



Landschappelijk inpassingsplan

Hoofdstraat 3, Varsselder

SAB Adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling | Datum: 28 juni 2023 | Projectnummer: 210417



Aanleiding

Aan de Hoofdstraat 3 in Varselder bevindt zich een kavel waarop de realisatie van vier nieuwe woningen beoogd is, met het behoud van één bestaand gebouw. Het te behouden gebouw zal daarbij een woonbestemming krijgen. ERS Architecten heeft hiervoor een verkavelingstekening opgesteld, die voor dit landschappelijk inpassingsplan het vertrekpunt vormt.

Voor de bestemmingsplanwijziging is een landschappelijk inpassingsplan nodig. Het landschappelijk inpassingsplan laat zien op welke wijze de nieuwe ontwikkeling gerealiseerd kan worden, zodat deze de landschappelijke waarden van het gebied niet schaadt. In voorliggend document wordt dit beschreven.

Plangebied

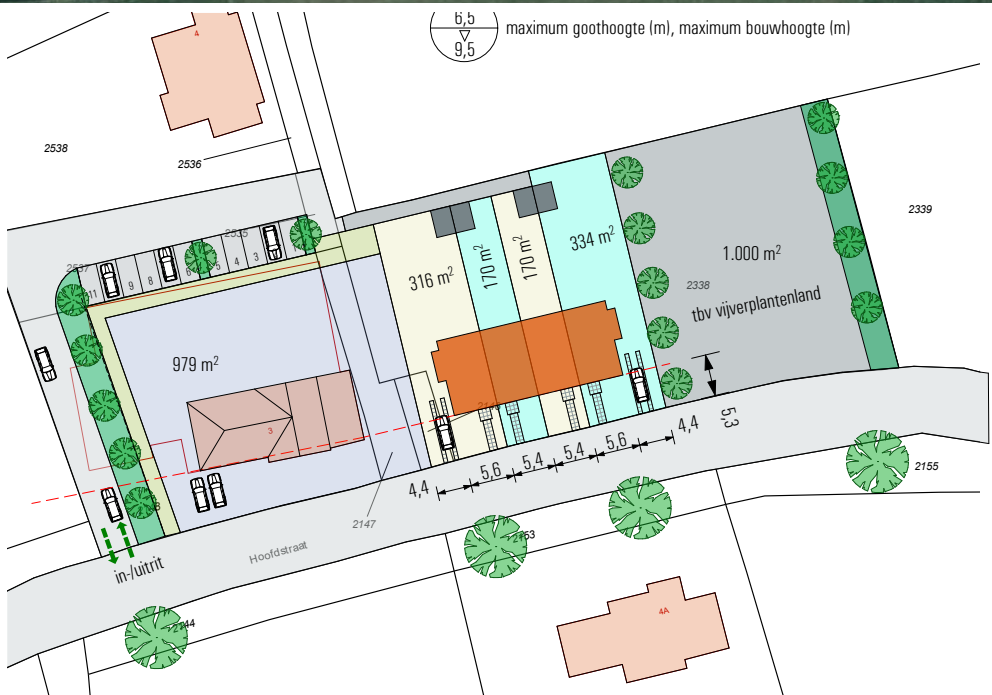
In de huidige situatie is er een pand aanwezig met horecabestemming. Het overige gebied wordt gebruikt voor het stallen van vrachtwagentrailers. De foto's op de volgende bladzijde geven een impressie van het plangebied.

Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op de ligging in de omgeving en wordt de historische ontwikkeling en landschapstype van het gebied toegelicht. Vervolgens wordt de huidige situatie en de landschappelijke kwaliteiten beschreven. Daarna komt het relevante beleid voor de locatie aan bod en bespreken we de belangrijke uitgangspunten. Tot slot komt het inpassingsplan aan bod en doen we voorstellen voor de uitstraling van de kavel aan de hand van referentiebeelden en maatregelen.



Luchtfoto van de locatie van het plangebied

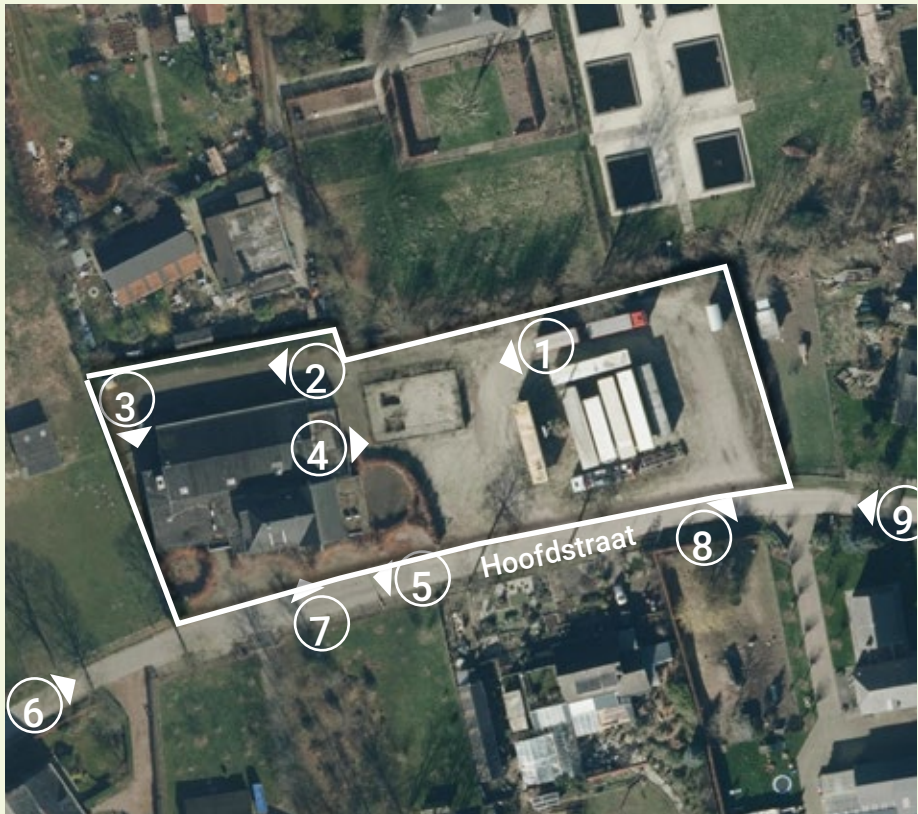


Aangeleverde tekening ERS architecten



Huidige situatie

De afbeeldingen hiernaast geven een impressie van het plangebied. Het perceel is al enige tijd niet in gebruik en daardoor ziet het er vervallen en slecht onderhouden uit. De randen van het perceel zijn begroeid en geven een groene uitstraling (afbeeldingen 1-3). De voorkant van het gebouw is vanaf de Hoofdstraat nauwelijks zichtbaar door de slecht onderhouden beplanting (afbeeldingen 6-7). Op het perceel staan diverse vrachtwagentrailers opgesteld. Deze trailers zijn op afstand al goed te zien (afbeelding 9).



De nummering op de afbeelding correspondeert met de nummering op de foto's.



Vanaf het perceel ri. noord



Vanaf het perceel ri. noordoost



Vanaf het perceel ri. zuidwest



Zicht vanaf de Kapelweg ri. oost



Zicht vanaf de Kapelweg ri. zuidoost



Zicht vanaf de Kapelweg ri. zuidwest



Vanaf het perceel ri. oost



Vanaf het perceel ri. noordoost



Zicht vanaf de Geurinkstraat ri. noordwest

Historische ontwikkeling

Het plangebied bevindt zich in de buurtschap Veldhunten bij Varsselder in de gemeente Oude IJsselstreek. De buurtschap is ontstaan doordat de invloedrijke familie Hunten een boerderij had in dit gebied. Het gebied werd uitgebreid met meer boerderijen en woningen voor arbeiders.

Op de historische kaarten is te zien hoe de buurtschap Veldhunten zich heeft ontwikkeld. Van 1900 tot nu is goed te zien hoe de wegenstructuur is veranderd. De huidige structuur is erg versimpeld ten opzichte van de structuur in 1900.

Vanaf 1970 is ook een duidelijke toename van woningen te zien. Dit is waarschijnlijk toe te schrijven aan de wederopbouw na de tweede wereldoorlog. Vanaf die tijd begint ook het landschap drastisch te veranderen van een kleinschalig landschap naar een grootschalig landschap met rationele verkaveling en rechte wegen.



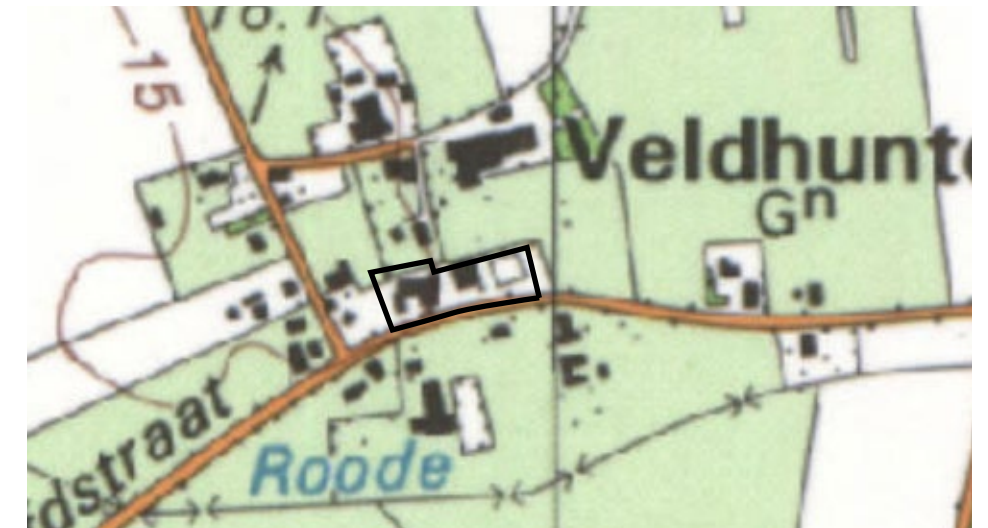
1900 (Topotijdreis)



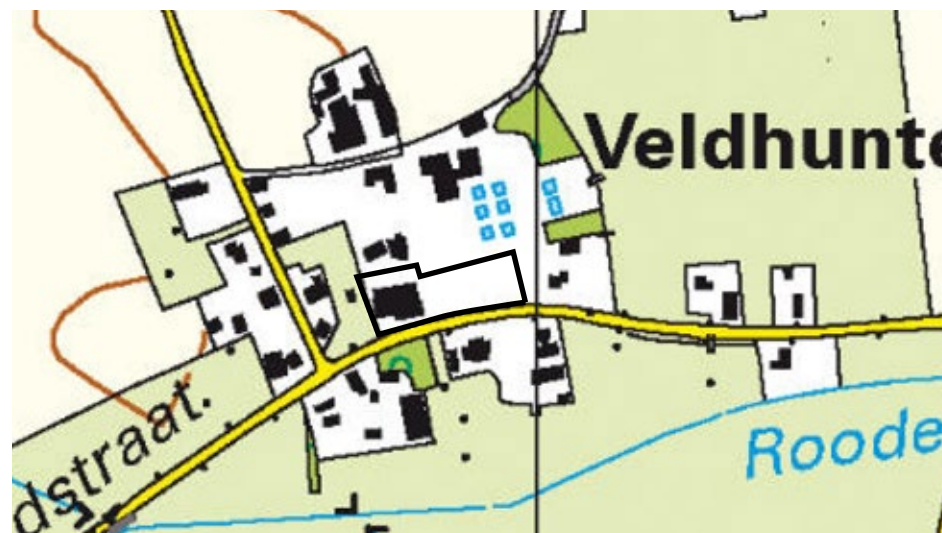
1930 (Topotijdreis)



1970 (Topotijdreis)



1990 (Topotijdreis)

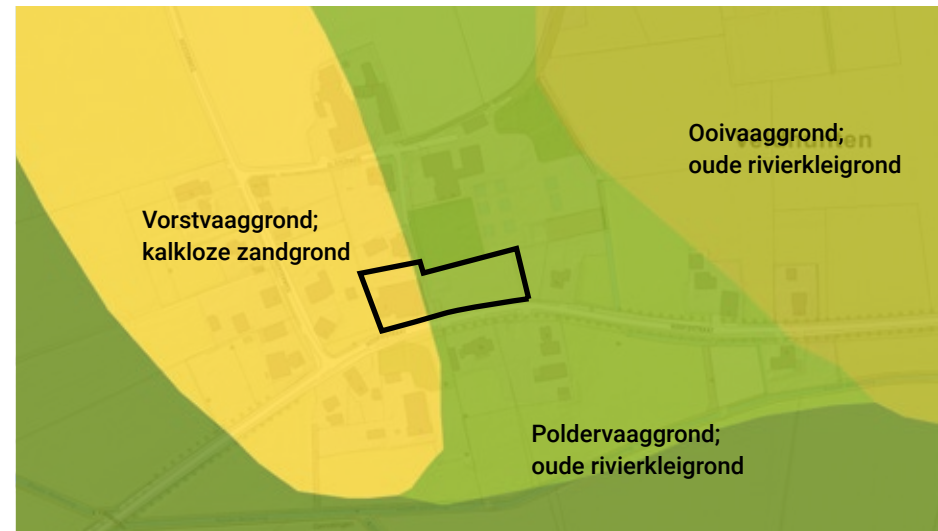


Heden (Topotijdreis)

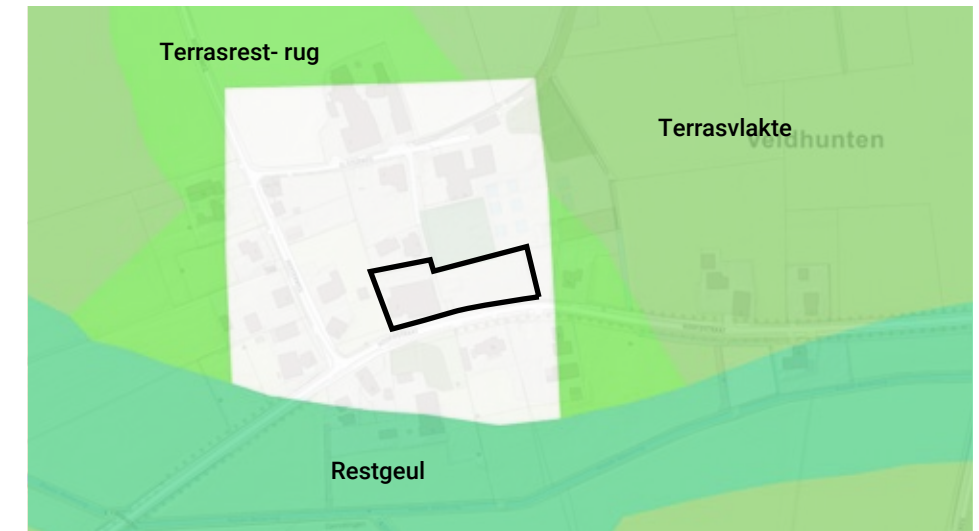
Landschapstype

Het plangebied ligt in het rivierenlandschap en bestaat uit oude rivierkleigronden en zandgronden. Het landschap is gevormd door de Oude IJssel die in het verre verleden de hoofdstroom was van de Rijn. Het was een nat gebied doordat delen vaak overstroomden of erg nat waren door een hoge waterstand. Het natte landschap werd vooral gebruikt als hooi- of weiland. De buurtschappen en dorpen zijn vaak gebouwd op de droge en hooggelegen zandgronden. Deze hogere delen ontstonden doordat bij overstromingen van de rivier het zand wat werd meegenomen als eerste werd afgezet. Zo ontstonden oeverwallen en rivierduinen. Boomgaarden en bouwlanden waren ook te vinden op de hoger gelegen gronden. Op de hoogtekkaart is te zien hoe Veldhunten deels op de hogere zandgrond is ontstaan.

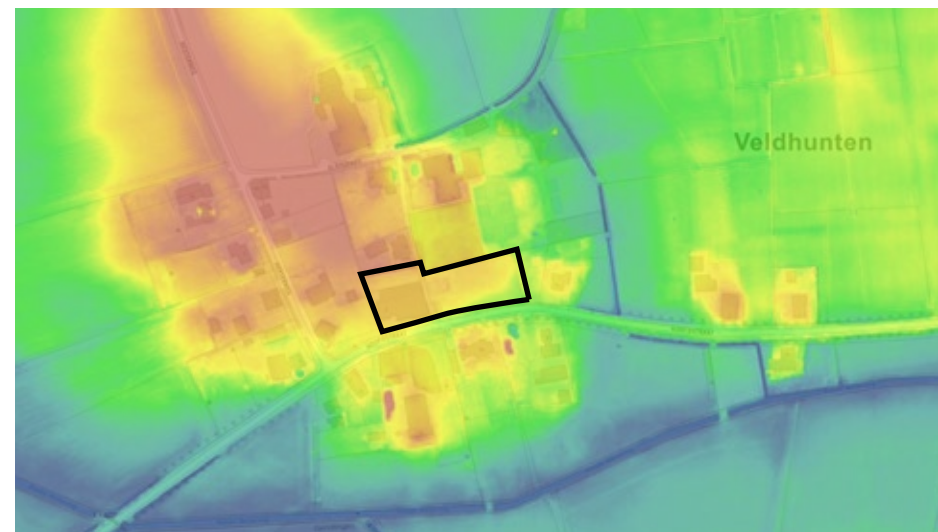
Door ontginning en ruilverkaveling is het landschap veranderd. Daarom kenmerkt het landschap zich nu als een open landschap met relatief weinig bebouwing en rationelere verkaveling. De vele gras- en hooilanden hebben ondertussen ook ruimte gemaakt voor bouwland. Landschapselementen die passen in de laag gelegen gebieden zijn: struweelhagen, knipheggen, elzensingels en knotwilgen. Landschapselementen die passen in de hooggelegen gebieden zijn: elzensingels, knoteiken en hoogstamboomgaarden.



Bodemkaart (PDOK)



Geomorfologische kaart (PDOK)



Hoogtekkaart (AHN)

De buurtschap Veldhunten kent een landelijke en groene uitstraling door de verschillende boerderijen, verspreide solitaire bomen, hagen rondom de percelen, boomgaarden en struwelen. Het plangebied zelf sluit daar niet helemaal goed bij aan. De randen van het perceel zijn groen ingericht maar de rest van het perceel niet. Over de hele noordzijde is klimop toegepast als erfafscheiding. Deze klimop is dermate oud dat het bloeit en hierdoor erg interessant is voor diverse insecten. Op het perceel van het Vijverplantenland (ten noorden van het plangebied) staan veel struiken en bomen die het plangebied een groene achtergrond geeft. Aan de voorzijde van het plangebied staat een rij met leiplatanen die grotendeels het gebouw afschermen doordat de leibomen al enige tijd niet meer in vorm zijn gesnoeid. Ondanks achterstallig onderhoud geeft het aan de straatkant een groene uitstraling. In beide richtingen vanaf de Hoofdstraat ligt het plangebied in de zichtlijn (zie pijlen). Vanaf de westkant wordt er tegen de leibomen aangekeken die voor het gebouw staan en vanaf de oostkant wordt er gekeken op het open gedeelte van het terrein waar de trailers opgesteld staan. De zichtlijn vanaf de oostkant geeft geen fraai en aantrekkelijk beeld voor de buurtschap.



Landschappelijke kwaliteitenkaart



Visie op landschap, natuur en groene kernen - Oude IJsselstreek

Buiten de kernen betekent de toets op zorgvuldig ruimte gebruik dat extra versterking ongewenst is. Hierbij wordt gehanteerd: 'voor wat, hoort wat'. Dat betekent bijvoorbeeld dat woningbouw mogelijk is als agrarisch vastgoed wordt gesloopt of getransformeerd.

In het eerste kwartaal van 2020 is besloten het functieveranderingsbeleid weer opnieuw vast te stellen, waarna het voor stoppende agrariërs weer mogelijk is om na sloop van de agrarische opstallen maximaal drie woningen op het eigen erf te realiseren. Bij deze ontwikkelingen is ook sprake van landschappelijke inpassing, waarbij het erf wordt ingepast in het landschap.

Structuurvisie gemeente Oude IJsselstreek

Voor alle nieuw- of verbouwplannen geldt dat het nieuwe pand een impuls moet geven aan de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het platteland. De gemeente heeft daarbij de taak om zorg te dragen dat de plannen voldoen aan een goede landschappelijke inpassing. Bepalend hierbij is onder andere de beplanting rondom de woning, de erfindeling, de situering van de bebouwing en de ontsluiting van het perceel.

Wonen in het buitengebied

Ondergeschikt aan de agrarische functie is de woonfunctie in het buitengebied. De ontwikkelingen van wonen in het buitengebied zijn echter niet gering te noemen. De functie wonen is van groot belang voor een leefbaar buitengebied. Een woning in het buitengebied is meer dan een gebouw. Het is een plek waar mensen wonen en vaak ook werken. Het is voor veel mensen een plek met betekenis en geschiedenis.

Wonen en werken zijn beide een basis voor een leefbaar platteland. De woonfunctie is naast een economische drager ook een sociale drager. Daarom streeft de gemeente naar een divers woningaanbod in het buitengebied. De diversiteit zit in de gecreëerde woonmilieus, het type woningen en in de prijsklassen.

In het buitengebied zijn 4 woonmilieus te onderscheiden:

1. Wonen in een buurtschapskern;
2. Wonen op een (voormalig) boerenerf;
3. Wonen op een landgoed;
4. Wonen in verspreid liggende burgerwoningen (zonder agrarisch verleden).

Een toename van burgerwoningen in het buitengebied is niet toegestaan. Uitzonderingen hierop vormen speciale regelingen, zoals behoud van bestaande bebouwing door splitsing, functieverandering van vrijkomende agrarische erven en landgoederen. Bij deze ontwikkelingen staat verbetering van ruimtelijke kwaliteit voorop. Om dit te bereiken is te allen tijde maatwerk vereist.

Om tot een goede landschappelijk inpassing te komen voor het plangebied gaan we uit van een aantal uitgangspunten die in de analyse naar voren zijn gekomen:

- Hekwerk met klimop behouden t.b.v. ecologie.
- Lage haag aan voorzijdes.
- Hoge landschappelijke haag aan de zijkant en achterkant van de percelen.
- Groene rand aan de westzijde doormiddel van bomen en struweel t.b.v. landschappelijke en groene uitstraling.
- Parkeren op eigen terrein uit het zicht achter de voorgevellijn.
- Parkeren tbv 4 rijwoningen is gesitueerd achter de bestaande woning, om het zicht op auto's te beperken en vanwege de beschikbare ruimte.
- Zichtlijnen verbeteren door bomen en planten aanbrengen.
- Enkele grote bomen aan de straatzijde om groenstructuur van het dorp door te zetten.
- Bestaande eik in struweelrand behouden.
- Bestaande landschappelijke haag aan oostzijde behouden.
- Bomen op het parkeerterrein van VPL.



uitgangspuntenkaart

Landschappelijke inpassing

Het belangrijkste uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing van de bestaande woning en vier nieuwe woningen is dat het gebied een landschappelijke, groene uitstraling krijgt, passend in de landschappelijke omgeving van Veldhunten.

Verschillende landschapselementen dragen daar aan bij:

- Bomen en struweel.
- Solitaire bomen aan de straatzijde.
- Solitaire (fruit)bomen verspreid over de kavels.
- Hagen rondom de kavels.

Het parkeren wordt achter de voorgevellijn gerealiseerd, uit het zicht. De overige parkeerplaatsen komen achter de bestaande woning in een parkeerkoffer te liggen en worden uitgevoerd in grasbetonsteen om verharding te minimaliseren. Op deze manier liggen de parkeerplaatsen het meest uit het zicht en is uitbreiding van het parkeren mogelijk, mocht dit in de toekomst gewenst zijn. Om de landelijke en dorpse uitstraling te versterken worden oprit en paden naar de woning in halfverharding uitgevoerd en anders in klinkers. Het hekwerk met klimop wordt behouden. De klimop is dermate oud dat deze bloeit en hierdoor veel bijdraagt aan de biodiversiteit.



Hekwerk met klimop behouden



Parkeren op grasbetonstenen



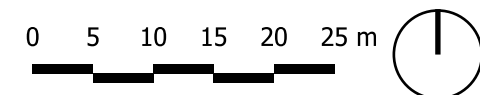
Bijgebouwen met sedumdak



Halfverharding voor oprit



Landschappelijk inpassingsplan voor Hoofdstraat 3



Erfafscheidingen

- De voortuin wordt afgeschermd met een lage haag (ongeveer 1,2 meter hoog). De lage haag wordt aan de zijanten tot aan de voorgevellijn toegepast. De haag bestaat uit gewone beuk.
- De achtertuin wordt afgeschermd met een hoge haag (ongeveer 1,8 meter hoog). De haag bestaat uit gewone beuk.
- Aan de straatzijde komen 1e grootte bomen zodat de bomenrij in de buurtschap worden doorgezet. De soort die hier wordt toegepast is eik (4 stuks).
- Het perceel aan de oostzijde wordt ook omzoomd met hoge hagen. Deels gaat het om een bestande haag.



— Lage haag (1,2 m)

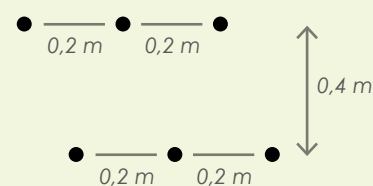
— Hoge haag (1,8 m)

Plantinstructies

Haag rondom voortuin

Beuk (*Fagus sylvatica*)

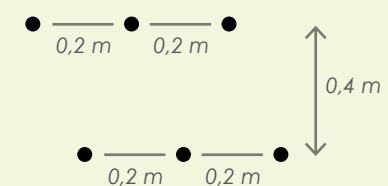
Hoogte: ca. 1,2 meter. Aanplanten in 2 rijen met een onderlinge afstand van 0,40 meter. Per strekkende meter 5 stuks aanplanten met een onderlinge afstand van 0,20 meter. Aanplanthoogte ca. 0,80 meter.



Haag rondom zij- en achterkanten

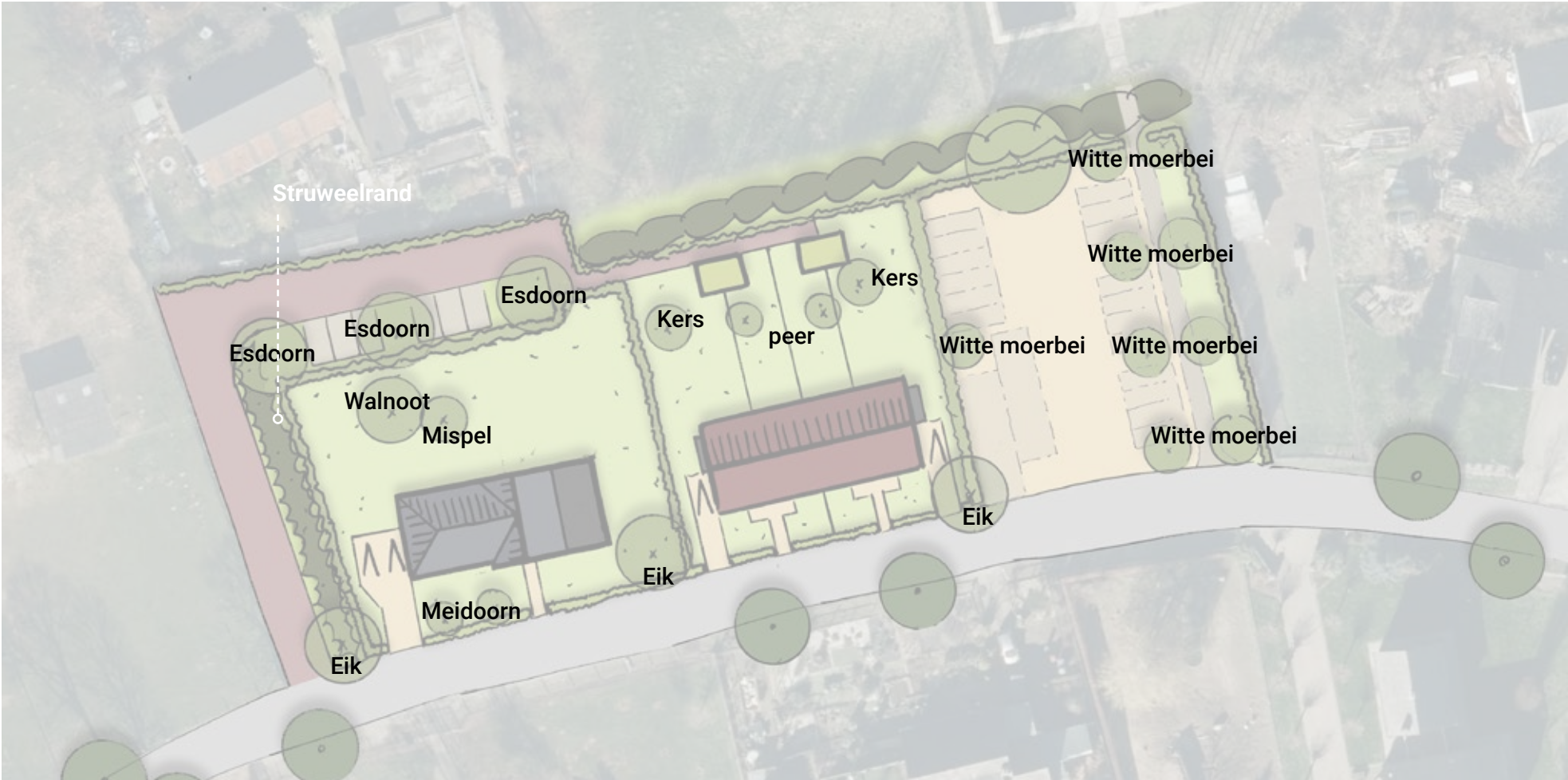
Beuk (*Fagus sylvatica*)

Hoogte: ca. 1,8 meter. Aanplanten in 2 rijen met een onderlinge afstand van 0,40 meter. Per strekkende meter 5 stuks aanplanten met een onderlinge afstand van 0,20 meter. Aanplanthoogte ca. 0,80 meter.



Bomen en struweel

- De voortuin wordt ingericht als siertuin met lage beplanting.
- De achtertuin wordt op groene wijze ingericht. Hier past hogere beplanting dan in de voortuin, zodat de kavel een zekere gelaagdheid krijgt. De inrichting van de achtertuin wordt door de toekomstige bewoners zelf gedaan. Solitaire bomen zullen al wel aangeplant worden om een goede landschappelijke inpassing te waarborgen.
- Aan de straatzijde komen 1e grootte bomen zodat de bomenrij in de buurtschap worden doorgezet. De soort die hier wordt toegepast is zomereik (3 stuks).
- De buitenste rand aan de westzijde wordt ingericht met struweel. De struweelrand zal een mix zijn van: vlier, meidoorn, lijsterbes en gelderse roos.
- Het parkeerterrein aan de achterkant wordt ingericht met bomen. De soort die hier wordt toegepast is veldesdoorn (3 stuks).
- Op het parkeerterrein van Vijverplantenland aan de oostzijde worden 9 stuks witte moerbeï geplant.



Struweelrand		
Gewone vlier	Sambucus nigra	20%
Meidoorn	Crateaegus monogyna	25%
Wilde lijsterbes	Sorbus aucuparia	25%
Gelderse roos	Viburnum opulus	30%

Bomen		
Zomereik	Quercus robur	3 st
Perenboom	Pyrus domestica	2 st
Walnoot	Juglans regia	1 st
Eenstijlige meidoorn	Crateaegus monogyna	2 st
Mispel	Mespilus germanica	1 st
Veldesdoorn	Acer campestre	3 st
Zoete kers	Prunus avium	2 st
Witte moerbeï	Morus alba	9 st



Bijgebouwen

- Bijgebouwen worden geclusterd achter de woningen geplaatst tegen de achterkant van het perceel.
- Bijgebouwen uitvoeren in een landelijke uitstraling passend bij de woningen en buitengebied.
- Bijgebouwen en platte daken worden uitgevoerd met groene daken.

Verharding en oprit

- Verharding wordt alleen toegepast waar het noodzakelijk is. Dus de toegang naar de woning en ruimte voor geparkeerde auto's.
- Pas verharding toe die past bij de gewenste landschappelijke uitstraling, bijvoorbeeld grind of gebakken klinkers.
- Parkeren wordt altijd achter de voorgevellijn gerealiseerd.
- Op het parkeerterrein van Vijverplantenland wordt halfverharding toegepast, het bestaande grind wordt hergebruikt.
- De inrit van Vijverplantenland wordt uitgevoerd in hergebruikte stelconplaten.

Natuurinclusief

- Gras wordt onderhouden door middel van ecologisch maaibeheer, door 1 á 2 x per jaar te maaien. Het inzaaien van bloemenmengsels draagt ook bij aan biodiversiteit.
- Per woning wordt er minimaal 1 nest- en verblijfskast geplaatst voor verschillende dieren. Ook de opslag van snoeihout in een takkenril draagt bij aan biodiversiteit. Een takkenril vormt een verblijfplaats voor verschillende soorten, zoals de egel.
- Regenwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd op eigen terrein.



Fruitbomen zijn passend in het buitengebied



Verharding passend bij het buitengebied



Inzaaien van bloemenmengsels



Hagen als erfafscheidingen



Onderhoud gras door middel van ecologisch maaibeheer



Hoge hagen langs zijdelingse perceelsgrenzen



Een solitaire boom is goed passend op een erf, zoals deze notenboom