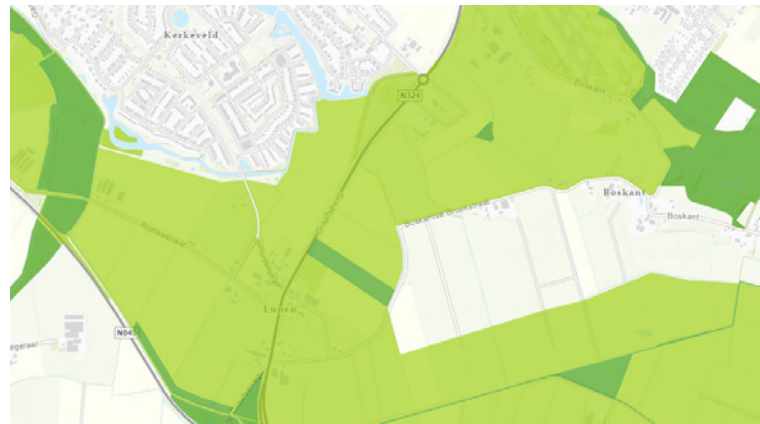




Project

GO versterkingsplan

Boskantse Broekstraat 3, Lunen

Gemeente Wijchen

Projectnummer: 56.90.36

Initiatiefnemer

F. Hofmans

Boskantse Broekstraat 3

6603 LD Wijchen

Opsteller

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Erwin Stevens

T (026) 35 23 125

E erwin.stevens@buro-sro.nl

Datum

juli 2022

Inhoud

Landschappelijke context	6
Historie	7
Huidige situatie	8
Gelders natuurnetwerk & Groene ontwikkelingszones	10
Kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen	10
Schetsontwerp	14
Inrichting- & beheerplan	16
Inrichting	16
Beheerplan	19





Inleiding

De initiatiefnemers zijn woonachtig aan de Boskantse Broekstraat 3 in het buurtschap Lunen. De boerderij is lange tijd in de familie en sinds 1987 gekocht van de ouders van de huidige bewoner.

Het initiatief maakt het mogelijk dat de huidige bewoners in de nieuw te bouwen seniorenwoning gaan wonen en hun zoon de bestaande hoofdwoning betreft. Naast dat er hiermee wordt voldaan aan de woonbehoefte van de betrokkenen, wordt er tevens kwaliteitsverbetering voor de omgeving gerealiseerd door het versterken van:

- Natuurwaarden (ecologie, biodiversiteit).
- Esthetische, culturele en historische waarden (streekeigen kenmerken).
- Gebruikswaarde voor het publiek (toegankelijkheid voor de buurt/het buurtschap).

Dit GO (Groene Ontwikkelingszone) versterkingsplan beschrijft de wijze waarop het perceel (en de ontwikkeling) een bijdrage levert aan de versterking van de landschapskwaliteiten en het Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszones.

Landschappelijke context

De locatie is gelegen in het oeverwallenlandschap nabij de grens met het maaskommenlandschap. Deze grens is gelegen op de Boskantse Broekstraat en is ook in het gebied duidelijk te zien. Ten noorden van de weg een meer besloten beeld, ten zuiden wijdse zichten over het open landschap.



Beslotenheid ten noorden van de Boskantse Broekstraat



Openheid ten zuiden van de Boskantse Broekstraat



V Oude Oeverwallen 	- Versterken tot halfopen landschap door ontwikkeling landschapselementen, geïnspireerd op het aanwezige reliëf en cultuurhistorische patronen
VI Maaskommen 	- Behouden samenhangend open gebied en versterken wegbepalingen

Historie

Lunen is ontstaan op de kruising van de Rijdtsestraat en Graafseweg als een cluster van agrarische bedrijven. Verspreid tussen de akkers, fruitboomgaarden en weiden lagen daarin de erven en veldschuren als een landelijke enclave (1900). Te zien is dat de locatie destijds ook al bewoond was en ontsloten op / gelegen aan de Graafseweg.



Historische kaart 1900, bron: topotijdreis.nl

Rond 1960 was het aantal fruitboomgaarden in Lunen op het hoogtepunt en waren er bij elk erf hoogstamfruitbomen gelegen waardoor het landschap destijds veel beslotener was dan dat nu het geval is.



Historische kaart 1960, bron: topotijdreis.nl

Huidige situatie

In de huidige situatie is het aantal erven in Lunen nog steeds gering. De erven zijn wel groter geworden waardoor het beeld tegenwoordig 'steniger' is geworden. Dit komt ook door de opwaardering van de Graafseweg naar provinciale weg (N324) en het daarbij behorende wegprofiel. Opgaande beplanting bestaat in de huidige situatie met name uit laanbeplanting en beperkt erfbeplanting. Nabij de kruising tussen de Graafseweg en de Zeedijkse Leigraaf bevinden zich een aantal bospercelen.

In de directe nabijheid van de planlocatie bevinden zich naast een aantal woningen, een melkveehouderij (ten zuiden van de locatie) en aan de overzijde van de Graafseweg een vleeswarenbedrijf. De melkveehouderij en de Graafseweg zijn objecten om rekening mee te houden in het kader van milieuzoneringen.



1. Foto bestaande woonhuis

Het perceel zelf bestaat uit een woongedeelte met de woning met bijgebouw en omliggende siertuin en een landelijk ingericht deel aan weerszijden daarvan waar hobbymatig herten worden gehouden. In tegenstelling tot eerdere bebouwing op deze locatie, presenteert de woning zich naar de Boskantse Broekstraat (in plaats van voorheen de Graafseweg).

De woning en het bijgebouw zijn geen onderdeel van een voormalig erf waardoor een karakteristieke erfachtige opzet ontbreekt. Het architectuurbeeld en de royale siertuin onderstrepen dit. Het geïsoleerde bijgebouw verkeert in prima staat en wordt gebruikt voor onder andere stalling en hobby waardoor deze dient te worden behouden.

Het bestaande groen op en rond het woonperceel bestaat uit de laanbeplanting (eiken) langs de Boskantse Broekstraat, enkele solitaire bomen (walnoot, rode beuken) en een bomenrij op de grens met het noordelijk gelegen perceel.



2. Foto bestaande dierenweide ten oosten van het woonhuis



3. Bestaande siertuin



4. Bestaande dierenweide ten westen van het woonhuis

Gelders natuurnetwerk & Groene ontwikkelingszones

Ter plaatse van het plangebied is het gebied aangeduid als Groene Ontwikkelingszone (GO) en is een ecologische verbindingszone (EVZ) gelegen. In artikel 2.52 van de omgevingsverordening is bepaald dat een nieuwe activiteit of ontwikkeling binnen de GO alleen toe is gestaan als uit onderzoek blijkt dat:

- a de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en
- b de samenhang niet verloren gaat.

Voor de ecologische verbindingszone is zowel de realisatie van Model Das als Model Kamsalamander voorzien. De locatie maakt onderdeel uit van de brede Landschapszone waarin Corridors en Stapstenen worden gerealiseerd.

Verder is er ook sprake van een aardkundige waarde in het gebied. De locatie maakt onderdeel uit van het Rivierduincomplex van Wijchen, waarbij sprake is van een recente verstuing en om sommige plekken nog een relatief gave bodemopbouw aanwezig is.

Kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen

Naast de hierna volgende gebiedsgerichte kernkwaliteiten zijn met name de kwaliteiten stilte, donkerte en rust van toepassing voor deze locatie. Bij de inpassing een nieuwe of uitbreiding van bestaande functie wordt daar specifiek aandacht aan besteed.

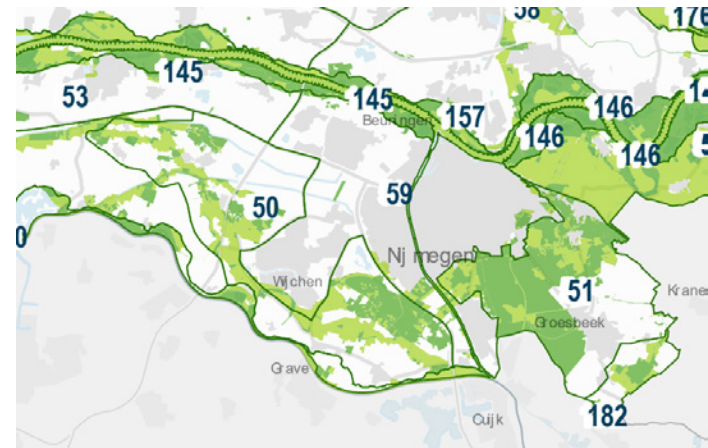
Deelgebied Riverduinengordel Overasselt – Bergharen

Kernkwaliteiten:

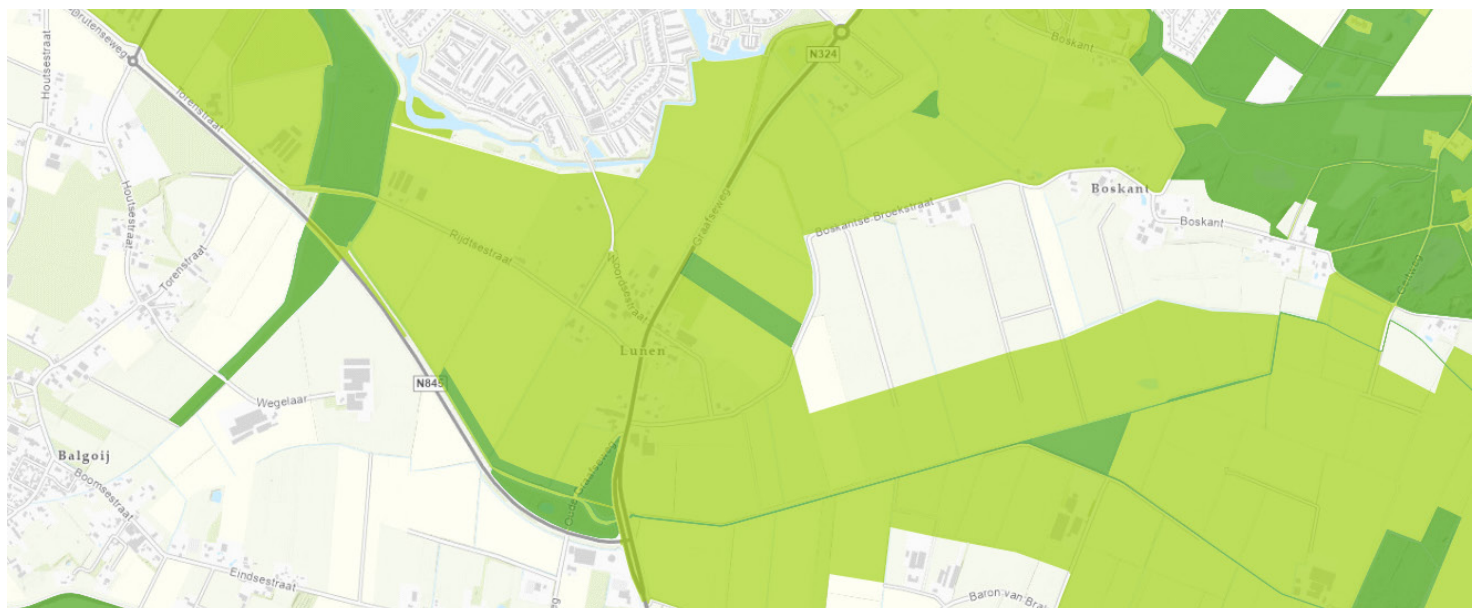
- Gordel van rivierduinen met zandlandschap (dennenbosjes, vennen, heide), ook oude Maasmeanders, verder oeverwal met veel akkerbouw langs de Maas in het zuiden en onbebouwde kom in het noorden met wetingen
- Ecologische verbindingen Overasseltse Vennen - Bergharen, Bergharen - Maas en Bergharen - Fort St. Andries
- Leefgebied steenuil
- Leefgebied kamsalamanber
- Voormalige leefgebied dassen
- Aardkundige waarden

Ontwikkelingsdoelen natuur en landschap GO

- Ontwikkeling ecologische verbindingszone Overasseltse Vennen - Bergharen met water en moeraszones en opgaande landschapselementen (bosjes, singels)
- Ontwikkeling populatie dassen
- Ontwikkeling biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën en vogels van cultuurlandschappen
- Ontwikkeling coulissenlandschap met singels en hagen



Uitsnede kaartbeeld kernkwaliteiten GNN en GO, deelgebieden



Uitsnede kaartbeeld kernkwaliteiten GNN en GO, Omgevingsverordening Gelderland

EVZ-model kamsalamander

Dit model bestaat uit een corridor met stapstenen, ingebed in een landschapszone. "Natte" elementen, met name poelen, zijn essentieel. Behalve de kamsalamander kunnen ook andere zeldzame amfibieën - heikikker, boomkikker, knoflookpad - en ringslang doelsoort zijn. Dit model mikt op een herstel van een kleinschalig landschap met ook natte elementen. Daarmee is het toepasbaar zowel in het Rivierengebied als op de lage zandgronden. De kwaliteit van de natte elementen is van groot belang, terwijl de "droge" elementen zeer verschillend kunnen zijn. Het model biedt plaats aan een zeer grote verscheidenheid aan organismen: van spitsmuis tot steenuil en van libel tot vleermuis. De poelen in de zone dienen echter vrij van vis te zijn en te blijven.

Ontwikkelkansen

De locatie is te klein voor een volledige stapsteen van 3 ha. maar kan wel bijdragen aan de versterking van de landschapszone en een toekomstige stapsteen.

- Poelen van minimaal 500 m².
- Landhabitat bestaande uit struweel, heggen of houtwallen met voldoende schuilmogelijkheden in de vorm van dood hout en dergelijke.



EVZ-model Das

Dit model bestaat uit een brede landschapszone. De zone is opgebouwd uit kleinschalig landschap waarin houtwallen, singels en bosjes dekking bieden en geleiding geven en waarin voldoende geschikte voedselgebieden aanwezig zijn. "Natte" elementen zijn niet noodzakelijk in deze zone. Dit model is, behalve voor das en boommarter, functioneel voor allerlei dieren van bossen, bosranden en kleinschalig landschap.

Ontwikkelkansen

Voor het Model Das liggen vooral kansen in het versterken van de landschapszone.

- Versterking van kleinschalig agrarisch gebied met vochtige weilanden, houtwallen, singels, lanen en bosjes.
- Versterking corridor door realisatie singels, houtwallen en bos.



Kwalitatieve invulling ontwikkeldoelstelling GO en EVZ

Ter plaatse van het plangebied wordt een woning gerealiseerd grenzend aan een bestaand woonperceel. De omvang van de extra woonbestemming bedraagt circa 1650 m². Hiervoor wordt als compensatie een woonbestemming met een omvang van circa 2100 m² getransformeerd naar Natuur. De nog te realiseren natuur ter plaatse bestaat uit een ecologische pluktuin met poel, omzoomd door singelbeplanting bestaande uit boomvormers en heesters. Daarnaast wordt een singel aangelegd teneinde de oost-west verbinding door het plangebied te versterken. De singel loopt achter de bestaande woning en maakt verbinding met een grote nieuw aan te leggen hoogstamfruitboomgaard, de singel loopt ook door aan de noordzijde van de nieuwe hoogstamfruitboomgaard. Met deze natuurlijke inrichting wordt de landhabitat van de kamsalamander en de corridorfunctie voor de das versterkt. Met de invulling van de hoogstambooggaard en singels wordt daarnaast specifiek het potentieel leefgebied van de steenuil versterkt.

Kwantitatieve effectbeoordeling ontwikkeling

In de ontwerp omgevingsverordening is expliciet aandacht besteed aan de wijze waarop de effectbeoordeling van nieuwe ontwikkelingen beoordeeld dient te worden. Nieuwe ontwikkeling (binnen bestemmingsplan) wordt alleen toegelaten als de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat. Hiervoor heeft de provincie een paar rekenmodellen opgesteld om de balans tussen het verlies aan waarden, de impact van de nieuwe functie en de versterking te bepalen. Bovenstaande invulling is in de betreffende rekenmodellen ingevoerd (zie bijlage 6 bij het bestemmingsplan). Vanuit de ontwikkeling is het noodzakelijk minimaal 215 versterkingspunten te realiseren, met de ontwikkeling worden 1042 punten gerealiseerd. Hiermee ontstaat een positieve balans van 827,5 punten.

Schetsontwerp

Op basis van eerdere analyses zijn uitgangspunten opgesteld die het schetsontwerp vormen.

Aan het ruimtelijk concept voor de situering van de nieuwe woning liggen een aantal kaders, ideeën en wensen ten grondslag. Deze hebben gezamenlijk geleid tot de locatie en vormgeving van de woning. Vanuit zowel de wens van de initiatiefnemers als vanuit milieuzonering ligt het zoekgebied voor de nieuw te bouwen woning op de weide ten oosten van de bestaande woning.

De ontwikkeling is gericht op het realiseren van een kwaliteitsverbetering van het perceel en de omgeving. Het bestaat uit een aantal aspecten: bebouwing en duurzaamheid, landschappelijke inpassing en natuur en cultuurhistorie.

Het doel is om de bestaande opzet van een woonhuis met landschappelijk groen aan weerszijden daarvan te behouden maar de invulling daarvan te verbeteren. Door gebiedseigen landschapselementen toe te passen wordt het voormalige beeld van Lunen met een afwisseling van bebouwing en fruitboomgaarden hersteld. Ook wordt hiermee een waardevolle bijdrage geleverd aan de beoogde EVZ.

Omdat de bestaande bebouwingsopzet en architectuur een burgerwoning (en geen voormalig boerenerf) betreft, wordt de nieuwe woning niet geforceerd in een erfachtige opzet bij de bestaande woning, maar op enige afstand daarvan gesitueerd. Daar staat de nieuwe woning als veldschuur te midden van een aan te planten hoogstamfruitboomgaard. Een archetype en landschapselement die met name vroeger veel voor kwamen in dit gebied. Met een bescheiden voorkomen en plaatsing op enige afstand van de weg (en buiten de contour van de melkveehouderij) voegt de woning zich in het landschap als onderdeel van de boomgaard. Door uitsluitend een beperkte (sier)tuin aan de achterzijde van de woning te realiseren wordt dit verder versterkt.

De dierenweide aan de westzijde van de bestaande woning wordt omgevormd tot openbare pluktuin. Zo wordt het zicht vanaf de Graafseweg op het bestaande bijgebouw ontnomen en presenteert de bestaande woning zich nog duidelijk naar de Boskantse Broekstraat. De prominente ligging maakt deze plek een geschikte bezoeklocatie voor voorbijgangers en een waardevolle verfraaiing van het buurtschap Lunen. Bij dit rustpunt zal ook een informatiebord worden geplaatst waarop kort de historie van Lunen en de relatie met plukfruit wordt toegelicht.

In het 'Inrichting- & beheerplan' wordt verder ingegaan op de inrichting van het perceel en de diverse landschappelijke inpassingen en landschapselementen, met daarop volgend het beheerplan hiervan.



Legenda



Bestaande woning



Bestaande bijgebouwen



Inrit met parkeerplaatsen



Openbaar toegankelijke
ecologische pluktuin met poel



Rustpunt en informatiepunt
historie Lunen



Nieuwe seniorenwoning als
archetype fruitschuur



Hoogstamfruitboomgaard met
bloemrijke weide



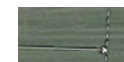
Dierenweide in fruitboomgaard



Bestaande bomen aan
Boskantse Broekstraat



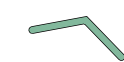
Opgaande beplanting met
inheemse boom- en struikvormers



Milieucontour melkveehouderij
50m



Hagen



Aanleg sloot als
hemelwateropvang

Inrichting- & beheerplan

Inrichting

De nieuwe woning staat als veldschuur te midden van een aan te planten hoogstamfruitboomgaard. Een deel van de boomgaard wordt gecombineerd met een dierenweide. Het overige deel van de boomgaard wordt voorzien van extensief beheerd bloemrijk gras.

Aan de straatzijde wordt een sloot / greppel gerealiseerd die ruimte biedt aan het opvangen van hemelwater en een natuurlijke begrenzing vormt langs de weg.

De dierenweide aan de westzijde van de bestaande woning wordt omgevormd tot ecologische pluktuin met poel, omzoomd door beplanting bestaande uit struik- en boomvormers die tevens een geschikt habitat voor struweelvogels vormt.

De te versterken en uit te breiden houtsingel loopt achter bestaande woning langs en maakt verbinding met de nieuw aan te leggen hoogstamfruitboomgaard.

Met deze natuurlijke inrichting wordt de landhabitat van de kamsalamander en de corridor functie voor de Das versterkt. Met de invulling van de hoogstamboomgaard en de houtsingel wordt specifiek het potentieel leefgebied van de steenuil versterkt.

Hierna is verder uitgewerkt hoe de maatregelen concreet worden vormgegeven.

Legenda

Voorwaardelijk verplicht

-  **A.** Behoud bestaande bomen
-  **B.** Behoud bestaand hagen
-  **C.** Behoud bestaand groen
-  **D.** Planten geschoren haag
-  **E.** Planten houtsingel (boom- en struikvormers)
-  **F.** Planten vogelbosje/pluktuin
-  **G.** Planten hoogstamfruitboomgaard
-  **H.** Zaaien kruiden- en faunarijk grasland
-  **I.** Aanleggen greppel
-  **J.** Aanleggen poel- en natuurvriendelijke oever
-  **K.** Aanleggen struinpad

Overig

-  Bestaande bebouwing
-  In te passen nieuwe woning
-  Tuininrichting
-  Verharding
-  Behoud weiland



Naam / omschrijving	Soort	(Plant)maat	Plantverband	Aantal	Situering
Geschoren gemengde haag	Gebiedseigensoorten: Sleedoorn, egelantier, veldesdoorn, gelderse roos, hazelaar, wilde appel	ca. 200 m ¹ 60-80 cm hoog	tweerijig met verschoven verband	4 stuks/m ¹	D
Houtsingel (struik- en boomvormers)	Gebiedseigensoorten: Hazelaar, rode kornoelje, boswilg, lijsterbes, sleedoorn, hondsroos, egelantier, gelderse roos, kardinaalsmuts, gewone vlier, vogelkers, zomereik, ruwe berk, haagbeuk, gewone es	60-80 cm hoog, tenminste 18 stuks plantmaat 8-10 cm diameter	Tenminste 6 verschillende soorten, groepsgewijs aanplanten in verschoven verband	1 stuks/m ²	E
Vogelbosje/pluktuin	Gebiedseigensoorten: lijsterbes, gewone vlier, krent, aalbes, braam, vogelkers, meidoorn, gelderse roos	60-80 cm hoog	Tenminste 6 verschillende soorten, groepsgewijs aanplanten in verschoven verband	1 stuks/m ²	F
Hoogstamfruitboomgaard	Hoogstamfruitbomen: appel, peer, pruim, walnoot of kers	8-10 cm diameter	Verschoven verband	35	G
Kruiden- en faunarijk grasland	Bijvoorbeeld: G2 - Bloemrijk graslandmengsel voor zwaardere gronden van de CruydtHoeck	ca. 2960 m ²	n.v.t.	1 gram/m ²	H

Beheerplan

Geschoren gemengde haag

Een geschoren gemengde haag is een dichte rij struiken, die minimaal 1 keer per jaar wordt geschoren. Na enkele jaren krijgen ze een dichte structuur. De hagen geven beschutting en nestelgelegenheid voor vogels en trekken insecten aan, waar vogels dan ook weer van profiteren. De gemengde haag bestaat uit verschillende soorten.

Beheer: minimaal 1 keer per jaar het scheren van de haag.

Waar nodig na 2 jaar inboeten.



Houtsingel

Het is een zelfstandig liggend, lijnvormig landschapselement bestaande uit een beplanting van streekeigen en inheemse bomen en struiken, eventueel met hakhout. Een houtsingel kan aan één- of weerszijden begrenst worden door een greppel.

Beheer: minimaal 1 keer per 3 jaar 50% van de heesters afzetten en minimaal 1 keer per 5 jaar toepassen van vormsnoei van de bomen.

Bescherming tegen vraat. Waar nodig na 2 jaar inboeten.



Vogelbosje / pluktuin

Vogelbosjes zijn vaak te vinden op het erf. Een vogelbosje is een bosje dat voornamelijk uit struiken bestaat en vaak niet groter is dan 500 m². De soorten die in het bosje aangeplant worden, zijn vooral besdragende struiken zoals meidoorn, Gelderse roos en lijsterbes om vogels aan te trekken. Een assortiment dat zich goed laat combineren met de functie van een pluktuin.

Beheer: na 5 jaar onderhoudssnoei.

Bescherming tegen vraat. Waar nodig na 2 jaar inboeten.

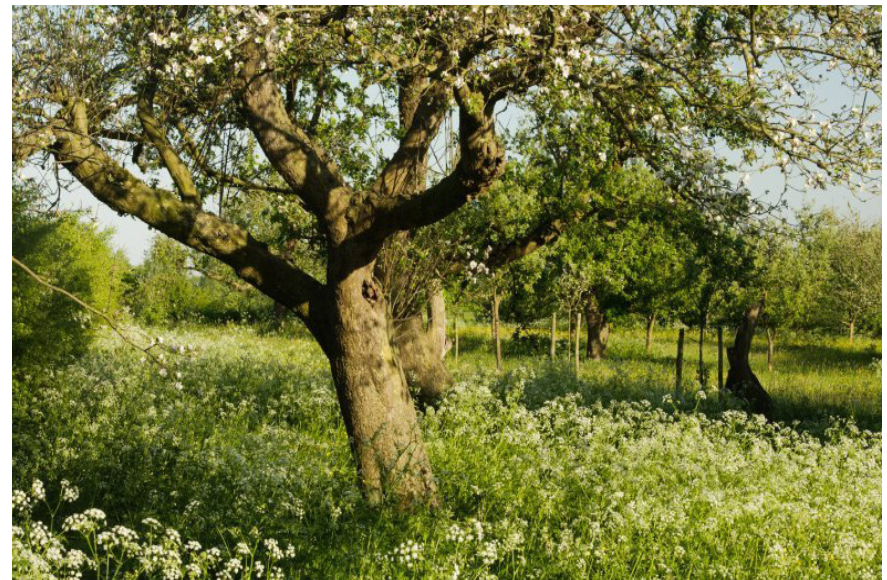


Hoogstamfruitboomgaard

Hoogstamboomgaard: meerdere fruitbomen op een weide. De zijtakken groeien op minimaal 1.80 m boven de grond uit de stam.

Het beheer van de fruitbomen in de (dieren)weide bestaat uit het vrijmaaien van opschot rondom de stam en begeleidingssnoei om te voorkomen dat te dikke takken (uitscheuren) en een te dichte kroon (omwaaien) ontstaat.

Bescherming tegen vraat. Waar nodig na 2 jaar inboeten.



Kruiden- en faunarijk grasland

Kruiden- en faunarijk grasland wordt bij een goede kwaliteit gekenmerkt door variatie in structuur (ruigte en plaatselijk struweel, hogere en lage vegetatie) en een kruidenrijke graslandbegroeiing die rijk is aan kleine fauna. Gradiënten binnen (grond)waterpeil en voedselrijkdom zorgen voor diverse vegetatietypen.

Beheer: één à twee keer per jaar maaien en het maaisel afvoeren.



Struinp pad

De struinpaden worden aangelegd door het bos en door de graslanden. De paden zijn uitgemaaide stroken van 1 meter breed in het veld.

Beheer: Het gras maaien vindt 6 keer per jaar plaats en kan achter blijven liggen op het perceel. Voor het maaien wordt het oppervlak afgezocht op obstakels, stenen etc. en worden deze handmatig verwijderd.



Greppel

Greppels zijn lange geulen in akkers en weilanden. Ze worden gebruikt om overtollig water naar een sloot af te voeren waardoor de grond minder drassig wordt. Planten, die anders verrotten en schimmelen, kunnen dan beter groeien. Greppels zijn vooral nuttig in kleigrond omdat klei water moeizaam doorlaat. Greppels liggen vaak droog.

Beheer: Jaarlijks open houden van de greppel door onder andere verzamelde vegetatieresten te verwijderen.



Poel & Natuurvriendelijke oevers

Een poel is een ondiepe kleine waterplas met stilstaand grondwater, waar de omstandigheden zodanig zijn dat ze kan dienen als voortplantingsgebied voor kikkers, padden en salamanders.

Beheer: Verwijder jaarlijks opslag van elzen en wilgen en maai de kanten. De frequentie voor het opschonen van de poel is afhankelijk van de grootte, gemiddeld een keer per 6 jaar.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement