

LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN ZUIDERZEESTRAATWEG WEST 24^E, DOORNSPIJK



COLOFON

Landschappelijk inrichtingsplan Zuiderzeestraatweg 24E te Doornspijk

In opdracht van: Gemeente Elburg | contactpersoon dhr. H. ter Beeke
Initiatiefnemer: De heer M. van Wijhe, Oude Harderwijkerweg 13, 8085 PE Doornspijk
Datum: December 2022
Uitvoering: Op 't Eekt Groenontwerp | J. Schuiling-Bakker | groenontwerper
M 06 – 51785941 | info@opheteekt.nl

AANLEIDING

Iniatiefnemer, de heer M. van Wijhe, is eigenaar van een gedeelte van de opstallen op de bedrijfsverzamellocatie aan de Zuiderzeestraatweg West 24 te Doornspijk. De locatie stond van oudsher bekend als de vestiging van Transportbedrijf Van der Weerd en is de laatste 25 jaar getransformeerd naar een bedrijfsverzamellocatie waar diverse bedrijven gevestigd zijn. Iniatiefnemer wordt de laatste jaren geconfronteerd met een stijgende vraag naar bedrijfsruimte en heeft op een deel van zijn terrein, betreffende Zuiderzeestraatweg West 24^E, nog ruimte voor uitbreiding.

Het plan voorziet in het uitbreiden van de bedrijvigheid binnen het bestemmingsvlak bedrijventerrein met een bedrijfsverzamelgebouw. Volgens de huidige bestemming van de planlocatie zijn bedrijven toegestaan met milieucategorie 3.1. Het nieuw te realiseren bedrijfsgebouw past niet binnen het bouwvlak.

Door iniatiefnemer is een verzoek tot bestemmingsplanwijziging aanvraagd teneinde het bouwvlak van het perceel te vergroten.

Het perceel valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018, en kent verschillende bestemmingen. Er is sprake van de enkelbestemming 'Bedrijven art. 7' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie middelhoge verwachtingswaarde art. 34'.

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Doornspijk sectie E8841 en heeft een grootte van 4.421 m². De ligging is in het landelijk buitengbied.

De gemeente Elburg heeft van de Omgevingsdienst Noord-Veluwe en de Provincie Gelderland het verzoek gekregen zorg te dragen voor een groene inrichting c.q. landschappelijke inpassing van het bedrijfsverzamelgebouw.

Dit landschappelijk inrichtingsplan voorziet in de landelijke inpassing, rekening houdend met het Landschappelijk ontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Elburg.



Afb. Luchtfoto plangebied bestaande situatie Bron: Google Earth

LANDSCHAP

De planlocatie is gelegen aan de Zuiderzeestraatweg West, in het buitengebied van Doornspijk en in de omgeving van het buurtschap Hoge Enk. De Zuiderzeestraatweg is in 1827 aangelegd en is van oudsher een belangrijke verbindingsweg tussen Zwolle en Amersfoort. De weg ligt op de overgang van het open polderlandschap naar de oude cultuurgronden van het halfopen kampenlandschap.

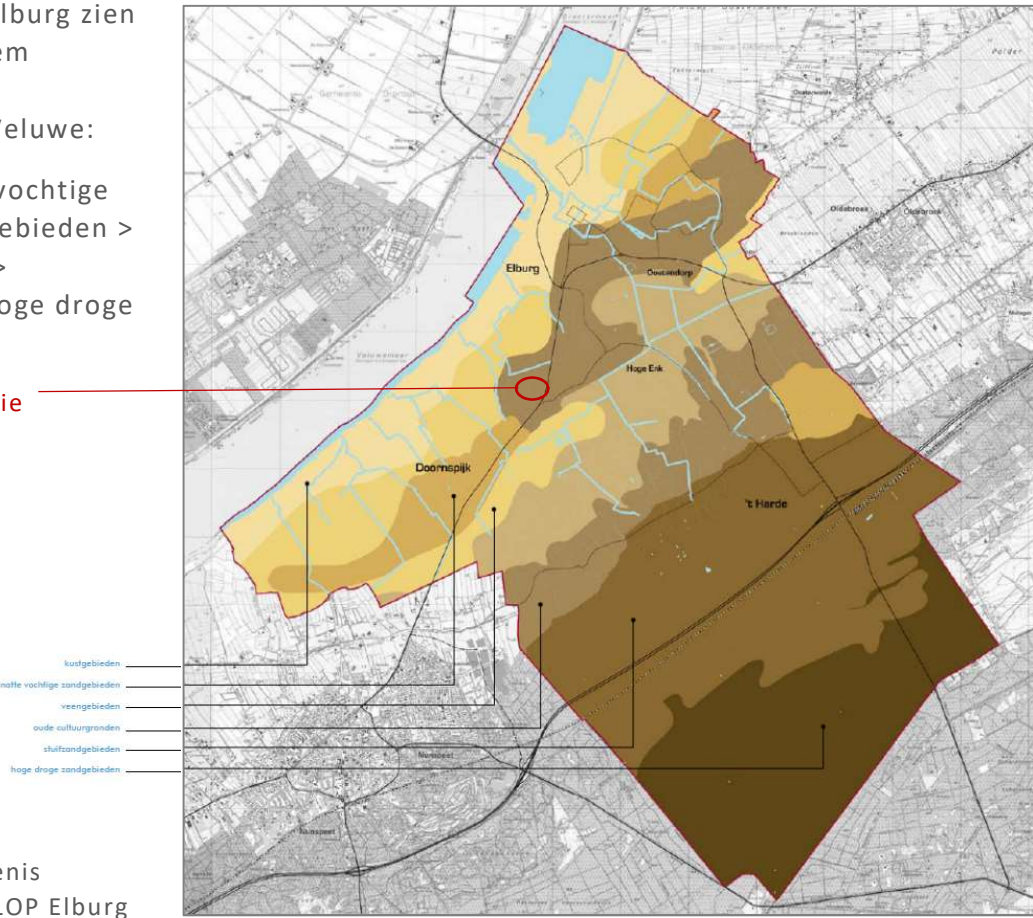
ONTSTAANSGESCHIEDENIS LANDSCHAP

In de ijstijden is door de stuwing van het landijs de stuwwal van het Veluwemassief ontstaan. De stuwwal van de Veluwe gaat in noordwestelijke richting (= de richting van het Veluwemeer) over in laag gelegen gebieden. Na de ijstijden steeg het grondwaterpeil en ontstonden er tijdens de vroege middeleeuwen in de lager gelegen gebieden veen en moerasbossen. Op de hogere droge gronden kwam bos en heide voor.

Binnen de gemeente Elburg zien we de opbouw in bodem veranderen vanaf het Veluwemeer naar de Veluwe:

kustgebieden > natte vochtige zandgebieden > veengebieden > oude cultuurgronden > stuifzandgebieden > hoge droge zandgebieden

planlocatie



Afb. Occupatiegeschiedenis gemeente Elburg Bron: LOP Elburg

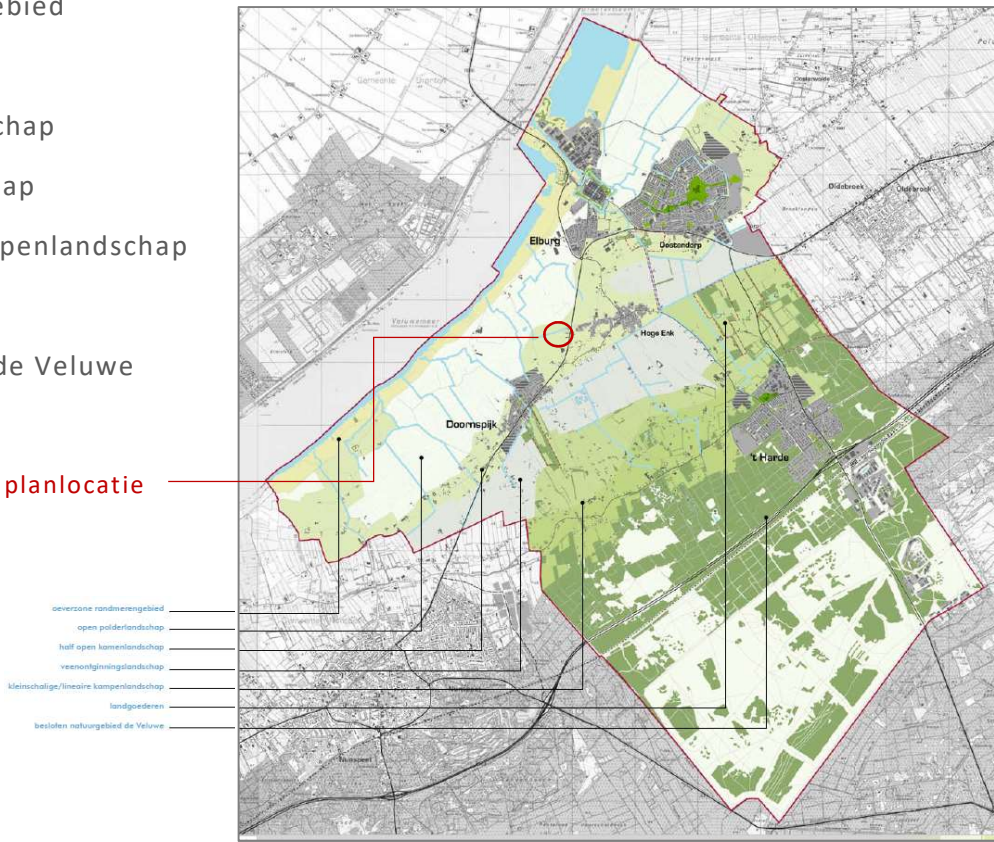
Duidelijk zichtbaar is dat de verschillende zones evenwijdig aan de kustlijn van het Veluwemeer lopen.

In het gebied tussen het Veluwemassief en de randmeren bepaalden de bodemopbouw en de grondwaterstand het ontstaan van het landschap door de manier van bewerken en gebruik. De zandgronden aan de rand van de stuwwal werden als eerste ontgonnen voor de landbouw. De veengebieden richting de randmeren werden onderbroken door dekzandruggen, waarop bebouwing plaatsvond, o.a. bij de lijn Doornspijk-Hoge Enk en het buurtschap Wessinge. De afwatering van het gebied ging via een stelsel van beken en sloten. Door de behoefte aan landbouwgrond werden de veengebieden ontgonnen en ontstonden de strokenverkavelingen en het kenmerkende open, weidse karakter ervan. Oude veedriften zorgden voor verbindingen tussen de hogere drogere zandgronden en de lagere veengebieden.

Binnen de gemeente Elburg zijn door de ontstaansgeschiedenis van de bodem en de cultuurhistorische invloeden de verschillende landschapstypen ontstaan:

- oeverzone randmerengebied
- open polderlandschap
- half open kampenlandschap
- veenontginningslandschap
- kleinschalig/lineair kampenlandschap
- landgoederen
- besloten natuurgebied de Veluwe

planlocatie

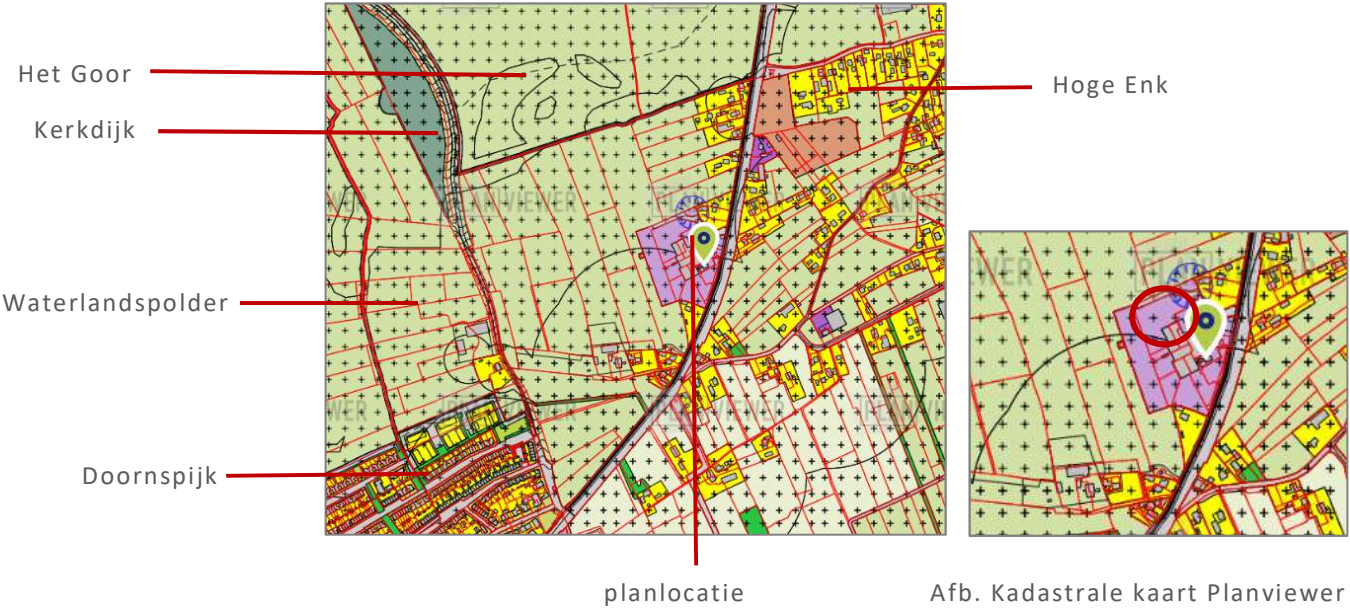


Afb. Landschapstypen gemeente Elburg Bron: LOP Elburg

PLANLOCATIE

HUIDIGE SITUATIE

De ligging van de planlocatie is op een bedrijventerrein, gelegen aan de Zuiderzeestraatweg West in Doornspijk. De Zuiderzeestraatweg is een belangrijke ontsluitingsweg tussen Zwolle en Amersfoort. Ten noorden ligt een laaggelegen weidegebied, Het Goor, wat al sinds de 14^e eeuw als inscharringsgebied voor vee wordt gebruikt. Het Goor wordt aan de westkant begrensd door de Kerkdijk, een dijk die de oorspronkelijk plek van Doornspijk (met de Ludgeruskerk) aan de Zuiderzeekust verbond met de hoger gelegen delen. Naast de Kerkdijk ligt de Waterlandspolder. Op het bedrijventerrein was decennialang Transportbedrijf Van der Weerd gevestigd. Momenteel worden de gebouwen gebruikt door meerdere bedrijven. Aan de zijde van de Waterlandspolder is een parkeerterrein van de gemeente gevestigd.



HUIDIGE INRICHTING PLANLOCATIE



OMGEVING

Vanaf de planlocatie is er rondom vrij zicht over de weilanden en is aan de linkerkant de Kerkdijk zichtbaar. Aan de rechterkant zijn de contouren zichtbaar van de beplanting aan de achterkant van de erven langs de Zuiderzeestraatweg (o.a. eik en berk). Tegenover het bedrijventerrein is er zicht over de weilanden naar Het Goor. In het zichtveld staan een oude es en verschillende knotwilgen langs een sloot.



PLANLOCATIE

BODEM en GRONDWATERTRAP

De bodem van de planlocatie bestaat uit laarpodzolgrond, leemarm en zwak, lemig fijn zand.

De grondwatertrap is in het gebied II.

LANDSCHAP

De planlocatie bevindt zich in het halfopen kampenlandschap, dichtbij de grens van het open polderlandschap. Dit landschapstype op een dekzandrug kenmerkt zicht door karakteristieke landschapselementen, zoals houtwallen en singels op de perceelsgrenzen, en het blokvormig verkavelingspatroon. Er is openheid richting het omringende landschap.

Op de historische kaarten is te zien dat in de omgeving van de planlocatie (het gebied tussen de Kerkdijk, Het Goor en de Zuiderzeestraatweg) de groene structuren aanwezig waren van het halfopen kampenlandschap (houtsingels, bomenrijen). Ook de blokverkaveling is herkenbaar. In de loop der tijd is dit gedeelte meer open geworden door het verdwijnen van de groene structuren en zijn de percelen grootschaliger geworden. Op de planlocatie lijkt het daardoor of het gedeelte tegenover het bedrijventerrein en Het Goor bij elkaar horen qua landschapstype.



Afb. Historische kaart 1900 Bron: Topotijdreis



Afb. Historische kaart 1950 Bron: Topotijdreis



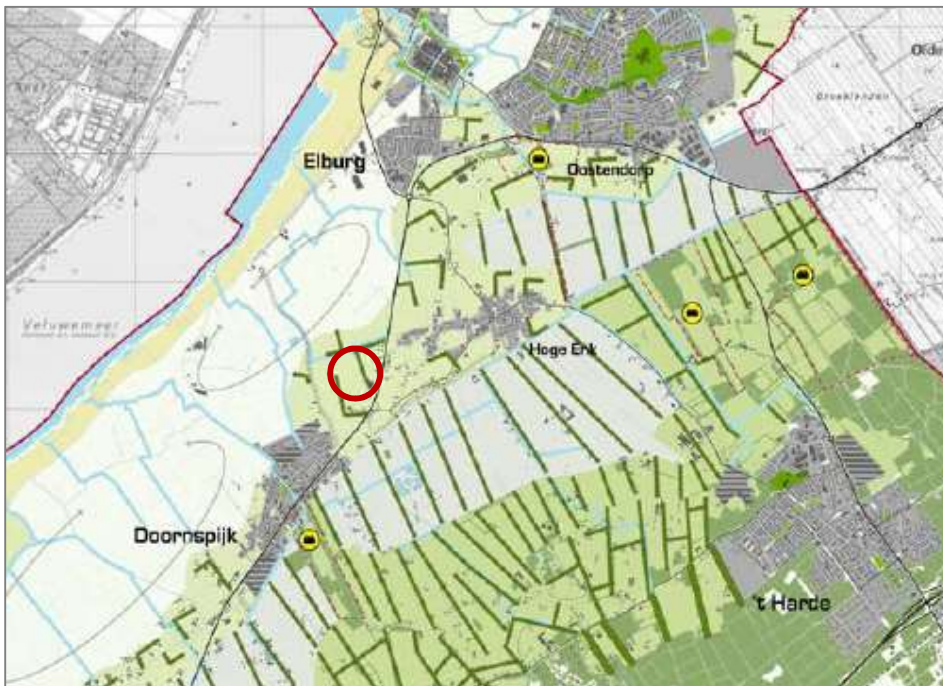
Afb. Topografische kaart 2021 Bron: Topotijdreis

INRICHTINGSPLAN uitgangspunten en toelichting

UITGANGSPUNTEN

Door de gemeente Elburg is het Landschapsontwikkelingsplan Elburg (LOP) uitgewerkt om in het buitengebied de bescherming van waarden te waarborgen. Het buitengebied is opgedeeld in verschillende landschapstypen om de unieke landschappelijke verscheidenheid te behouden en waar mogelijk te versterken. Het plangebied valt binnen het 'half open kampenlandschap', zoals hieronder weergegeven.

De denkrichting bestaat uit het herstel van de samenhang en balans tussen de verschillende elementen: houtwallen, singels, wegbeplanting, erfbeplanting, open ruimtes, bebouwing en sloten. In dit landschapstype moet gezocht worden naar een goede balans tussen aangeplante perceelsranden en open percelen. Het karakter van een half open landschap moet behouden blijven.



Afb. Half open kampenlandschap Bron: LOP Elburg

TOELICHTING

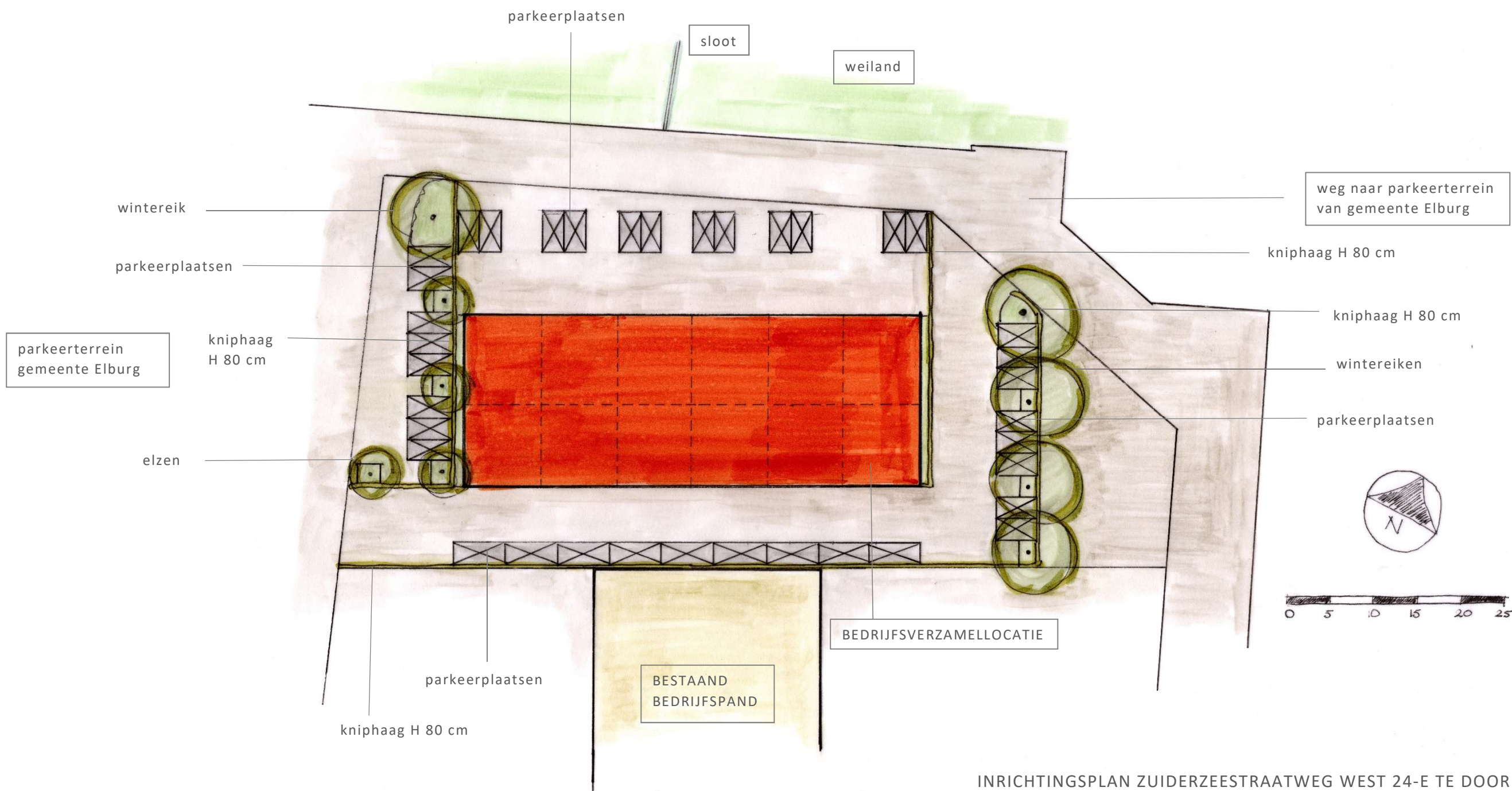
Daar waar de erven in de omgeving zijn voorzien van een groen kader, en daardoor bijdragen aan de waarde van het landschap, ontbreekt dit bij het gehele bedrijventerrein. Het open karakter van het terrein wordt versterkt door het (grotendeels) verdwijnen van de groene structuren in de weilanden richting Het Goor. Daarom is het wenselijk het karakter van het halfopen kampenlandschap terug te brengen op de planlocatie.

De bedrijfsverzamellocatie bestaat uit een gebouw met 12 te verhuren ruimtes en 37 parkeerplaatsen. Op de locatie is er weinig ruimte voor het aanbrengen van groen. Een hagenstructuur (beuk) en inheemse bomen (wintereiken en elzen) zorgen voor een groen kader om het gebouw c.q. een landschappelijke inpassing qua keuze van de beplanting.

Door de situering van het gebouw c.q. het gebruik komt er geen haag aan de kant van de weilanden (noordkant), wat er voor zorgt dat het open karakter van het half open kampenlandschap wordt versterkt. Het landschap wordt eveneens versterkt door de keuze voor wintereiken, welke een verbinding vormen met de eiken in de omgeving.

Door het groene kader zal de bedrijfsverzamellocatie een opvallende uitstraling krijgen, waardoor het voor ondernemers aantrekkelijk wordt een ruimte te huren. De ruimtelijke kwaliteit van de plek zal door de landschappelijke inpassing sterk toenemen.

INRICHTINGSPLAN schets



INRICHTINGSPLAN ZUIDERZEESTRAATWEG WEST 24-E TE DOORNSPIJK

INRICHTINGSPLAN beplanting

TOEGEPASTE BEPLANTING

De beplanting bestaat uit inheemse soorten die zijn afgestemd op de ondergrond.

KNIPHAAG

Beuk (Fagus sylvatica): H 80-100 cm B 50 cm, aanplanten in 1 rij met een onderlinge afstand van 25 cm, aanplanthoogte H 80 cm.

Voor meer biodiversiteit: gemengde haag van beuk en veldesdoorn (*Acer campestre*), verhouding 50%/50%.

BOMENRIJ

Zwarte els (Alnus glutinosa): aanplanten volgens tekening, aanplanten met stamdikte 12/14 cm.

Wintereik (Quercus petraea): aanplanten volgens tekening, aanplanten met stamdikte 12/14 cm.



Afb. Referentiebeelden beukenhaag, rij eiken, rij elzen

TOEGEPASTE CULTUURHISTORISCHE ELEMENTEN

KNIP- OF SCHEERHAAG

Knip- en scheerheggen zijn al eeuwenlang als lijnvormige landschapselementen te vinden in het Nederlandse landschap en kennen hiermee een sterke samenhang. Een haag bestaat uit aaneengesloten begroeiing van inheemse struiken, die regelmatig worden geknipt of geschoren. Ze werden op het boerenerf vaak aangeplant rondom boomgaard en moestuin. Rondom het erf functioneerde de haag als eigendoms- of perceelsscheiding. Hagen zijn functioneel als windscherm en in het geval van een doornige haag is er ook sprake van een veewerende functie.

Langs rivieren kwamen hagen voor om de waterstroom bij overstromingen te remmen en te verdelen, zodat het vruchtbare slib kon bezinken. Bij hoge rivierwaterstanden zorgt de haag voor een permanente afrastering. Daarnaast houden ze de grond vast en dragen ze bij aan een goede waterhuishouding. De soort haag is afhankelijk van de standplaats in het landschap, voorbeelden zijn meidoorn, haagbeuk, beuk, hondsroos, egelantier, veldesdoorn, wilde liguster, veldesdoorn.

Ook veel dieren hebben profijt van de aanwezigheid van een heg. Vogels gebruiken het als broedplaats, veel kleine zoogdieren vinden er voedsel en een schuilplaats en voor vleermuizen is een haag erg belangrijk als oriëntatiepunt.



SOLITAIRE BOOM - BOMENRIJ

Een solitaire boom (of ook bomengroepen) werd regelmatig aangeplant in het weiland als schaduw voor het vee of voor het landschappelijk beeld. Ook werd een solitaire boom regelmatig op de hoek van het perceel aangeplant als afbakening of gewoon als sierboom geplant. Bepaalde solitaire bomen hadden naast de sier- en schaduwfunctie ook een ander nut. Voorbeeld daarvan is de walnoot, deze had een een mug- en vliegwerende functie en werd daardoor vaak in de buurt van de keuken gezet of in de buurt van het jongvee.



Wanneer meerdere solitaire bomen langs een perceelsgrens of pad worden geplaatst, ontstaat er een rij van bomen. Een bomenrij is een vrijliggend, beeldbepalend landschapselement en kan bestaan uit één of meerdere boomsoorten. Ze hebben niet alleen een landschappelijke waarde, maar zijn ook belangrijk voor vogels, insecten, vleermuizen.

