

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijk kwaliteitsplan
Zelhem, Keijenborgseweg 1

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Ruimtelijk kwaliteitsplan “Zelhem, Keijenborgseweg 1”

Auteur: BJZ.nu
Status: Concept
Datum: Februari 2022
Projectnummer: 2022-005



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

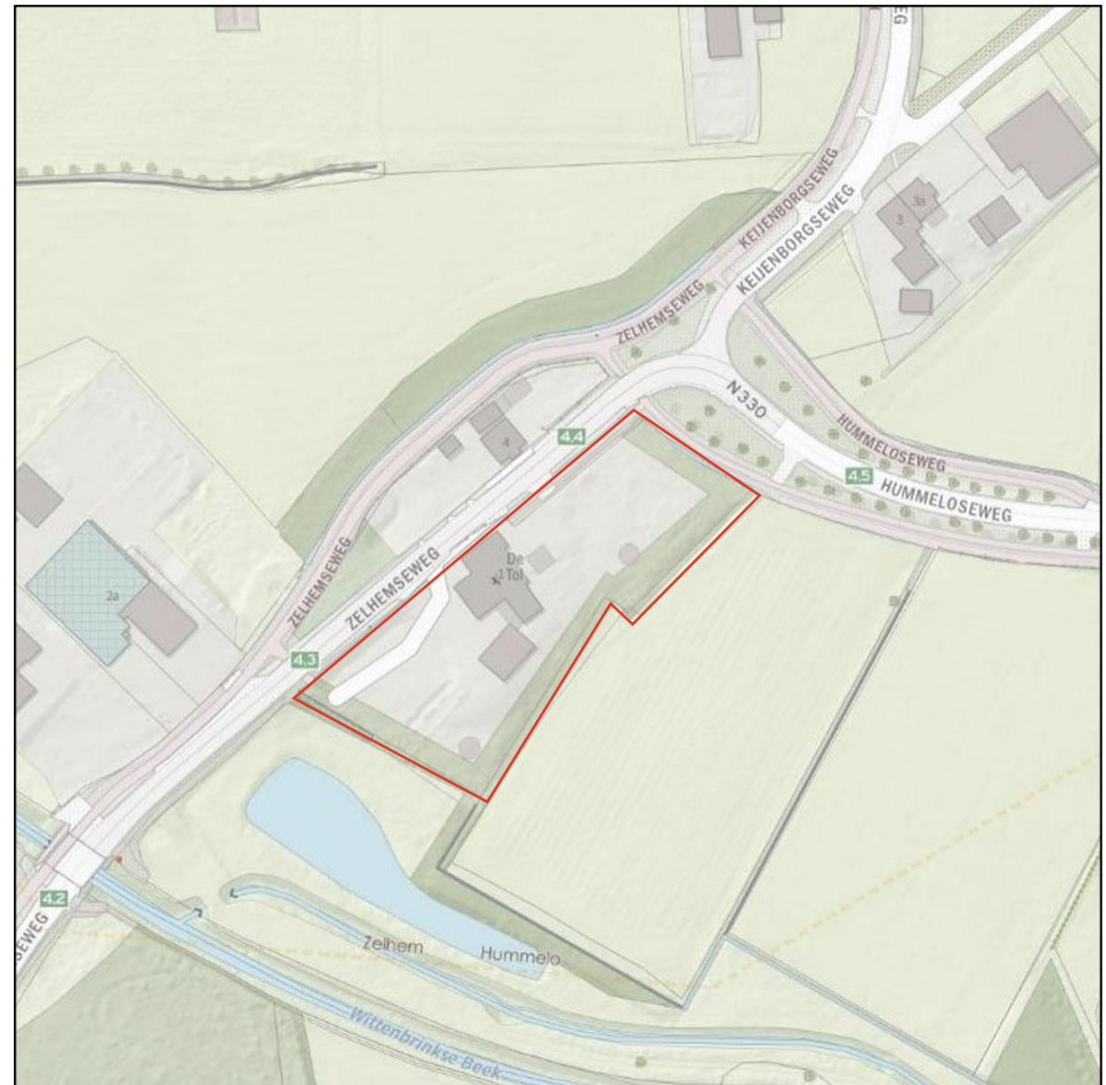
Inhoud

1. Inleiding	4
2. Omgevingsanalyse	6
2.1 Landschap	6
2.2 Huidige situatie	8
3. Vigerend beleid	9
3.1 Landschapsonwikkelingsvisie	9
4. Onderbouwing erfinrichtingsplan	11
4.1 Uitgangspunten	11
4.2 Groenstructuren en inrichting	13
5. Erfinrichtingstekening	14

1. Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het horecaperceel aan de Keijenborgseweg 1 in Zelhem. Het perceel ligt in het buitengebied van de gemeente Bronckhorst. Initiatiefnemer is voornemens de horecabestemming uit te breiden ten behoeve van een parkeerplaats en een buitenterras.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de inrichting van het horecaperceel in de gewenste situatie, waar in voorliggend ruimtelijk kwaliteitsplan invulling aan wordt gegeven. Het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan is gebaseerd op een analyse van het landschap en de omgeving en het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Bronckhorst. Naast het beleid zijn ook de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt.



Figuur 1 Locatie projectgebied (bron: PDOK)



2. Omgevingsanalyse

2.1 Landschap

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Bronckhorst ten westen van de kern Zelhem. In figuur 2 is de ontwikkeling van dit landschap in de omgeving van het projectgebied tussen 1890 en 2020 te zien. Het plangebied ligt in het kampenlandschap. Dit is een kleinschalig landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant.

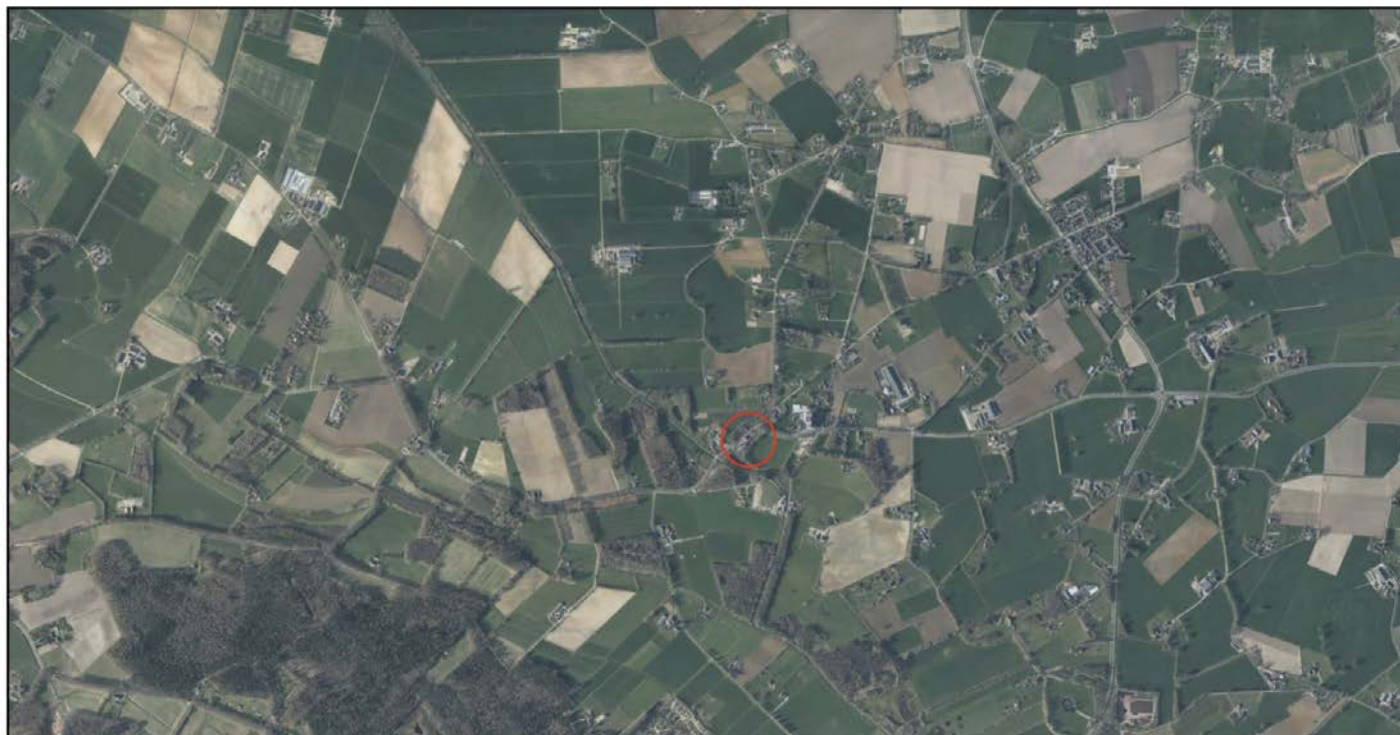
De historische analyse laat zien dat het gebied waarin het projectgebied ligt al lang in agrarisch gebruik is. Hoge, droge koppen – in de buurt van erven – zijn in gebruik genomen als akkerbouwgronden (ten noordoosten van het projectgebied). De laagste gronden fungeerden als hooiland, op hogere gronden werd gewoond en werden gewassen verbouwd. De diversiteit van hoge en lage gronden werden door bewoners benut middels het potstalsysteem. De hoge droge gronden werden opgehoogd met mest uit de potstallen, waardoor de gronden als een bolling in het landschap te herkennen waren. De kleinschalige essen (ook wel: kampen) werden omzoomd met dichte heesterranden of houtsingels, solitaire bomen en erven met erfbeplanting.



Figuur 2 Ontwikkeling van het landschap tussen 1890 en 2020 (Bron: www.topotijdreis.nl)

Het kampenlandschap leverde een kleinschalig en afwisselend landschapsbeeld op, bestaande uit vele verschillende groenstructuren (ervenbosjes, lanen, singels en hagen), organische wegenpatronen, gestrooide erven en hoogteverschillen. Relicten van het kleinschalig agrarisch gebruik zijn in het landschap nog steeds zichtbaar en zijn op de luchtfoto terug te zien als bomenlanen, singels en houtwallen. Het projectgebied ligt op de overgang van het kampenlandschap en de broeklanden. Deze overgang is duidelijk waarneembaar op de luchtfoto in figuur 3. Ten noordoosten van het projectgebied is een kleinschalige blokverkaveling ontstaan door houtsingels en houtwallen. Ten noordwesten zijn de lager gelegen broeklanden gelegen die herkenbaar zijn aan de rechtlijnige verkaveling en een open landschap.

Naast de kenmerkende houtsingels, bomenlanen en houtwallen is de Wittenbrinkse beek een belangrijk landschapselement gebleven. De gronden rondom de beek waren het meest vruchtbaar, dus in een omgeving van uitgestrekte heidegronden werden hier boerderijen gevestigd. Op de kaarten van 1850 en 1900 zijn de akkertjes op de hogere kampgronden (zoals bij ten noordoosten van het projectgebied) en weiden in het beekdal goed te herkennen. De Keijenborgseweg is terug te vinden op de kaarten van 1800. Deze weg is een belangrijke route van Zelhem en Hengelo richting Hummelo. Om deze reden werd een tolhuis gebouwd langs deze route. Zoals in figuur 2 is te zien dateert de bebouwing op het perceel rond 1900.



Figuur 3 Luchtfoto van het perceel in de huidige situatie (bron: www.google.nl/maps)

2.2 Huidige situatie

Het perceel ligt in het buitengebied van de gemeente Bronckhorst aan de Keijenborgseweg 1 in Zelhem. Op het perceel wordt een horecagelegenheid geëxploiteerd. Daarnaast is een bedrijfswoning aanwezig. Het noordelijk deel van het perceel wordt voornamelijk voor privé doeleinden gebruikt en de overige gronden zijn ten dienste van de horecagelegenheid. Voorgenomen ontwikkeling voorziet voornamelijk in het planologisch uitbreiden van de horeca bestemming, ten behoeve van het legaliseren van een bestaande parkeerplaats en terras. Er zullen dan ook geen fysieke ingrepen worden verricht.

Het perceel ligt in het kampenlandschap waarbij de erven verstrooid in het kleinschalige landschap zijn gelegen. Dit kleinschalige landschap ontstaat door alle houtwallen en houtsingels op de perceelsgrenzen. Dit is goed waarneembaar aan de Keijenborgseweg 1. De houtsingels rondom het perceel zijn kenmerkend voor het omliggende landschap.



Figuur 4 Foto's van het perceel vanaf de Keijenborgseweg (bron: google.nl/maps)

3. Vigerend beleid

3.1 Landschapontwikkelingsvisie

De gemeenten Bronckhorst, Lochem en Zutphen hebben een gezamenlijk landschapontwikkelingsplan vastgesteld. Het landschapontwikkelingsplan bestaat uit een ontwikkelingsvisie en uitvoeringsprogramma. In voorliggend geval is met name de ontwikkelingsvisie van belang.

Hierna wordt ingegaan op het deelgebied waarin het projectgebied zich bevindt.

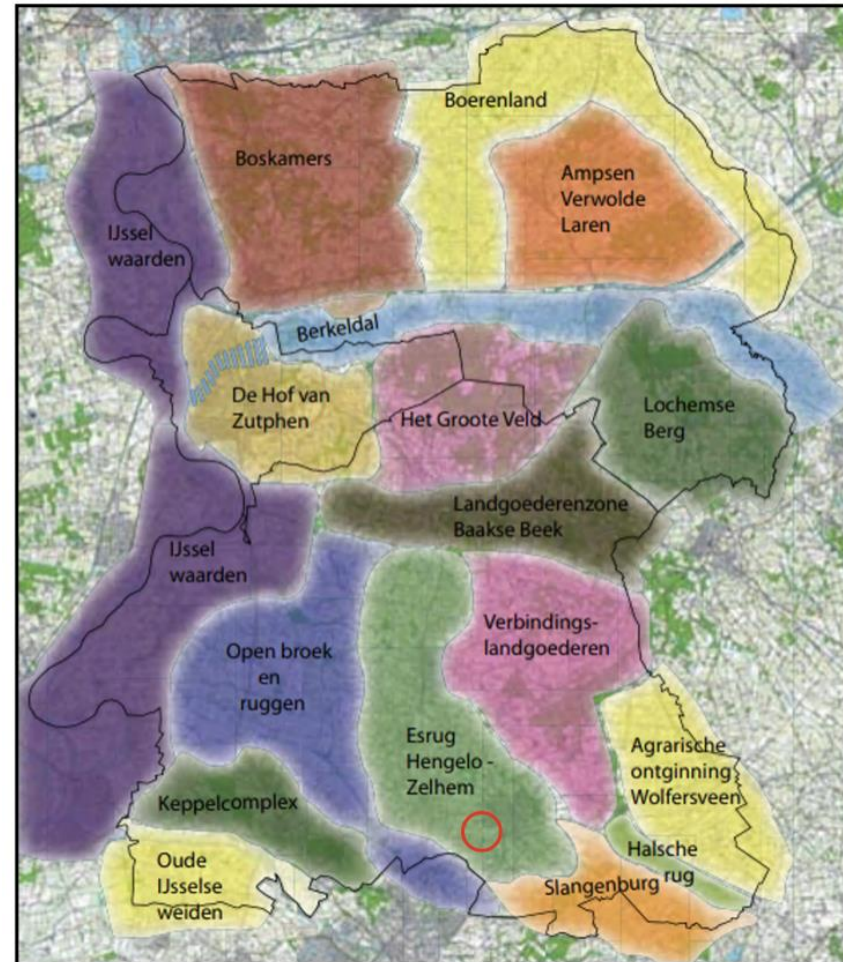
Deelgebied 11: Esrug Hengelo - Zelhem

Dit oude cultuurlandschap wordt gekenmerkt door haar kleinschaligheid, microreliëf, grillige patronen en oude boerderijen. Hier vond van oudsher bewoning plaats. In vroeger tijden was het een bewoond 'eiland' tussen de woeste gronden. Dit landschap is echter geworden tot een enkenlandschap waarin op veel plekken de cultuurhistorische structuur is aangetast.

Het landschapontwikkelingsplan richt zich op een toevoeging van landschapselementen die geleidelijk aan het karakter van het oorspronkelijke landschap weer naar boven haalt. Dit verhoogt de belevingswaarde voor bewoners en recreanten.

De grens tussen het rivierenlandschap en dekzandlandschap in het westen van dit deelgebied uit zich in kavelpatronen en openheid. Het broekland kent een rechtlijnige verkaveling en heeft een open karakter. Het slotenpatroon staat haaks op de grens. Het kampenlandschap rond Hengelo en Zelhem, onderdeel van dit deelgebied, heeft daarentegen een grillig verkavelingspatroon, heeft een meer besloten karakter en heeft microreliëf. De grens wordt versterkt door het broekgebied open te

houden en het kampenlandschap zwaarder aan te zetten met opgaande beplantingen de natuurlijke kwaliteit van de esranden te verhogen.



Figuur 5 Ligging projectgebied in deelgebied Esrug Hengelo - Zelhem (Bron: LOP)

Landschap in beeld

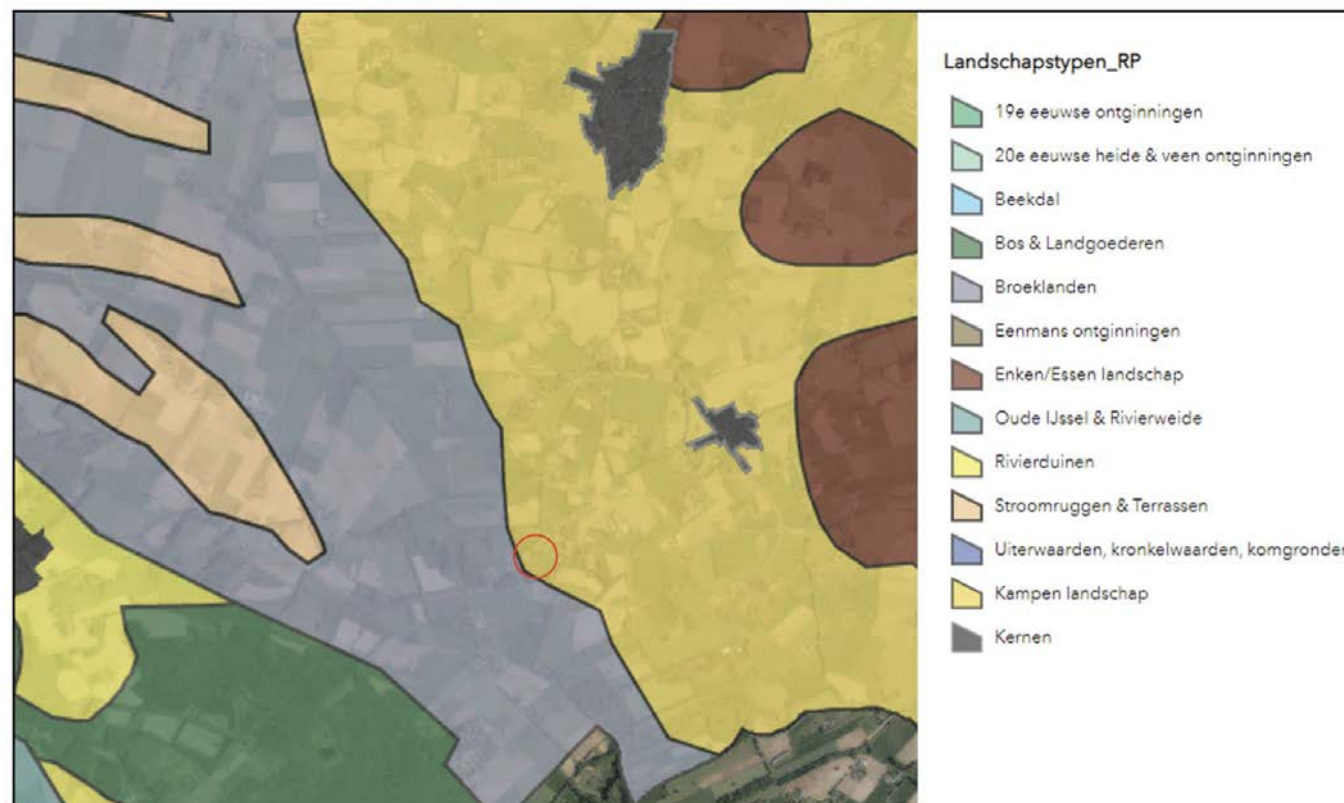
De gemeente Bronckhorst heeft een interactieve kaart gemaakt waarin de verschillende cultuurlandschappen in de gemeente Bronckhorst zijn weergegeven. Op basis van deze kaart wordt per landschapstype gebiedskenmerken beschreven en welke ontwikkelingen gewenst zijn en welke ongewenst. Hierna wordt kort ingegaan op de landschappelijke kenmerken en landschapselementen

Kampenlandschap

Het Kampenlandschap kenmerkt zich door een kleinschalig landschap door de voormalige boerenlandgoederen. Lanen langs bochtige wegen vormen een netwerk.

Landschapselementen:

- meidoornhagen
- houtwallen
- lanen
- zichtlijnen
- open enken en essen met een verdichting van landschapselementen en bebouwing rondom



Figuur 5 Ligging projectgebied in kampenlandschap (Bron: Landschap in Beeld – gemeente Bronckhorst)

4. Onderbouwing erfinrichtingsplan

4.1 Uitgangspunten

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Uitbreiding horecabestemming;
- Geen fysieke ingrepen op het perceel;
- Behoud bestaande groenstructuren in zichtlijnen.

Uitgangspunten gemeente:

- Het perceel moet aansluiten op de gebiedskenmerken (kampenlandschap) volgens het landschapsontwikkelingsplan;]
- Erfscheidingen door kleinschalige landschapselementen;
- Behoud houtwallen, singels, hagen en erfbossen;
- Behoud / versterking doorzichten op omliggende landschap;
- Onderhoud en beheer cultuurhistorische patronen.

Legenda

- 1 Bestaande horecagelegenheid inclusief bedrijfswoning
- 2 Bestaande erfverharding
- 3 53 parkeerplaatsen
- 4 Buitenterras
- 5 Bestaande waardevolle groenstructuren



Zelhem, Keijenborgseweg 1

www.bjz.nu

0546 45 44 66

www.info@bjz.nu

Dokter van Wiechenweg 2
8025BZ Zwolle

Twentepoort Oost 16a
6709RG Almelo

Euclideslaan 265
3584 BZ Utrecht

Formaat:
A3

Schaal:
1 : 500

Datum:
februari 2022

4.2 Groenstructuren en inrichting

In het erfinrichtingsplan is gezocht naar landschappelijke aanknopingspunten uit het gemeentelijke beleid in combinatie met de uitgangspunten van de initiatiefnemer.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Bronckhorst aan de Keijenborgseweg 1 in Zelhem. De voorgenomen ontwikkeling betreft het planologisch uitbreiden van de horecabestemming. In de huidige situatie wordt is een parkeerplaats en buitenterras buiten de horecabestemming gelegen. Middels voorliggende ontwikkeling wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. De gemeente Bronckhorst heeft voor deze ontwikkeling gevraagd om een landschappelijke inpassing van het voornemen.

Het erf blijft in de toekomstige situatie hetzelfde, het sluit aan bij de karakteristiek van het kampenlandschap. De perceelsgrenzen worden grotendeels geaccentueerd door houtsingels. Aan de zijde van de Keijenborgseweg zijn hagen aanwezig op de perceelsgrenzen. Dit is kenmerkend voor het kampenlandschap. Deze houtsingels en hagen dienen dan ook behouden te blijven. Het perceel is over aan de oostzijde op enkele bomen open. Hierdoor ontstaan er zichtlijnen vanuit de horecagelegenheid en bijbehorend terras op het achterliggende landschap en nabij gelegen beek. Deze zichtlijnen dienen behouden te blijven. De bebouwing is gericht op de Keijenborgseweg en duidelijk zichtbaar vanaf de weg. Het perceel wordt op passende wijze afgeschermd middels een haag. De bestaande solitaire bomen en houtsingels dienen blijven te behouden. Deze geven het erf een gelijkelijke overgang naar de nabij gelegen beek. De bestaande groenstructuren vormen een groene overgang zonder dat het erf afgesloten wordt. Het is niet wenselijk extra groenelementen aan te leggen omdat dit afbreuk doet aan de zichtlijnen op het nabij gelegen landschap en zichtlijnen naar de beek worden belemmerd.

Geconcludeerd wordt dat het perceel met de huidige aanwezige groenstructuren voldoet aan de karakteristieke kenmerken van kampenlandschap, er hoeft dan ook geen extra beplanting te worden geplaatst. De groenstructuren op het perceel zijn van voldoende omvang en kwaliteit.

5. Biodiversiteit en beheer

5.1 Biodiversiteit

Zoals hiervoor beschreven is het toekomstige perceel voldoende landschappelijk ingepast. Door variatie in landschapselementen, verbinding van deze elementen en door geleidelijke overgangen (gradiënten) te creëren, wordt de biodiversiteit op het terrein vergroot. Ecologisch beheer is daarbij van groot belang.

Op het perceel is sprake van voldoende variatie in landschapselementen zoals solitaire bomen, scheerhagen en houtsingels. Verschillende bloeitijden en variatie in aanbod van vruchten, zaden en noten dragen bij aan het voedselaanbod voor allerlei dieren. Variatie in ouderdom van (fruit)bomen en struiken draagt bij aan biodiversiteit. Oude bomen met holten zijn er om te koesteren: ideaal als nest- en verblijfplaats voor steenuilen, andere holenbroedende vogels en vleermuizen.

Op het perceel zijn voornamelijk inheemse bomen en struiken aanwezig in de vorm van populieren, elzen en eiken. Door te kiezen voor inheemse bomen en struiken wordt bijgedragen aan de biodiversiteit. Dit komt doordat inheemse planten zijn opgenomen in een complex evenwicht tussen planten, planteneters, rovers en dieren die dood organisch materiaal afbreken. Zo'n evenwicht ontstaat pas na vele jaren. Uitheemse soorten maken (nog) geen deel uit van zo'n delicaat evenwicht en hebben daardoor meestal minder te bieden aan allerlei dieren. Uitheemse soorten moeten dan ook zoveel als mogelijk worden vermeden en gekapt.

Veel dieren hebben voor voedsel een ander landschapselement nodig dan voor nestgelegenheid. Ook zijn er dieren die in de winter op een andere plek verblijven dan in de zomer, zoals kikkers, padden en salamanders. Door landschapselementen met elkaar te verbinden, kunnen dieren zich makkelijker oriënteren en verschuilen tijdens hun trektocht. In de oostelijke en zuidelijke houtsingels kunnen bijvoorbeeld takkenrillen worden gemaakt van de gesnoeide takken voor schuilgelegenheden.

5.2 Beheer

Ecologisch beheer

Door middel van enkel beheer kan de biodiversiteit op het perceel worden vergroot. Hierna worden enkele maatregelen beschreven om de biodiversiteit te vergoten.

1. Niet overal hetzelfde beheer;

Het variëren van het beheer kan bijdragen aan de biodiversiteit. Het afwisselen van de manier van maaien kan zorgen voor meer structuur in het grasland. Daarnaast kan de frequentie van bijvoorbeeld het maaien ook bijdragen. Het laten staan van begroeiing om maaisel draagt bij aan bijvoorbeeld kraammogelijkheden voor vlinders. Hetzelfde geldt voor hagen. Een plek waar een haag vrij mag uitgroeien zorgt voor langere bloei en vruchten, wat bijdraagt aan voedselvoorzieningen voor allerlei bestuivers en zangvogels.

2. Niet alles tegelijk onder handen nemen;

Voor het terugzetten van een houtsingel of knotten van knotwilgen is het van belang dat dit gefaseerd gebeurt, ieder jaar een gedeelte. Op die manier ontbreekt het dieren niet aan voedsel, nestgelegenheid en schuilplekken. Het kost dieren veel energie om op zoek te gaan naar een nieuw leefgebied en sommige dieren hebben slechts een kleine straal waarbinnen zij zich kunnen verplaatsen.

3. Niet te netjes;

Een ogenschijnlijk eenvoudige vuistregel maar in de praktijk toch lastig: wees niet te netjes. Want juist de rommelhoekjes, bladerhopen en ruige randen zijn van grote waarde voor allerlei dieren. Ze zijn ideaal om de wintermaanden te overbruggen. Mocht er in de houtsingel ruimte zijn voor een ruigte, met bijvoorbeeld brandnetels, koninginnenkruid, teunisbloemen en overjarige grashalmen dan bieden deze veel voedsel en nestgelegenheid voor insecten. Een rommelhoekje is ook van belang: ideaal als schuilplek voor kikkers, kleine zoogdieren maar ook jonge vogels die nog niet goed kunnen vliegen.

Beheerinstructies knip- en scheerheg

De naam knip- en scheerheg zegt het eigenlijk al: een heg moet geknipt of geschoren worden. De frequentie van de snoei hangt af van een aantal factoren: de soort, de vorm, de functie en de eisen die aan de heg stellen worden gesteld.

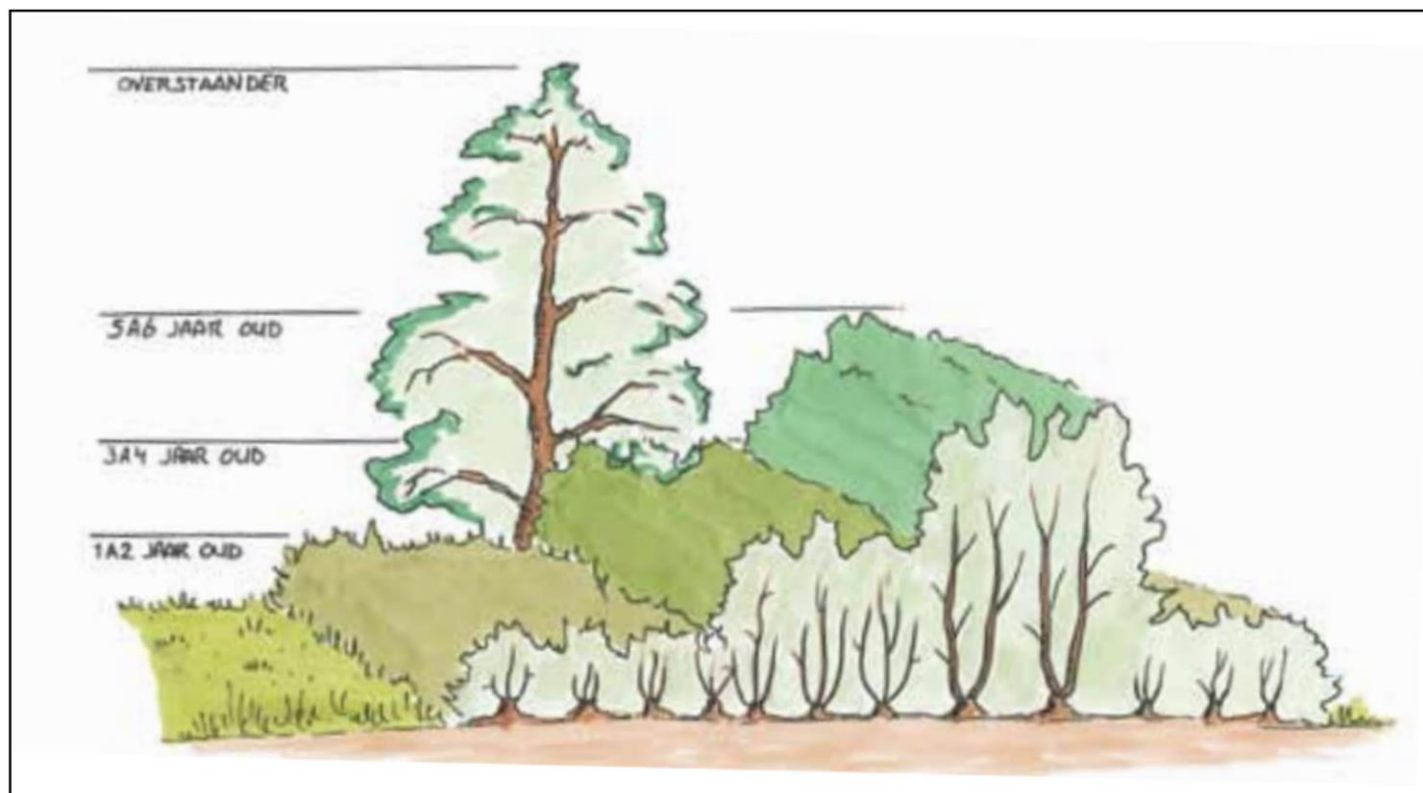
In het algemeen worden de meeste heggen ongeveer 2 keer per jaar geknipt. Bij een meidoornhaag is het belangrijk de eerste keer te knippen voor de langste dag van het jaar, in juni. Dit maakt het knippen van deze heg een stuk aangenamer, omdat de doorns dan nog niet hard en houtig zijn. Als de haag uit liguster bestaat, dan kunt u vaak wel 3 keer per jaar knippen, omdat de liguster een snel groeiende struik is. Knip de heg wanneer het bewolkt en niet te warm is. Belangrijk is dat de onderkant van de heg iets breder uitgroeit dan de bovenkant, zodat de zon ook op de onderkant van de heg kan schijnen. De heg behoudt dan zijn besloten karakter.

Beheerinstructies houtsingels

Goed onderhouden houtwallen en houtsingels bestaan uit een boom-, kruid- en struiklaag. Na ongeveer 5-6 jaar zullen de takken in de houtsingel of -wal elkaar gaan raken en dient er waar nodig gesnoeid en gedund worden. Na 10 jaar is de eerste keer onderhoud noodzakelijk.

De meeste houtsingels en houtwallen worden als hakhout beheerd en tussen de 10-12 jaar afgezet. Afzetten betekent dat de bomen en struiken tot 10 à 20 cm boven de grond worden afgezaagd. De bomen en struiken groeien uit zichzelf weer uit. Bij voorkeur dient er kleinschalig gewerkt te worden waarbij niet alle singels tegelijk een onderhoudsbeurt krijgen. Om de variatie in leeftijd te waarborgen dient ieder jaar, afhankelijk van het onderhoudsinterval, een gedeelte van de singel te worden afgezet.

Bij het afzetten is het in elk geval van belang dat er genoeg licht op de bodem valt om de stobben te laten uitlopen. Dat betekent vaak een vrij drastische dunning. Oude bomen blijven meestal staan, evenals bomen met holten die vaak het domein van vogels en vleermuizen zijn.



Figuur 6 Houtsingel met hakhoutbeheer (Bron: Stichting Landschapsbeheer Gelderland)

4. Erfinrichtingstekening

Legenda

- 1 Bestaande horecagelegenheid inclusief bedrijfswoning
- 2 Bestaande erfverharding
- 3 53 parkeerplaatsen
- 4 Buitenterras
- 5 Bestaande waardevolle groenstructuren

Zelhem, Keijenborgseweg 1

www.bjz.nu

0546 45 44 66

www.info@bjz.nu

Dokter van Wiechenweg 2
8025BZ Zwolle

Twentepoort Oost 16a
6709RG Almelo

Euclideslaan 265
3584 BZ Utrecht

Formaat:
A3

Schaal:
1 : 500

Datum:
februari 2022

Landschapsmaatregelen

- 1 Te behouden karakteristieke houtsingels
- 2 Te behouden hagen op het voorerf
- 3 Te behouden zichtlijnen op het achterliggende landschap

Zelhem, Keijenborgseweg 1

www.bjz.nu

0546 45 44 66

www.info@bjz.nu

Dokter van Wiechenweg 2
8025BZ Zwolle

Twentepoort Oost 16a
6709RG Almelo

Euclideslaan 265
3584 BZ Utrecht

Formaat:
A3

Schaal:
1 : 500

Datum:
februari 2022

