

Versterkingsplan Varsseveldseweg 38 Terborg

Onderbouwing

Aanleiding

Camping Halfweg is gevestigd aan de Varsseveldseweg 38 te Terborg. De gemeente Oude IJsselstreek heeft haar principemedewerking uitgesproken om de kleinschalige camping om te vormen naar een bestemming/hoofdfunctie 'Wonen' met als nevenactiviteit de bestaande kleinschalige camping. De schuur waarin eigenaren/initiatiefnemers al sinds 2013 wonen, zal als woning worden bestemd. Naast de kleinschalige camping worden op het zuidelijke terreindeel enkele paarden gehouden, waarvoor een paardenstal/-schuur en een paardenbak aanwezig is. Om deze ontwikkeling binnen de Groene ontwikkelingszone mogelijk te maken dient een versterkingsplan opgesteld te worden. Dit document vormt de onderbouwing van het versterkingsplan en tevens landschappelijk inpassingsplan.

Planlocatie

De planlocatie bestaat uit het kadastrale perceel bekend als gemeente Wisch, sectie B, nummer 3515 met een totale oppervlakte van 9.661 m².



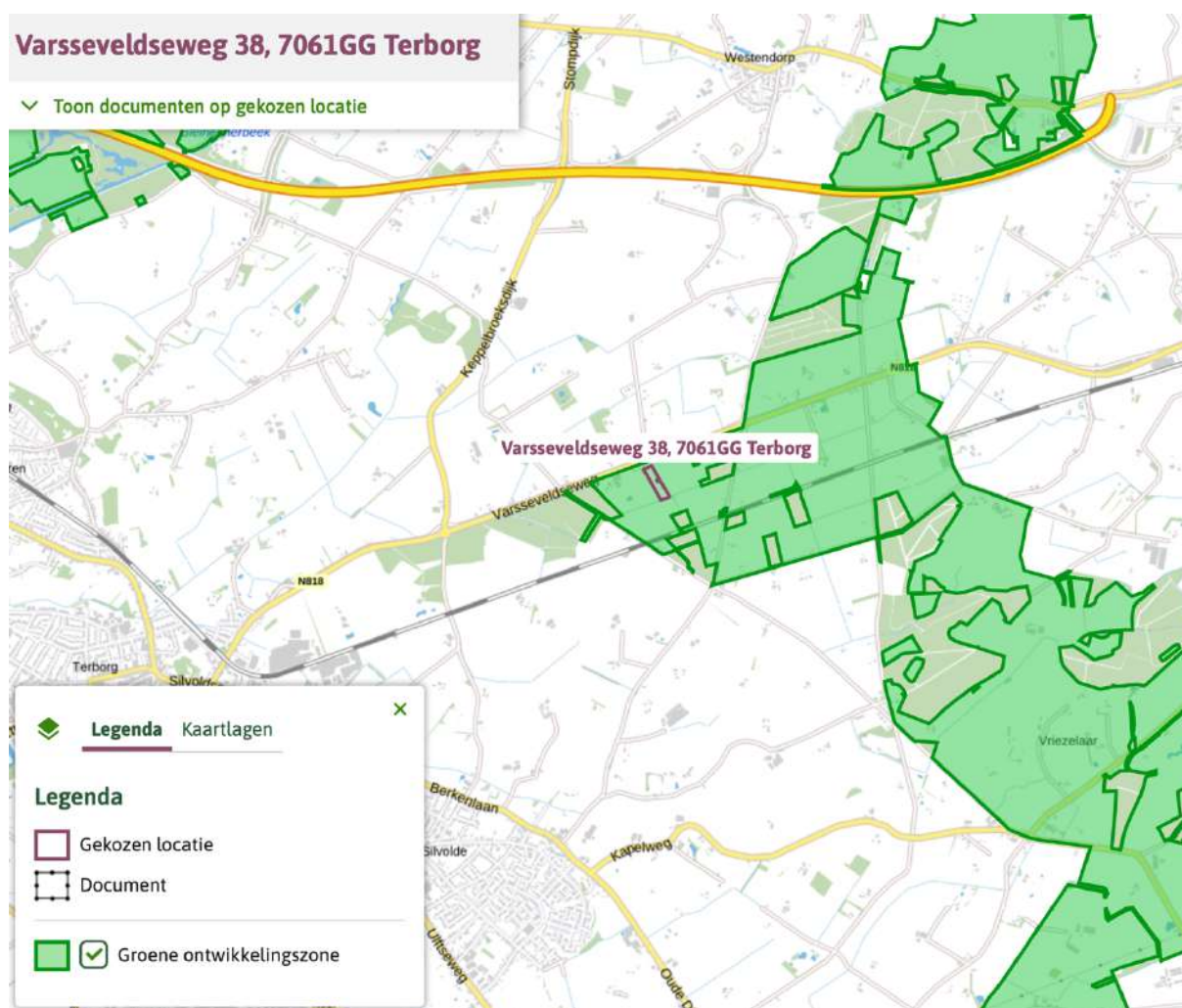
Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' met rood omlijnd het gedeelte van de verblijfsrecreatieve bestemming waarvoor een functie 'Wonen' met als

nevenactiviteit de bestaande kleinschalige camping wordt voorzien (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied komt overeen met het huidige bestemmingsvlak 'Recreatie – Verblifsrecreatie' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017'. Dit bestemmingsplan vormt een onderdeel van het (tijdelijke) Omgevingsplan Oude IJsselstreek. Dit betreft het gehele lichtgroene vlak op bovenstaande uitsnede van ruimtelijkeplannen.nl, waarbij het gedeelte wat nu als kleinschalig kampeerterrein (bovenstaand rood omlijnd) de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kampeerterrein' zal krijgen. De paardenschuur is gesitueerd in dit beoogde woonbestemmingsvlak. Voor het zuidelijke deel van de bestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie' wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden' beoogd, waarbinnen de bestaande paardenbak is gelegen. Het terrein is reeds voorzien van een degelijke landschappelijke inpassing, maar in de planvorming zullen de mogelijkheden voor verbetering niet onbenut worden gelaten. De hoogstamfruitbomen op het terrein en de aanwezige houtsingels blijven behouden.

Groene ontwikkelingszone

In de 'Omgevingsverordening provincie Gelderland' is de planlocatie gelegen in de Groene Ontwikkelingszone, zoals op onderstaande uitsnede te zien is.



Uitsnede Omgevingsverordening provincie Gelderland, waaruit blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone (bron: omgevingswet.overheid.nl/regelsopdekaart)

In de brief met de principe-uitspraak heeft de gemeente aangegeven dat gezien de ligging van het terrein in de Groene ontwikkelzone er sprake is van een provinciaal belang en vooroverleg dient plaats te vinden. Omdat de woning gezien moet worden als een ruimtelijke ontwikkeling/toevoeging in de Groene ontwikkelingszone, is het opstellen van een versterkingsplan vereist. Het kleinschalige kampeerterrein is een bestaande functie binnen het plangebied, waarvoor geen extra inspanningen vereist zijn. Bovendien valt dit onder kleinschalige recreatie, wat volgens de begripsbepaling in de Omgevingsverordening provincie Gelderland een vorm van recreatie is, die niet leidt tot een aantasting van de kernkwaliteiten en het natuurlijk karakter van het gebied.

In paragraaf 5.2.2 van de Omgevingsverordening provincie Gelderland zijn instructieregels omgevingsplan voor de Groene ontwikkelingszone (GO) opgenomen.

Aan omgevingsplannen wordt hierin de voorwaarde opgelegd dat nieuwe activiteiten of ontwikkelingen zijn toegelaten, mits uit onderzoek blijkt dat:

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

Om Groene ontwikkelingszone te versterken bevat het omgevingsplan dat de activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt een versterkingsplan, dat in ieder geval inzicht geeft in:

- a. hoe verzekerd is dat de versterking wordt uitgevoerd;
- b. hoe monitoring van en rapportage over de uitvoering van de versterking plaatsvinden;
- c. hoe de natuur wordt ingericht en beheerd gedurende de ontwikkeltijd;
- d. de locatie waar de nadelige gevolgen voor de oppervlakte, samenhang of kwaliteit van de Groene ontwikkelingszone optreden; en
- e. de locatie waarop de versterking plaatsvindt.

Kernkwaliteiten Groene ontwikkelingszone

Het plangebied is gelegen in deelgebied 35 'IJzerlo – Silvolde', waarvoor de volgende kernkwaliteiten natuur en landschap zijn benoemd:

- Kleinschalig kampenlandschap op dekzandruggen met de overgang naar het Oost-Nederlands Plateau bij Aalten
- De evz Boven-Slinge verbindt de Slangenburg met het land van Winterswijk en Duitsland; modellen: das en ijsvogelvinder
- De evz Keizersbeek - Noorderbroek verbindt de bossen bij Anholt met Noorderbroek en Slangenburg; model: das
- Parel Bosjes van Wissink: eeuwenoud bos op rijke zandgronden; groeiplaats zwarte rapunzel
- Leefgebied steenuil
- Leefgebied kamsalamander
- Bijzondere, langgerekte dekzandrug met essen: Rug van IJzerlo
- Cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de beken, oude ontginningen en kavelpatronen, hakhout, houtwallen, singels en boerderijen
- Abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir

Het plangebied van een kleine hectare is gelegen binnen de evz Oude IJssel - oost/Keizersbeek en omvat enkele singels alsmede een kleinschalig agrarisch perceel. Voor deze droge ecologische verbindingzone geldt model das.

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.

Aanwezige natuur- en landschapswaarden

Uit de door Natuurbank Overijssel uitgevoerde ‘Quickscan natuurwaardenonderzoek Varsseveldseweg 38 Terborg’ d.d. 26 september 2023 blijkt dat het plangebied geen geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten is, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren behoort. Het plangebied wordt door vogels, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en amfibieën uitsluitend benut als foerageergebied. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor beschermde soorten niet af. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt geen beschermd dier gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats van een beschermd dier beschadigd of vernield.

Qua landschappelijke waarden zijn er binnen het plangebied van een kleine hectare al veel landschapselementen aanwezig. Zo staan er binnen het kleinschalige campingterrein diverse hoogstamfruitbomen, terwijl er om het graslandperceel een mooie houtsingel aanwezig is. Ook rondom de kleinschalige camping staat aan de ene zijde een houtsingel en aan de andere zijde een smallere houtsingel/bomenrij met een iets jongere aanplant.

Berekening versterking Groene ontwikkelingszone

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben Regels versterking Groene ontwikkelingszone vastgesteld en deze zijn per 10 juni 2022 in werking getreden. Van deze regels maakt een rekenmethodiek deel uit. Deze methodiek is uitgewerkt in een digitaal webformulier. Een samenvatting van dit formulier is als bijlage aan dit versterkingsplan toegevoegd.

Als toelichting op dit formulier geldt het volgende.

Als verliesfactor 1 is de houtsingel/bomenrij aan de westzijde van het kleinschalige kampeerterrein vermeld. Deze smalle singel/bomenrij met populieren is circa 20 jaar geleden aangeplant en heeft een geschatte oppervlakte van 350 m².

Als verliesfactor 2 is de brede houtsingel rondom de paardenweide en de paardrijbak weergegeven. Ook de houtsingel ten oosten van het kleinschalige kampeerterrein is hier onderdeel van. Deze singels zijn in elk geval 30 jaar oud, want op de topografische kaart van 1993 staat de houtsingel reeds ingetekend (bron: topotidreis.nl). Het intekenen van landschapselementen en bebouwing op topografische kaarten liep zeker in het verleden een aantal jaren achter, zodat deze beplanting vermoedelijk al langer aanwezig is. De oppervlakte van deze houtsingel bedraagt circa 2.800 m². Daarbij is nog niet de volledige kroonprojectie van alle bomen meegerekend.

De vier hoogstamfruitbomen op het kleinschalige kampeerterrein zijn als verliesfactor 3 aangegeven. Dit betreft twee grote volwassen kersenbomen, een pruimenboom en een walnotenboom, waarvoor een oppervlakte van 200 m² mag worden berekend.

Als vierde verliesfactor zijn de bestaande struweel- en beukenhagen vermeld. De bestaande coniferenhagen op het kleinschalige kampeerterrein hebben een beperkte waarde voor de biodiversiteit, maar zijn wel jaarrond groen en geven de door een aantal recreanten gewenste privacy bij de standplaatsen. Deze coniferenhagen worden niet meegerekend. De bestaande struweelhaag langs de oprit met een globale lengte van 50 m en de aanwezige beukenhaag van circa 40 m lengte aan de zuidzijde van het kleinschalige kampeerterrein blijven behouden en zijn wel als verliesfactor benoemd.

Deze landschapselementen dragen bij aan de kernkwaliteiten van het kleinschalige kampenlandschap en blijven behouden. Omdat deze elementen niet verloren gaan, leveren

ze geen verliespunten op. In het formulier kan de oppervlakte van deze houtsingels, hoogstamfruitbomen en hagen niet ingevuld worden, want in dat geval wordt ervanuit gegaan dat deze elementen verloren gaan. Binnen het plangebied van in totaal 9.661 m² is derhalve al circa 3.350 m² met bestaande landschapselementen ingericht. Dit is eenderde van het plangebied. Omdat deze elementen er al zijn en die behouden dienen te blijven, kunnen daar geen versterkingsmaatregelen meer genomen worden.

Voor de impactfactor dient volgens de provinciale adviseur de oppervlakte van de bestemming/functie 'Wonen' te worden opgenomen. Dit vlak komt echter volledig overeen met het bestaande kleinschalige kampeerterrein. Volgens de Omgevingsverordening hoeft alleen voor nieuwe ontwikkelingen een versterkingsplan te worden opgesteld. Bovendien valt dit onder kleinschalige recreatie, wat volgens de begripsbepaling in de Omgevingsverordening Gelderland een vorm van recreatie is, die niet leidt tot een aantasting van de kernkwaliteiten en het natuurlijk karakter van het gebied. Omdat de woonfunctie en de bestaande functie kleinschalige recreatie elkaar volledig overlappen, wordt deze oppervlakte van 4.200 m² voor de helft en dus voor 2.100 m² meegerekend. De woning hoeft niet als nieuwe functie gerekend te worden, omdat het plangebied naast verschillende percelen met een woonfunctie is gelegen. De toeslagfactor is daarom niet berekend. Wel is een toeslagfactor berekend, omdat de woning gelegen is binnen de ecologische verbindingszone Oude IJssel-oost/Keizersbeek waar model Das van toepassing is. Het aantal impactpunten van deze ruimtelijke ontwikkeling komt hiermee op 130 punten.

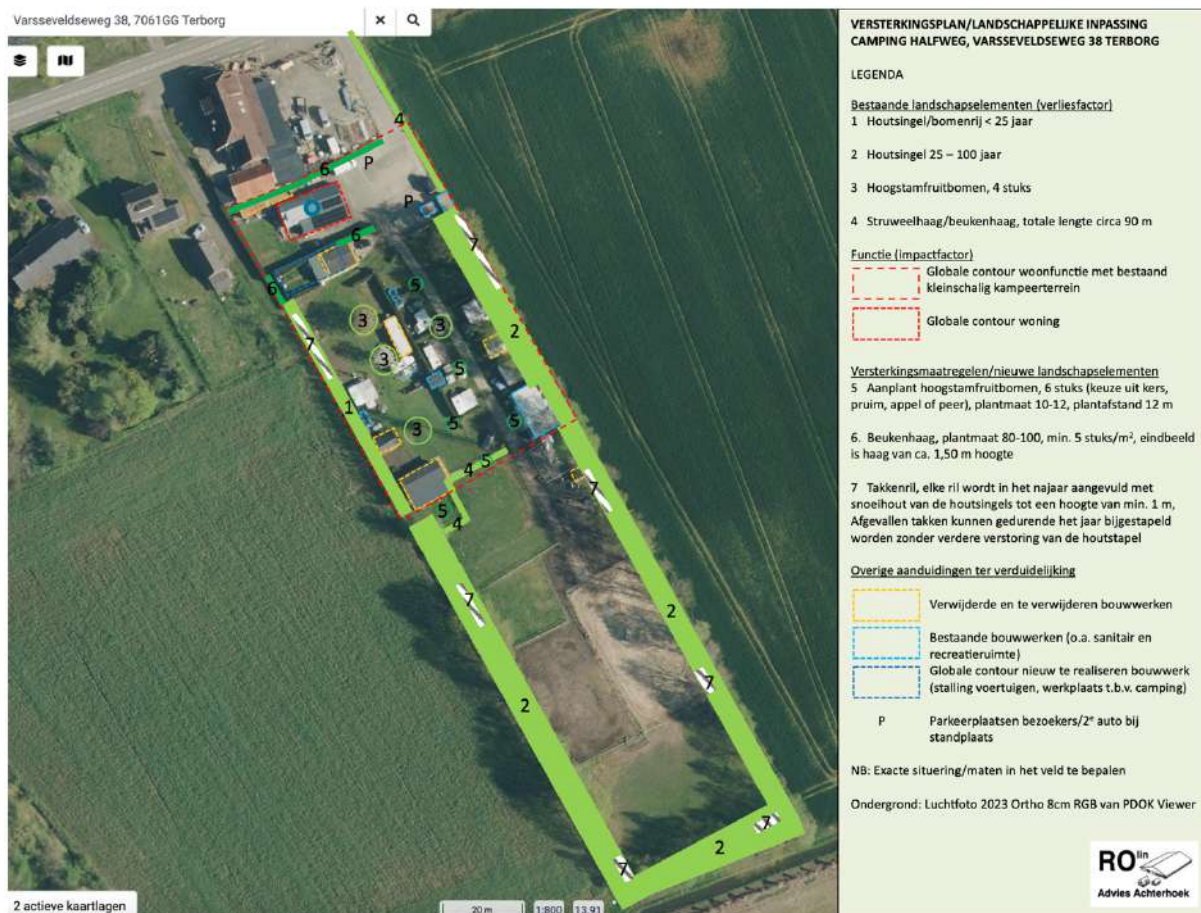
Voor de versterkingsmaatregelen is gekeken naar de inpasbaarheid van de maatregelen binnen het plangebied. Binnen het kampeerterrein staan reeds een aantal hoogstamfruitbomen. Binnen het plangebied is nog ruimte voor de aanplant van een zestal extra hoogstamfruitbomen als versterkingsmaatregel 1. Dit zorgt binnen de evz voor in totaal 75 versterkingspunten.

Voor de paarden van initiatiefnemers is de paardenweide en de paardenbak essentieel. Niet alleen voor de gras-/hooiopbrengst, maar ook in het kader van dierenwelzijn en bewegingsvrijheid. Met de aan te brengen beplanting in de nabijheid van de weide dient rekening gehouden te worden dat deze geen giftige stoffen voor paarden bevat.

Door het verwijderen van een chalet op het campingterrein direct achter de woning komt alhier ruimte vrij voor het realiseren van een grotere (kap-)schuur. Hoewel een beukenhaag bladverliezend is, wordt voor de inpassing van deze schuur en de afscheiding met het kampeergedeelte toch voor deze inheemse haag gekozen en niet voor een groenblijvende coniferen haag. Door de nieuwe schuur kunnen de kleine en lage opslagruimtes, die aangebouwd zijn aan de bebouwing van de buurman verwijderd worden. Langs de erfgrans en deels de schutting met de buurman zal een beukenhaag worden aangeplant om deze schutting aan het zicht te onttrekken en de camping een vriendelijker aanzicht te geven. Deze oppervlaktes tezamen zorgen voor versterkingsmaatregel 2 bestaande uit in elk geval 85 m scheerhaag. Dit levert binnen de evz 33 versterkingspunten op.

Daarnaast komt van de vele groenelementen binnen het plangebied het nodige snoeihout vrij. Met deze takken worden op diverse plaatsen binnen het terrein takkenrillen gemaakt. Kleinere zoogdieren, zoals egels kunnen hier beschutting en eten vinden en overwinteren. Deze versterkingsmaatregel met een totale oppervlakte van ca. 200 m² zorgt binnen de evz voor 125 versterkingspunten.

Initiatiefnemer heeft geen andere gronden in eigendom. Versterkingsmaatregelen buiten het plangebied zijn derhalve niet realiseerbaar. Dit is ook niet nodig omdat het totaal aantal versterkingspunten reeds 233 punten bedraagt. De balans van versterkingsmaatregelen minus de versterkingsopgave resulteert derhalve in een positief saldo van 233 - 130 = + 103 punten. Met deze positieve balans wordt voldaan aan de versterkingsopgave voor deze ontwikkeling in de Groene ontwikkelingszone.



Versterkingsplan/Landschappelijke inpassing met legenda (Bron: ROlin Advies Achterhoek)

Versterkingsplan/landschappelijke inpassing

Bovenstaande leidt tot het versterkingsplan c.q. landschapsmaatregelen, zoals in bovenstaand kaartbeeld is te zien. Voor een betere leesbaarheid wordt dit versterkingsplan ook in een separate bijlage opgenomen. Naast het behoud van de bestaande landschapselementen, worden 6 hoogstamfruitbomen en circa 85 m beukenhaag aangeplant en minimaal 200 m² aan takkenrillen gerealiseerd. Gezien de vele schuilmogelijkheden en de variatie aan landschapselementen kent het plangebied een grote mate van biodiversiteit. Door de kleinschaligheid van het terrein, wat verder wordt versterkt met de aanplant van de fruitbomen en de beukenhagen, is het plangebied passend binnen het kleinschalige kampenlandschap. Dit versterkingsplan en vooral de instandhouding van de bestaande landschapselementen draagt bij aan de evz en de voorgestane landschapszone van model das.

Borging uitvoering

Uit de instructieregels in de Omgevingsverordening volgt dat de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan voorziet in het planologisch toevoegen van een woning, hoewel deze woning in de bestaande schuur al circa 18 jaar aanwezig is. Een kleinschalig kampeerterrein mag volgens het huidige planologische kader 25 standplaatsen hebben. In praktische zin zijn er momenteel circa 20 standplaatsen op Camping Halfweg aanwezig. Door het verwijderen van enkele bouwwerken komt er ruimte vrij voor enkele extra standplaatsen of camperplaatsen. Deze kleinschalige camping is en blijft daarmee vergelijkbaar met het natuurkamperen en valt daarom te scharen onder het begrip 'kleinschalige recreatie', zodat dit niet leidt tot een aantasting van de kernkwaliteiten en het natuurlijk karakter van het gebied. Vanwege het toevoegen van de woning is echter wel getoetst aan paragraaf 5.2.2 van de verordening en is een versterkingsplan opgesteld. Aan de instructieregels van artikel

5.23 sub a, b, c, d en e wordt voldaan. Dit versterkingsplan/landschappelijke inpassing wordt met een voorwaardelijke verplichting geborgd in de wijziging van het omgevingsplan voor de locatie Varsseveldseweg 38 te Terborg, waarin de woning wordt toegestaan. In deze voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen, dat dit versterkingsplan binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient te zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden.

Conclusie

Bovenstaande kernkwaliteiten worden door deze kleinschalige ontwikkeling niet aangetast, de samenhang gaat niet verloren. Het plangebied van een kleine hectare is gelegen binnen de evz Oude IJssel -oost/Keizersbeek en bestaat uit enkele houtsingels alsmede een kleinschalig agrarisch perceel. Het is daarmee uitstekend passend binnen deze droge ecologische verbindingszone en draagt reeds bij aan de gewenste inrichting voor model das. Met de uitvoering van de versterkingsmaatregelen ontstaat een positieve balans van 103 punten en wordt het kleinschalige landschap verder versterkt. Met het opnemen als voorwaardelijke verplichting van dit versterkingsplan/landschappelijke inpassing in de wijziging van het omgevingsplan wordt voldaan aan de instructieregels voor de Groene ontwikkelingszone/Omgevingsverordening provincie Gelderland.

Bijlagen

Bijlage 1	Formulier berekening versterking Groene ontwikkelingszone
Bijlage 2	Versterkingsplan/Landschappelijke inpassing Varsseveldseweg 38 Terborg

ROlin Advies Achterhoek

Opgesteld: oktober 2023, aangepast maart 2024

Bijlage 1

Formulier berekening versterking Groene ontwikkelingszone

Verliesfactor**Verliesfactor 1**

Categorie	Houtwal, houtsingel, elzensingel, bomenlaan, rij knotwilgen, solitaire bomen (niet Wnb beschermd hout opstand)
Subcategorie	leeftijd < 25 jaar
Punten per eenheid	3000
Oppervlakte (ha)	0
Punten	0

Verliesfactor 2

Categorie	Houtwal, houtsingel, elzensingel, bomenlaan, rij knotwilgen, solitaire bomen (niet Wnb beschermd hout opstand)
Subcategorie	leeftijd 25-100 jaar
Punten per eenheid	4000
Oppervlakte (ha)	0
Punten	0

Verliesfactor 3

Categorie	Hoogstamboomgaard
Punten per eenheid	2700
Oppervlakte (ha)	0
Punten	0

Verliesfactor 4

Categorie	Struweelhaag of scheerhaag
Punten per eenheid	4000
Oppervlakte (ha)	0
Punten	0

Totalen

Totale oppervlakte (ha)	0,0000
Verliespunten	0

Impactfactor**Impactfactor 1**

Categorie	Woningen
-----------	----------

Basispunten per wooneenheid	20
Aantal eenheden	1
Basispunten per woonbestemming ha.	400
Aantal eenheden	0,21

Toeslagfactoren

Is er sprake van een nieuwe functie op deze locatie?	Nee
Is er sprake van open landschap?	Nee
Voor zover het gebied BUITEN open landschap ligt; Is er sprake van aardkundige waarden?	Nee
Is er sprake van een Ecologische verbindingszone (EVZ)?	Ja

Impactpunten

Basis	208
Incl. toeslagen	260

Totalen

Totale oppervlakte (ha), excl. windturbines	0,2100
Impactpunten	130

Versterkingsmaatregelen

Versterkingsmaatregel 1

Categorie	Hoogstamboomgaard
Basispunten per eenheid	2000
Oppervlakte	0,03

Kortings- en toeslagfactor

Is er sprake van een tijdelijke maatregel?	Nee
Draagt de maatregel bij aan een EVZ?	Ja

Versterkingspunten

Basis	60
Incl. kortings- en toeslagfactor	75

Versterkingsmaatregel 2

Categorie	Struweelhaag of scheerhaag
Basispunten per eenheid	3000
Oppervlakte	0,0085

Kortings- en toeslagfactor

Is er sprake van een tijdelijke maatregel?	Nee
Draagt de maatregel bij aan een EVZ?	Ja

Versterkingspunten

Basis	26
Incl. kortings- en toeslagfactor	33

Versterkingsmaatregel 3

Categorie	Takkenril/ houtstapel
Basispunten per eenheid	5000

Oppervlakte	0,02
Kortings- en toeslagfactor	
Is er sprake van een tijdelijke maatregel?	Nee
Draagt de maatregel bij aan een EVZ?	Ja
Versterkingspunten	
Basis	100
Incl. kortings- en toeslagfactor	125
Totalen	
Totale oppervlakte (ha) excl. speciale elementen	0,0385
Versterkingspunten	233

Balans versterkingsopgave en versterkingsmaatregelen

Verliesfactor	
Totaal verliespunten	0,00
Totale oppervlakte	
Hectare	0,00
m ²	0
Impactfactor	
Totaal impactpunten	130,00
Totale oppervlakte excl. windturbines	
Hectare	0,21
m ²	2100
Versterkingsopgave	
Totaal punten	130
Versterkingsmaatregelen	
Totaal versterkingspunten	233,00
Totale oppervlakte excl. speciale elementen	
Hectare	0,04
m ²	400
Balans	
Balans = versterkingsmaatregelen - versterkingsopgave =	103

Bijlage 2

**Versterkingsplan / Landschappelijke inpassing
Varsseveldseweg 38 Terborg**



VERSTERKINGSPLAN/LANDSCHAPPELIJKE INPASSING CAMPING HALFWEG, VARSSEVELDSEWEG 38 TERBORG

LEGENDA

Bestaande landschapselementen (verliesfactor)

- 1 Houtsingel/bomenrij < 25 jaar
- 2 Houtsingel 25 – 100 jaar
- 3 Hoogstamfruitbomen, 4 stuks
- 4 Struweelhaag/beukenhaag, totale lengte circa 90 m

Functie (impactfactor)

- Globale contour woonfunctie met bestaand kleinschalig kampeerterrein
- Globale contour woning

Versterkingsmaatregelen/nieuwe landschapselementen

- 5 Aanplant hoogstamfruitbomen, 6 stuks (keuze uit kers, pruim, appel of peer), plantmaat 10-12, plantafstand 12 m
6. Beukenhaag, plantmaat 80-100, min. 5 stuks/m², eindbeeld is haag van ca. 1,50 m hoogte
- 7 Takkenril, elke ril wordt in het najaar aangevuld met snoeihout van de houtsingels tot een hoogte van min. 1 m, Afgevalen takken kunnen gedurende het jaar bijgestapeld worden zonder verdere verstoring van de houtstapel

Overige aanduidingen ter verduidelijking

- Verwijderde en te verwijderen bouwwerken
- Bestaande bouwwerken (o.a. sanitair en recreatieruimte)
- Globale contour nieuw te realiseren bouwwerk (stalling voertuigen, werkplaats t.b.v. camping)
- P Parkeerplaatsen bezoekers/2^e auto bij standplaats

NB: Exacte situering/maten in het veld te bepalen

Ondergrond: Luchtfoto 2023 Ortho 8cm RGB van PDOK Viewer