Maasbanddijk 28 Niftrik bestemmingswijziging

DOEL	Landschappelijke verantwoording
DATUM	1 november 2022
LOCATIE	Maasbandijk 28 Niftrik

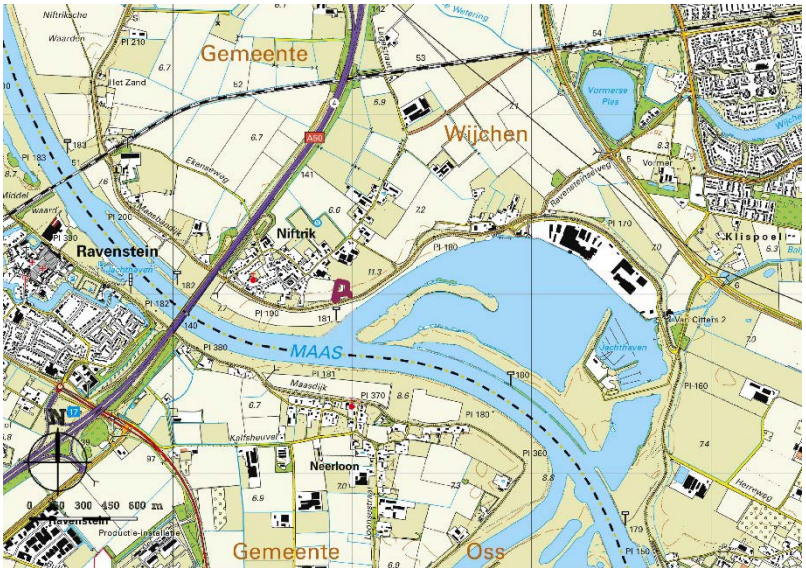
Inleiding

De initiatiefnemer van onderhavig project is woonachtig in de voormalige boerderij aan de Maasbandijk 28 te Niftrik. Deze voormalige boerderij is in het verleden verbouwd tot een dubbel woonhuis. De werkelijke bestaande situatie en de in het verleden uitgevoerde splitsing van de voormalige boerderij tot dubbel woonhuis is echter abusievelijk nooit geformaliseerd in het bestemmingsplan.

Om de formele planologische regeling/legalisatie kenbaar te maken heeft de initiatiefnemer een principeverzoek bij de gemeente Wijchen ingediend waarin een en ander is toegelicht. Op 16 december 2021 heeft het college van B&W besloten hier onder voorwaarden medewerking aan te verlenen. Om de wens van de initiatiefnemer te kunnen realiseren wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Onderdeel van deze procedure is het opstellen van een landschappelijke verantwoording. Onderhavig document betreft de toelichting bij dit bestemmingsplan.

Locatie

Het plangebied is gelegen aan de Maasbandijk 28 te Niftrik en maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Wijchen. Het bestaat uit de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Niftrik, sectie B, nummers 521 en 522. De Maasbanddijk is een weg die op een dijk ligt die parallel aan de Maas en een vertakking van de Maas loopt. Op een afstand van ongeveer 100 meter ten noordwesten van de woning begint de



Figuur 1. Locatie plangebied op topografische ondergrond

bebouwde kom van Niftrik. Op een afstand van ongeveer 230 meter ten zuiden is de rivier de Maas gelegen. De planlocatie ligt binnendijks.

Huidige situatie

In de huidige situatie is er binnen het plangebied een voormalige boerderij aanwezig. Deze voormalige boerderij is in het verleden verbouwd tot een dubbel woonhuis. Bij dit woonhuis zijn een aantal opstallen gelegen met een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 123 m² aanwezig. De overige gronden binnen het plangebied zijn ingericht als inrit/verharding, tuin bij de woning, weidegrond en paardenbak.



Figuur2. Luchtfoto met kadastrale ondergrond. Plangebied in wit.

Kansen en kwaliteiten

In de huidige situatie is al veel waardevol groen aanwezig. Het terrein is in het verleden verantwoord aangeplant met diverse streekeigen landschapselementen en inheemse beplanting. De waardevolle landschappelijke beplanting is geïnventariseerd en wordt mede gebruikt om de landschappelijke inpassing te verantwoorden. Ook is gekeken of en hoe in de huidige situatie een meerwaarde kan worden geboden in landschappelijke kwaliteit.

Via de inrit vanaf de dijk Maasbandijk komt men beneden op een verhard erf. Voor de bebouwing is ruimte om 6 auto's te parkeren. De inrit wordt begeleid door een meidoorn vlechthaag. Rondom het parkeerterrein is onlangs een nieuwe beukenhaag aangeplant.




Figuur 3 en 4. Inrit en parkeerplaats

Voorbij de inrit staat een paardenstal en kleine schop voor opslag van voer. Via een verhard pad (geen inrit) bereikt men de twee woningen. Alhoewel er scheidingen zijn gemaakt met wat hoge beplanting, lopen de twee tuinen harmonisch in elkaar over en oogt het als één groene ruimte. Landschappelijke gezien is het een kwaliteit dat dit met 'groen' is opgelost. De afscheiding met de westelijke buren is afgezet met een hoge ligusterhaag.




Figuur 5. en 6. Paardenstal en kleine schop




Figuur 7. en 8. Pad naar de woning en het zicht vanaf de dijk op de woning

De voortuin (gezien vanaf de Maasbandijk) is ingericht met diverse bomen, struweel en leibomen. De leibomen staan op de kadastrale grens en staan manifest aan de dijk. Op de hoek van het perceel staat een markante beuk. Hierdoor verschuilt de woning deels achter het groen. De grens met de buren is ingericht met diverse inheemse struwelen, waaronder Hondsroos, Gelderse Roos, Hulst en Gele Kornoelje. De inrichting vormt een meerwaarde voor diverse erfvogels als mussen, vinken en merels.

Achter de woning ligt een tuin. In de tuin staan diverse grote inheemse bomen, waaronder drietal Berken, een Gewone Esdoorn, een Populier en een Treurwilg. De erfgrens met de tuin is ingeplant met inheems struweel (zoals voortuin) en diverse laagstamfruitsoorten. Achter de volière begint een inheemse houtsingel met diverse inheemse soorten, zoals Vlier, Els, Hondsroos, Kardinaalsmuts, Hulst en Eik. De singel ligt rondom een weide, wat deels ook gebruikt wordt als trapveldje voor kinderen.




Figuur 9. en 10. Achtertuin met inheemse beplanting en weide met bosplantsoen

Achter de paardenstal ligt een uitloopgebied voor paarden, een paardenbak (wedstrijdformaat) en enkele weides. De paardenbak en weides zijn omheind met houten elementen. De achter grens is afgeschermd met een bossingel en het laatste deel bestaat uit een gevlochten meidoornhaag, op een klein talud. Achter deze haag en bossingel ligt een kleine watergang. In de weide staan een vijftal grote fruitbomen.




Figuur 11. en 12. De gevlochten haag achter op het perceel met watergang en boomgaard met kleindieren

De structuur van de diverse functies is in de loop der tijd zo gegroeid. In eerste instantie liggen deze niet effectief en 'logisch' ten op zichten van elkaar. Echter is men gewend aan de huidige opzet en heeft men de plekken aangeplant met diverse soorten landschapselementen om het erf vorm te geven. De tuin wordt aan alle zijde landschappelijk omzoomd met groen. Aan de oostzijde is het terrein meer open, waardoor er een relatie ontstaat met de omliggende weides. Het vormt een mooie overgang van het erf naar het grootschalige agrarische landschap. Wijziging of aanpassing van het groen om de structuur te veranderen is niet wenselijk. Behoud van de bestaande elementen is daarmee het streven.

De landschapselementen zijn aangeplant met inheemse beplanting. Zelfs in de tuin staan diverse inheemse soorten, waardoor het geheel zeker een meerwaarde vormt voor de lokale flora en fauna. Het biedt een plek voor diverse vogels, insecten en knaagdieren. In combinatie met het de watergang aan de achterzijde is het erf ook geschikt voor diverse amfibieën.

Voorstel

Voor de landschappelijke inpassing kan gebruik worden gemaakt van de bestaande beplanting. Aanvulling van nieuw groen ten aanzien van de huidige inrichting is niet noodzakelijk en vormt geen meerwaarde voor erf of omgeving. Wel kunnen nieuwe elementen worden toegevoegd en bestaande elementen worden versterkt. In figuur 13 is een weergave van het erf met de bestaande en nieuwe elementen.



Figuur 13. Landschapsplan (zie bijlage I voor maatvaste ondergrond)

De bestaande landschapselementen blijven zoveel mogelijk gehandhaafd. Enkele hiervan worden versterkt door inboet van nieuwe beplanting, zodat de structuur weer sluitend is. De gaten in de bestaande hagen worden aangezet met nieuwe beplanting en de open plekken in de singels worden aangevuld met nieuw inheems bosplantsoen.

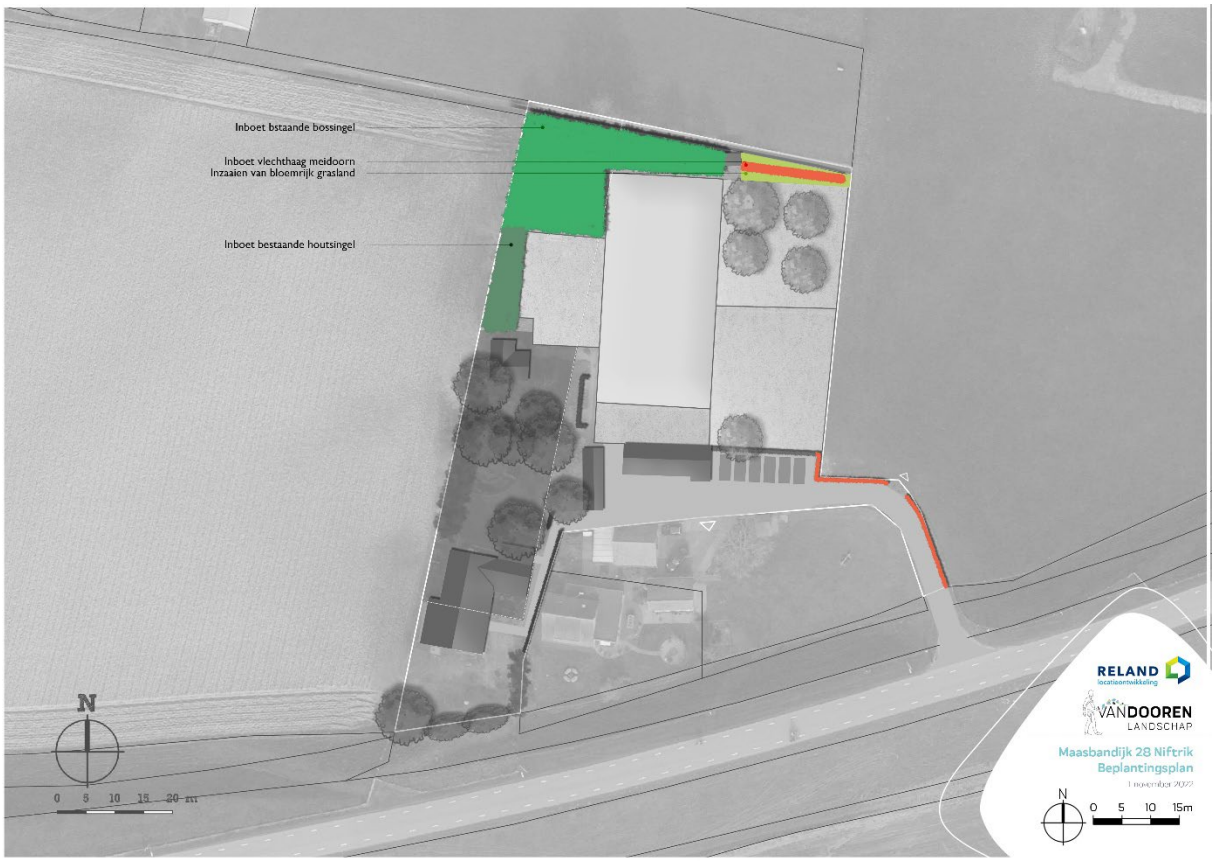
De bestaande meidoornhagen worden gevlochten op authentieke wijze.

In één van de bestaande fruitbomen in de boomgaard wordt een nieuwe uilenkast opgehangen voor de steenuil. Deze hangt op een minimale hoogte van 3m en heeft een vrije uitvliegroute.

De bestaande watergang achter de singel wordt doorgetrokken. Daarnaast wordt ruimte gemaakt binnen de bossingel voor het infiltreren van hemelwater op eigen terrein. Dit is mogelijk op een open plek binnen de singel, waarna deze plek weer wordt beplant met inheems bosplantsoen. De locatie is aangeduid in figuur 13.

Beplantingsplan

Voor het inboeten van de beplanting en het inzaaien van het bloemenmensel is een beplantingsplan opgesteld.



Figuur 14. Beplantingsplan

Inboet bosplantsoen

aanplant

- De singel wordt aangevuld middels de aanplant van 2- jarig bosplantsoen, groepsgewijs in kruiselings plantverband van 1,25 x 1,25m.

25% Crataegus monogyna (Gewone meidoorn)
25% Viburnum opulus (Gelderse roos)
25% Cornus mas (Gele kornoelje)
25% Eunoymus euopeaus (Kardinaalsmuts)

Beheer:

- Het element kan vrij uitgroeien en wordt 1x per 7 jaar, voor 40% teruggezet (hakhoutbeheer).
- Overhangende takken aan de zijkanten mogen teruggesnoeid worden.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.

- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.
- Chemische bestrijdingsmiddelen worden niet gebruikt.
- Bij schade aan het landschapselement wordt de schade hersteld.

Inboet meidoornhaag

Aanleg:

- De haag wordt aangevuld middels de aanplant van Crataegus monogyna (Meidoorn, minimaal 60/80) met onderlinge afstand van 0,25m.

Beheer

- Knip- en/of scheerwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
- De beheereenheid wordt in een cyclus van minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal tweemaal per jaar gesnoeid (geknipt/geschoren) Na het knippen of scheren heeft de heg een minimale hoogte van 0,8 meter en maximale hoogte van 1,8m.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van Japanse duizendknoop.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.
- Het element wordt gevlochten op een traditionele manier.

Inzaaien van bloemrijk grasmengsel

Aanleg

- De rand eenmalig inzaaien met onderstaand zaadmengsel.

G2, G3 hooiland rand / wilde bijenrand					
oppervlakte strook in m2		50	m2	zaaihoeveelheid 1,0 gr/m2 : 10 kg/ha	
in het gele vakje de opp.invullen in m2					
			norm landbouw 35 kg/ha		
samenstelling mengsel		percentage	gewicht	eenheid	
Ned. Naam kruiden	wetenschappelijke naam				1000korrelgewicht
Rode klaver	*Trifolium pratense*	36,0%	0,018	kg	2
rolklaver	*Lotus corniculatus*	20,0%	0,01	kg	1,2
Smalle weegbree	*Plantago lanceolata*	15,0%	0,0075	kg	2
Margriet	*Chrysanthemum leucanthemum*	10,0%	0,005	kg	0,4
Knooppkruid	*Centaurea jacea*	5,0%	0,0025	kg	1,2
Wilde peen	*Daucus carota*	3,0%	0,0015	kg	0,85
moerasrolklaver	*Lotus pedunculatus*	2,0%	0,001	kg	0,8
Gewoon reukgras	*Anthoxanthum odoratum*	2,0%	0,001	kg	0,6
Kamgras	*Cynosurus cristatus*	2,0%	0,001	kg	0,65
scherpe boterbloem	*Ranunculus acris*	2,0%	0,001	kg	1,6
Duizendblad	*Achillea millefolium*	1,5%	0,0008	kg	0,16
Vertakte (= herfst-) Leeuwentand	*Leontodon autumnalis*	0,5%	0,0003	kg	0,7
Biggenkruid	*Hypochaeris radicata*	0,5%	0,0003	kg	0,7
Echte koekoeksbloem	*Silene flos-cuculi*	0,5%	0,0003	kg	0,1
		100,0%			
			0,05	kilogram	

Beheer

- De rand wordt gemaaid na 1 juli en het maaisel wordt binnen 14 dagen afgevoerd.
- De rand wordt niet beweid.
- De rand wordt niet bemest.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van akkerdistel, brandnetel, ridderzuring, jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop.
- De rand wordt niet gebruikt als pad, behoudens voor het schonen van aanliggende sloot.

Bijlage I

Landschapsplan op maatvaste ondergrond.



RELAND locatieontwikkeling

VANDOOREN LANDSCHAP

Maasbandijk 28 Niftrik
Voorstel

1 november 2022

N 0 5 10 15m