

Aveco de Bondt BV

(voorheen Compositie 5 Stedenbouw)

Boschstraat 35 - 37, 4811 GB Breda

T +31 88 004 82 12

www.avecodebondt.nl

MEMO

project Varsselsestraat 9, Zelhem
betreft Toelichting landschappelijke inpassing

datum 17-03-2023
referentie 214774

Behandeld door:

Het plangebied is aan de Varsselsestraat gelegen in het buitengebied van de gemeente Bronckhorst. Op het perceel, gelegen tussen de kernen van Zelhem en Hengelo in, is een voormalige boerderij met aangrenzend een agrarische schuur gesitueerd. Daarnaast is op het terrein een bijgebouw gelegen die diende als hondenpension. Het voornemen is om het bijgebouw op te knappen, deze zal als schuur gaan fungeren. De uitstraling van deze bebouwing zal hierdoor verbeterd worden. De agrarische schuur, die aan de boerderij grenst, zal worden gesloopt en de voormalige boerderij zal worden verbouwd tot twee woningen. De voor- en achtergevel van de boerderij zullen ongewijzigd blijven, waardoor het beeld vanuit de omgeving op de karakteristieke boerderij behouden blijft. De twee zijgevels worden gewijzigd, maar behouden de huidige karakteristieke uitstraling. Waar momenteel de agrarische schuur staat, wenst de eigenaar een paardenbak te realiseren. De paardenbak zal geen afbreuk doen op de beeldkwaliteit en het zicht richting de boerderij blijft behouden. Ondanks deze passende wijzigingen is het noodzakelijk om de ruimtelijke ontwikkelingen landschappelijk in te passen, zodat er wordt bijgedragen aan de landschappelijke kwaliteiten en de biodiversiteit in de omgeving wordt vergroot.



Luchtfoto perceel 2020 (bron: Cyclomedia)



Voorgevel boerderij vanuit Varsselsestraat (bron: Cyclomedia)



Nieuwe situatie voorgevel (ongewijzigd)

Landschappelijke kenmerken

Het perceel is gelegen op de zandgronden met verschillende bodemklassen. Hoge zwarte enkeerd-, beekeerd- en veldpodzolgrond wisselen elkaar af. De hoge zwarte enkeerdgronden zijn in het landschap terug te zien op de dekzandplateau's en dekzandruggen. Ten noordwesten van de boerderij is een es met hoge zwarte enkeerdgrond gelegen. Dit deel in het landschap is door middel van het jarenlang toepassen van het podstalsysteem hoger gelegen in het landschap. Op de lager gelegen vlaktes van ten dele verspoelde dekzanden en dalvormige laagtes zijn de beekeerdgronden gesitueerd. Op de overgang van laag naar hoog, op de dekzandwelvingen, zijn voornamelijk de veldpodzolgronden gelegen. Het perceel ligt geomorfologisch gezien geheel op een dekzandwelving met een vrij vlak reliëf met flauwe hellingen. Het hoogteverschil is hier nauwelijks zichtbaar in het landschap.

Het perceel is gelegen in het kampenlandschap. Het kampenlandschap kenmerkt zich door een kleinschalig landschap met voormalige boerenlandgoederen. Bochtige wegen met laanbeplanting vormen een netwerk in het landschap. Een ruimtelijke afwisseling tussen landbouwgronden en (erf)beplanting en de oude cultuurhistorisch patronen met onregelmatige verkaveling zijn nog goed zichtbaar. In de volle en late middeleeuwen groeiden nederzettingen uit tot gehuchten of dorpen en werden er groepsgewijs kampen ontgonnen. Het vee werd in de ochtend verzameld op de brink en naar de woeste gronden gebracht. In de avond kwam dit vee terug op de brink en werd het naar de eigen plek gebracht. Dit was meestal een kraal in de openlucht bij de boerderij en later een potstal waar mest en plaggen vermengd werden en op de kampen werden aangebracht zodat deze vruchtbaar bleven. Kampen zijn individuele blokvormige ontginningen die zijn omgeven door heggen of houtwallen. Op de luchtfoto van 1920 zijn de kampen met perceelsrandbegroeiing en de naastgelegen woeste gronden nog duidelijk zichtbaar.

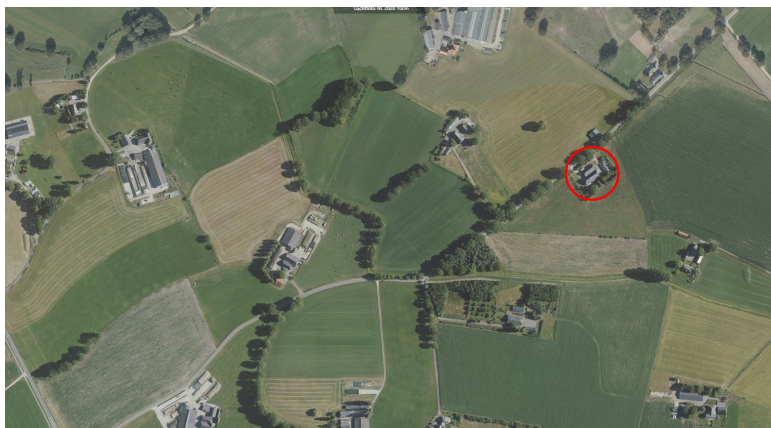


Luchtfoto 1920 met in rood omcirkeld het perceel (bron: Cyclomedia)



Veelvoorkomende landschapselementen in het kampenlandschap zijn meidoornhagen, houtwallen en lanen. Landschapselementen en bebouwing begrenzen de open essen in de omgeving. Eik, beuk, linde en grove den zijn de hoofdhoutsoorten in de omgeving. Overige houtsoorten die voorkomen in de omgeving zijn meidoorn, hazelaar, gelderse roos, vuilboom, geoorde wilg, sleedoorn en lijsterbes.

In de omgeving zijn duidelijk de typerende kenmerken van het kampenlandschap nog zichtbaar. Echter werd, door onder andere de komst van het prikkeldraad, de perceelsrandbegroeiing overbodig. In de huidige situatie is te zien dat de aanwezigheid van houtwallen en heggen is afgenomen. In het kampenlandschap is schaalvergroting een ongewenste ontwikkeling. Erfafscheiding door kleinschalige landschapselementen en het behouden of versterken van doorzichten is in het kampenlandschap gewenst.



Huidige structuur kampenlandschap met in rood omcirkeld het perceel (bron: Cyclomedia)

Kenmerken perceel

Het perceel wordt aan de noord- westzijde begrensd door de Varsselsestraat. De Varsselsestraat wordt begeleid door een bomenrij van eiken. Vanaf de westzijde heeft men vanuit deze straat een duidelijk zicht op de voorzijde van de boerderij. Dit beeld wordt versterkt door de aanwezigheid van een in het oog springende solitaire boom gelegen ten zuiden van de boerderij. De gronden direct ten westen van de boerderij zijn functioneel als tuin ingericht. Lage begroeiing met vaste planten, heesters en enkele boomvormers zorgen ervoor dat de het zicht op de boerderij gewaarborgd blijft.

Ten noorden van de boerderij, tussen bebouwing en de Varsselsestraat, is een landschappelijke beukenhaag gesitueerd met daar achtergelegen heesters en enkele bomen die boven de haag uitkomen. Naast dat deze combinatie van haag en heesters/bomen voor een afwisselend beeld zorgt, vormt het een visuele scheiding tussen weg en boerderij. Enkel de dakvlakken van de boerderij zijn nog zichtbaar vanuit deze zijde.



Landschappelijke haag als afscheiding (bron: Cyclomedia)



Het hondenpension aan de oostkant van het perceel wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door enkele, relatief jonge, bomen. Het zicht op de bebouwing wordt hiermee niet weggenomen, maar enigszins beperkt. Het hondenpension is aan de zuidzijde wat dichter afgeschermd met meerdere bomen en haagbeplanting. Vanaf de Oosterwijkweg is het zicht op de bebouwing door de beplanting vrijwel niet meer zichtbaar. Direct ten zuiden van de boerderij, verandert de aanwezige beplanting van functie. Waar de beplanting bij het hondenpension een afschermende functie heeft, vormt de beplanting hier meer de functie van een tuin.



Aanzicht perceel vanuit noordoostzijde (bron: Cyclomedia)



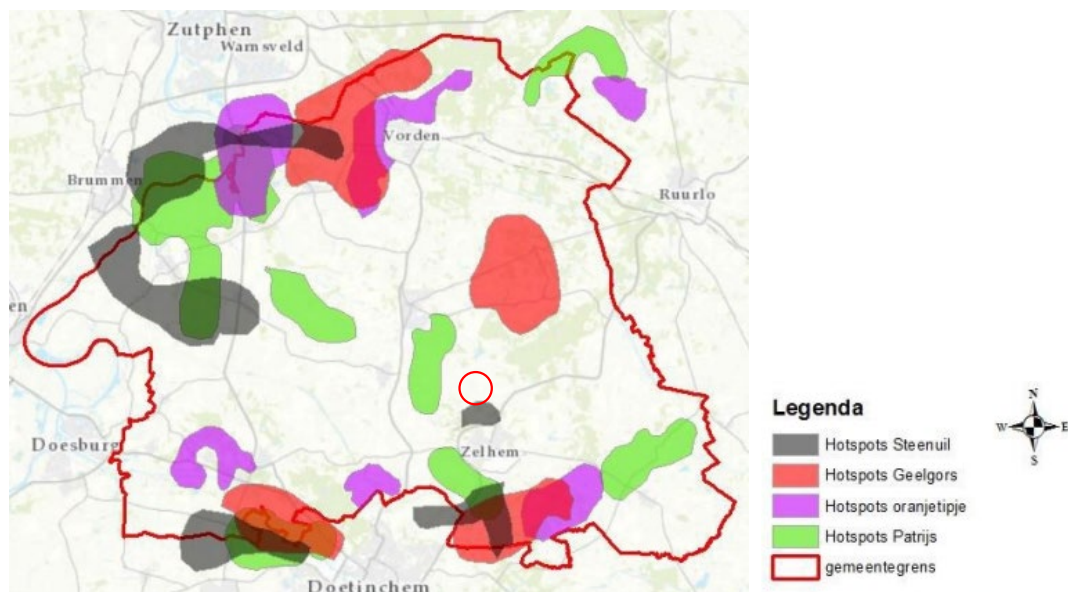
Beperkt zicht op het erf vanaf Oosterwijkweg (bron: Cyclomedia)

Biodiversiteit

De gemeente Bronckhorst kent een prachtig buitengebied met een grote variatie in landschappen. De natuur is sterk aan het veranderen en de biodiversiteit gaat hard achteruit. Het herstel van de variatie aan soorten, ecosystemen en landschappen is van belang voor een rijke natuur. Een goede landschappelijke inpassing kan een bijdrage leveren aan dit herstel. Per leefgebied is een kenmerkende gidssoort aanwezig. Aan de hand van de gidssoorten is bepaald waar de kansen liggen om de biodiversiteit te vergroten.

De maatregelen die de gemeente Bronckhorst wilt nemen voor het vergroten van de biodiversiteit zijn gebaseerd op het basisprincipe van 'behouden-versterken-vergroten-verbinden' (Eelerwoude juni 2019). Maatregelen richten zich allereerst op het behouden van soorten en populaties. Vervolgens worden maatregelen getroffen om de populaties te versterken. Daarna kan bijvoorbeeld door middel van het aanpassen van beheermaatregelen meer voedsel beschikbaar zijn om de populatie te vergroten. Tot slot worden de populaties meer met elkaar verbonden.

Met de soortenatlas wordt inzicht gegeven in de huidige situatie van de biodiversiteit in de gemeente. Binnen de gemeente zijn verschillende deelgebieden beschreven met hun eigen karakteristieke gidssoorten. Het perceel aan de Varsselestraat ligt net ten noorden van een leefgebied (hotspot) van de steenuil. Op deze hotspot ligt een kans voor het versterken van het leefgebied van de steenuil in de vorm van bermenbeheer en onderhoud / versterken van landschapselementen.



Hotspots van gidssoorten met in rood omcirkeld het perceel (bron: Samen voor biodiversiteit, gemeente Bronckhorst)

De steenuil schuwt de menselijke omgeving niet en broedt vaak op boerenerven, vooral als deze voldoende natuurlijke vegetatie bieden. Het leefgebied van de steenuil zijn veelal kleinschalige cultuurlandschappen met een variatie aan houtwallen, heggen en weiljes. De steenuil kan op kleine oppervlaktes vinden wat hij nodig heeft.

Landschappelijke inpassing

De basisgedachte voor de landschappelijke inpassing is om aan te sluiten bij de kenmerken van het kampenlandschap en ervoor te zorgen dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de landschappelijke kwaliteiten niet verstoren. Hierbij is aandacht besteed aan het waar mogelijk behouden en versterken van aanwezige landschapselementen wat een bijdrage levert aan de versterking van de biodiversiteit. Om de kleinschaligheid van het kampenlandschap te versterken, zal het erf als het ware worden ingesloten door groen. Deze perceelsrandbegroeiing zal grotendeels een afschermende functie hebben.

Het gebouw waarin het hondenpension zat wordt opgeknapt en zal als schuur fungeren. Om de afschermende beplanting hieromheen te behouden en te versterken, zal een nieuwe houtwal aan de oost- en zuidkant worden toegepast. De vijf meter brede houtwal met verschillende inheemse streekeigen boom- en heestersoorten, zorgt voor een afwisselend beeld qua hoogte, structuur en kleur. Door een geringde plantafstand van 1,25 m x 1,25 m aan te houden zal er aan deze zijde een dichte structuur ontstaan die het zicht op het bijgebouw en de paardenbak beperkt. De houtwal zal tot de erfgrans aan de noordzijde lopen. Door de ligging van de bestaande haag aan de noordzijde, zal het erf aan deze kanten omsloten worden door groen. Om ervoor te zorgen dat het zicht vanuit de Varsselestraat op de boerderij met zijn karakteristieke architectuur behouden blijft, is het gewenst om ten noordwesten van de houtwal de huidige tuin intact te houden.

Om de biodiversiteit te stimuleren is het belangrijk om in te zetten op gebiedseigen soorten. Daarnaast is het van belang om snoeiwerkzaamheden niet te verrichten in de periode dat vogels broeden. Snoeiwerkzaamheden mogen alleen verricht worden in de periode tussen 1 november en 15 maart. Door gefaseerd te snoeien worden schuilplaatsen en voedselvoorzieningen niet geheel verstoort. Door wat snoeiafval en/of rommel te laten liggen en ruigheid, zoals snoeihout, blad of oude dakpannen, toe te laten wordt bijgedragen aan de biodiversiteit. Door het realiseren van uitkijkposten (bijvoorbeeld houten palen) en veilige schuilplaatsen op erven kan extra rekening gehouden worden met de wensen van de steenuil. Het leefgebied van de steenuil kan hierdoor worden behouden, versterkt en vergroot. Door in te zetten op een groter netwerk van houtwallen, heggen en andere landschapselementen in de omgeving zullen de hotspots voor de steenuil kunnen worden verbonden.



Landschappelijke inpassing Varsselsestraat 9, Zelhem

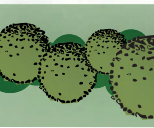


Legenda

-  Bestaande bomen te behouden en bomen in de omgeving
-  Bestaande heesters in de omgeving

-  Bestaande knip- en scheerheg met aangrenzende bomen / heesters behouden
-  Bestaand lijnvormige element (functie: tuin) met vaste planten / heesters en enkele bomen behouden

-  Zone landschappelijke inpassing

-  Nieuw aan te leggen bossingel van 5 meter breed
- Boomsoorten:
 - 15% Betula pendula (ruwe berk)
 - 20% Quercus robur (zomereik)
 - 5% Tilia vulgaris (hollandse linde)
- Heestersoorten:
 - 10% Corylus avellana (hazelaar)
 - 10% Crataegus monogyna (éénstijlige meidoorn)
 - 10% Prunus spinosa (sleedoorn)
 - 10% Rhamnus frangula (vuilboom)
 - 10% Sorbus aucuparia (lijsterbes)
 - 10% Viburnum opulus (gelderse roos)

Bepanting planten in driehoeksverband met een plantafstand van 1.25 x 1.25 meter

Beheer:

- Snoeiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.
- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaatsvinden.

-  Paardenbak
-  Bebouwing



Aveco de Bondt bv
Postbus 64
7450 AB Holten
tel. : 088-0048212
email : info@avecodebondt.nl
website : www.avecodebondt.nl

VARSSELSESTRAAT 9 TE ZELHEM

Landschappelijke inpassing

versie : 214774_AdB_Tek_0001_v3.0_LIP
gemeente : Bronckhorst
getekend : 17-03-2023

