



Laarseweg 23a, Vaassen | Gemeente Epe
GO versterkingsplan

BURO SRO

Project

GO versterkingsplan

Laarseweg 23a, Vaassen

Gemeente Epe

Projectnummer: 03.90.26

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

November 2023

Inhoud

Inleiding	5
Plangebied	6
Gelders natuurnetwerk & Groene ontwikkelingszone	10
Kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen	10
Kwantitatieve effectbeoordeling ontwikkeling	12
Versterkingsplan	14
Inrichting	14
Beheer	16





Inleiding

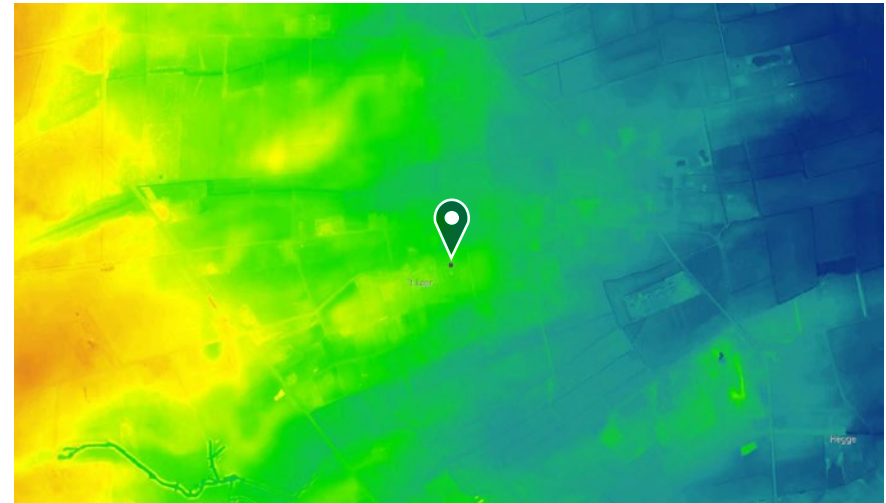
Aan de Laarseweg 23a heeft de initiatiefnemer de percelen 1784 en 1783 gekocht. Hierop staat een verwaarloosd kassenbedrijf. De initiatiefnemer is voornemens om de percelen om te vormen tot woonerf. Een aantal bestaande gebouwen en voorzieningen blijven behouden en de rest wordt gesloopt. Een nieuwe woning wordt in lijn met de andere erven langs de Laarseweg geplaatst.

De ontwikkeling bevindt zich op de flank van de Veluwe in de Groene Ontwikkelingszone (GO) tussen het Gelders Natuur Netwerk (GNN). In artikel 2.52 van de omgevingsverordening is bepaald dat een nieuwe activiteit of ontwikkeling binnen de GO alleen onder voorwaarden is toegestaan. Dit plan bevat de gestelde voorwaarden en een verantwoording dat hier aan voldaan wordt.

Plangebied

Het plangebied ligt op de flank van de Veluwe, waar de stuwwal overgaat in het laaggelegen gebied. Tussen de uitlopers van de stuwwal liggen diepere laagten waar het grondwater omhoog komt (kwel). Hier liggen vaak gegraven watergangen (sprengen) die het water richting het de IJssel leiden. In de loop der tijd hebben meerdere erven zich gevestigd op de uitlopers zodat ze hoog en droog konden wonen en de gronden konden bewerken en benutten in de lagere vruchtbare gronden langs de uitlopers. De erven op deze uitlopers zijn vaak dicht begroeid met houtsingels en bosschages. De tussen- en achterliggende weilanden hebben een meer open karakter. De naam van dit gebied 'Het Laar' (betekent 'open ruimte') verwijst ook naar deze kenmerkende openheid. Het plangebied ligt op een uitloper van de stuwwal, tussen meerdere erven en weilanden in.

Het plangebied wordt ten westen begrensd door het erf van Laarseweg 25 en ten oosten door een akker en weiland. De perceelsgrenzen worden aan beide kanten benadrukt door opgaande beplanting van grotendeels uitheemse soorten. Het erf is ontsloten aan de Laarseweg en parkeerplaatsen met bomen liggen bij de entree. Het erf bevat in de huidige situatie een verwarmde kas van ca. 1855 m², een schuur van ca. 300 m² waaronder een aanbouw van ca. 20 m² en een bijgebouw van ca. 140 m² die werd gebruikt als B&B. Oostelijk van het bijgebouw ligt een paardenrijbak en westelijk van de schuur staat een paardentrainingsmolen. Het noordelijke en zuidelijke deel van het plangebied wordt gebruikt als weiland.



De hoogtekarte met het plangebied op een uitloper van de stuwwal



Opgaande beplanting langs de perceelsgrens (op het perceel van de buren)



Huidige situatie met de te slopen bebouwing (rood omrand), te behouden bebouwing (groen omrand), paardenrijbak en trainingsmolen (zwart omrand) en opgaande beplanting



Het perceel bekeken vanaf de Laarseweg



Te behouden schuur



Bijgebouw met voormalig B&B



Paardenrijbak met de te slopen kas en erachter coniferen en sparren

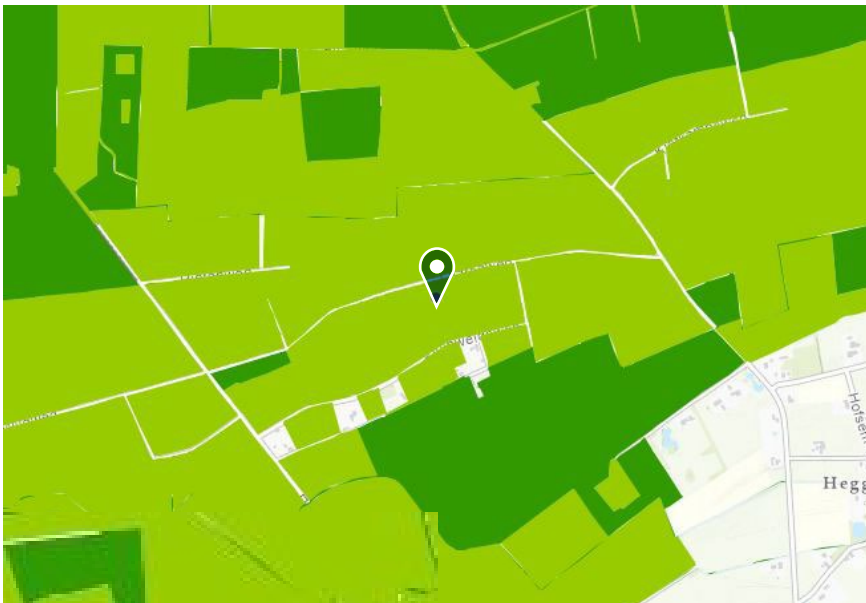


Paardentrainingsmolen

Gelders natuurnetwerk & Groene ontwikkelingszone

Ter plaatse van het plangebied is het gebied aangeduid als Groene Ontwikkelingszone (GO). 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.



Uitsnede kaartbeeld kernkwaliteiten GNN en GO, Omgevingsverordening Gelderland

Kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen

Per deelgebied van het Gelders natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone zijn kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen bepaald die passen bij de natuur en het landschap. Het plangebied valt onder deelgebied 108 Wissel - Emst. Voor dit gebied zijn de volgende kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen vastgesteld:

Deelgebied 108. Wissel - Emst

De kernkwaliteiten:

- Kwelzone op de flank van de Veluwe met alle gradiënten en natuurwaarden die daarbij horen
- Onderdeel van Nationaal Landschap Veluwe
- Wisselse Poort: ecologische verbinding Veluwe - IJsselvallei
- Ecologische verbinding Oost-Veluwe - IJssel langs de Grift voor kamsalamander en winde; de Grift verbindt de beken met elkaar en met de IJssel
- Leefgebied das, Leefgebied steenuil
- Sprengen- en bekencomplexen (HEN-water)
- Parel Vossenbroek: broekbos van 13 ha
- Cultuurhistorische waarden van o.m. nederzettingen, oude ontginningen (enken) en boerderijen
- Wisselse Veen: natuurontwikkelingsgebied met natte schraallanden
- Kleinschalig landschap met veel opgaande landschapselementen
- Abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir

Ontwikkelingsdoelen van de Groene Ontwikkelingszone:

- Ontwikkeling ecologische verbinding Oost-Veluwe - IJssel langs de Grift als natuurlijke, vispasseerbare beek: singels, graslanden, plasdrasbermen en moeraszones, aansluitend op het omringende landschap
- Ontwikkeling Wisselse Veen: natte schraallanden, heide en veen met beekjes
- Ontwikkeling Wisselse Poort: singels, graslanden, plas-drasbermen en moeraszones
- Vermindering barrièrewerking A50, N309 en N794
- Ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden
- Ontwikkeling biotopen voor reptielen en amfibieën
- Ontwikkeling cultuurhistorische patronen en beheersvormen
- Ontwikkeling van het kleinschalig landschap langs de voet van de Veluwe; houtsingels, beken en (schrale) graslanden

Kwantitatieve effectbeoordeling ontwikkeling

In de omgevingsverordening is expliciet aandacht besteed aan de wijze waarop de effectbeoordeling van nieuwe ontwikkelingen beoordeeld dient te worden. Een 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 rekenmodel opgesteld om de balans tussen het verlies aan waarden, de impact van de nieuwe functie en de benodigde versterking te bepalen. Hieronder volgt de onderbouwing per ingevuld rekenmodel.

Verliesfactor

De woning wordt geplaatst op de plek van een huidig begraasde weide. Op deze plek gaat de ontwikkeling niet ten koste van natuur. Daarom zijn er geen punten toegerekend als verliesfactor in de eerste tabel.

Impactfactor

Er wordt één wooneenheid ontwikkeld op een nieuwe woonbestemming van 2500 m². Aan de Laarseweg staan meer woningen en liggen meer woonbestemmingen waardoor deze ontwikkeling niet als nieuwe functie wordt gezien. De kas van 1855 m² wordt gesloopt en het bijhorende bouwvlak van 4800 m² wordt weggehaald. Een verwarmde kas hoort wat betreft bedrijfsactiviteiten bij de milieucategorie 2. Door de ligging op de flank van de Veluwe is er een aardkundige waarde wat de impactfactor verdubbelt. Er ligt geen ecologische verbindingszone (EVZ) op deze locatie.

Vanuit de ontwikkeling van 2511 m² woonbestemming, één wooneenheid en het verwijderen van een bouwvlak in milieucategorie 2 van 4800 m² (0,48 ha) is er een impactpuntentotaal van -1199,12 punten.

Versterkingsmaatregelen

Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarin versterkende maatregelen zijn opgenomen. De toelichting hierop is in het volgende hoofdstuk 'Versterkingsplan' uitgewerkt.

De bosschage op het erf wordt versterkt met opgaande beplanting van struik- en boomvormers van inheemse soorten (415 m²). Ten oosten op de perceelgrens worden inheemse struik- en boomvormers geplant (890 m²) ter versterking van de houtsingel op het naastgelegen perceel. De onbegraasde weide wordt door zaaien en beheer omgezet naar bloemrijke graslanden (1941 m²). Op het laagst gelegen deel is ruimte voor een poel voor waterberging (175 m²) met daar omheen ontwikkeling van nat kruidenrijk grasland (330 m²).

Conclusie rekenmodellen

De impact van woning op de omgeving is kleiner dan het verwijderen van de kas met bouwvlak (-1199 punten). In combinatie met de versterkingsmaatregelen die worden genomen (667 punten) komt de balans op +1866 punten.

Tabel 2 IMPACTFACTOR

categorie	eenheid	basispunten /eenheid	aantal eenheden	toeslagfactoren				ligging in EVZ	indien van toepassing factor verhogen	Impactpunten	
				nieuwe functie op deze locatie	indien van toepassing factor verhogen	open landschap/ aardkundig waarden	indien van toepassing factor verhogen			basis	incl. toe- slagen
woningen	wooneenheid	20	1	2	1	2	2	1,25	1	20	40
	m2 woonbestemming / 100	4	25,11	2	1	2	2	1,25	1	100,44	200,88
woonwijk	wooneenheid	25		2	1	2	1	1,25	1	0	0
	ha woonwijk	600		2	1	2	1	1,25	1	0	0
bedrijventerrein - milieucategorie 1 en 2	ha. bedrijventerrein	1500	-0,48	2	1	2	2	1,25	1	-720	-1440
milieucategorie 3 en 4	ha. bedrijventerrein	3000		2	1	2	1	1,25	1	0	0
milieucategorie 5 en 6	ha. bedrijventerrein	4500		2	1	2	1	1,25	1	0	0
windturbine	aantal turbines x m wieklengte /50	1250		1,5	1	1	1	1,25	1	0	0
zonnepark	ha. functioneel zonneveld	400		1,5	1	1,5	1	1,25	1	0	0
wegen <80 km/uur	ha. verharding	2000		2	1	2	1	1,25	1	0	0
middel	ha. verharding	3000		2	1	2	1	1,25	1	0	0
wegen > 100 km/uur	ha. verharding	4000		2	1	2	1	1,25	1	0	0
IMPACTPUNTEN										-1199,12	opp. (ha) -0,23

Tabel 3. VERSTERKINGSMATREGELEN

categorie	basis	opp (ha)	factor tijdelijke maatregel	indien van toepassing factor	factor bijdrage EVZ	indien van toepassing factor	Verster- kings- punten	
							basis	incl. toeslage
Natuurvriendelijke oever	L01.15	3000	0,7	1	1,25	1	0	0
Poel	L01.01	3000	0,0175	0,7	1	1,25	52,5	52,5
Houtwal, houtsingel, elzensingel,	L01.02 en L01.03	3000	0,1305	0,7	1	1,25	391,5	391,5
Vochtig weidevogelgrasland	N13.01	1000	0,033	0,7	1	1,25	33	33
Droge	N11.01, N12.02, N12.03	1000		0,7	1	1,25	0	0
Kruiden- en faunarijke akker	N12.05	1000	0,19	0,7	1	1,25	190	190
Ruigteveld of -zoom	N12.06	1000		0,7	1	1,25	0	0
Alle typen natuurlijk bos	N14, N15, N16 en N17	2000		0,7	1	1,25	0	0
VERSTERKINGSPUNTEN							667	
VEREISTE VERSTERKING		-1199,1	BALANS				1866,1	

Versterkingsplan

Het versterkingsplan voor de Groene Ontwikkelingszone bestaat uit een inrichting met maatregelen die bijdragen aan de ontwikkelingsdoelen van de GO. Daarna volgt het beheer die zorgt voor het instandhouden van deze maatregelen.

Inrichting

De nieuwe woning wordt in een erf opzet gesitueerd. De bosschage dient als ankerpunt van het erf en wordt omgevormd tot inheemse bosschage door het aanplanten van inheemse soorten struiken en bomen.

De opgaande uitheemse beplanting op het naastgelegen oostelijke perceel wordt op het plangebied aangevuld als houtsingel met inheemse boom- en struiksoorten. Ook de zuidelijke opgaande beplanting wordt aangevuld als houtsingel op de plek waar in de huidige situatie nog een inrit zit. Het perceel krijgt hierdoor een versterkte waardevolle groene omkadering, behalve de grens ten westen. Om de openheid, die ontstaat door de sloop van de kas, te behouden, wordt hier geen opgaande beplanting gerealiseerd.

De huidige weide aan de Laarseweg blijft en zal, met de weide ter plekke van de te slopen kas, worden omgevormd tot een kruidenrijk grasland als weide voor het hobby paard van de bewoners. In de weides wordt een inheems bloemenmengsel ('BW1 Paardengeluk' van Cruydhoeck) gezaaid ter bevordering van de biodiversiteit en die tegelijk een verhoogde kwaliteit voedsel biedt voor het paard. Doordat deze weides worden begraasd wordt dit niet als versterking meegerekend. Het onbegraasde deel (westelijke op

het plangebied) wordt omgezet naar bloemrijk grasland met het mengsel 'G1 bloemrijkgrasland lichte grond' (Cruydhoeck.nl).

Voor de berging en infiltratie van hemelwater is op het laagste punt van het perceel een poel gesitueerd met er omheen nat grasland. Dit is bevordelijk voor reptielen en amfibieën, en ook weidevogels en kleine zoogdieren hebben hier profijt van.

Ontwikkelingsdoelen

Met de te nemen maatregelen wordt bijgedragen aan de ontwikkelingsdoelen 'Ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden', 'Ontwikkeling biotopen voor reptielen en amfibieën', 'Ontwikkeling cultuurhistorische patronen en beheersvormen' en 'Ontwikkeling van het kleinschalig landschap langs de voet van de Veluwe; houtsingels, beken en (schrle) graslanden'.



Legenda



Inpassing nieuwe vrijstaande woning
in een erfopzet



Contouren te slopen bebouwing



Boschage met nieuw aan te planten
beplanting met inheemse boom- en
struikvormers



Open houden naar achterliggend
gebied



Nieuw aan te planten boom- en
struikvormers van inheemse soort
ter versterking van de bestaande
(uitheemse) houtsingel



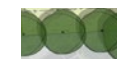
Kruidenrijk grasland, extensief beheerd



Poel als waterberging op het laagste
gedeelte van het perceel



Paardenweide met bloemrijkgrasland
'BW1 paardengeluk' (cruydhoeck)



Bestaande bomen

Beheer

Bosschage

Een bosschage is een groep bomen met struweel. Vroeger stond op het erf vaak een houthakbosje (ook wel geriefbosje genoemd) voor gebruik van de bewoner. Tegenwoordig worden dit soort bosjes aangelegd ter bevordering van de biodiversiteit. De beoogde bosschage is vergelijkbaar met een vogelbos en het houthakbosje.

Op deze locatie staan al struiken met bomen, die niet allemaal inheems zijn en/of vruchten dragen. Daarom wordt hier gekozen voor omvormen van deze bosschage door inheemse boom- en struiksoorten aan te planten die vrucht dragen. Soorten zoals eik, beuk, berk, grove den, brem, vuilboom, meidoorn, sleedoorn, lijsterbes, hazelaar en hulst.

Voor de verjonging dient deze bosschage jaarlijks 30% gesnoeid te worden.

Houtsingel

Een houtsingel is een lijnvormig, breed landschapselement met bomen en struiken. Ze worden vaak gebruikt als afscheiding van percelen, vanuit vroeger uit om het vee erbinnen te houden. De bestaande opgaande beplanting van het naastliggende perceel bevat vooral uitheemse bomen en struiken. Daarom wordt het lijnvormig landschapselement aangevuld door een houtsingel van inheemse boom- en struiksoorten aan te planten. Hier passen soorten voor droge grond (op het noordelijke deel) en vochtige grond (op het zuidelijke deel) zoals linde, berk, es, zwarte els, meidoorn, liguster, veldesdoorn.

Voor de verjonging dient deze bosschage jaarlijks 30% gesnoeid te worden.



Bosschage of vogelbosje met inheemse soorten



Inheemse houtsingel als lijnvormig landschapselement

Poel

Een poel is een geïsoleerd, kleine en ondiepe plas. Er zit meestal geen stroming in het water. Doordat het hier hoog ligt zal de poel vooral voor de berging van regenwater dienen. De vochtige vegetatie en mogelijkheid voor amfibieën om zich hier te vestigen maakt een poel een waardevolle toevoeging.

De poel dient jaarlijks uitgebaggerd te worden en de natte vegetatie rondom de plas dient jaarlijks gemaaid en afgevoerd te worden.

Kruiden- en bloemrijk grasland

Kruidenrijk grasland is grasland met verschillende kruidachtige plantensoorten. Bloemrijk grasland is grasland met verschillende bloemachtige plantensoorten. Door dit te zaaien wordt de zadenbank van de grond aangevuld met kruid- en bloemachtige planten, waardoor deze planten weer een plek krijgen in het landschap en daarmee ook het foerageer gebied vergroten van insecten, vogels en kleine zoogdieren. Op het plangebied wordt begrast door een paard. De planten uit het mengsel 'BW1 Paardengeluk' zijn bestand tegen begrazing en tegelijk bevordelijk voor het paard. Het mengsel 'BW1 Paardengeluk' kan gezaaid worden in de begraste weilanden en het mengsel 'G1 bloemrijkgrasland lichte grond' (Cruydhoeck.nl) in het oostelijke onbegraste deel. De begraste weilanden hebben genoeg beheer met extensieve begrazing. Het bloemrijke grasland dienen jaarlijks één keer gemaaid en afgevoerd te worden.



Poel op laagste punt voor waterberging



Mengsel 'BW1 Paardengeluk' (cruydhoeck.nl)



Mengsel 'G1 bloemrijkgrasland lichte grond' (cruydhoeck.nl)

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement