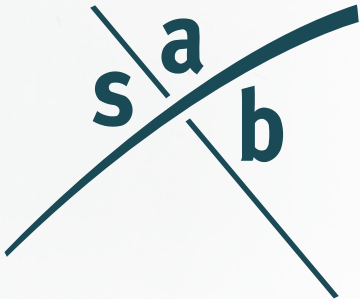




Landschappelijk inpassingsplan

Geurinkstraat 1B, Silvolde

SAB Adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling | Datum: 8 maart 2023 | Projectnummer: 210416



Aanleiding

Aan de Geurinkstraat 1B in Silvolde bevindt zich een kavel waarop de realisatie van drie woningen gewenst is. Door de architect is hiervoor een eerste verkavelingsschets opgesteld. Hierdoor lag de verkaveling en positie van de woningen min of meer vast en hebben wij dit als uitgangspunt genomen.

Op het terrein staan een aantal voormalige panden met de bestemming bedrijf. 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.

Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op de ligging in de omgeving en wordt de historische ontwikkeling 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. Afsluitend komt het inpassingsplan en doen we voorstellen voor de uitstraling van de kavel aan de hand van referentiebeelden en maatregelen.



Luchtfoto van de locatie van het plangebied

Historische ontwikkeling

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied aan de oostzijde van Silvolde. De historische ontwikkeling laat zien dat het kleinschalige onregelmatige verkavelde gebied veranderd in een grootschalig landschap gericht op de landbouwindustrie. Veel perceelsbeplanting, boomgaarden, houthakbossen en kleine akkers verdwijnen voor grootschalige landbouwpercelen en grote boerenerven.

Landschapstype

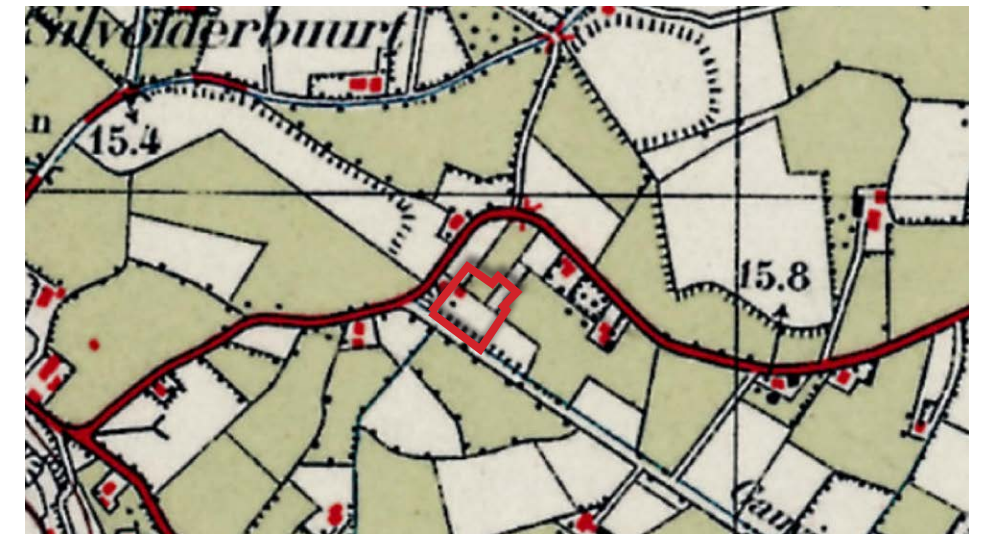
Het plangebied ligt in kampenlandschap en bestaat uit zandgrond (zie bodemkaart en geomorfologische kaart). Het landschapstype kenmerkt zich door een gevarieerd landschapsbeeld met een afwisseling in openheid en beslotenheid. Het landschap wordt gekenmerkt als een glooiend landschap. Deze glooiingen ontstonden in de laatste ijstijd doordat de wind vrijspel had op het zand. Zo ontstonden er laagtes en hoogtes in het landschap. Later ging men op de hogere delen wonen en doordat deze gronden erg arm waren werden de akkers veel bemest met plaggen (es). Hierdoor werd het hoogteverschil in het landschap nog extra uitvergroot. Deze essen werden omgeven door houtwallen en -singels om vee en wild bij de gewassen vandaan te houden. Tevens werd hield het ook harde wind tegen.

Op de hoger gelegen delen van het landschap woonde men en verbouwde men hun akkers. Op de lageregelegen gebieden lagen de graslanden, dit waren dan ook de nattere gebieden veelal beplant met elzensingels en knotwilgen.

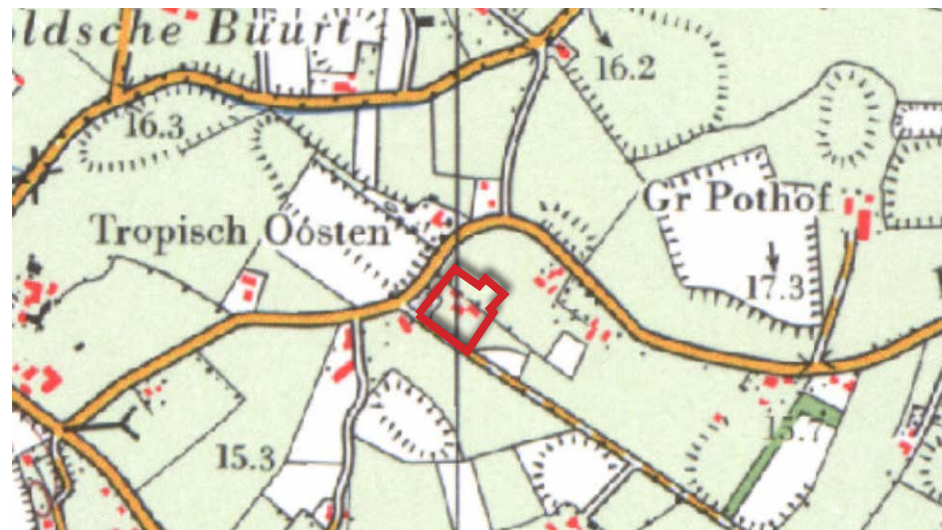
In het huidige landschap zijn nog verschillende essen zichtbaar. De nog aanwezige beplanting is voornamelijk wegbepanting en bestaat uit bomenrijen, bosjes, houtwallen, houtsingels en solitaire bomen. De boomsoort is vooral eik.



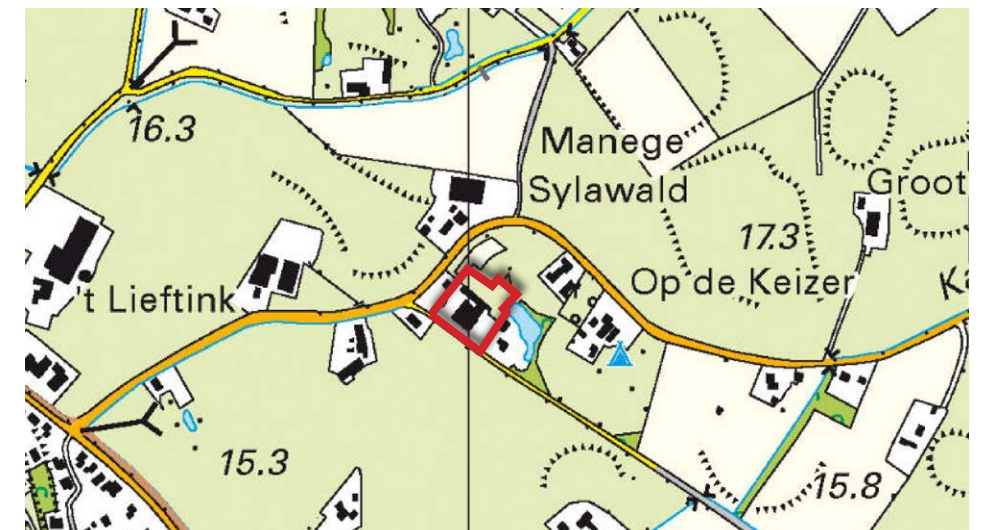
1900 (Topotijdreis)



1950 (Topotijdreis)



1980 (Topotijdreis)



Heden (Topotijdreis)



Bodemkaart (PDOK)



Geomorfologische kaart (PDOK)

Huidige situatie

De afbeeldingen hiernaast geven een impressie van het plangebied. Het terrein is op het moment in slechte staat. De bebouwing is vervallen geraakt en de beplanting neemt het perceel over. Door de vele bestaande groenstructuren rondom het perceel is het terrein bijna niet te zien vanaf de Kapelweg (zie foto nr. 2 elzensingel en foto nr. 4 struweelrand). Vanaf de Kapelweg is er één doorkijk naar het perceel (zie foto nr.5). Vanaf de Kapelweg aan de noordoostzijde is het perceel niet te zien door de bomenrijen, -singels en boomgaard (zie foto nr.6). Deze groenstructuren en landschapselementen zijn waardevol voor de inpassing van de nieuwe woningen. Vanaf de Geurinkstraat (zie foto nr.9) is de bestaande bebouwing goed zichtbaar. De nieuwe woning aan de voorzijde van het perceel zal dan ook goed zichtbaar zijn. De architectuur van deze woning is van belang voor de uitstraling van deze nieuwe ontwikkeling. Deze moet aansluiten bij het landelijk karakter van dit gebied. Het naastgelegen perceel (zie foto nr.1) heeft een harde overgang naar het plangebied doordat de bebouwing dicht op de grens staat en er weinig groen op de erfgrens staat. De overgang van het naastgelegen perceel aan de andere zijde (zie foto's nr.7 en 8) is beter doordat een struweelrand de overgang verzacht en de bebouwing deels maskeert.



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

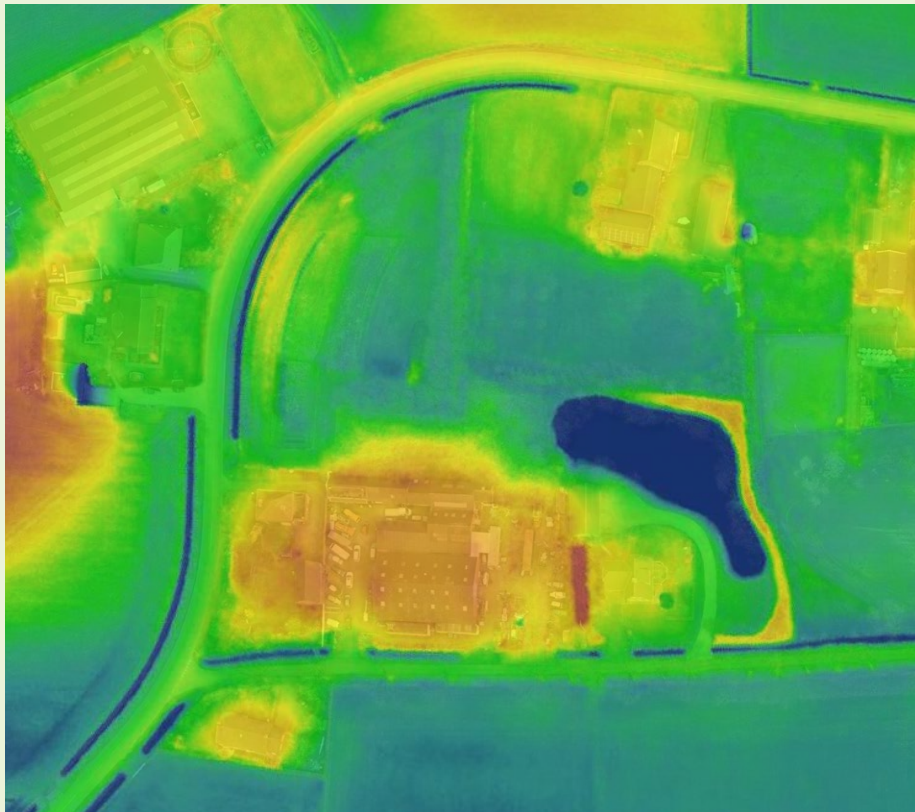


Zicht vanaf de Geurinkstraat ri. noordwest

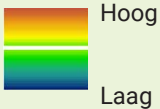
Landschappelijke kwaliteiten

Het plangebied wordt omgeven door veel grote groenstructuren zoals houtsingels, bomenrijen en struweelhagen. Hierdoor is het plangebied nauwelijks te zien vanaf de Kapelweg en ontstaan er kleine ruimtes die worden ingekaderd met groen. Deze groenstructuren en kleine ruimtes zijn kenmerkend voor het kampenlandschap. De beslotenheid rondom het plangebied wordt afgewisseld met openheid naar grotere percelen. Hierdoor zijn verschillende zichtlijnen tussen de bomenrijen door. Het zicht van buitenaf naar het plangebied wordt hierdoor een belangrijk aandachtspunt.

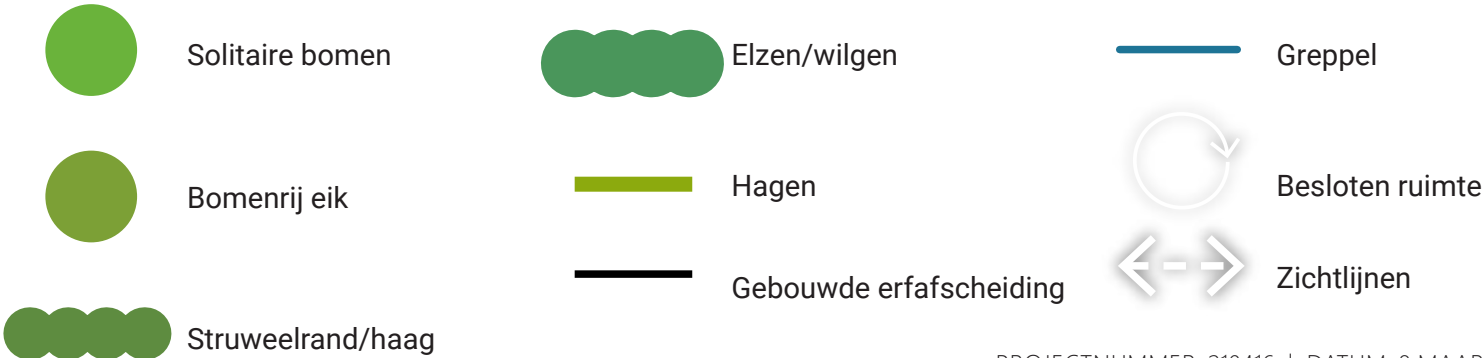
Op de verschillende erven rondom het plangebied zijn ook verschillende landschapselementen aanwezig zoals boomgaarden, solitaire bomen en hagen. Deze landschapselementen zijn typerend voor het kleinschalige landschap en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Op de hoogtekaart is te zien dat de achterzijde van het plangebied wat lager gelegen is dan de rest. Het lagergelegen gedeelte is natter en dit is dan ook in de beplanting af te zien (elzen en wilgen).



Algemene Hoogtekaart Nederland (esri)



Landschappelijke kwaliteiten



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:

Wonen in een buurtschapskern;

Wonen op een (voormalig) boerenerf;

Wonen op een landgoed; 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.

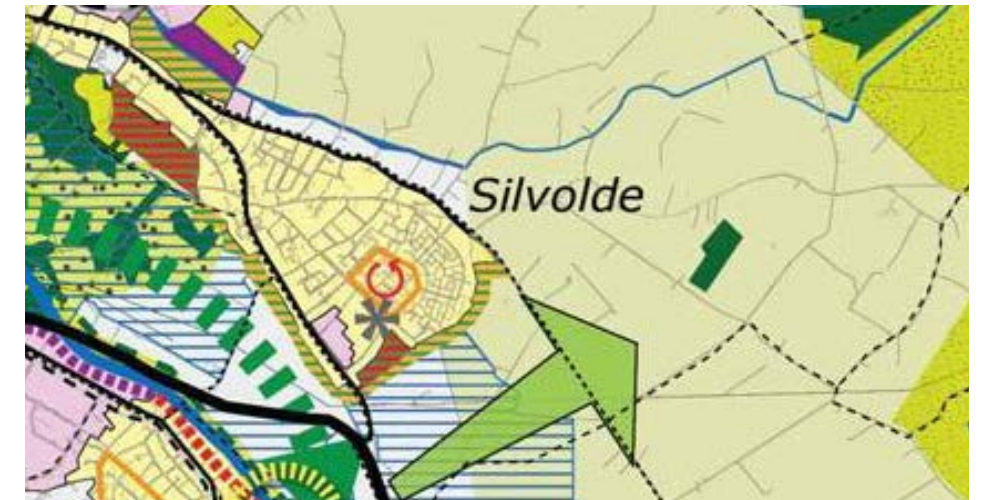
Parkeerbeleid

De gemeente hanteert parkeer cijfers op basis van parkeernormering CROW.Stedelijkheidsgraad. Voor Terborg, Silvolde, Ulft, Gendringen, Varsseveld geldt de categorie: 4 'weinig stedelijk'

Hiervoor geldt de onderstaande parkeernorm te realiseren:

Parkeernorm vrijstaande woning weinig stedelijk in het buitengebied is minimaal 2,0 en maximaal 2,8. gemiddelde maakt 2,4 per woning.

Totaal 8 parkeerplaatsen benodigd.



Structuurvisie kaart Oude IJsselstreek 2025

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:

- Huidige bebouwing wordt gesloopt.
- Hagen behouden en aanvullen.
- Lage hagen t.b.v. zicht naar het landschap.
- Elzen en wilgen singels behouden op de naastgelegen kavels geven het plangebied een goede landschappelijke inpassing en daarom belangrijk om behouden te blijven, ondanks dat ze niet in het plangebied liggen.
- Struweelrand behouden en doorzetten.
- Gebouwde erfafscheiding (Kapelweg 6) afschermen met planten.
- Zichtlijnen behouden en verbeteren.
- Hoogte en laagte in het plangebied benadrukken met beplanting.
- Woningen georiënteerd op gezamenlijk erf.
- De voorste zichtbare woning onderscheidend t.o.v. de andere twee woningen.
- Eén hooftree naar het erf.
- Gevel achterste woning zorgvuldig vormgeven en enkele bomen ervoor als overgang.
- Greppel doortrekken. De greppel is geen onderdeel van het perceel.
- Bestaande landschapselementen blijven behouden.



Te behouden en verwijderen elementen huidige situatie



Toe te voegen elementen toekomstige situatie

Landschappelijke inpassing

De 3 woningen zijn gesitueerd rondom een gezamenlijk erf.
De woningen krijgen een eenvoudige hoofdvorm met een lage goothoogte en een hoge kap. De woning dichtst aan de straatzijde krijgt een net wat andere uitstraling dan de andere twee woningen maar alle woningen krijgen een landelijke uitstraling. Hierdoor wordt het erfprincipe versterkt. De bijgebouwen worden aan de achterzijde van de woningen geplaatst zodat deze zoveel mogelijk uit het zicht liggen van de Geurinkstraat en omgeving. Uitzondering is de meest noordelijke woning. Het bijgebouw wordt aan de oostzijde van de woning geplaatst uit de zichtlijn vanaf de Kapelstraat.

Het plangebied wordt al omgeven door belangrijke groenstructuren zoals de elzensingel en boomgaard aan de noordzijde. Deze structuren dienen te behouden blijven om het karakter van het landschap te behouden en het erf uit het zicht te houden.

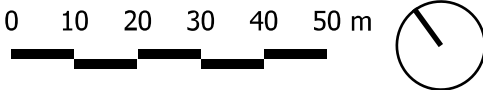
Het erfprincipe wordt versterkt door verschillende (nieuwe) landschapselementen, zoals beukenhagen rondom het erf, een boomgaard aan de voorzijde van het erf, en solitaire bomen op het erf. Een struweelhaag en een waterpoel zijn gesitueerd in het lagergelegen achterste gedeelte van het erf.



eenvoudige hoofdvorm, hoge kap en landelijke uitstraling.



Landschappelijk inpassingsplan voor de Geurinkstraat 1B

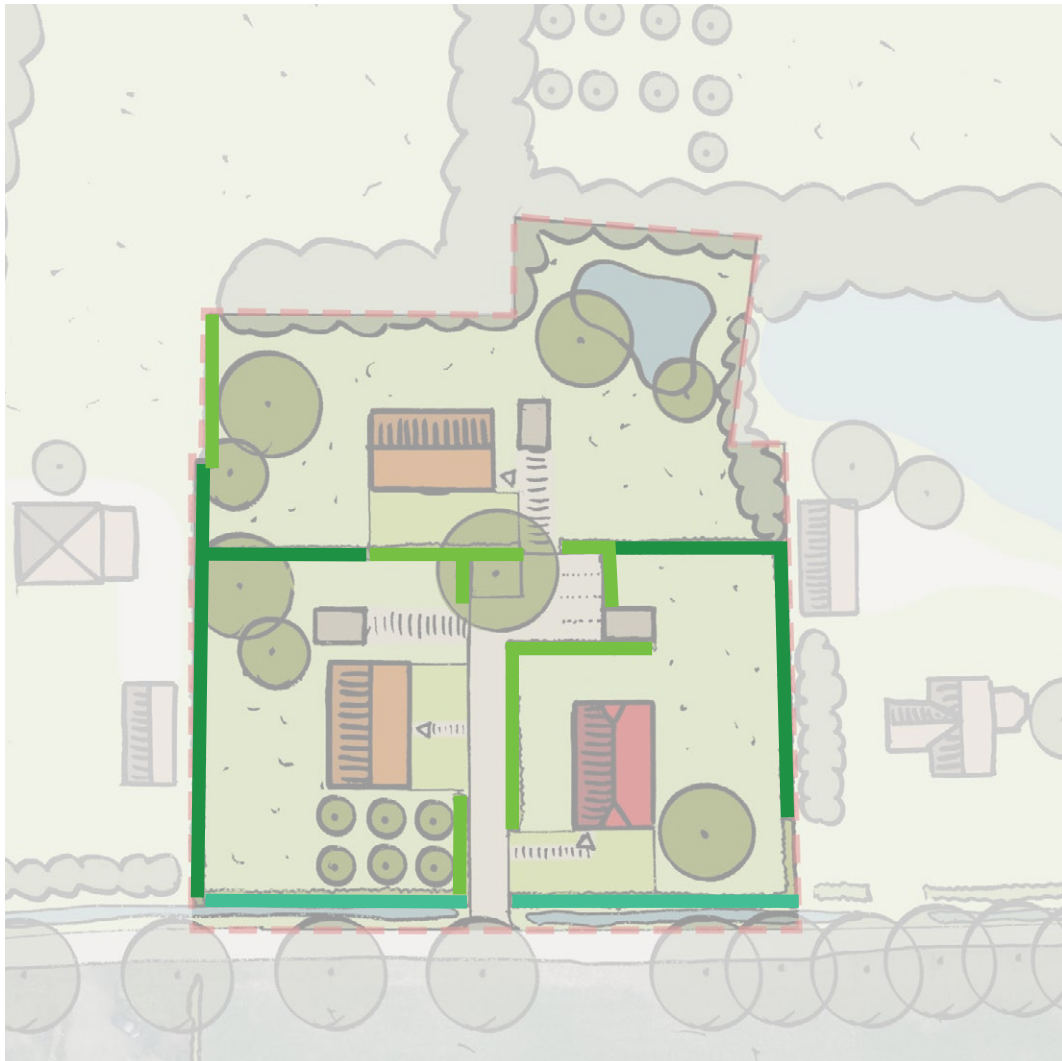


Groen

- 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. Solitaires die goed op de kavel passen zijn: zoete kers, walnoot, beuk, tamme kastanje, linde, eik, treurwilg, en magnolia (zie tabel).
- Knip- en scheerheggen worden toegepast als erfafscheidingen: aan de voorzijde bestaande haag behouden en bijplanten (max. 1,2 m hoog), aan de zijkanten een hoge haag aanplanten (max. 2 m hoog). Geschikte soort is beuk (*Fagus sylvatica*).
- De erfgrans aan de noordzijde van de kavel dient behouden te blijven omdat deze al van grote waarde is voor het de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing.
- De landschapselementen knip- en scheerheg, hoogstamboomgaard, solitaire bomen, struweelrand en waterpoel dienen toegepast te worden conform het ontwerp en de soortenlijst. Deze landschapselementen passen goed bij het erfprincipe en dit landschapstype.
- Achter op het perceel is het lager gelegen en natter. Hier komt dan ook een waterpoel van 150 m² met natuurvriendelijke oever.

Natuurinclusief

- Zet in op natuurinclusieve erfinrichting: onderhoud het gras door middel van ecologisch maaibeheer door 1 á 2 x per jaar te maaien. Het inzaaien van bloemenmengsels draagt ook bij aan biodiversiteit.
- Plaats nest- en verblijfskasten 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 op eigen terrein of wordt afgevoerd naar de bestaande greppels langs het perceel.



Lage haag (1,2 m)

Hoge haag (1,8 m)

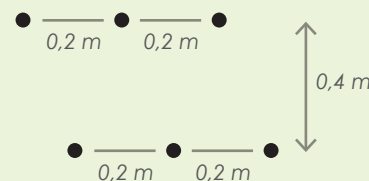
Bestaande haag behouden, aanvullen en verlagen tot max. 1,2 m

Plantinstructies

Haag rondom zij- en achterkanten

Beuk (*Fagus sylvatica*)

Hoogte: ca. 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.



Soort	Aantal	Eenheid
Solitaire bomen	8	stuks
Zoete kers (<i>Prunus avium</i>)	1	stuk
Walnoot (<i>Juglans regia</i>)	1	stuk
Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>)	1	stuk
Tamme kastanje (<i>Castanea sativa</i>)	1	stuk
Hollandse linde (<i>Tilia europaea</i>)	1	stuk
Zomereik (<i>Quercus robur</i>)	1	stuk
Treurwilg (<i>Salix sepulcralis</i> 'Chrysocoma')	1	stuk
Magnolia (<i>Magnolia soulangeana</i>)	1	stuk
Knip- en scheerheg	1175	stuks
Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>)	235	meter
Hoogstamboomgaard	190	m²
Appelboom (<i>Malus domestica</i>)	6	stuks
Struweelrand		
Gewone vlier (<i>Sambucus nigra</i>) Witte els (<i>Alnus incana</i>) Boswilg (<i>Salix caprea</i>)	110	m²
Waterpoel	150	m²

Bijgebouwen

- Nieuwe bijgebouwen clusteren met woning en andere bijgebouwen.
- Bijgebouwen aan de achterzijde van de woning plaatsen en uit zichtlijnen houden vanaf de Kapelweg en Geurinkstraat.
- Bijgebouwen uitvoeren in een landelijke uitstraling passend bij de woningen en het erf.

Verharding en oprit

- Minimaliseer zoveel mogelijk de verharding, verhard alleen voor de bereikbaarheid van de kavel, de bebouwing en het parkeren;
- Minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn, conform de parkeernormen van de gemeente;
- Pas verharding toe die past bij de gewenste landschappelijke uitstraling, bijvoorbeeld grind of gebakken klinkers.



Verharding t.b.v. ontsluiting woningen en parkeren erf



Fruitbomen zijn passend op een erf



Verharding passend bij een erf



Inzaaien van bloemenmengsels



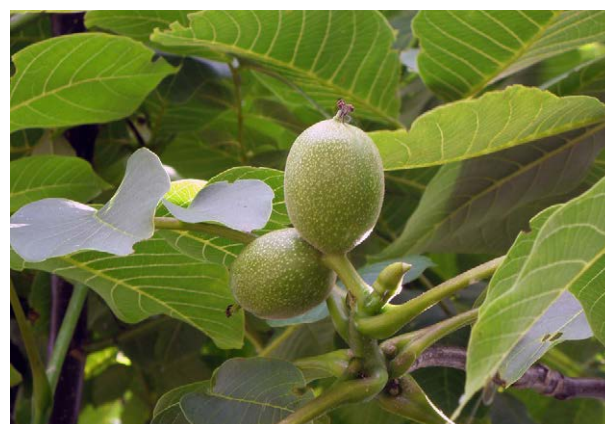
Hagen als erfafscheidingen



Onderhoud gras door middel van ecologisch maaibeheer



Hoge hagen langs zijdelingse perceelsgrenzen



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