Zicht vanuit de zuidelijke punt met de aarden wal op de grens van het 'bedrijfserf'.

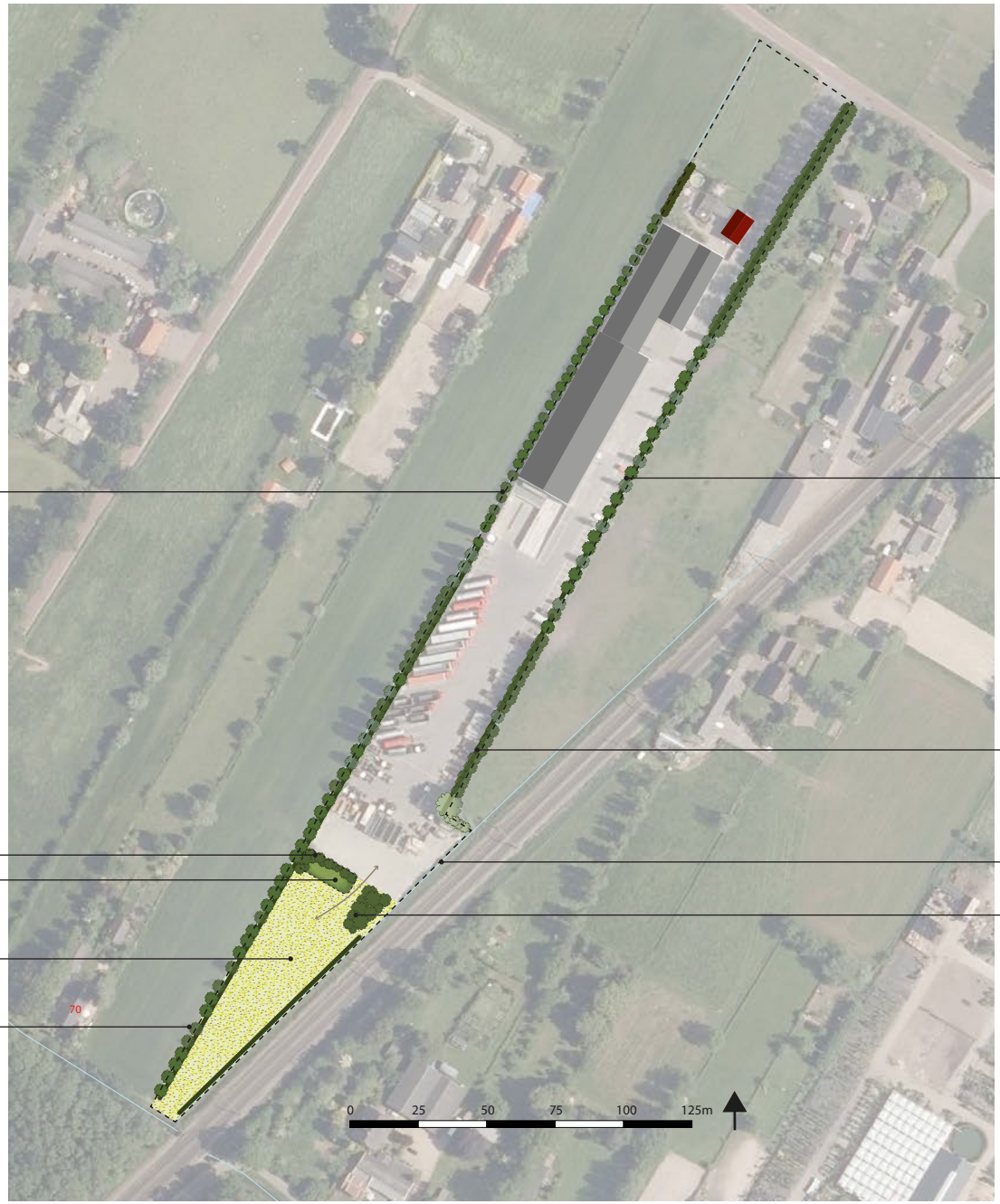


De westzijde vanaf de parkeerruimte, met aan de binnenkant de haag van laurierkers en enkele elzen en Italiaanse populieren daar achter.



Op de westelijke erfgrens is de beplanting ter hoogte van de bebouwing dunner bezaaid. De bestaande elzen gaan wel weer opnieuw uitlopen waardoor het beeld groener wordt

Landschappelijk inrichtingsplan



Toelichting landschappelijk inrichtingsplan

Groene kavelgrenzen

De landschappelijke inpassing van het bedrijf aan de Domstraat 60 is er enerzijds op gericht groene raamwerk van het slagenlandschap te versterken en anderzijds om het bedrijf meer op te laten gaan in dit landschap. Hiertoe zullen de kavelgrenzen aan de oost- en west zijde extra aangezet worden met streekeigen beplanting door de open plekken aan te vullen met zwarte els. Daar waar de erfgrens direct langs het spoor loopt wordt deze niet aangevuld met elzen om eventueel overlast op het spoor te voorkomen.

Natuur

De zuidelijke punt van de locatie wordt omgevormd naar natuur. De bestaande grondwal wordt breder en iets hoger gemaakt. Deels beplant met inheemse heesters dient deze wal als zicht- en geluidsbuffer voor woonhuis nr. 70 aan de westkant.
Daarnaast biedt deze plek een habitat en/of schuilplek voor verschillende diersoorten (zoals vogels, vlinders, insecten, kleine zoogdieren, e.d.). De wal loopt niet over de hele breedte van het perceel door.
Er is een doorgang voor een tractor o.i.d. om het zuidelijke deel van het perceel te bereiken. Naast deze doorgang wordt een gemengd bosje aangeplant, op enige afstand van het spoor. Dit bosje biedt eveneens een schuil- of verblijfsplek voor dieren, maar dient ook om het zicht op de bedrijfslocatie weg te nemen vanuit de voorbij rijdende treinen.
Door verschillende soorten inheemse beplanting te gebruiken wordt de biodiversiteit bovendien vergroot.
Voorgestelde soorten beplanting:
Erfgrenzen: Alnus glutinosa, zwarte els
Gemengd bosje: Sorbus aucuparia, lijsterbes - Alnus incana, grauwe els - Corylus colurna, hazelaar - Salix caprea, boswilg/waterwilg
Heesters op de wal: Sambucus nigra, vlier - Rhamnus frangula, sprorkehout/vuilboom - Crataegus laevigata, tweestijlige meidoorn - Rosa rubignosa, egelantier

Het overige deel van dit perceel met natuurbestemming wordt beheerd als kruidenrijk en faunarijk grasland. In combinatie met de wal en de opgaande beplanting is dit type grasland o.a. van belang voor vlinders en andere insecten, vogels en kleine zoogdieren. Variatie in structuur (ruigte en plaatselijk struweel, hogere en lage vegetatie) maakt het een aantrekkelijke plek voor diverse soorten.
Het beheer van kruidenrijk en faunarijk grasland bestaat doorgaans uit extensief beweiden of hooien, het wordt niet of alleen licht bemest.



ingezoomd op de inrichting met natuur

Zichtlijnen vanaf spoor

