



Landschappelijk inpassingsplan

Onsteinseweg 2, Vorden

SAB Adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling | Datum: 21 september 2020 | Projectnummer: 200367



Aanleiding

Aan de Onsteinseweg 2 in het buurtschap Medler, tussen Vorden en Ruurlo bevindt zich een bedrijfsperceel met enkele opstallen. Momenteel is op dit perceel een loonbedrijf gevestigd, maar deze zal haar werkzaamheden beëindigen. Een transportbedrijf wenst zich hier te vestigen. De bestaande bebouwing blijft behouden. Er zullen geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaatsvinden op het perceel. Het transportbedrijf zal de bestaande opstallen gaan gebruiken. De achterste schuur zal worden gebruikt voor opslag.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst'. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld, waarin de functieaanduiding wordt veranderd. Onderdeel van deze herziening is het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan, met als doel de landschappelijke kwaliteiten te waarborgen en waar mogelijk te versterken in de toekomst. In dit inpassingsplan wordt dan ook aandacht besteed aan de huidige kwaliteiten op de locatie en worden aanpassingen voorgesteld om de landschappelijke kwaliteit te verbeteren.

De begrenzing van het plangebied wordt globaal gevormd door in het zuiden woningen aan De Houtwal, in het oosten de Onsteinseweg en in het noorden de N319, de doorgaande weg tussen Vorden en Ruurlo. Ten westen, direct grenzend aan het plangebied, bevindt zich een woning. Het perceel is momenteel functioneel ingericht met op bepaalde plekken volwassen beplanting.

Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan de kenmerken en kwaliteiten van de huidige inrichting van het perceel. Vervolgens komt de ligging in de omgeving aan bod en wordt de historische ontwikkeling van het gebied toegelicht. Daarna bespreken we het relevante beleid voor de locatie. Vanuit deze analyse volgt het inrichtingsplan. Tot slot doen we enkele voorstellen voor de gewenste uitstraling van het perceel, aan de hand van referentiebeelden.

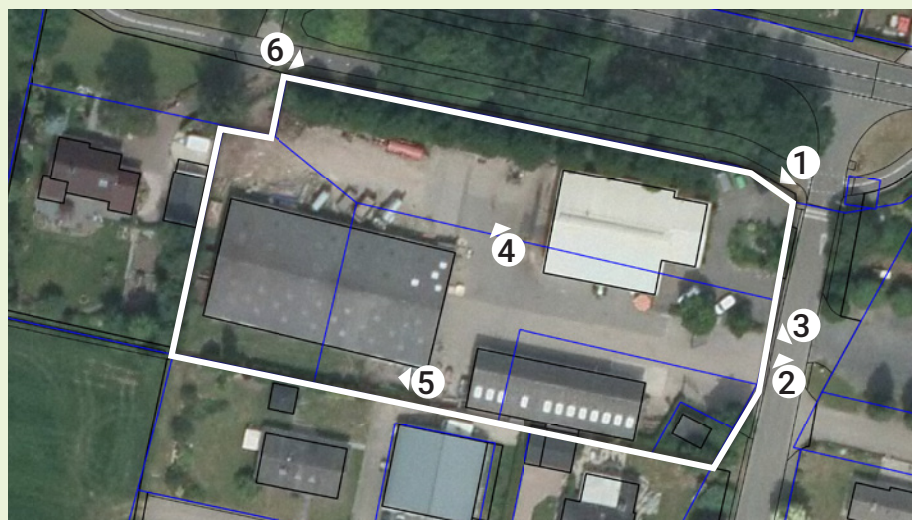


Luchtfoto van de locatie van het plangebied

Huidige situatie van het perceel

Het plangebied ligt aan de Onsteinseweg, en bevindt zich op een zichtlocatie aan de doorgaande provinciale weg (N319), tussen Vorden en Ruurlo. Op het perceel zelf zijn drie opstallen aanwezig, bestaande uit een kantoorgebouw met twee opslagplaatsen. Aan de Onsteinseweg bevinden zich een entree t.b.v. het kantoorgebouw, die is voorzien van een voortuin met diverse volgroeide sierbeplanting. Daarnaast is er een tweede, functioneel ingerichte entree, die toegang biedt tot het achterterrein. Aan de noordzijde, tussen de provinciale weg en het perceel, bevindt zich een goed onderhouden groenstrook met fietspad en een forse, volwassen bomenlaan. De noordelijke perceelsgrens is ingericht als een mooi gesloten, volgroeide houtwal. Ten zuiden en westen grenst het perceel aan achterzijden van woningen en bedrijfspanden met verschillende, veelal groene erfafscheidingen, wat een ietwat rommelig beeld oplevert. Door de grote hoeveelheid toegepaste verharding heeft het terrein een "stenige" en harde uitstraling. Aan de randen bevindt zich een enkele keer eenvoudig ingericht groen, in de vorm van gazon of plantsoen.

Op basis van deze inventarisatie kan worden geconcludeerd dat de mooi gesloten en volgroeide houtwal op de noordelijke perceelsgrens een mooie, landschappelijke uitstraling heeft en zeker behouden zal moeten worden. Daarnaast is de aanwezigheid van een groen ingerichte voortuin belangrijk om de voorzijde van het perceel te accentueren en het een groene uitstraling te geven.



De nummering op de afbeelding correspondeert met de nummering op de foto's.



Entree kantoor, zichtlocatie vanuit de provinciale weg en sierbeplanting voorzijde



Entrees aansluitend op Onsteinseweg



Entree naar achterterrein



Noordelijke perceelsgrens met bomenlaan en houtwal



Zuidelijke perceelsgrens met verschillende groene erfafscheidingen



Groenstrook noordzijde

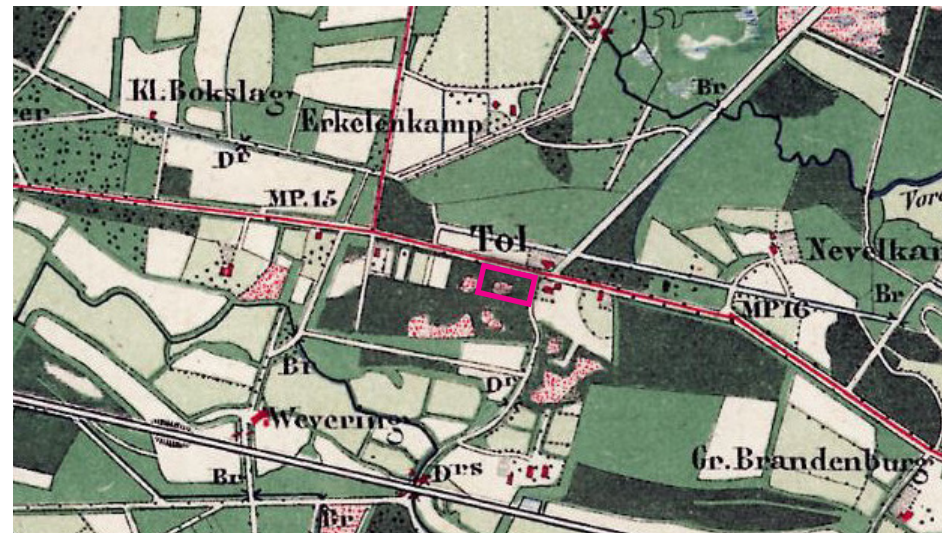
Het plangebied bevindt zich in het buurtschap Medler en ligt in een landelijke, lommerrijke omgeving met een variatie aan open en besloten gebieden. De historische kaarten laten zien dat het gebied grotendeels onveranderd is gebleven. Wel is de bebouwing in het buurtschap door de jaren toegenomen. Daarnaast is de N319 een belangrijke weg die zich gedurende de tijd tot een steeds belangrijkere verbinding heeft ontwikkeld.

Het plangebied zelf heeft enkele veranderingen doorgemaakt. Voor 1900 maakt het gebied onderdeel uit van een klein boscomplex. In de jaren hierna is het ingericht als akker. Vanaf de jaren '50 is het buurtschap verder uitgebreid en is er bebouwing gerealiseerd in het plangebied. Eerst ging het om kleinschaligere bebouwing en in de jaren '90 en 2000 zijn de huidige opstallen hier gerealiseerd.

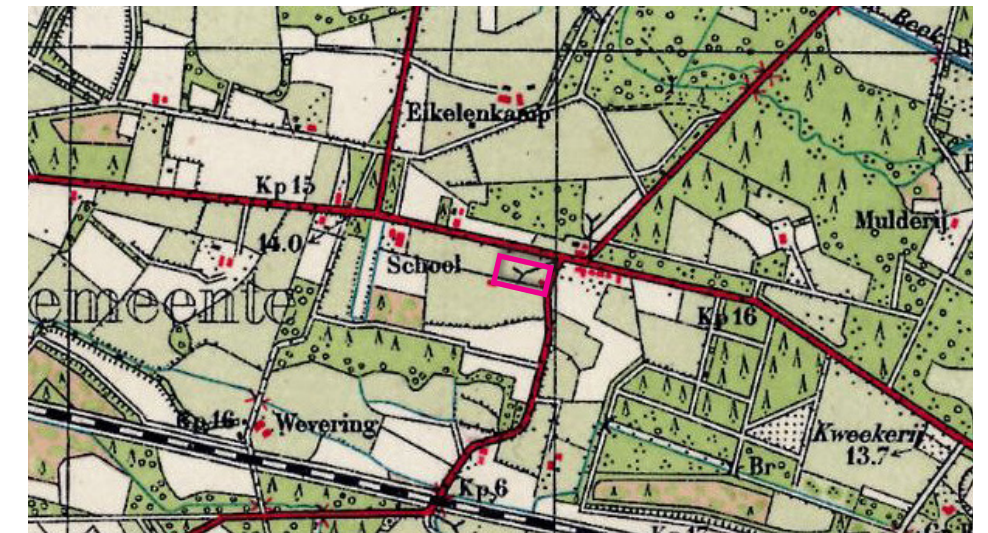
Landschapstypen

Het plangebied is gelegen in een coulissenlandschap en maakt onderdeel uit van een dekzandgebied dat zwak afhelt tussen het (hoger gelegen) Oost-Nederlands Plateau en het (lager gelegen) rivierenlandschap van het IJsseldal. Kenmerkend voor het coulisselandschap is een mozaïekachtig verkavelingspatroon. Beplanting in dit landschapstype bestaat uit houtwallen, singels, lanen en bosjes.

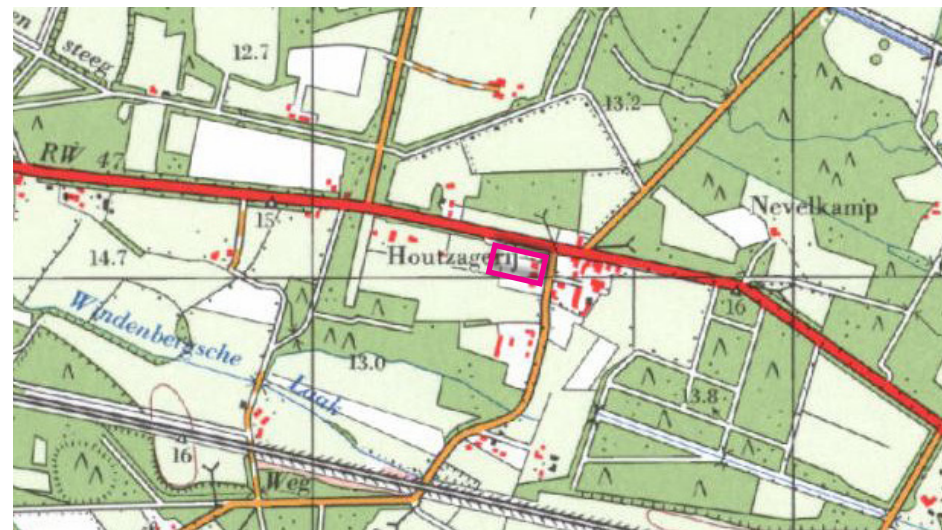
Het plangebied ligt op een dekzandwieling, een wat hoger gelegen en droger gebied waarop bos heeft gestaan. Ten zuiden van het plangebied ligt het lager gelegen beekdal van de Windenbergse Laak. Het verschil tussen hoog en laag heeft de basis gevormd voor de huidige structuren: van oudsher vestigden de mensen zich op de overgangen van de hoger gelegen droge dekzandgebieden naar de lager gelegen vochtige beekdalen en broekgebieden. Omdat het plangebied zich op zo'n overgang bevindt, zijn in de directe nabijheid dan ook diverse landgoederen te vinden. Het landschap wordt gekenmerkt door een mozaïekachtig verkavelingspatroon.



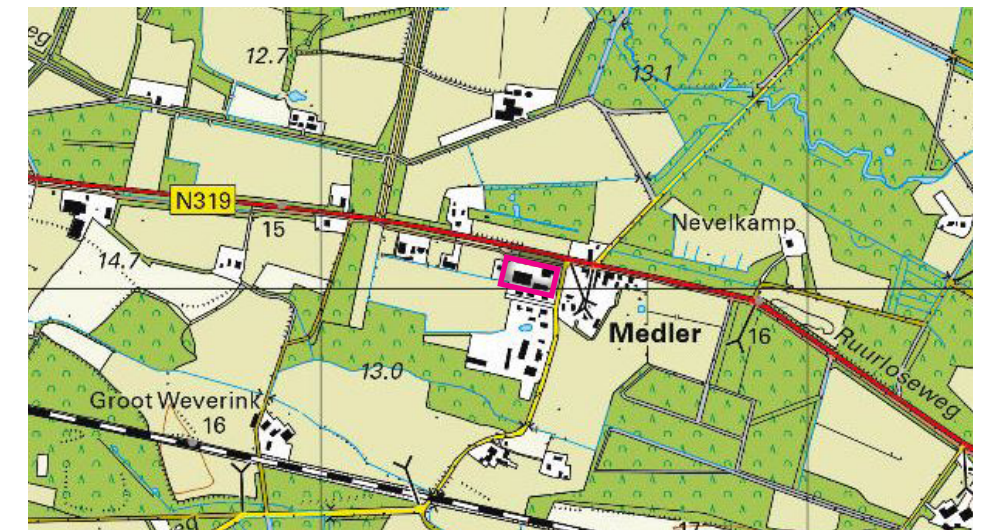
1900 (Topotijdreis)



1950 (Topotijdreis)



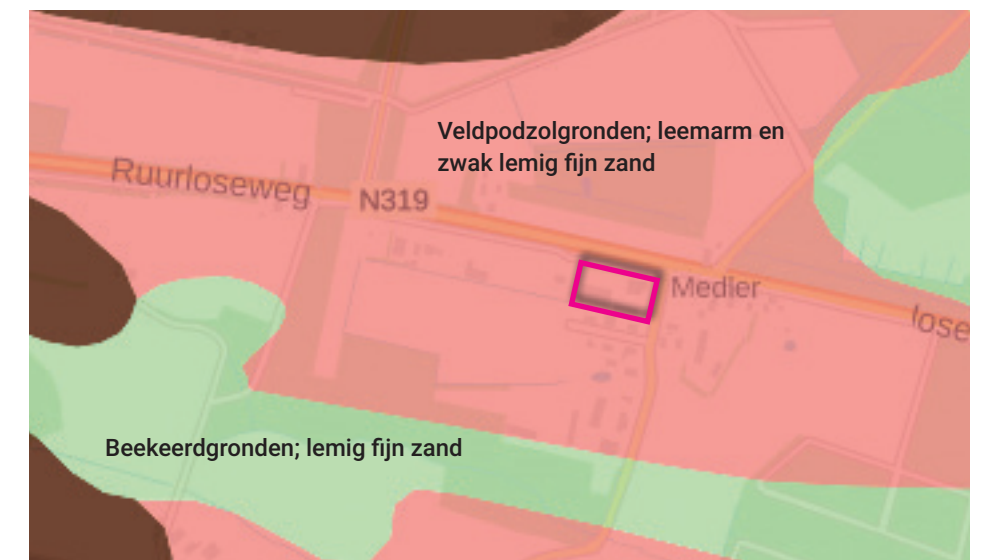
1980 (Topotijdreis)



Heden (Topotijdreis)



Geomorfologische kaart (PDOK)



Bodemkaart (PDOK)

Landschapsontwikkelingsvisie

Voor de gemeenten Bronckhorst, Lochem en Zutphen is in 2009 een landschapsontwikkelingsvisie opgesteld. Binnen de visie is het grondgebied van de gemeenten onderverdeeld in een aantal deelgebieden met elk hun eigen landschappelijke karakteristieken om te versterken en te waarborgen. Het plangebied valt binnen deze visie binnen het deelgebied: "Landgoederenzone Baakse Beek." Essentie van de landschapsontwikkelingsvisie voor dit deelgebied is:

- Beeklopen en vloeiwedersystemen terug in oude staat;
- Herstel van de relaties tussen landgoederen en water;
- Verjongde lanen;
- Open zichtlijnen;
- Herstel rabattenbossen en oude kwelbossen.

Ontwikkelvisie landgoederen zone Baakse Beek

De ontwikkelvisie "Landgoederenzone Baakse Beek Bronckhorst" maakt onderdeel uit van het ontwikkelperspectief Baakse Beek - Veengoot uit 2014. Dit document gaat in op het deelgebied "Landgoederenzone Baakse Beek", waarbinnen het plangebied valt. Doel van deze visie is om toe te werken naar een klimaatrobuust watersysteem. De visie heeft een gebiedsoverstijgend niveau en heeft daarom niet één op één betrekking op dit specifieke perceel. Wat wel relevant is, is de ambitie om in te zetten op een leesbaar landschap, waarin de bovengrondse verschijningsvorm samenhangt met de waterhuishoudkundige en bodemkundige situatie. Het zichtbaar maken van water speelt bijvoorbeeld een rol. Als dat wordt vertaald naar het plangebied, kan dit bijvoorbeeld gaan om goede infiltratiemogelijkheden of het zichtbaar afvoeren van hemelwater.

Kwaliteitskader Nationaal Landschap De Graafschap

Het plangebied is meegenomen in het gebied waarvoor in 2017 een kwaliteitskader is opgesteld: nationaal landschap "De Graafschap". Het is goed om op te merken dat het plangebied volgens de provinciale omgevingsverordening géén onderdeel uitmaakt van het nationaal landschap. Omdat het kwaliteitskader wel waardevolle ambities stelt voor het gebied als geheel, wordt op deze plek wel kort stilgestaan bij deze ambities.

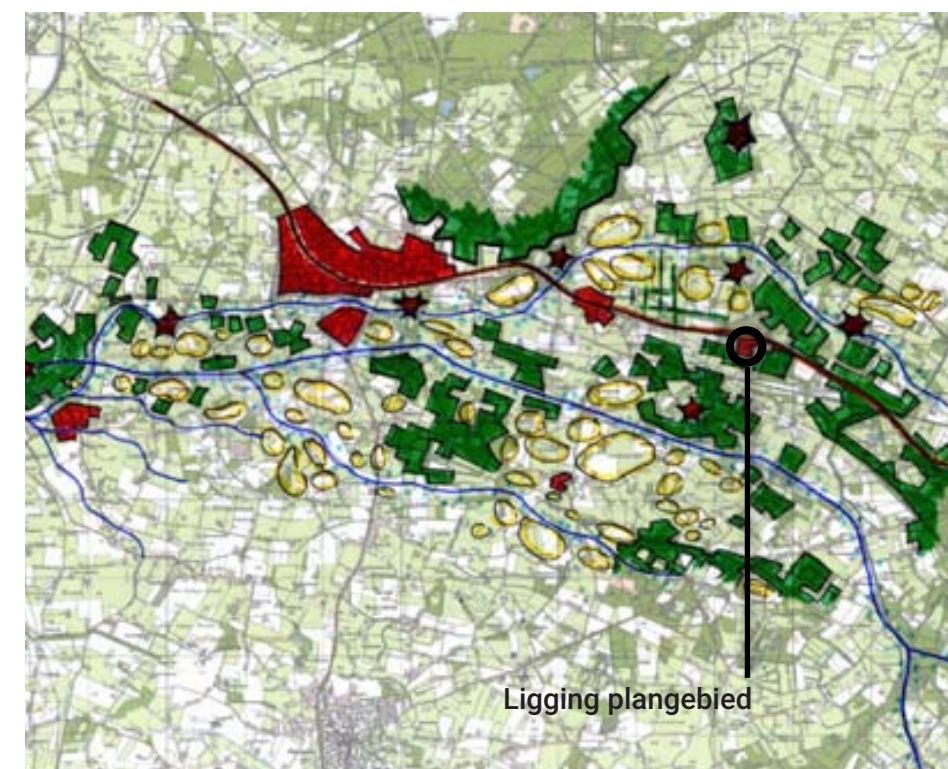
Het kwaliteitskader heeft als doel het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Middels opgestelde ambities en bouwstenen wordt dit doel nagestreefd. Relevant voor het plangebied zijn onderstaande ambities en bouwstenen:

- *Ambities:*
 - Versterken van mozaïeklandschap;
 - Versterken biodiversiteit.
- *Bouwstenen:*
 - Gevarieerde streekeigen erfbeplanting, hoog en laag, versterkt het kleinschalige mozaïeklandschap
 - Behoud en herstel (historische) bomenlanen
 - Benut natuurlijke laagtes voor waterberging en natte natuur.

Biodiversiteitsplan

De gemeente Bronckhorst heeft een biodiversiteitsplan opgesteld om de biodiversiteit binnen de gemeente te verhogen. Het document spitst zich voornamelijk toe op de openbare ruimte, maar veel maatregelen zijn eveneens toepasbaar op privé-terrein. Het hoofdprincipe binnen het biodiversiteitsplan berust op het principe: "behouden - versterken - vergroten - verbinden." Maatregelen die hieraan bijdragen en toepasbaar kunnen zijn op het plangebied zijn:

- Inzaaien van bloemenmengsels;
- Aanplant bomenlanen;
- Aanbrengen waterelementen;
- Natuurinclusief bouwen.



Landschapsontwikkelingsvisie gemeenten Bronckhorst, Lochem en Zutphen 2009. Kaart deelgebied "Landgoederenzone Baakse Beek"



Kwaliteitskader Nationaal Landschap De Graafschap mei 2017. Kaart "Kernkwaliteiten Dekzandlandschap", deelgebied De Graafschap.

Uitgangspunten

Op basis van de hiervoor beschreven huidige situatie in het plangebied, de landschappelijke analyse en de beleidsanalyse zijn de volgende uitgangspunten voor het erfinrichtingsplan geformuleerd:

- behoud de landschappelijk waardevolle en volgroeide houtwal op de noordelijke perceelsgrens;
- behoud de groene uitstraling van de voortuin;
- versterk het mozaïekachtige karakter van dit landschap door langs overige perceelsgrenzen beplanting toe te voegen;
- zorg ervoor dat nieuwe beplanting streekeigen is en dat er een variatie is tussen hoge en lage beplanting;
- draag bij aan een klimaatrobuust systeem door op een duurzamere manier om te gaan met het hemelwater;
- versterk de biodiversiteit in het gebied,

Toelichting erfinrichtingsplan

Het hiernaast getoonde erfinrichtingsplan houdt vast aan de huidige inrichting en functionele opzet van het perceel ten behoeve van de bedrijfsvoering, maar biedt veel kansen voor een inrichting die de landschappelijke en ecologische waarde van het perceel ten goede komt. Het perceel wordt namelijk zoveel mogelijk vergroend en de hoeveelheid verharding neemt af, zodat hemelwater op een natuurlijke manier kan infiltreren in de bodem. Het zoveel mogelijk vervangen van de verharding op het terrein door halfverharding en/of grasbetontegels draagt daar aan bij. Plekken die uitsluitend in gebruik zullen zijn als parkeer- of opslagmogelijkheid zijn hier bij uitstek geschikt voor. Dit geldt eveneens voor de entree bij het kantoor; hier kunnen de bestaande, verharde parkeervakken eenvoudig worden omgevormd tot halfverharde parkeervakken.

De groene randen van het perceel worden verder versterkt. De houtwal aan de noordzijde blijft behouden, evenals de groene siertuin aan de oostzijde (voorkant) van het perceel. Om de biodiversiteit te versterken worden aan de west- en zuidzijde van het perceel brede randen ingeplant met bloemenmengsels en heesters, waarmee de aantrekkelijkheid voor vlinders, insecten en vogels wordt vergroot.



Erfinrichtingsplan voor de Onsteinseweg 2.

Verharding

- Minimaliseer de verharding op het erf, ten behoeve van regenwaterinfiltratie. Verhard alleen voor de bereikbaarheid van de kavel en de bebouwing;
- Wanneer toch nieuwe verharding gewenst is, zet dan in op halfverharding of open verharding. Hierbij kan het regenwater beter infiltreren dan bij dichte verharding.

Groen en duurzaamheid

- Behoud bestaande bomen en struiken met een goede levensverwachting.
- Kies voor landschappelijke erfafscheidingen: hagen (bijv. beukenhaag, meidoorn), struweelbeplanting of boomsingels zijn passend, hekwerken niet.
- Zet bij het toepassen van nieuwe beplanting in op het vergroten van de biodiversiteit door te kiezen voor gebiedseigen beplanting en voor beplanting met een hogere ecologische waarde. Bessen en dichte struiken bieden bijvoorbeeld voedsel en nestgelegenheid voor vogels, terwijl bloemen aantrekkelijk zijn voor insecten.
- Laat regenwater zoveel mogelijk op een natuurlijke manier infiltreren in de bodem. Groen en halfverharding dragen daar aan bij, dichte verharding (asfalt, betonstenen) niet.



Minimaliseer altijd de verharding ten behoeve van regenwaterinfiltratie



Zet in op halfverharding of open verharding wanneer nieuwe verharding gewenst is



Behoud bestaande bomen en struiken met een goede levensverwachting



Vergroot de biodiversiteit



Kies voor landschappelijke erfafscheidingen



Laat hemelwater op eigen terrein infiltreren