



landschappelijk inpassingsplan

praktijk 'jij en ik' noordhoek 38, reek

INHOUD

1. Inleiding	3.
2. Beschrijving locatie	5.
3. Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027	7.
4. Landschap Historisch perspectief	9.
5. Locatie Huidige karakteristiek	10.
6. Landschappelijk inpassingsplan	11.
Colofon	16.



Afb.1: Ligging plangebied.

1. INLEIDING

Aanleiding

De praktijk 'Jij en ik', gesitueerd op het perceel Noordhoek 38 te Reek, heeft het voornemen om op deze locatie uit te breiden met een onderdeel dagbehandeling en ambulante begeleiding.

De locatie bestaat in totaal vier percelen, te weten; SCH03-L-730, -731, -736 en CH03-L-824. Tegenwoordig bedraagt het oppervlak circa 8.850 m².

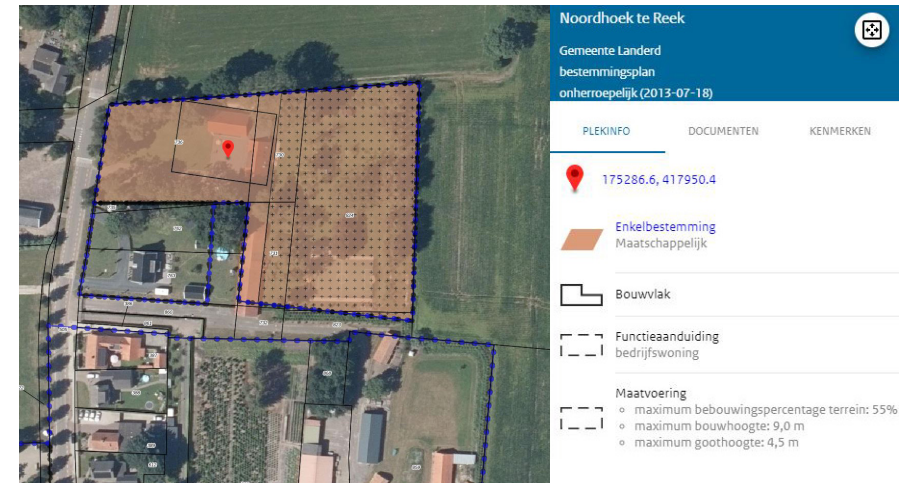
De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Noordhoek te Reek', vastgesteld op 18 juli 2013. Conform dit bestemmingsplan hebben de percelen gezamenlijk de bestemming 'Enkelbestemming Maatschappelijk'. Daarnaast geldt voor het rechter gedeelte 'Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4'. Aanvullend op genoemde bestemmingen geldt er een 'Bouwvlak' met een functieaanduiding 'bedrijfswoning' met eisen ten aanzien van de hoogten en het bebouwd oppervlak. Voor het meest zuidelijk gelegen gebouw geldt tenslotte nog de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - ondergeschikt'.

Het voorgenomen bouwplan past niet in het bestemmingsplan. Het plan is strijdig met artikel 3.2.2. betreffende het niet toestaan van het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak. Ook kan niet worden voldaan aan artikel 3.4 wat voorschrijft dat afwijken van de bouwregels voor het bouwen van gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak niet meer dan 10% van de oppervlakte van het bouwvlak mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag zijn.

Op basis van bovenstaande kan alleen via een bestemmingsplanwijziging meegewerkt worden aan het plan om het bouwvlak te wijzigen en de bedrijfswoning weg te bestemmen.

Doel

Het voorgenomen bouwplan past binnen het gemeentelijk beleid. Om deze reden wil de gemeente Landerd in beginsel en onder voorwaarden meewerken aan het voorgenomen bouwplan. Een van de voorwaarden is dat het voorgenomen bouwplan goed is in te passen op de locatie en er geen belemmeringen zijn. Een goede verantwoording ten aanzien van de landschappelijke inpassing van het perceel is zodoende noodzakelijk. In deze notitie wordt deze landschappelijke inpassing toegelicht.



Afb.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Noordhoek te Reek' (2013)



Afb.3: Weergave voorgenomen uitbreiding.

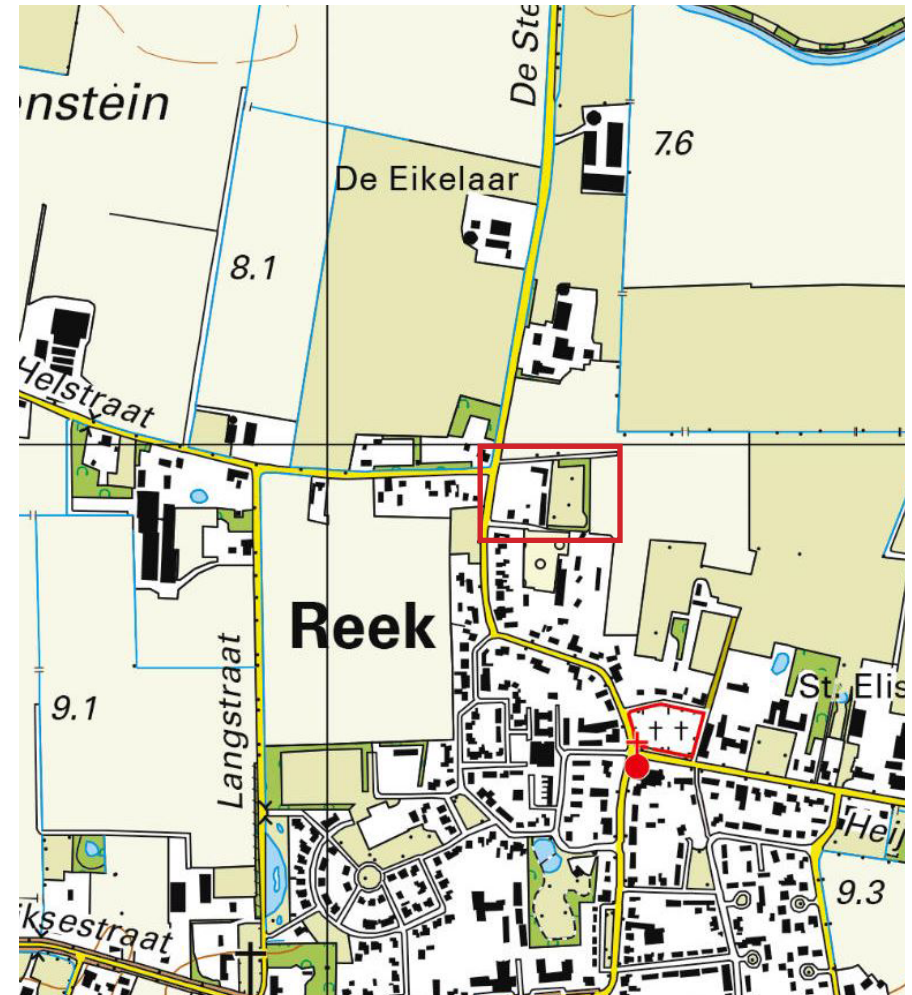
2. BESCHRIJVING LOCATIE

De locatie is gelegen aan de T-splitsing Noordhoek - De Steeg - Helstraat. De wegen maken onderdeel uit van de lokale ontsluitingstructuur voor het buitengebied van Reek en de verbinding met Herpen en Overlangel.

De Noordhoek vormt van oudsher een ontsluitingsweg naar het centrum van Reek. Door de realisatie van de N277 heeft de weg echter zijn oorspronkelijke functie grotendeels verloren.

Reek heeft zich in de afgelopen decennia grotendeels in zuidelijke richting uitgebreid. De locatie maakt zodoende deel uit van de rand van de bebouwde kom en sluit aan de noord- en oostzijde aan op het (agrarisch) buitengebied. Het terrein kenmerkt zich door een groene inrichting met een hoofdgebouw bestaande uit één laag met een kap, een schuur, diverse speelvoorzieningen en volwaardige bomen.

Ten zuiden van de locatie is recent een vrijstaande woning gerealiseerd. Deze woning sluit met de noord- en oostzijde aan op de locatie. De erfscheiding is aan de zijkant vormgegeven door een haag en boombeplanting. De grens aan de achterzijde wordt gevormd door de schuur van de praktijk.



Afb.4: Locatie Praktijk 'Jij en ik' in ruimtelijke context van Reek.

Afb. 5 t/m 9

5. Zicht op de Noordhoek - De Steeg richting het buitengebied, gezien vanaf de entree van de locatie (rechts).



6. Zicht op de Noordhoek richting kern van Reek, gezien vanaf de entree van de locatie (links).



7. Entree van de locatie.



8. Zicht op hoek bestaande bebouwing waar de uitbreiding gaat plaatsvinden

9. Groen binnenterrein met diverse (speel) voorzieningen en volwassen bomen.



3. LANDSCHAPSBELEIDSPLAN LANDERD 2013-2027

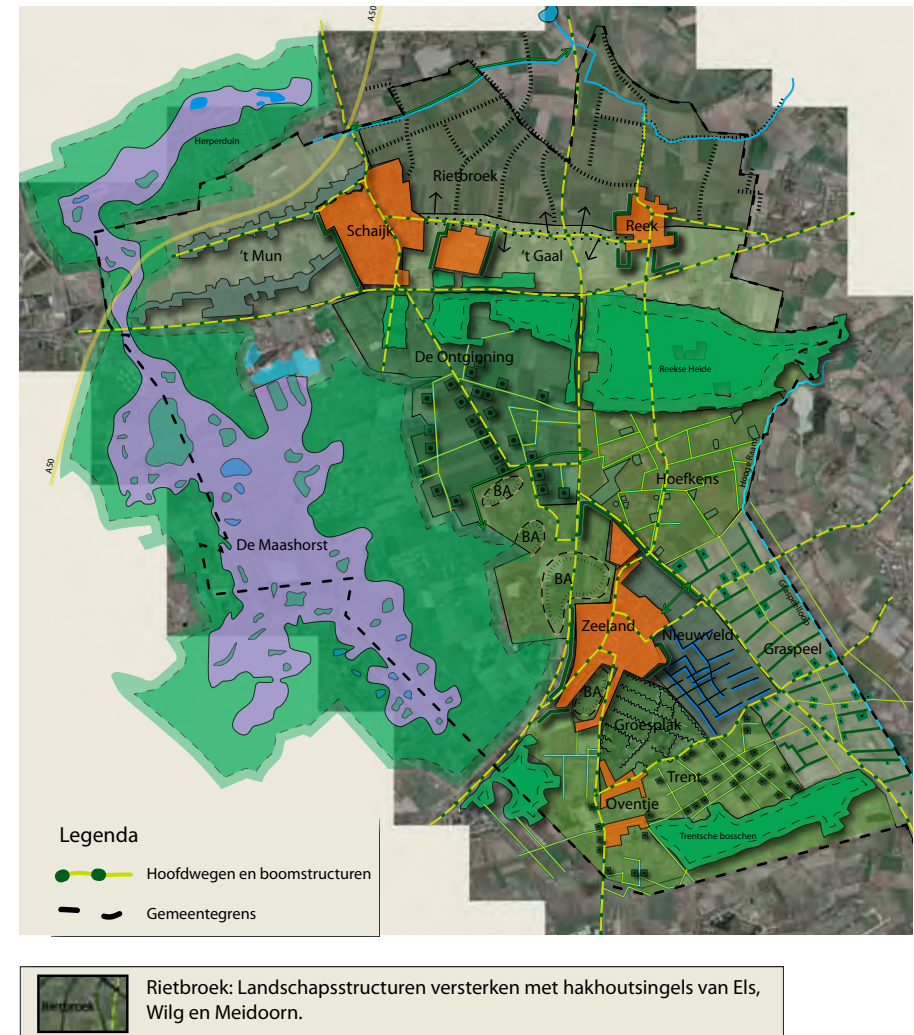
De gemeente Landerd heeft in 2012 een nieuw landschapbeleidsplan opgesteld. Het plan is een verdieping van het landschapbeleidsplan 2003 en zet in op een algehele landschapsverbetering.

De geformuleerde doelen van het landschapbeleidsplan zijn:

- Realiseren van een groene dooradering en groene randen van de dorpen, waardoor de dorpen nadrukkelijk onderdeel van het landschap zijn.
- Versterken van de diversiteit en daarmee de identiteit van het landschap.
- Stimuleren van en richting geven aan particuliere landschapsverbetering, inhoud geven aan het begrip landschapskwaliteit.
- Versterken en onder de aandacht brengen van de bijzondere gebieden.
- Projecten benoemen waarmee de gemeente haar landschap verbeterd.
- Verzamelen van alle projecten die in verschillende plannen voor het buitengebied benoemd zijn.
- Ondersteuning van keuzes in de nieuwe structuurvisie.

Het landschapbeleidsplan verdeelt het buitengebied van de gemeente in 11 deelgebieden op basis van grondgebruik, historie bodem en occupatie. Het plangebied Noordhoek 38 valt in het deelgebied 'Rietbroek' (zie afbeelding 10).

Op de volgende pagina is de omschrijving van het deelgebied Rietboek uit het landschapsbeleidsplan weergegeven. Van het deelgebied is de identiteit, de landschappelijke en ecologische ontwikkeling, het recept en de landschapselementen beschreven.



Afb. 10: Visiekaart en deelgebieden, bron: Landschapbeleidsplan Landerd 2013-2027.

Identiteit

Het gebied ten noorden van Schaijk en Reek bestaat uit een laag gelegen halfopen landschap. De oorspronkelijk veel voorkomende houtwallen en (meidoorn)struwelen zijn grotendeels verdwenen. Daarvoor in de plaats zijn op enkele plaatsen loofhoutbosjes aangeplant en zijn laanbeplantingen aangebracht.

Landschappelijke ontwikkeling

Landschapstructuren versterken en maatvoering zichtbaar maken door aanplant van hakhoutsingels in de richting Noord-Zuid.

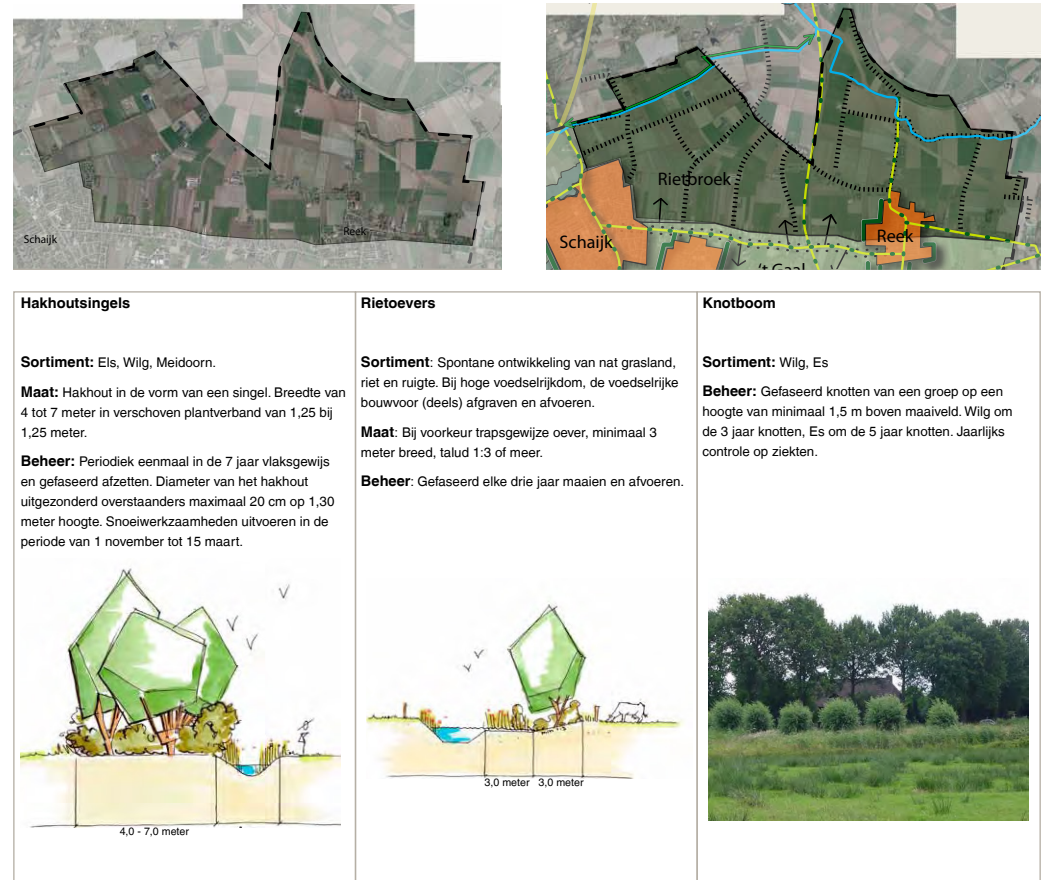
Ecologische ontwikkeling

Ecologische verbindingszone Munsche Wetering realiseren (inclusief aansluiting op Ecologische verbindingszone Hertogswetering). Leefgebied voor vogels van vochtig open cultuurlandschap versterken.

Recept

Landschapsversterking in dit gebied met behulp van de aanleg van de volgende landschapselementen:

- Hakhoutsingels van Els, Wilg en Meidoorn, minimale lengte 50 meter.
- Ontwikkeling van rietoevers bij sloten, minimaal 50 meter.
- Knotbomen van Els, Wilg. Minimaal 10 stuks.



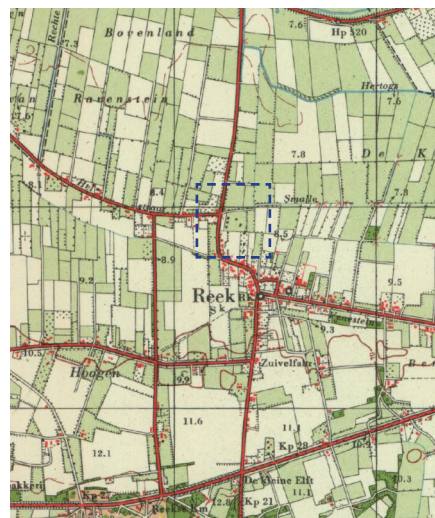
ELINGS

Afb. 11: Deelgebied Rietbroek, bestaande situatie, visie en landschapselementen
bron: Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027.

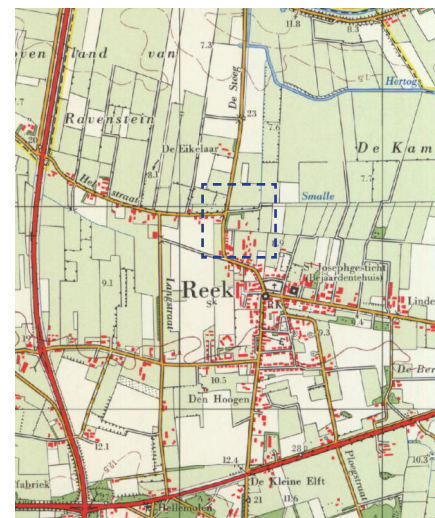
4. LANDSCHAP | HISTORISCH PERSPECTIEF



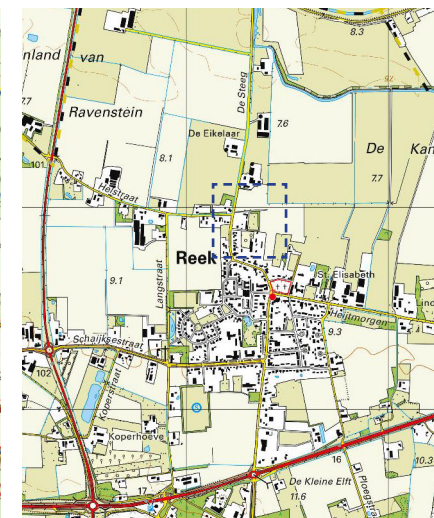
Afb. 12: Kaartbeeld/situatie rond 1850.



Afb. 13: Kaartbeeld/situatie rond 1955.



Afb. 14: Kaartbeeld/situatie rond 1978.



Afb. 15: Kaartbeeld/situatie rond 2019.

De getoonde topografische kaarten laten de transformatie van Reek en het landschap in de afgelopen 150 jaar zien. Het kaartbeeld rond 1850 laat een van de eerste gedetailleerde kaarten van Reek en de omgeving zien. De Heijtmorgen, Noordhoek en Helstraat zijn al herkenbaar aanwezig. Ten noorden van de locatie is de Smalle Wetering nog duidelijk zichtbaar. Het kaartbeeld van 1955 en 1978 laat een groei van Reek zien die in eerste instantie voornamelijk aan de oost- en zuidzijde plaats heeft gevonden. Het oorspronkelijke verloop van de Noordhoek is in beide kaartbeelden nog herkenbaar, een deel van de weg heeft echter een ondergeschikte rol gekregen. Het fijnmazige landschap rondom Reek heeft in de loop der jaren een schaalvergroting ondergaan door het samenvoegen van meerdere kavels en het dempen van watergangen. Desondanks is de oorspronkelijke structuur nog op veel plekken herkenbaar. Op het kaartbeeld van 1978 is ook voor het eerst de voltooide N277 weergegeven.

Tot circa 1978 hebben er op en rond de locatie meerde kleinschalige bouwvolumes gestaan, vergelijkbaar met het kaartbeeld uit 1955. Na deze periode zijn enkel de schuren (omgevormd tot een groter geheel) overgebleven. Omstreeks 2015 is de huidige verschijningsvorm van de locatie bereikt. In het landschap ten noordoosten van de locatie zijn een aantal wegen definitief verdwenen (ingekorte Kempenlandstraat) en/of afgewaardeerd tot een niet openbaar betreedbaar pad (weg in het verlengde van de Helstraat). Tevens is de houtwal die rond 2000 nog nagenoeg rondom het gehele plangebied liep over een groot gedeelte niet meer herkenbaar aanwezig.

In de laatste decennia heeft aan de westzijde van Reek nog een uitbreiding met woningbouw plaatsgevonden. Deze uitbreiding heeft echter weinig verwantschap met de oorspronkelijke ruimtelijke structuur van Reek en het omliggend landschap. De locatie heeft zodoende altijd de rand van het dorp en de overgang naar het landschap gevormd.

5. LOCATIE | HUIDIGE KARAKTERISTIEK

In de laatste decennia is het aanzien van de locatie door de functieverandering (drastisch) veranderd. Afbeelding 16 is een luchtfoto van de locatie omstreeks 2009, voor de bouw van de praktijk en de vrijstaande woning. Van de destijds aanwezige (boom)beplanting resteert nog maar een klein gedeelte. Deze 'restanten' bevinden zich voornamelijk aan de noordwestelijke en oostelijke rand. In beide delen heeft door (noodzakelijke) kap van bomen nog een verdere verdunning plaatsgevonden. Op enkele plekken zijn echter ook nieuwe bomen geplant die een mogelijk herstel van de oude houtwallen in gang kunnen zetten.

De oostelijke rand heeft door de aanwezigheid van struweel en de naaldbomen een minder gecultiveerd aanzicht. In de noordelijke rand is op meerdere plekken Rhododendron geplaatst en overige jonge aanplant. Deze zone is meer open en heeft een vrij zicht op het omliggende landschap. Het achterterrein kenmerkt zich verder door weinig reliëf, grasbedekking en op meerdere plekken overblijfselen van de oude boombeplanting. Op het terrein zijn tevens meerder speelvoorzieningen geplaatst.

De voorzijde van de locatie kenmerkt zich als de entree. Door de aanwezigheid van de weg en benodigde parkeerplaatsen, een pleintje bij de entree van het gebouw en de gebruikte verlichtingsarmaturen heeft het een min of meer formele uitstraling.

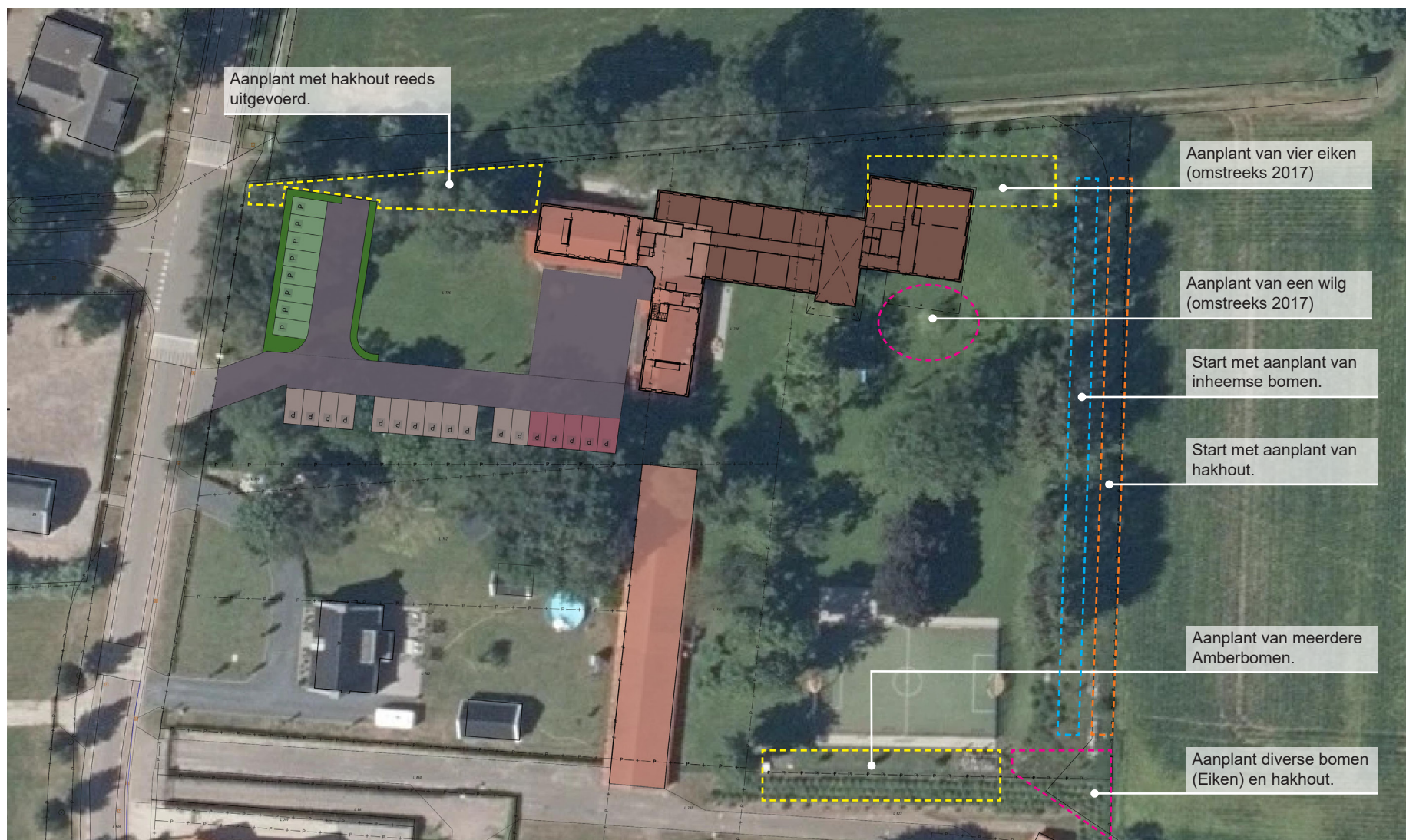
Rondom de locatie bevindt zich op de perceelsgrens een laag gaashek. Door de beperkte hoogte en open structuur vormt dit nauwelijks een belemmering in de overgang naar het omliggend agrarisch landschap.



Afb. 16: Luchtfoto locatie omstreeks 2009.

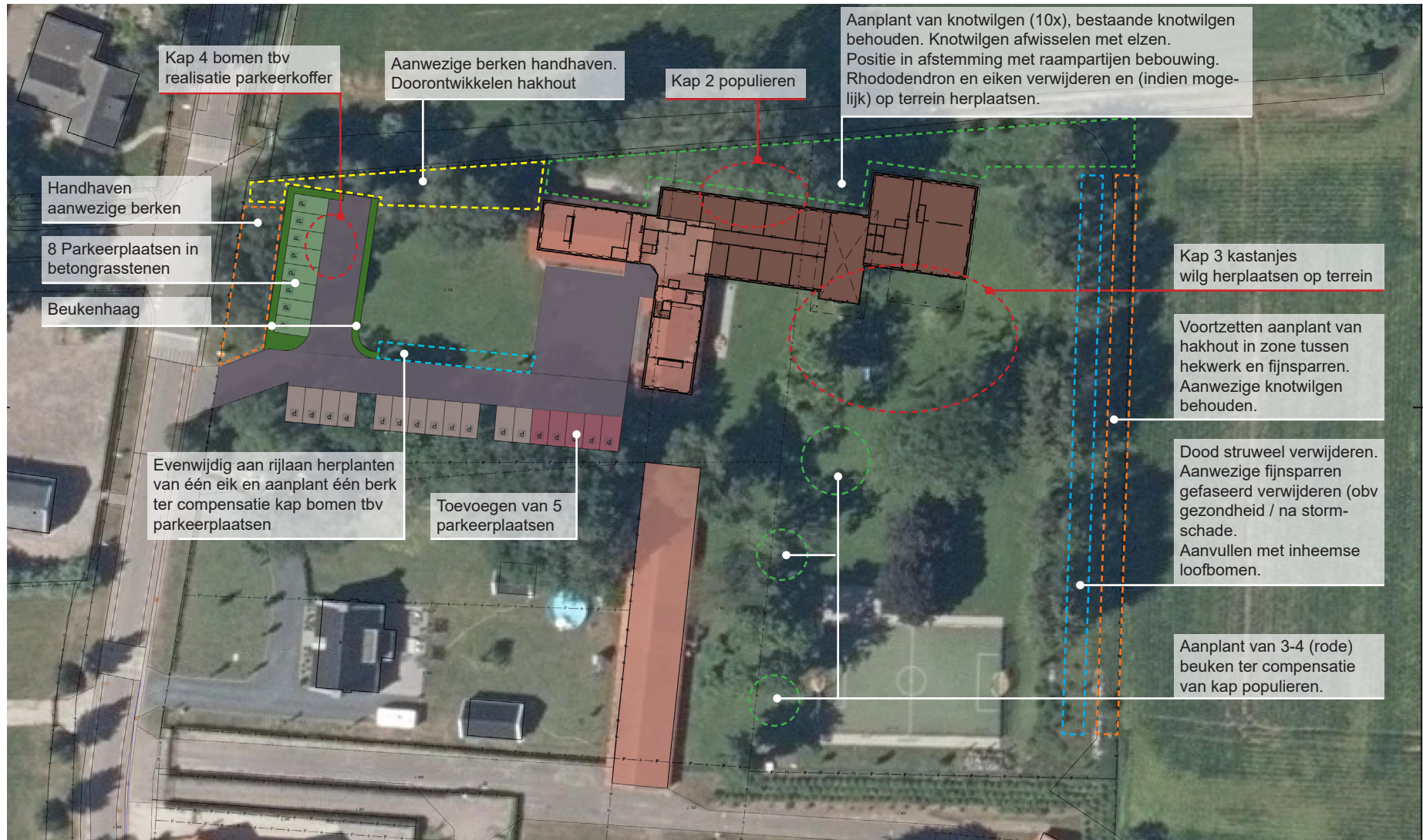
6. LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Inpassingsplan | reeds genomen maatregelen n.a.v. 'Landschappelijk inpassingsplan Noordhoek (ongenummerd) Reek', d.d.06.11.2012



Afb. 17: Reeds genomen maatregelen

Inpassingsplan | te nemen maatregelen



Afb. 18: Inpassingsplan.

Voor de realisatie van de eerste bebouwing op het perceel is in 2012 een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door Natuurbank Overijssel. Dit plan omvatte enkele ingrepen om destijds de nieuwbouw te integreren. Het inrichtingsplan was opgesteld op basis van onderstaande uitgangspunten:

- Verwijderen uitheems plantmateriaal;
- Opnemen van enkele in het plangebied aanwezige bomen die voldoende kwaliteit hebben om uit te groeien tot beeldbepalende en karakteristieke bomen.
- De nieuwe bebouwing hoeft niet zichtbaar te zijn vanaf de Noordhoek, maar de functie van het gebouw hoeft niet ontkent te worden.

Op basis van deze uitgangspunten is een plan opgesteld bestaande uit verschillende onderdelen. In de afgelopen jaren is dit plan ten dele uitgevoerd. Voorliggend inpassingsplan zorgt zodoende in de afronding van het voorgaande plan en voorziet in een aantal nieuwe elementen in verband met de voorgenomen uitbreiding op de locatie.

Voorterrein

De voornaamste ingreep op het voorterrein betreft de aanleg van 13 benodigde parkeerplaatsen. Deze plaatsen zijn nodig in verband met de uitbreiding van de praktijk. Met deze realisatie wordt de capaciteit op het eigen terrein verdubbeld. Links van de entree wordt een nieuwe parkeerkoffer aangelegd met een capaciteit van acht plaatsen. Deze plekken zijn primair bedoeld voor het personeel. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbetonstenen en gaan zodoende na verloop van tijd grotendeels op in het aanwezige groen. Uitgangspunt is dat de bomengroep van voornamelijk berken aan de straatzijde wordt gehandhaafd. Hiervoor is het noodzakelijk dat de parkeerkoffer op 6.0 meter afstand vanaf de perceelsgrens is gelegen. De parkeerkoffer wordt grotendeels omzoomd met een beukenhaag van maximaal 1.2 meter.

Om de parkeerkoffer te realiseren is het noodzakelijk om vier bomen te kappen. Ter compensatie van deze kap wordt er op het grasveldje aan de voorzijde een nieuwe berk langs / evenwijdig aan de oprijlaan duurzaam aangeplant. Tevens wordt hier een eik herplant. Deze eik staat nu achter de huidige bebouwing en moet wijken voor de nieuwbouw.

In het verlengde van de bestaande parkeerplaatsen worden aan de rand van het pleintje tevens vijf parkeerplaatsen toegevoegd. Hiervoor dient een paaltje

die momenteel de doorgang belemmert verwijderd te worden en moeten de parkeerplaatsen op de bestaande verharding gemarkeerd worden.

De bomenrij aan de voorzijde, tezamen met de boombeplanting langs de noordzijde van het perceel tot aan de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. Hier dient tevens het aanwezige hakhout verder ontwikkeld te worden middels een beperkte aanplant van inheems plantmateriaal (boswilg, sleedoorn en vuilboom).

Achterterrein

Langs de perceelsgrens aan de noordzijde bevinden zich enkele knotwilgen. Deze wilgenrij wordt voorlangs de bestaande en nieuwe bouw voortgezet. Deze knotwilgen worden afgewisseld met elzen. De exacte positie wordt afgestemd op de raampartijen in de bebouwing. Vanuit het gebouw is uitzicht over het buitengebied gewenst, maar vanaf het buitengebied is zicht op het gebouw minder gewenst. De afwisseling tussen de knotwilgen en elzen mag willekeurig uitgevoerd worden en hoeft niet in een vast stramien plaats te vinden. De huidige beplanting in deze zone kan wanneer sprake is van inheemse soorten gehandhaafd blijven, exoten dienen verplaatst te worden naar plekken buiten de randzone.

In de noordelijke randzone staan eveneens twee populieren. Het is gewenst/noodzakelijk om deze twee bomen te kappen om de volgende redenen:

- de populieren staan dicht op een nieuw te bouwen pand.
- het gaat om populieren die naar schatting ouder zijn dan 25 jaar met zwaar overhangende takken.
- de bomen hebben behoorlijke groeischeuren in de stam, vanaf onderaan de stamvoet tot 5 a 6 meter verticaal omhoog.
- de levensverwachting van de bomen is in deze toestand niet langer dan 10 jaar.
- bovenstaande leidt ook tot mogelijke gevaarlijke situatie, mede in verband met de veiligheid van (spelende) kinderen op het terrein.

Op basis van de genoemde argumenten heeft de gemeente ingestemd met de kap van deze twee populieren onder de volgende voorwaarden:

- vervanging reeds vastleggen in het landschappelijk inpassingsplan.
- een herplantplicht bij de kapvergunning.
- herplant van drie tot vier inheemse bomen van de eerste grootte (hoger dan 12 meter).
- bomen dienen passend te zijn in het landschap.
- bij voorkeur te plaatsen aan de noordzijde van de locatie passend in het landschapsbeeld en rekening houdend met de eik in het aangrenzend weiland.
- In de kapvergunning dient de exacte locatie, soort en maat van de te herplanten boom vastgelegd te worden.

Aan de oostzijde bevindt zich momenteel een strook met fijnsparren en diverse soorten onderbeplanting. Deze strook met fijnsparren wordt op een natuurlijke manier omgezet naar een hakhoutsingel (els, es, meidoorn, boswilg). Wanneer een boom door ouderdom, ziekte, stormschade of een andere oorzaak niet meer levensvatbaar is, dan wordt tot kap overgegaan. Tussen de strook met fijnsparren en de erfgrans is een circa vijf meter brede zone over. Deze strook wordt gebruikt om het hakhout verder te ontwikkelen. Reeds aanwezige knotwilgen blijven behouden. Uiteindelijk zal hier een circa 10 meter brede hakhoutsingel ontstaan.

De zuidelijke grens wordt gevormd door het aanwezige sportveld en langs de perceelsgrens een strook met diverse (inheemse) bomen, waaronder een aantal eiken en amberbomen. Deze strook zal nagenoeg onveranderd blijven, enkel waar nodig worden zal de beplanting waar nodig versterkt worden met inheemse soorten.

Op het centraal gelegen grasveld staan nog (een restant van) een kastanjelaan. De aanwezige kastanjes zullen gefaseerd worden verwijderd (afhankelijk van gezondheid en stormschade). De verwijderde kastanjes zullen steeds worden vervangen met inheemse loofbomen. Tevens wordt hier een wilg herplaatst die moet wijken voor de nieuwbouw.



Afb 19.: Huidig aanzicht entree met berken:

- uitgangspunt handhaven boombeplanting;
- achterzijde parkeerplaats op 6.0 meter vanaf de perceelsgrens;
- parkeerplaten in grasbetonsteen uitvoeren;
- rondom parkeercoffer beukenhaag.



Afb 20.: Noordelijke grens van de locatie met zicht op:

- de te handhaven wilgen;
- te verplaatsen eik(en);
- te verplaatsen rhododendron (niet in randzone).

Kwaliteitsverbeterende maatregelen

Volgend uit het Landschapsbeleidsplan dienen op de locatie landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen plaats te vinden. Hiervoor is een recept opgesteld waaruit men kan kiezen. Binnen de ontwikkeling van dit landschappelijk inpassingsplan worden ten aanzien van genoemde kwaliteitsverbeterende maatregelen 10 nieuwe knotwilgen langs de noordelijke perceelsgrens aangeplant, vind een versterking en verbreding van een bestaande houtwal plaats en worden diverse nieuwe inheemse bomen, deels ter compensatie van kap, op het terrein geplant.

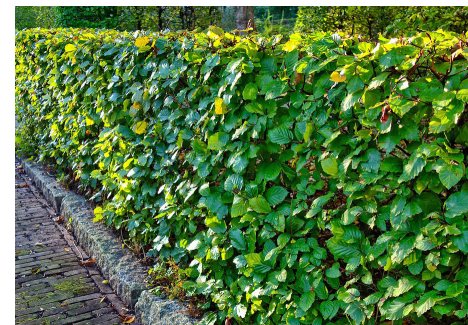
Met bovenstaande ingrepen uit het 'receptenboek' wordt voldaan aan het toevoegen van landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen.



Afb 21.: Te verplaatsen wilg.



Afb 22.: Zicht op te kappen populieren.



Afb 23.: Beukenhaag langs parkeerplaatsen.



Afb 24.: Referentie grasbetonsteen .



Afb 25.: Inheemse soorten opnemen in singel (boswilg, sleedoorn & vuilboom)



Afb 26.: Knotwilgen afwisselen met els



Kerkplein 5
8121 BM Olst

T. : 0570 - 230 104
E. : info@burostedenbouw.nl
www.burostedenbouw.nl



Projectnummer : P00912 | NNS00318
Auteur : Ir. G.E. van der Werp

Datum : 09.06.2021

Buro Stedenbouw is onderdeel van:

