

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Brunsveldweg 9
Zelhem, gemeente Bronckhorst
31 januari 2022



Colofon

Project: Ruimtelijk Kwaliteitsplan Brunsveld 9 Zelhem

Opdrachtgever
Brunsveldweg 9
7021 JH Zelhem
0614358622

Opdrachtnemer
Veldsteeg 2
7735 KL Arrien

Datum van opstellen 8 september 2020

Versie Voorlopig plan

Laatst gewijzigd 31 januari 2022

Het gebruik van afbeeldingen of openbaar maken van dit document enkel met schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of de opdrachtnemer.

Inhoudsopgave

	Leeswijzer	4
1.	Het initiatief	5
2.	Beleid	7
	2.1 Beleid provincie Gelderland	
	2.2 Beleid gemeente Bronckhorst	
	2.3 Samengevat	
3.	Analyse omgeving & plangebied	15
	3.1 Landschap & omgeving	
	3.2 Plangebied & invloed initiatief	
	3.3 Terugkoppeling op beleid	
4.	Inrichtingsplan	21
	4.1 Visie	
	4.2 Inrichtingsplan	
	4.3 Extra kwaliteitsimpuls	
	4.4 Beplantingsplan	

Leeswijzer

In dit ruimtelijk kwaliteitsplan wordt het initiatief omschreven en getoetst aan de vigerende beleidsstukken van de provincie en gemeente. Vervolgens is er een inpassingsplan opgesteld dat de nieuwe ontwikkeling inpast en wat zorgt voor kwaliteitsverbetering.

In **hoofdstuk 1** wordt het initiatief en de locatie omschreven.

In **hoofdstuk 2** wordt het vigerende beleid omschreven en samengevat in punten die van toepassing zijn op het plangebied.

In **hoofdstuk 3** wordt de omgeving en het plangebied geanalyseerd en teruggekoppeld op het vigerende beleid: wat zijn de kwaliteiten en kansen in het gebied en wat is de invloed van het initiatief hierop.

In **hoofdstuk 4** wordt vanuit de analyse en terugkoppeling op het beleid een visie gegeven op het initiatief en de landschappelijke inpassing. Vervolgens wordt dit verwerkt in een inrichtingsplan met toelichting op zowel het initiatief als op het behoud/de versterking van de landschappelijke kwaliteiten.

1. Het initiatief

De familie woont op het erf aan de Brunsveldweg 9 in Zelhem. Op het huidige erf staat een woning en een aantal bijgebouwen, waaronder een grotere schuur/stal.

Het is de wens van de familie om het bestaande erf om te vormen naar een retroitecentrum, waarbij er deels gebruik wordt gemaakt van de aanwezige bebouwing. Deze functieverandering heeft tevens als gevolg dat het erf opnieuw wordt ingericht.

Omdat het huidige erf een agrarische bestemming heeft met kleinschalige camping (recreatie), zal er een bestemmingsplanwijziging moeten plaatsvinden naar maatschappelijke bestemming. Vanwege de aard van de ontwikkeling wordt dit gezien als een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (voorziening voor gezondheid). Bij een dergelijke functieverandering moet een inpassingsplan worden opgesteld. Tevens is het de eis om 50% van de agrarische bebouwing te slopen bij een dergelijke functieverandering. Omdat ongeveer 40% van de bijgebouwen gesloopt zal worden is het tevens vereist om een extra inspanning te doen met betrekking tot de verbetering van de landschappelijke inpassing.





Ligging van het erf in het landschap; opvallend zijn de kleinschalige open plekken omringt door groenstructuren en bosgebieden.

2. Beleid

In dit hoofdstuk worden de vigerende beleidspunten omschreven vanuit de provincie en gemeente. Deze beleidspunten (ambities) zijn het uitgangspunt voor de inpassing en ontwikkeling aan de Brunsveldweg 9.

2.1 Beleid provincie Gelderland

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

In de omgevingsvisie Gaaf Gelderland wordt het toekomstbeeld van de provincie geschetst en welke ambities hier uit voort komen. Enerzijds is dit gericht op een duurzame en welvarende toekomst, en anderzijds op behoud en versterking van het huidige 'gave' landschap. De provincie richt hierbij op een schoon, gezond, veilig en welarend Gelderland.

Gelderland kenmerkt zich door door een strategische ligging en een karakteristiek landschap. Voorop staat dat ontwikkelingen gericht zijn op duurzaamheid, behoud en versterking van natuur en biodiversiteit en een welvarende en gezonde samenleving. Hieruit zijn de volgende ambities vastgesteld.:

Energietransitie

Vormen van duurzame energie-opwekking

Klimaatadaptie

Verharding beperken, groen en water

Circulaire economie

Biodiversiteit

Gelders natuurnetwerk, groene invulling

Bereikbaarheid

Vestigingsklimaat

Groene en duurzame werkomgeving

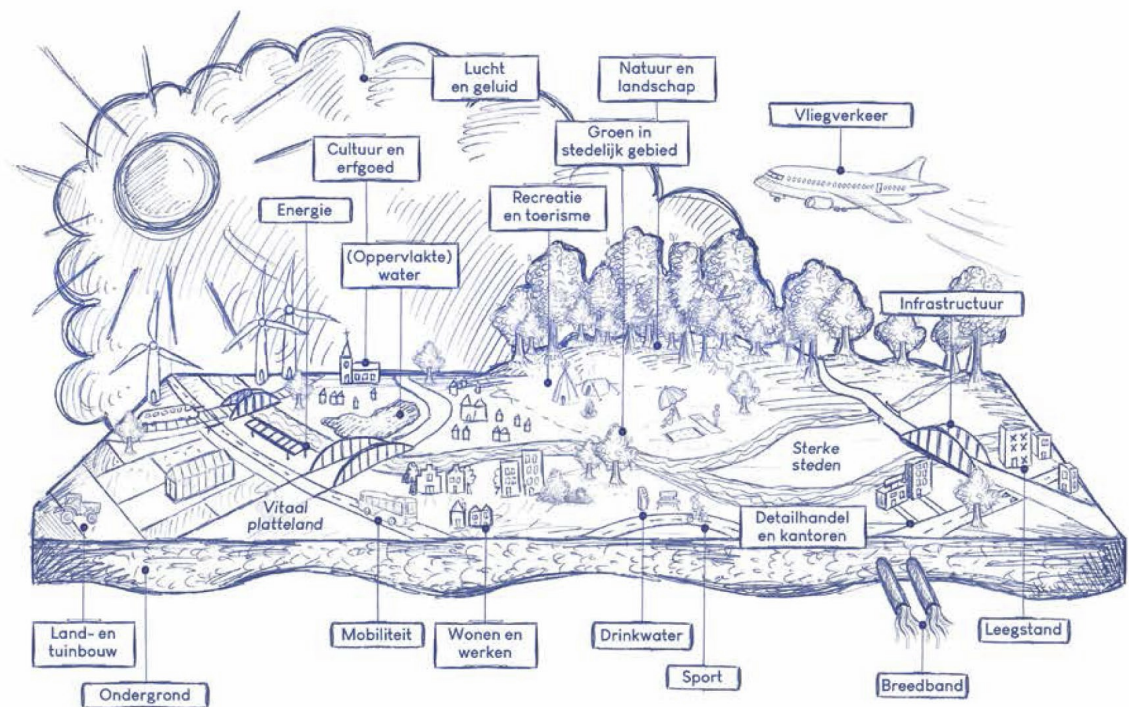
Woon- en leefomgeving

Duurzame en circulaire bouwen



De zeven ambities van provincie Gelderland. De ontwikkelingen aan de Brunsveldweg 9 dragen bij aan een gezonde woon- werkomgeving. Tevens Biedt de ontwikkelingen kansen voor het behoud en versterking van de kernkwaliteiten van het gebied.

De ontwikkelingen draagt bij aan de versterking van recreatie en toerisme; een ontwikkeling dat door provincie en gemeente wordt aangemoedigd.



Ligging in relatie tot het GNN en de GO

Het erf aan de Brunsveldweg 9 behoort tot het deelgebied Boven Slinge en Slangenburg. Dit gebied wordt gekenmerkt door een overwegend kleinschalig kampenlandschap met hier en daar grootschaligere jonge ontginningslandschappen. Het landgoed Slangenburg (ten zuiden van de Brunsveldweg 9, waar deze boerderij onderdeel van is) wordt als een waardevolle cultuurhistorische en landschappelijke plek gezien. Oude bossen met waardevolle onderbegroeiing, beken en onregelmatige cultuurhistorische kavalpatronen kenmerken de omgeving.

De ontwikkelingsdoelen in het gebied spelen in op onder andere de overgangen van bossen en bosranden naar cultuurgronden. Hierbij is het het streven om schrale graslanden te herstellen en om biotopen te creëren in de vorm van cultuurhistorische landschapselementen.

In de kaart hiernaast is de ligging van het erf te zien in het Gelders Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone. Het gebied waar de bestemming voor wijziging ligt zowel in het GNN als in de GO.



Gelders Natuurnetwerk

Een groot deel van het het GNN-deel ligt in de bestemming 'Natuur'. Een klein deel is terug te vinden in de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden'. Hier is de mogelijkheid om de bestaande activiteiten van de minicamping een plek te geven.

Voor het GNN gelden de ambities voor beheertypen N00.02 omvorming kwaliteitsimpuls en N12.02 Kruiden en faunarijk grasland. Dit betekent dat de 'zoom' van het gebied door middel van verschraling omgevormd wordt naar kruidenrijk grasland. Tevens worden omliggende beheertypen betrokken in het plan, zoals L01.02 Houtwal & houtsingel.

Voor het deel van de GNN waar de bestemming wijzigt, moet de ontwikkeling worden getoetst aan de algemene kernkwaliteiten van het GNN. Indien er aantasting plaatsvindt, dan zal dit elders in het plangebied moeten worden gecompenseerd,.



Groene ontwikkelingszone

In de Groene Ontwikkelingszone is het de ambitie om de natuurdoelen te verbinden met de versterking van het landschappelijke raamwerk en van de landschappelijke karakteristieken. Het zijn terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk. Één van de doelen die op dit gebied van toepassing is is kansen bieden voor creatieve functiecombinaties ter versterking van het natuurlijke systeem door een versterking van de kernkwaliteiten van natuur en landschap in combinatie met stedelijke functies waaronder verblijfsrecreatie.

De functieverandering is mogelijk, mits er wordt ingespeeld op behoud of versterking van de aanwezige en nog te ontwikkelen natuurwaarden (in het bijzonder de ecologische verbindingzones), de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en archeologische waarden, en de abiotische kwaliteiten stilte, donkerte, openheid en 'rust' (omgevingscondities).



2.2 Beleid gemeente Bronckhorst

Startnotitie omgevingsvisie

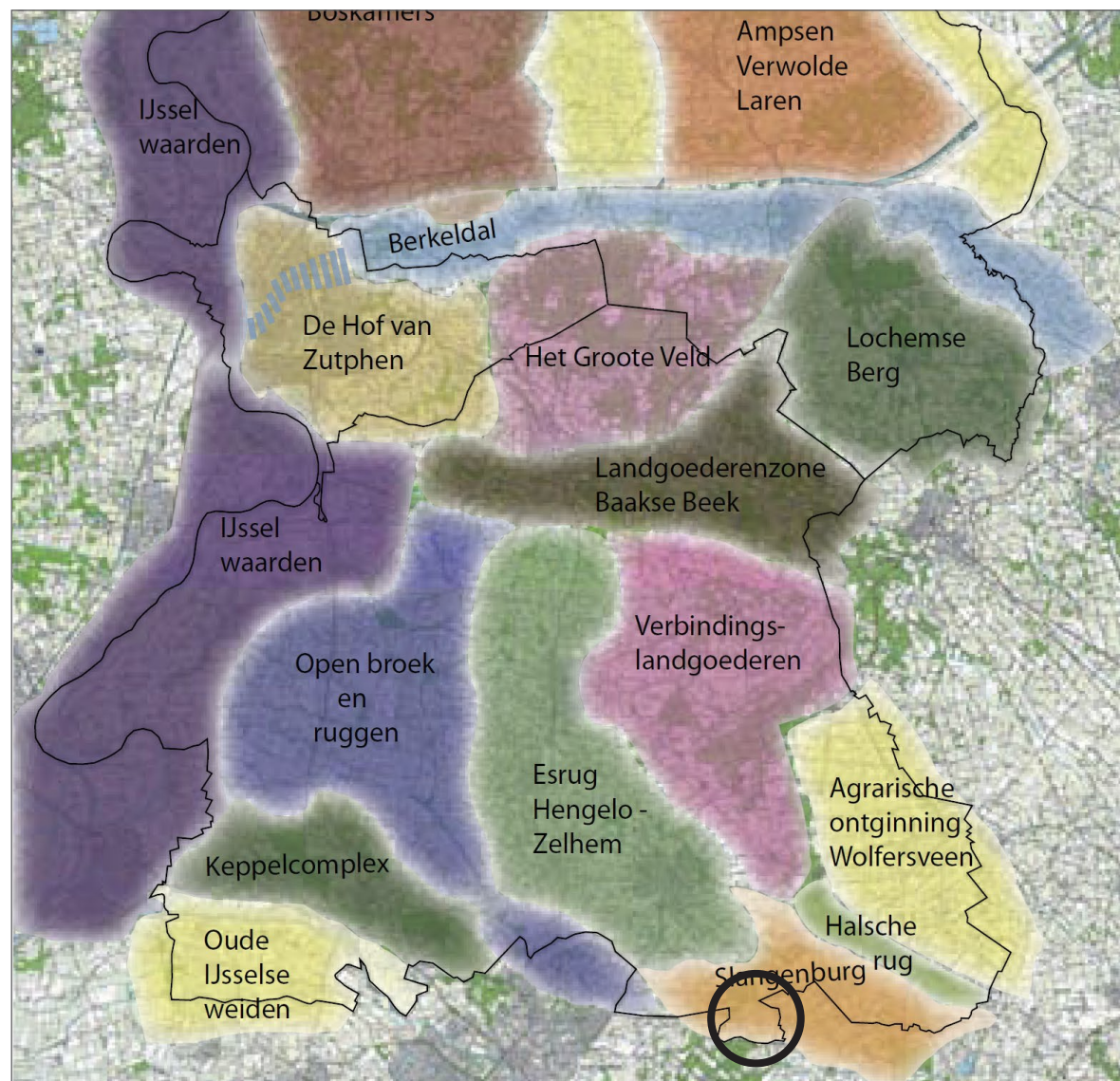
De startnotitie omgevingsvisie is de eerst aanzet naar de omgevingsvisie voor de gemeente Bronckhorst. In deze startnotitie worden opgaven gesteld op diverse gebieden, waaronder landschappelijke kwaliteit. Hieruit komt naar voren dat er een opgave ligt voor het behoud en versterken van de kleinschaligheid en de biodiversiteit in het gebied.

Landschapsontwikkelingsvisie

De landschapsontwikkelingsvisie omschrijft de huidige kwaliteiten van het gebied en de ambities voor de toekomst. Het erf aan de Brunsveldweg 9 ligt in het deelgebied Slangenburg, een landgoedzone bestaand uit bosgebieden afgewisseld met het kleinschalige kampenlandschap.

De ambitie voor dit gebied speelt in op het versterken van het groene en kleinschalige karakter. Dit betekent dat bossen met elkaar worden verbonden, en dat cultuurhistorische patronen worden versterkt of hersteld door middel van landschappelijke elementen. De oude cultuurgronden blijven open, waarbij het coulisseneffect wordt versterkt. Voor de erven geldt dat de ontwikkeling ten goede moet komen aan de kleinschaligheid. Het is daarbij gewenst om de erven een groen karakter mee te geven, waarbij ruimte is voor karakteristieke erfinrichtingen, zoals boomgaarden, moestuinen en hagen.

Deelgebieden uit het
landschapontwikkelingsplan
en de ligging van het
projectgebied in het
deelgebied Slangenburg.



2.3 Vigerende beleidspunten samengevat

- o Algemene en gebiedseigen kernkwaliteiten vanuit GNN & GO versterken
- o Ruimte voor extensieve recreatie
- o Behoud en versterken kleinschalig landschap
- o Cultuurhistorische patronen herstellen en versterken
- o Ruimte voor natuurlijke invullingen
- o Vergroenen van erven door karakteristieke elementen (boomgaard, moestuin, boomgroepen en hagen)
- o Relatie tussen groene gebieden en open velden behouden en versterken

3. Analyse omgeving & plangebied

In de landschappelijke analyse worden de omgeving en het plangebied beoordeeld aan de hand van de kwaliteiten en ambities vanuit het beleid van zowel provincie als gemeente.

3.1 Landschap & omgeving

Het landschap rondom de Brunsveldweg 9 heeft een kleinschalig en groen cultuurhistorisch karakter. Ten zuiden ligt het landgoed Slangenburg met oude bossen. Tussen de bosgebieden in liggen open velden omringt door houtwallen, singels en hagen. Vanuit het vigerende beleid is het de ambitie om de landschappelijke en cultuurhistorische structuren te herstellen en te versterken, waarbij het contrast tussen bossen en open velden blijft behouden.

Rondom de Brunsveldweg 9 is het gebied goed herkenbaar als een kleinschalig agrarisch landschap. De coulissen van bossen, singels en open velden is goed zichtbaar. De wegen rondom het erf zijn onverhard en zorgen voor een beleefbaar cultuurhistorisch landschap.

Bij de inpassing van de ontwikkelingen op het erf is het belangrijk om deze beleving te behouden en te versterken. Tevens moet de relatie met het landschap blijven behouden. Het aanbrengen van karakteristieke elementen, zoals bosjes, hagen en boomgaarden zorgt hiervoor. Belangrijk is dat het erf niet wordt afgesloten van de omgeving.



Het erf eind 19e eeuw en nu; veel van de structuren zijn tegenwoordig nog herkenbaar. De kleinschaligheid van de landbouw en het coulisselandschap zorgt voor een beleefbaar cultuurhistorisch landschap.



Zicht vanaf het erf naar het landschap.
De coulissen, het reliëf en de open velden
vormen een compositie dat past binnen de
toekomstige visie.

3.2 Plangebied

Het erf bestaat uit een karakteristieke oude boerderij met enkele nieuwere bijgebouwen. Het huidige erf is ruim opgezet met een functioneel verhard erf. Er is een sterke relatie met het landschap, doordat er openheid is richting de achterliggende open velden.

Met de gewenste ontwikkelingen wordt er 40% van de bijgebouwen gesloopt, en een deel opnieuw opgebouwd. Dit betekent dat het erf kleinschaliger wordt, passend in het landschap en de toekomstvisie. Daarnaast liggen er kansen om het erf te vergroenen met onder andere erfelementen en extensief beheerde graslanden.



Vanuit de algemene en gebiedseigen kernkwaliteiten is het de ambitie om een groot gebied om te vormen naar natuur (het deel van de GNN met bestemming 'Natuur'. Het erf ligt hierbij in de GO, die dient als verbindend gebied in het natuurnetwerk.

In de oude situatie werd het gebied intensief beheerd, waarbij het erf één groot verhard oppervlakte vormde. In de toekomstige situatie wordt dit omgevormd volgens de ambities van de provincie en gemeente.



3.3 Terugkoppeling op de vigerende beleidspunten

- o Karakteristieke omgeving; kleinschalig & coulissen
- o Overgang van bossen naar open velden
- o Kansen om relatie met het landschap te behouden en te versterken door openheid en zicht
- o Ruim erf dat kleinschaliger kan worden gemaakt, en waarbij grote delen verharding verdwijnen
- o Kansen om het erf te vergroenen met zowel karakteristieke elementen als extensieve natuurlijke elementen binnen GO
- o Kansen voor extensief beheer in het gebied GNN met bestemming natuur
- o Huidige ongewenste elementen als paardenbak verdwijnen
- o Kans voor verbindende houtsingel ooststzijde in GNN
- o Landschapsontsierende bebouwing verdwijnt - versterken relatie met landschap

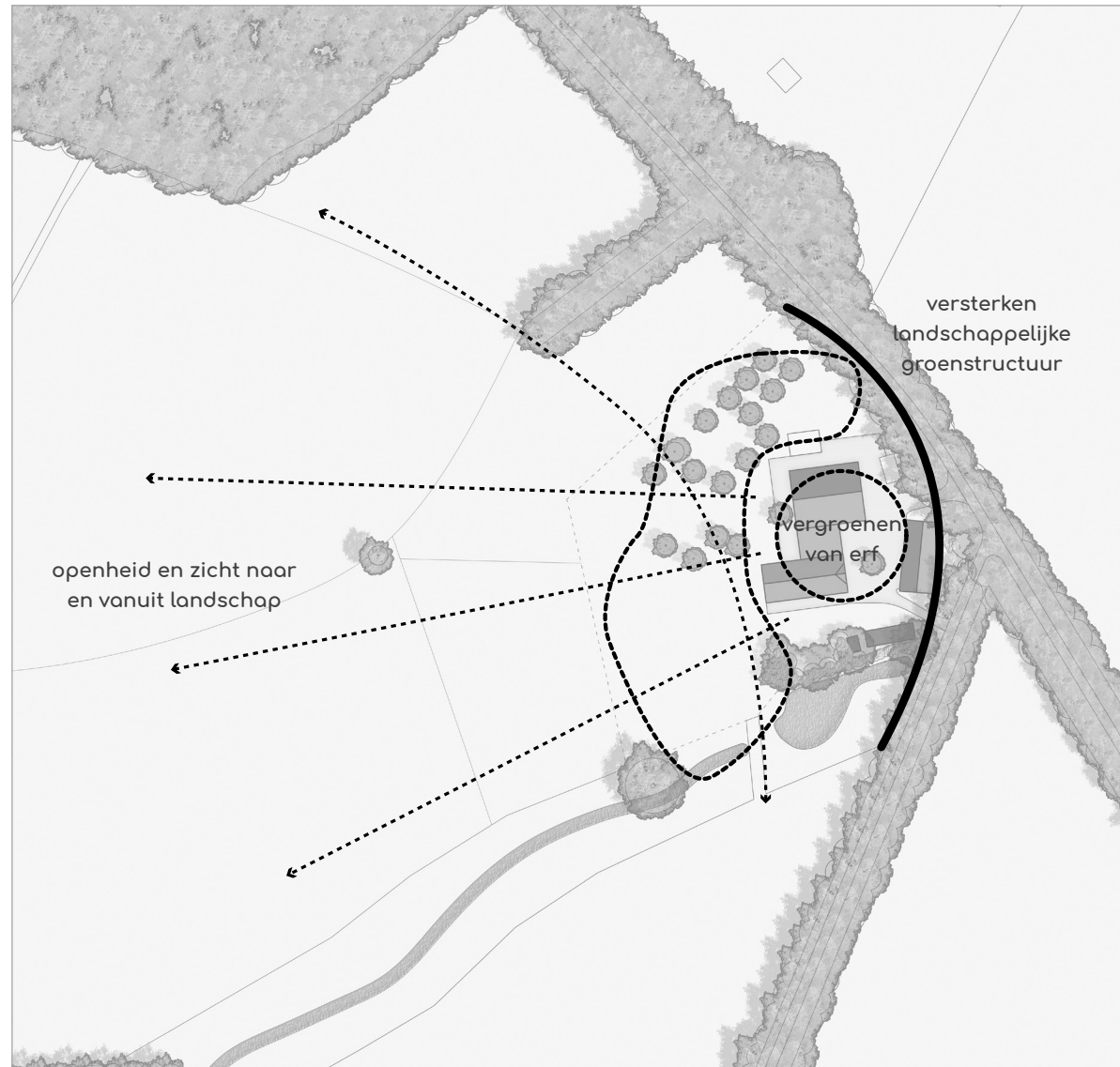
4. Inrichtingsplan

4.1 Visie

De inpassing van de ontwikkeling speelt in op het versterken van de landschappelijke structuren en beleving van het cultuurhistorische landschap en erf. Tevens worden de kernkwaliteiten van het gebied versterkt.

Door de ontwikkeling krijgt het erf een kleinschalige opzet, wat kansen biedt voor ruimte voor vergroening.

Huidige landschappelijke elementen worden versterkt, evenals de karakteristieke elementen op het erf. De voorzijde van het erf (de oude achterzijde) wordt sterker aangezet. De zijde van het landschap krijgt een open karakter, waarbij de relatie met het landschap en de historische patronen leidend zijn. Het functionele erf wordt groener met minder verharding, waarbij functionele invullingen zoveel mogelijk worden ingedekt (o.a. parkeren).



4.2 Inrichtingsplan

Bestaande situatie



Nieuwe situatie



Toelichting onderdelen

1. Vergroenen erf

Op het erf zal verharding worden verwijderd om ruimte te maken voor groen. Op verschillende plekken komen plantvakken met solitaire bomen, passend bij de natuurlijke ondergrond. De verkleining draagt bij aan een passende schaal van het erf in het landschap.

2. Indekken parkeren

Met de ontwikkeling is het onvermijdelijk dat er meer verkeersdruk komt, waaronder de toenemende behoefte aan parkeerplaatsen. Het is belangrijk dat de parkeerplaats op een onopvallende plek wordt gepositioneerd, en ingepakt in een landschappelijke bosschage. De parkeerplaats krijgt een landschappelijk karakter door het gebruik van halfverharding.

3. Te slopen en deels op te bouwen bijgebouw

Het deels te slopen en opnieuw te bouwen bijgebouw wordt verkleind t.o.v. de huidige schuur. Dit draagt bij aan schaalverkleining van het erf. Tevens zal de beeldkwaliteit van het bijgebouw worden afgestemd op de omgeving middels bouwvorm en materiaalgebruik.

4. Landschappelijke haag & houtsingel L01.02 Houtwal en houtsingel L01.06 Struweelhaag

Langs de onverharde Brunsveldweg loopt een landschappelijke singel. Om deze structuur te versterken wordt een landschappelijke losse gemengde haag geplaatst die meeloopt in de landschappelijke structuur. Enerzijds zorgt dit voor versterking van de kleinschaligheid, anderzijds draagt dit bij aan de beleving van de cultuurhistorische structuren.

5. Moestuin/pluktuin

Rondom het hoofdbijgebouw wordt een moestuin/pluktuin gerealiseerd. Dit karakteristieke erfelement krijgt een eigentijdse invulling en vormgeving en zorgt daarmee voor vergroening van het erf. Het zicht naar en vanuit het landschap blijft behouden.

6. Minicamping

De aanwezige minicamping wordt gepositioneerd in het deel GNN binnen het gebied waar de bestemming wijzigt. De minicamping wordt zo natuurlijk mogelijk vormgegeven, waarbij de intensiever beheerde plekken worden afgewisseld met extensief beheerde elementen, zoals ruig gras en bosschages.

4.3 Extra kwaliteitsimpuls

Omdat er minder dan het benodigde percentage bijgebouwen wordt gesloopt, is er een extra kwaliteitsimpuls nodig. Deze extra impuls vindt plaats door de overgang van het erf naar het landschap verder in te richten, met als doel bij te dragen aan de kleinschaligheid van het landschap en de biodiversiteit in de omgeving.

7. Voedselbos

Tegen de singel langs de Brunsveldweg komt een voedselbos te liggen. Dit voedselbos draagt bij aan de biodiversiteit in de omgeving. Tevens draagt het bij aan de kleinschaligheid.

8. Extensief grasland N00.02 en N12.02, verschrallen van grond

Een groot deel van het erf (met name op de overgang van het erf naar de open velden) zal als extensief grasland worden onderhouden, met als doel kansen te bieden voor de biodiversiteit van kruiden- en diersoorten. Het gebied zal toegankelijk zijn voor bezoekers middels struinpadjes die zich op natuurlijke wijze gaan vormen.

9. Verwijderen paardenbak, omvormen naar grasland

De aanwezige paardenbak wordt verwijderd, waarbij de grond als extensief grasland wordt beheerd, aansluitend bij de doelstelling van het GNN.

Omschrijving en toetsing

Het deel van het GNN dat in de bestemming 'Natuur' valt, wordt zoveel mogelijk omgevormd en extensief beheerd. In de oude situatie werd een groot deel intensief beheerd, inclusief de paardenbak. In de nieuwe situatie (al reeds begonnen) zal dit gebied extensief worden beheerd. In dit gebied kunnen activiteiten plaats gaan vinden, zoals stiltewandelingen en meditatiemomenten. Dit zal geen benoemenswaardige invloed hebben op de kernkwaliteiten.

Aan de noord- en noord-oostzijde ligt een smallere strook GNN binnen de bestemming natuur. Door de beperkte ruimte zal hier aansluiting worden gezocht met elementen uit de omgeving, zoals houtsingels en struwelen.

Binnen het deel GNN dat in het te wijzigen bestemmingsgebied ligt, zal de camping een plek krijgen. De camping wordt natuurlijk vormgegeven, zonder extra elementen om plekken aan te duiden (denk aan paaltjes, hagen, verlichting etc.). De activiteiten binnen de camping zijn gericht op rust, stilte en verbinding met natuur en omgeving. De camping zal daarom minimale invloed uitoefenen op de kernkwaliteiten. Wel is het zo dat er oppervlakte binnen het GNN in gebruik wordt genomen voor de campeerplekken. Hiervoor zal compensatie worden aangebracht binnen het deel dat in de GO valt. In dit deel wordt onder andere de oppervlakte verharding teruggebracht en wordt in het deel GO een houtsingel/struweel aangebracht. Op de volgende pagina is een globale berekening gegeven voor de oppervlaktes per onderdeel

Camping

De campinbg zal naar schatting 800 m2 in beslag gaan nemen voor plekken en routing. Dit zal bestaan uit intensiever beheerd grasland.

Compensatie

Compensatie voor de aantasting van de oppervlakte GNN zal grotendeels plaatsvinden binnen de GO. Hier wordt onder andere de oppervlakte verharding teruggebracht van 2065 m2 naar 1165 m2, hier komt 900 m2 aan groene invulling.

Daarnaast wordt aan de oostelijke zijde een houtsingel/struweel gerealiseerd met een totale oppervlakte van 830 m2.

Tot slot verdwijnt de aanwezige paardenbak, en wordt dit omgevormd naar grasland met een oppervlakte van 850 m2.



4.4 Beplantingsplan



Latijnse naam	Ned. naam	Aantal	Maat	Toepassing
1. Solitaire boom				
<i>castanea sativa</i>	Tamme kastanje	1 st	14-16	Solitair
2. Solitaire boom				
<i>Tilia x europaea</i>	Hollandse linde	2 st	14-16	Solitair
3. Struweel				
<i>Crataegus monogyna</i>	Eenstijlige meidoorn	50%	80/100	Rij, 5/m1
<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn	30%	80/100	Rij, 5/m1
<i>Rhamnus frangula</i>	Vuilboom	20%	80/100	Rij, 5/m1
4. Houtsingel				
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Krentenboompje	15%	80/100	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per m2
<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn	20%	80/100	Onderbegroeiing, groepen van 5 a 6, 1,5 m afstand
<i>Crataegus laevigata</i>	Tweestijlige meidoorn	15%	60/80	Onderbegroeiing, groepen van 5 a 6, 1,5 m afstand
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	20%	60/80	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per m2
<i>Rhamnus frangula</i>	Vuilboom	15%	60/80	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per m2
<i>Rosa canina</i>	Hondsroos	15 %	60/80	Onderbegroeiing, gemengd, 1 per m2
5. Uitbreiden boomgaard				
<i>Malus sylvestris</i> (oude cultivar)	Wilde appel	4 st	14-16	Solitair
<i>Pyrus sylvestris</i> (oude cultivar)	Wilde peer	4 st	14-16	Solitair

6 Voedselbos (camping)

Met inheemste soorten waaronder; *Alnus cordata*, *Betula pendula*, *Juglans nigra*, *Prunus avium*, *Sorbus domestica*, *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Cydonia oblonga*, *Ilex aquifolium*, *Mespilus germanica*, *Prunus domestica*, *Prunus spinosa*, *Sambucus nigra*, *Tetradium danielli*, *Amelanchier lamarckii*, *Aronia melanocarpa*, *Cornus mas*, *Hippophae rhamnoides*, *Lonicera caerulea*, *Ribes*, *Rosa*, *Rubus*

