

landschap inpassingsplan

Uftseweg 107 **Silvolde**

04-08-2026

Beerninkweg 22a
7104 BM Meddo



m 06-130 559 65
e info@bureauger.nl

iban NL04 RBRB 0898303575
bic BRBNL21

kvk 60914459
btw NL001390935B90

www.bureauger.nl

inhoudsopgave

inleiding	01
analyse	locatie 02
	plangebied 02
	landschapstype 03
	bodemtype 03
	grondwatertrap 04
	bestemmingsplannen 04
	historie 05
huidige situatie	foto's 06
	aanwezige kwaliteiten 07
	potentiële kwaliteiten 07
	bestaande situatie 08

inhoudsopgave

landschap	inpassingsplan	09
	ontwikkelruimte	10
	hemelwater	11
	beplantingsplan	12
	beheer	14

Deze landschappelijke inpassing is opgesteld op verzoek van de eigenaren van het pand aan de Uiftseweg 107 in Silvolde.

Het pand heeft een bedrijfsbestemming. Momenteel wordt een deel van het pand, de voorzijde, gebruikt als woning. Het grootste deel van het pand, de achterzijde, is in gebruik als bedrijfsruimte. Deze ruimte heeft eerder dienst gedaan als werkplaats voor een bouwbedrijf en voor het uitvoeren van (staal) constructiewerkzaamheden. De verharding rondom het pand wordt gebruikt als opslagruimte en parkeervoorziening. De overige gronden worden agrarisch benut.

De eigenaren hebben de wens om het bedrijfspand om te vormen tot een locatie voor het verblijf en overnachten van arbeidsmigranten.

Het geheel wordt binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd. Voor de buitenruimte wordt gezocht naar een geschikte oplossing voor het parkeren van auto's.

In dit inpassingsplan onderzoeken we hoe de parkeerbehoefte landschappelijk kan worden ingepast. Daarnaast beschrijven we hoe de benodigde ontwikkelpunten, die voortvloeien uit de rekenmethodiek van de gemeente Oude IJsselstreek bij de wijziging van het bestemmingsplan, kunnen worden ingezet voor het aanleggen van landschapselementen.



locatie

Het plangebied bevindt zich aan de Uiftseweg 107 in het buitengebied van Silvolde.



plangebied

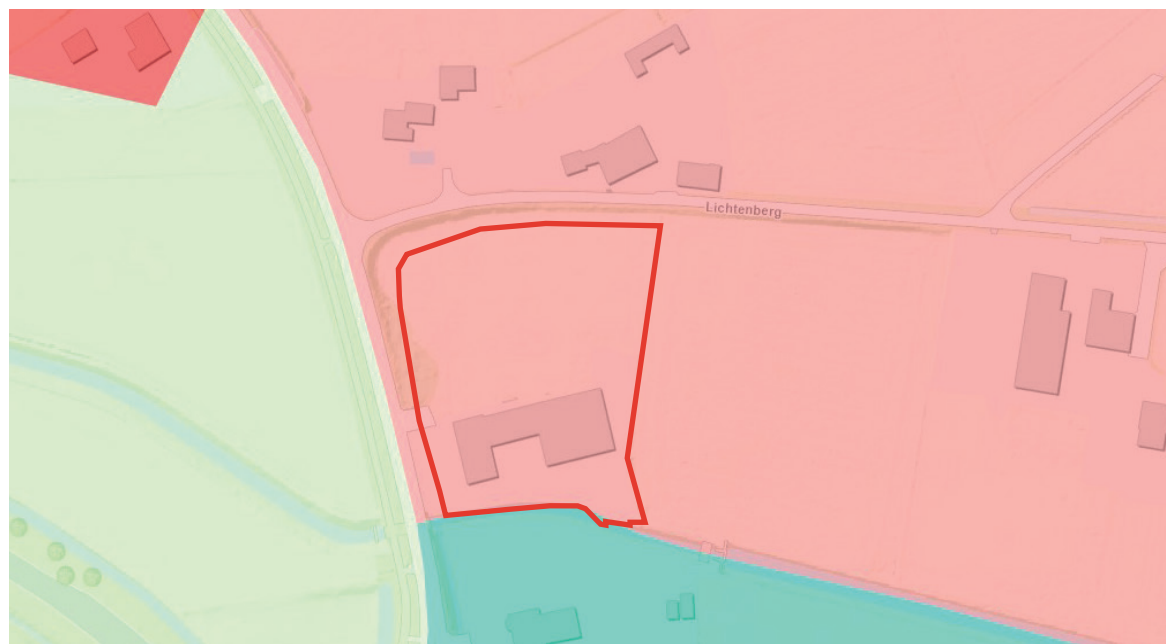
Binnen de rode lijn (kadastraal) ligt het plangebied



landschapstype

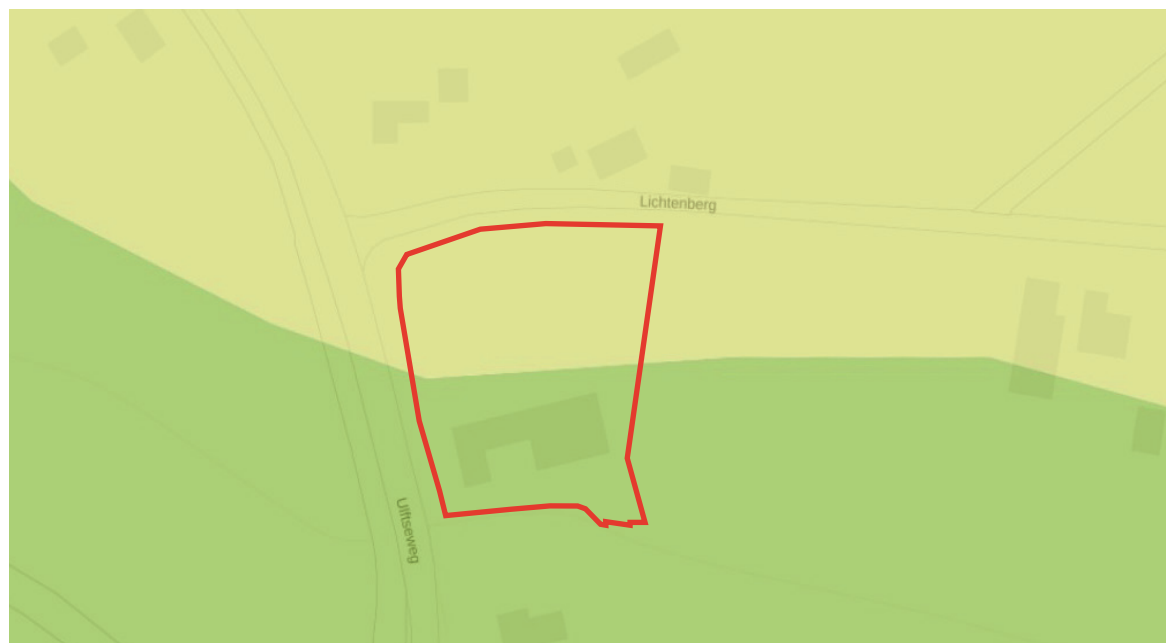
De landschapstypekaart van de provincie Gelderland geeft aan dat het plangebied zich bevindt in het broekige kampenontginningslandschap.

Volgens de handreiking van de gemeente Oude IJsselstreek wordt dit landschapstype ingedeeld bij het heide- en broekontginningslandschap.



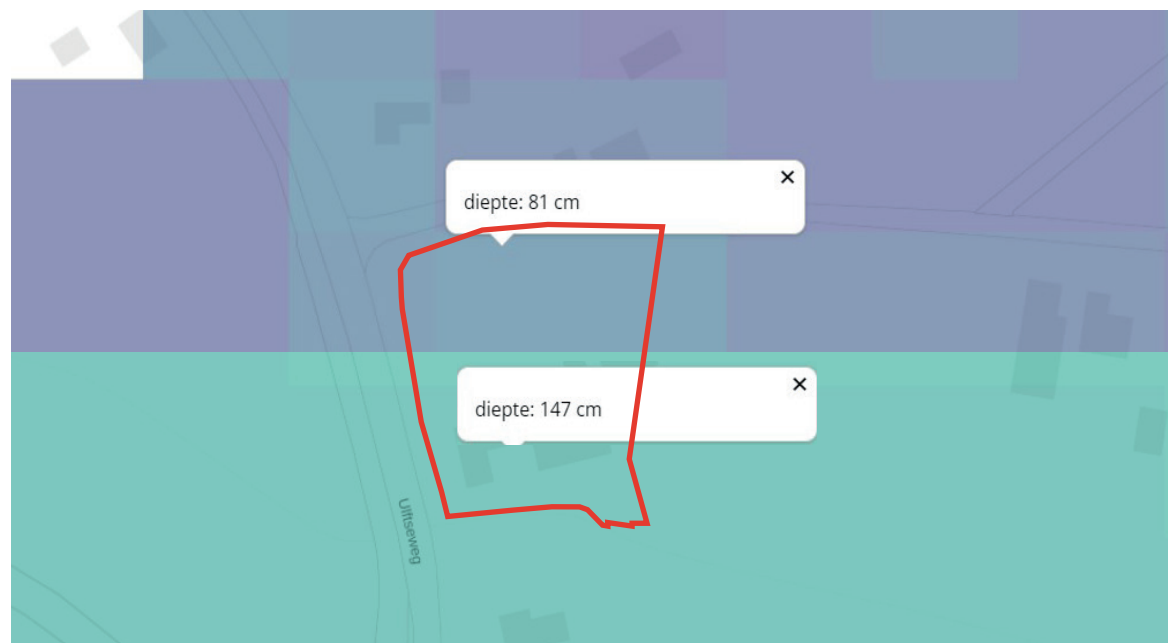
bodemtype

Het noordelijke deel van het plangebied bestaat uit een vlakvaaggrond met lemig fijn zand. Dit is een kalkloze zandgrond zonder minerale eerdlaag. Het zuidelijke deel van het plangebied bestaat uit een poldervaaggrond met lichte zavel. Dit is een oude rivierkleigrond zonder minerale eerdlaag, waarbij de bouwvoor bestaat uit lichte zavel.



grondwatertrap

De grondwatertrap in het plangebied wordt ingedeeld als grondwatertrap VIIo. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ligt op 81 cm onder het maaiveld, terwijl de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) zich op 147 cm onder het maaiveld bevindt.



bestemmingsplan

Op de bestemmingsplankaart is het paarse deel bestemd als bedrijf. Het noordelijke groene deel heeft de bestemming agrarisch met de aanduiding "waarde openheid." Door het perceel loopt een gasleiding, die op de kaart is weergegeven met een stippenarcering.



historie

Op de kaart van 1850 is de Bergerslagbeek te herkennen, die van oost naar west door het gebied loopt. Opvallend is dat de bebouwing zich voornamelijk in het noordoostelijke deel bevindt.

Het zuidwestelijke deel bestaat uit nattere gronden die waarschijnlijk nog niet ontgonnen waren.

Op de kaart van 1900 zijn de nattere gronden groen gekleurd; dit zijn voornamelijk graslanden.

De drogere stukken zijn in gebruik genomen voor akkerbouw en worden met een gele kleur weergegeven. De meeste perceelsgrenzen zijn groen van kleur, wat erop duidt dat hier houtopstanden stonden, zoals elzensingels op de natte gronden en houtsingels op de drogere gronden.

Tussen 1930 en 1950 zijn de houtsingels grotendeels gerooid en vervangen door prikkeldraad. Hierdoor is het landschap opener geworden. Op de kaart van 1950 is de bebouwing rood aangegeven. Direct rondom de bebouwing zijn waarschijnlijk grotere boomgaarden aanwezig geweest, weergegeven met zwarte puntjes op de kaart.

Tussen 1950 en 1980 is de bebouwing in het plangebied toegenomen. Vanaf 1980 tot 2020 zijn de ontwikkelingen in het landschap minimaal geweest. Wel is te zien dat de kleine perceelsverkeuring plaats heeft gemaakt voor grotere percelen en dat er een rondweg is aangelegd.



(bron: www.topotijdreis.nl)

Foto's



aanwezige kwaliteiten

De aanwezige kwaliteiten van het plangebied zijn zeer beperkt. De Bergerslagbeek loopt aan de zuidkant langs het plangebied (1). Langs de perceelsgrens heeft deze geen natuurlijke oever. Het straatwerk (2) sluit direct aan op de bebouwing en reikt bijna tot aan de insteek van de beek.

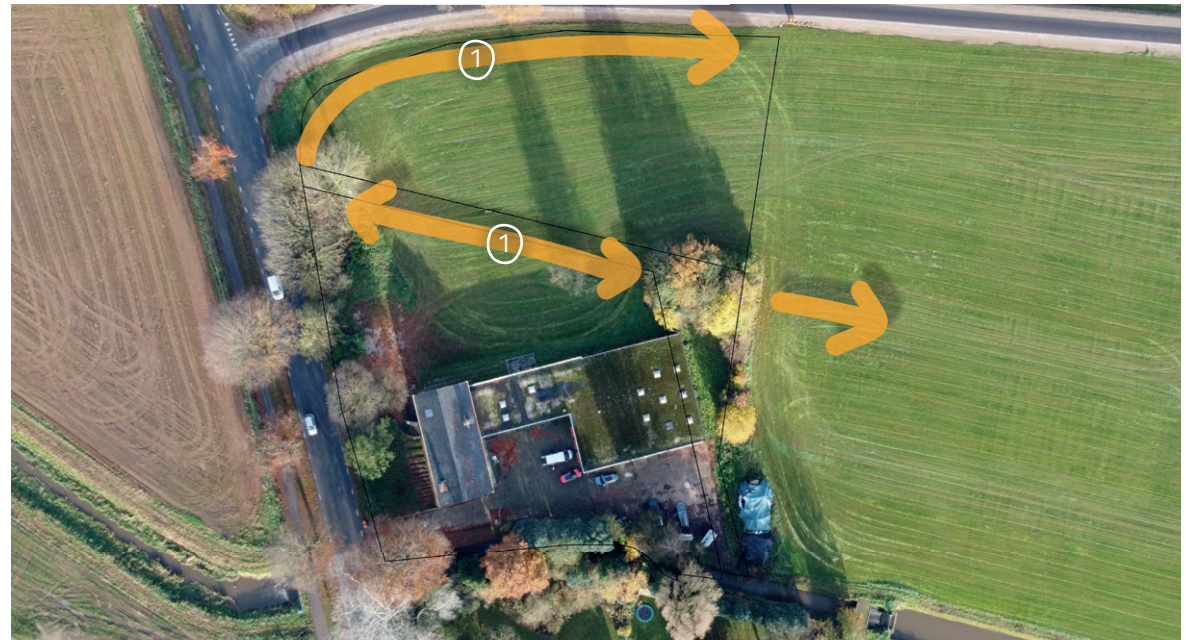
Aan de noordkant liggen nog twee plukjes met inheemse beplanting (3). De meest westelijke houtopstand is deels eigendom van de gemeente.

Aan de noordzijde wordt de grond gebruikt als gangbaar grasland (4).



Potentiële kwaliteiten

Voor de landschappelijke inpassing kunnen oude landschapsstructuren opnieuw worden opgepakt (1).



Legenda

Bebouwing:

- 1.1 woonhuis
- 1.2 kantoor
- 1.3 werkplaats

Erf:

- 2.1 inrit
- 2.2 verharding/ parkeerplaats
- 2.3 voortuin
- 2.4 hoge haag

Landschapselementen:

- 3.1 inheemse houtopstand
- 3.2 solitaire boom

Landgebruik:

- 4.1 grasland



Legenda

Bebouwing:

- 1.1 woonhuis
- 1.2 appartementen
- 1.3 uitbouw bestaande bebouwing

Erf:

- 2.1 parkeerplaats voor 12 st. voertuigen
- 2.2 parkeerplaats voor 4 st. voertuigen
- 2.3 parkeerplaats voor 7 st. voertuigen
- 2.4 looppad om de bebouwing
- 2.5 haag om de parkeerplaats
- 2.6 haag om de tuin van de appartementen
- 2.7 struweelhaag

Landschapselementen:

- 3.1 inheemse houtopstand handhaven
- 3.2 houtsingel op de nieuwe erfgrans

Landgebruik:

- 4.1 grasland door de burens aan te kopen



berekening

Voor de landschappelijke inpassing hanteert de gemeente Oude IJsselstreek een puntensysteem. Bij een verandering van het bestemmingsvlak tot 500 m² geldt dat minimaal 500 punten moeten worden behaald. Wanneer sprake is van een grotere ontwikkeling, wordt het benodigde aantal punten bepaald aan de hand van de oppervlakte van het bestemmingsvlak.



Op deze locatie betreft het een bestemmingsvlak met een oppervlakte van 3.400 m² (rood aangegeven). Hiervoor geldt dat minimaal 3.400 punten aan landschapselementen moeten worden gerealiseerd. Daarnaast moeten minimaal twee verschillende landschapselementen worden aangelegd.

Het plangebied ligt binnen het Heide- en Broekontginningslandschap. De voorgestelde landschappelijke inrichting sluit aan bij de kenmerken van dit landschap. Er wordt ingezet op de aanleg van gebiedseigen beplanting in de vorm van een houtsingel en een haag, waarmee de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing van het erf worden versterkt.

De volgende landschapselementen worden aangelegd:

Houtsingel

Er wordt een houtsingel aangelegd met een oppervlakte van 450 m². Volgens het puntensysteem levert dit 12 punten per m² op.

Berekening:

$$450 \text{ m}^2 \times 12 \text{ punten} = 5.400 \text{ punten}$$

Haag + struweelhaag

Daarnaast wordt 124 meter haag aangeplant. Hiervoor geldt een waardering van 10 punten per meter.

Berekening:

$$124 \text{ meter} \times 10 \text{ punten} = 1.240 \text{ punten}$$

De totale puntenscore voor de landschappelijke inpassing bedraagt daarmee:

$$5.400 \text{ punten} + 1.240 \text{ punten} = 6.640 \text{ punten}$$

Met de aanleg van de houtsingel en de haag worden in totaal 6.640 punten behaald.

Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste minimale score van 3.400 punten voor de ontwikkeling. Tevens wordt voldaan aan de eis dat minimaal twee verschillende landschapselementen worden toegepast.

berekening

In totaal komt er 330 m² aan oppervlakte bij, bestaande uit verharding en dakoppervlakte, waarvan het hemelwater moet worden afgevoerd. (de nieuwe verharding in het rood weergegeven)

Voor de berekening van het te bufferen hemelwater is de volgende rekensom aangehouden: 80 mm hemelwater vasthouden per 1 m² dakoppervlakte en per 1 m² bestrating. In totaal moet er 26,2 m³ hemelwater worden gebufferd.

De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt 81 cm onder het maaiveld. Dit betekent dat het te bufferen hemelwater tot een maximale diepte van 81 cm onder het maaiveld kan worden opgeslagen.

Het idee is dat het hemelwater zonder kolken of afvoeren vanaf het straatwerk kan aflopen naar het naastgelegen perceel (witte pijlen). Wanneer het naastgelegen perceel 7 cm lager ligt dan het straatwerk en een oppervlakte heeft van 410 m² (in blauw weergegeven), kan er 28,7 m³ aan hemelwater worden gebufferd. Dit hemelwater kan vervolgens infiltreren in de ondergrond.



Legenda

1.2 houtsingel met een oppervlakte van 450 m².

1.3 haag om de parkeerplaats, 51 meter

1.4 haag om de parkeerplaats, 22 meter

1.5 haag om de tuin, 31 meter.

1.6 struweelhaag op de erfsgrens, 20 meter lang. De haag staat 5 meter uit de insteek van de waterschapssloot.



houtsingel

De houtsingel heeft een oppervlakte van circa 450 m² en een minimale breedte van 6 meter. De houtsingel wordt aangeplant met een plantafstand van 1,5 x 1,5 meter.

De beplanting wordt groepsgewijs aangeplant, waarbij de verschillende soorten in kleine groepen van circa 5 tot 7 planten per soort worden aangebracht. Voor de aanplant wordt gebruikgemaakt van inheemse beplanting met een minimale plantmaat van 100/125 cm.

Aantal en soort:

- 45 st. *Prunus spinosa* (sleedoorn)
- 35 st. *Crataegus monogyna* (eenstijlige meidoorn)
- 30 st. *Corylus avellana* (hazelaar)
- 25 st. *Cornus sanguinea* (rode kornoelje)
- 25 st. *Viburnum opulus* (gelderse roos)
- 20 st. *Rhamnus frangula* (vuilboom/sporkehout)
- 20 st. *Euonymus europaeus* (wilde kardinaalsmuts)



hagen

Over een totale lengte van 1024 meter wordt een inheemse haag aangeplant. De haag wordt aangeplant met een gemengde mix van inheemse beplanting, waarbij wordt uitgegaan van 6 planten per strekkende meter in kruisverband. Voor de totale lengte van 124 meter zijn hiermee circa 745 stuks plantmateriaal benodigd.

De minimale aanplantmaat bedraagt 100/125 cm. De uiteindelijke hoogte van de haag bedraagt circa 120 cm, met een uiteindelijke breedte van circa 100 cm.

Aantal en soort haagplanten:

- 176 st. *Prunus spinosa* (sleedoorn)
- 211 st. *Crataegus monogyna* (eenstijlige meidoorn)
- 133 st. *Acer campestre* (veldesdoorn)
- 105 st. *Carpinus betulus* (haagbeuk)



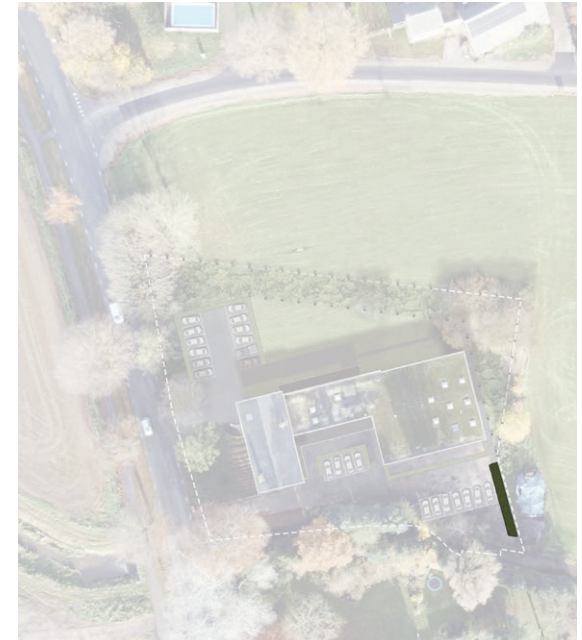
struweelhaag

Over een totale lengte van 20 meter wordt een inheemse struweelhaag aangeplant. De haag wordt opgebouwd uit een gevarieerde mix van inheemse soorten, waardoor een natuurlijke en ecologisch waardevolle beplanting ontstaat. De aanplant vindt plaats met circa 4 planten per strekkende meter in kruisverband. Voor de totale lengte van 20 meter zijn hiermee circa 80 stuks plantmateriaal benodigd.

De minimale aanplantmaat bedraagt 125/150 cm. De struweelhaag krijgt een uitgroeiend karakter en mag zich natuurlijk ontwikkelen. Bij voldoende groeiruimte kan de haag uiteindelijk een hoogte van meer dan 4 meter bereiken, waardoor een robuuste landschappelijke structuur ontstaat die bijdraagt aan de biodiversiteit en schuil- en nestgelegenheid biedt voor diverse diersoorten.

Aantal en soort haagplanten:

- 18 st. *Prunus spinosa* (sleedoorn)
- 20 st. *Crataegus monogyna* (eenstijlige meidoorn)
- 12 st. *Acer campestre* (veldesdoorn)
- 10 st. *Carpinus betulus* (haagbeuk)
- 10 st. *Corylus avellana* (hazelaar)
- 10 st. *Viburnum opulus* (Gelderse roos)



Doelstellingen

- Nest-, schuil-, en voedselgelegenheid voor vogels, zoogdieren, vlinders en andere insecten, amfibieën en reptielen.
- Verbindingswegen voor zoogdieren, insecten, amfibieën en reptielen.
- Bijdrage aan een aantrekkelijk landschap.
- Instandhouding en herstel van cultuurhistorische waarde.
- Het leveren van brandstof (houtoogst d.m.v. beheer).

Het invangen van stikstofverbindingen en fijnstof.

Beheer:

Tenminste 70% van de oppervlakte beheren als hakhout. Hakhoutbeheer is een traditionele methode voor het beheren van bomen en struiken. Dit houdt in dat de bomen en struiken om de 6 tot 12 jaar tot ongeveer 20-30 centimeter boven de grond worden afgezaagd. Dit resulteert in stobben of stoven, die in de daaropvolgende seizoenen weer opnieuw uitlopen. Door het uitvoeren van hakhoutbeheer behouden houtwallen en -singels een dichte gevarieerde structuur.

Het afzetten van het element en overige snoeiwerkzaamheden vinden alleen plaats in de periode tussen 1 oktober en 1 maart om verstoring van de fauna te minimaliseren.

Het vrijkomende snoeiafval verwijderen uit het element of het snoeiafval op rillen leggen, mits dat de ondergroei en/of het uitlopen van de stobben niet schaadt, de rillen maximaal 0,5 meter hoog zijn en dat niet meer dan 10% van de oppervlakte van het element bedekt is met rillen. Als het snoeiafval wordt versnipperd, worden de houtsnippers afgevoerd.



Doelstellingen

- Nest-, schuil-, en voedselgelegenheid voor vogels, de boomkikker, vlinders en andere insecten.
- Verbindingswegen voor zoogdieren, vlinders, amfibieën en reptielen.
- Bijdrage aan een aantrekkelijk landschap.

Beheer:

Het beheer bestaat uit hakhoutbeheer waarbij de struiken eens per 5 tot 7 jaar op een hoogte van 20 tot 30 cm worden afgezaagd. De stobben lopen in de jaren daarna weer uit.. Bij voorkeur wordt het beheer gefaseerd uitgevoerd, bijvoorbeeld elk jaar 20 tot 30%. Onderhoudswerkzaamheden vinden alleen plaats in de periode tussen 15 juli en 15 maart (buiten het broedseizoen).

Als het snoeiafval versnippert gaat worden, dan de snippers afvoeren en niet in het element verwerken.



Doelstellingen

- Nest-, schuil-, en voedselgelegenheid voor vogels en insecten.
- Instandhouding van de cultuurhistorische waarde van het erf.

Beheer:

U knipt of scheert de heg jaarlijks éénmaal aan alle zijden van de heg. Onderhoudswerkzaamheden vinden alleen plaats in de periode tussen 15 juli en 15 maart (buiten het broedseizoen). Heggen die wat verder van de bebouwing liggen kunnen eventueel eens per twee jaar onderhouden worden, waarbij het beheer het liefst gefaseerd wordt uitgevoerd, bijvoorbeeld elk jaar 50%. Dit extensievere beheer leidt tot een hogere ecologische waarde.

Na het knippen of scheren heeft de heg een hoogte van minimaal 0,8 meter en maximaal 1,5 meter. Als het snoeiafval versnipperd gaat worden, dan de snippers afvoeren en niet in het element verwerken.

