

Landschappelijk inpassingsplan Kerkstraat 8 Gaanderen

Datum: 29-11-2022

Opgesteld door: ing. J.Collou

BURO COLLOU
TUIN-&LANDSCHAPSONTWERP



Opdrachtgever:
W. Nijenhuis
Café Zalen Restaurant Het Onland BV.

Buro Collou Tuin en Landschapsontwerp
jac@burocollou.nl
0545-479765
www.burocollou.nl

Projectgegevens:
Inpassingsplan Kerkstraat 8 Gaanderen
Datum:29-11-2022
Opgesteld door: Ing. J.Collou

Landschappelijke inpassing Kerkstraat 8 Gaanderen

Op de locatie Kerkstraat 8 te Gaanderen heeft de familie Scholten een pluimvee- en rund-veebedrijf. De wens is het bedrijf te beëindigen en de locatie te herontwikkelen in samenwerking met het naastgelegen bedrijf 't Onland.

Op de locatie staat momenteel een bedrijfswoning, enkele bergingen, een rundveestal (potstal), een werktuigenberging, twee pluimveestallen en meerdere voeropslagen en een mestsilo. Twee gebouwen hebben de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Dit zijn de woning (nr.8) en een stenen opslagruimte/berging (nr.8a). De berging heeft momenteel huisnummer 8a (voorheen nummer 6) en was vroeger de woning op de locatie. Het bedrijf heeft circa 10 ha grond in eigendom.

De wens is het pluimveebedrijf beëindigen en de locatie herontwikkelen. De wensen voor de locatie bestaan uit de volgende onderdelen:
 Het verzoek om VAB naar recreatie. VAB naar werken betekent de helft van de agrarische bebouwing gebruiken, maar nooit meer dan 750 m². Vanwege gewenst behoud van 3 gebouwen, waarvan 2 vanuit cultuurhistorie behouden moeten worden, blijft 68 m² extra aan bebouwing staan.
 Realisatie nieuwe burgerwoning (woonbestemming). Er is al rekening gehouden met vaste afstanden vanuit de milieuwetgeving, zodat de naastgelegen bedrijfsvoering niet wordt belemmerd.

Voor de uitbreiding van 't Onland met een recreatieve en educatieve locatie wordt gebruik gemaakt van bestaande gebouwen van de locatie Kerkstraat 8 (woongebouw en naastgelegen schuur, beide cultuurhistorisch waardevol en de potstal). De potstal zal tevens dienst doen als werktuigenberging. Er zal in totaal 818 m² hergebruikt worden voor de nieuwe functie.

Voor deze herziening van het bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan nodig. Hierin moet worden aangegeven hoe de landschappelijke situatie kan worden versterkt, passend binnen het van toepassing zijnde landschapstype. In dit rapport wordt deze landschappelijke inpassing beschreven.



Afbeelding: Huidige bebouwingssituatie.

Historische ontwikkeling landschap

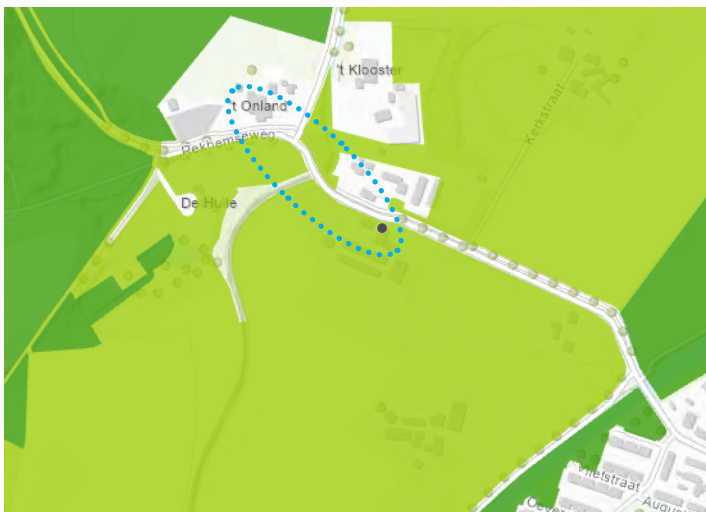


Afbeeldingen: Historische topografische kaarten. Bron: Kadaster. Plangebied blauwe stippellijn

De locatie Kerkstraat 8 in Gaanderen gemeente Doetinchem ligt op de grens van het kampenland-
schap aan de zuidzijde en het jonge heideontginningslandschap aan de noordzijde. De planlocatie en
de omringende gronden hebben meer de karakteristiek van het kampenlandschap door de kronke-
lende loop van de beek, de kronkelende Kerkstraat en de oude bebouwing. Ten westen van de plan-
locatie stroomt de Beneden-Slinge. Deze Beneden-Slinge was de oorspronkelijke hoofdloop en was
verbonden met de Boven-Slinge. De beek ten oosten van de locatie is de Bielheimerbeek, deze stond
vroeger in verbinding met de Groenlose Slinge en liep langs Winterswijk, via Groenlo en Borculo rich-
ting de Berkel. Aan het eind van de middeleeuwen is de beek vergraven of verzand en aangetakt op de
Boven- Slinge. De loop van de Beneden-Slinge is in de loop van de afgelopen eeuw aan de westzijde
nauwelijks veranderd, aan de noordzijde van de planlocatie is deze verdwenen. Bebouwing van de
planlocatie is al te vinden op het kaartmateriaal van rond 1900. Herberg het Het Onland bestaat al
sinds eind 18e eeuw. Het achterliggende land is rond 1900 nog kleinschalig verkaveld en bestaat dan
uit gras- en akkerland. Op de kavelgrenzen stonden houtopstanden en ten noorden van wat op de
oude kaarten is aangegeven als de Huuthorst lag een groensingel van oost naar west. De verkaveling
is na de Tweede Wereldoorlog sterk vergroot. Waarbij ook de bebouwing op de boerenerven is uitge-
breid met stallen. Tot het kaartbeeld van 2000 is aan de westzijde van de planlocatie nog een boom-
gaard te zien.



Afbeelding: Luchtfoto



Afbeelding: Uitsnede kaart Gelders Natuur Netwerk. Bron Provincie Gelderland (blauwe stippellijn planlocatie)

De planlocatie maakt deel uit van de Groene Ontwikkelzone.

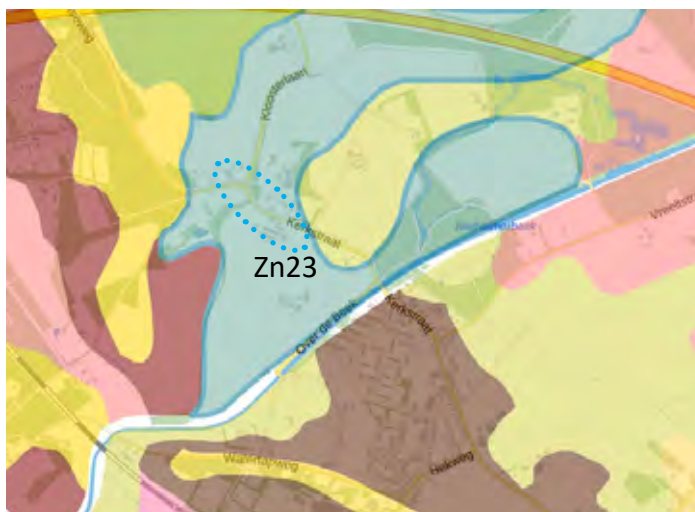
De planlocatie maakt deel uit van de Groene Ontwikkelzone deel 36 Boven Slinge en Slangenburg.

Van toepassing zijnde kernkwaliteiten:

- Overwegend kleinschalig kampenlandschap en wat grootschaliger heideontginnings- en ruilverkavelingslandschap met de Boven-Slinge leefgebied steenuil
- cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de landgoederen, beken, oude ontginningen en kavelpatronen, hakhout, houtwallen, singels en boerderijen
- ecosysteemdiensten: recreatie, drinkwater
- alle door de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet beschermde soorten en hun leefgebieden in dit deelgebied

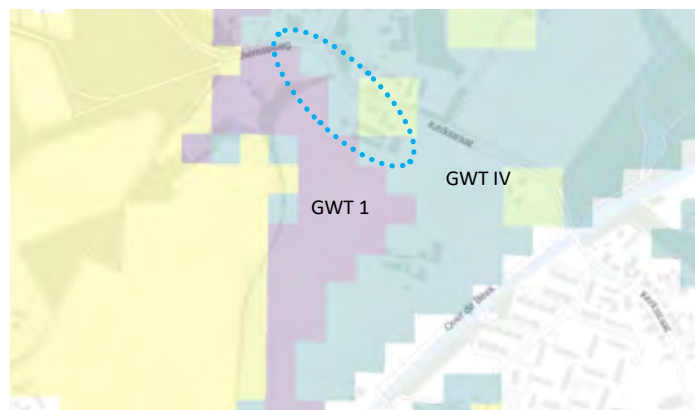
Van toepassing zijnde ontwikkelingsdoelen natuur en landschap Groene Ontwikkelingszone

- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden, heide en schrale graslanden
- ontwikkeling biotopen voor vogels van bossen en cultuurgronden
- ontwikkeling cultuurhistorische patronen (bijv. ontginningen, houtwallen, kavelpatronen, boerderijen) en beheersvormen
- ontwikkeling ecosysteemdiensten



Afbeelding: Uitsnede bodemkaart. Bron Bodemdata.nl (blauwe stippellijn planlocatie)

Zn23 Vlakvaaggronden Lemig fijn zand



GWT 1

Gemiddeld hoogste grondwaterstand in cm beneden maaiveld < 20
Gemiddeld laagste grondwaterstand in cm beneden maaiveld < 50

GWT IV

Gemiddeld hoogste grondwaterstand in cm beneden maaiveld > 40
Gemiddeld laagste grondwaterstand in cm beneden maaiveld 80-120

Op voorgaande kaarten is te zien dat het landschap vanaf 1900 fors is veranderd. De aanpassingen aan de beeklopen hebben hier een grote rol in gespeeld. Na de Tweede Wereldoorlog hebben de agrarische bedrijven een grote schaalvergroting doorgemaakt waardoor veel landschapselementen zijn verdwenen. De bebouwing op de bedrijven, maar ook de uitbreidingen binnen de bebouwde kom hebben het landschap aanzienlijk veranderd.

De planlocatie is gelegen binnen de GO hier worden de kleinschaligheid en de cultuurhistorische waarden rond beken met de bijbehorende landschapselementen gezien als kernkwaliteit. Met name de kleinschaligheid en bijbehorende landschapselementen zijn hier voor een deel verdwenen.

Door deze weer toe te voegen en ook grootschalige maisakkers om te vormen naar flora en faunarijke grasland met een meer biodiverse beheersvorm ontstaat er een duidelijke versterking van de kernkwaliteiten.

Het gebied heeft een hoge grondwaterstand wat de inrichting tot meer vochtige gras/hooilanden mogelijk maakt.

Bebouwingssituatie



Foto: Te behouden boerderij /recreatie



Foto: Te behouden schuur/recreatie



Foto: Te behouden kapschuur/ recreatie



Foto: Te slopen kippenschuren



Foto: Te slopen schuur



Foto: Zicht op eenmeer zuidelijk gelegen agrarisch bedrijf



Foto: Links de locatie van de vroegere boomgaard, rechts de maisakker



Foto: Locatie voormalige boomgaard met in de verte herberg Het Onland

Uitgangspunten inpassing

Voor de ontwikkelingen is gekeken of er uitgegaan kan worden van een één erf principe. Dit is niet mogelijk omdat er rekening moet worden gehouden met een afstand van 50 meter vanaf het emissiepunt van de potstal. Hier worden, bij de de ontwikkeling naar recreatie van de oorspronkelijke locatie, koeien gehouden. Wel kan er in de stijl van het boerenerf worden gebouwd en de woning kan verder naar achteren staan waardoor de oorspronkelijke boerderij hiërarchisch gezien de belangrijkste boerderij is.

Op de percelen in combinatie met het achterland is veel landschappelijke winst te behalen. Rond het oude erf staan restanten van meidoornhagen. O.a. in de noordoosthoek van het terrein, hier heeft historisch gezien altijd een boomgaard gestaan. Deze is verdwenen, maar wordt weer aangeplant en deze wordt omringd door een meidoornhaag.

Er zal een wandelpad komen vanaf Het Onland (waar ook het parkeren gesitueerd zal zijn) over een voetgangers brug over de beek en door de boomgaard naar het oude erf.

Het achterland zal van intensief beheer (mais) worden omgevormd tot kruidenrijk grasland met extensief beheer. Dit extensieve beheer kan uitgevoerd worden d.m.v. extensieve beweiding of hooien. Over de totale lengte van de perceelsgrens aan de oostzijde komt een hout/struweelsingel bestaande uit inheems bloeiende en besdragende soorten. Hierdoor blijft het landschap rond de beek goed beleefbaar maar wordt er een waardevolle habitat toegevoegd voor vogels, insecten en kleine zoogdieren. Ook komen er rond het erf nog een aantal solitaire bomen, fruitbomen, een vogelbosje en hagen waardoor het geheel weer een kleinschalige groen uitstraling krijgt. De locatie ligt in de groene ontwikkelzone in het kader hiervan zijn de singel langs de oostelijke perceelsgrens en de omvorming van het agrarische perceel toegevoegd (*ontwikkeling biotopen voor vogels van bossen en cultuurgronden en ontwikkeling cultuurhistorische patronen (bijv. ontginningen, houtwallen, kavelpatronen, boerderijen) en beheersvormen*).



Foto: De drukke Kerkstraat richting Het onland maakt het onwenselijk voor voetgangers om langs de weg te lopen. Een voetpad (halfverhard) en een simpele loopbrug over het water maakt dat dit veilig kan en is recreatief en mooie toevoeging. Afbeelding onder de ligging van het wandelpad.





- A 23 stuks hoogstam fruitbomen
- B 168 strekkende meter meidoornhaag (knip en scheerhaag)
- C 475 m2 vogelbosje met inheemsstruweel
- D haag 260 strekkende meter
- E 7 stuks solitaire bomen minimale maat 12/14



Landschappelijke ingrepen in het kader van een vervangende woning en herontwikkeling van het oorspronkelijke erf. (vorige pagina)

- A 23 stuks hoogstam fruitbomen
- B 168 strekkende meter meidoornhaag (knip en scheerhaag)
- C 475 m² vogelbosje met inheemsstruweel
- D haag 260 strekkende meter
- E 7 stuks solitaire bomen minimale maat 12/14

Extra maatregelen in relatie tot 68 m² teveel aan behoud van bebouwing.

- F 410 strekkende meter singel inheems bloeiend en besdragend struweel. 5 meter breed (drie plantrijen) 820 stuks bosplantsoen.

Extra maatregel in het kader van ligging in de GO

- G Omvorming van 6ha. intensief akkerland (mais) tot extensief beheerd kruidenrijk grasland.

A Hoogstam fruitbomen

Aan de westzijde van de planlocatie wordt een boomgaard aangeplant. Op deze locatie heeft historisch gezien altijd een boomgaard gestaan maar deze is in de huidige tijd verdwenen. De boomgaard zal bestaan uit 17 hoogstam fruitbomen. Sortiment nader te bepalen.

In de boomgaard wordt extensief maaibeheer toegepast. Hierbij kunnen maaipaden intensief worden gemaaid. Aan de noordzijde van de kapschuur worden 6 hoogstam fruitbomen aangeplant.



Foto: Locatie boomgaard

B Meidoornhaag (knip en scheerhaag)

Over een lengte van 168 strekkende meter wordt rond de westelijke boomgaard een knip en scheerhaag aangeplant. Aan de westzijde van de boomgaard staat nog een restant van de haag die hier gestaan heeft. De haag wordt éénmaal per 2-3 jaar geschoren of geknipt en heeft dan een minimale breedte van 80 cm en een minimale hoogte van 1 meter. Uitgegaan wordt van 4 stuks plantgoed per meter. In totaal 672 stuks plantgoed.

Meidoorn	Crataegus monogyna	60 %	Bp.*
Veldesdoorn	Acer campestre	20 %	Bp.
Kornoelje	Cornus sanguinea	10 %	Bp.
Hondsroos	rosa canina	5 %	Bp.
Sleedoorn	Prunus spinosa	5 %	Bp.

* Bp.= Bosplantsoen 80/100. A kwaliteit gekweekt plantgoed.

C Struweel (vogelbosje)

Aan de oost- en zuidzijde van de kapschuur wordt struweel aangeplant bestaande uit bloeiende en besdragende inheemse soorten. Oppervlakte 475m². Er wordt uitgegaan van een onderlinge afstand van 1.50 meter tussen de planten (± 1 stuk per 2m²). Planten in driehoeksverband. In totaal 235 stuks plantgoed.

Sleedoorn	Prunus spinosa	15 %	Bp.
Hulst	Ilex aquifolium	10 %	Bp.
Kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	15 %	Bp.
Lijsterbes	Sorbus aucuparia	20 %	Bp.
Gelderse roos	Viburnum opulus	20 %	Bp.
Hazelaar	Corylus avellana	20 %	Bp.

D Haag

Langs de weg en rond de nieuwe woning worden hagen aangeplant totaal 260 strekkende meter. Deze hagen worden jaarlijks gesnoeid. De hagen bestaan uit 1040 stuks bosplantsoen. Plantafstand 0,25 cm. (Uitgaande van 4 stuks per m¹). De beplanting bestaat uit de volgende soorten bosplantsoen: meidoorn, veldesdoorn, haagbeuk of beuk.

E Solitaire bomen

Aan de noordzijde van de kapschuur en de nieuwe woning worden vijf laanbomen aangeplant. 5x Zomerlinde ,Tilia platyphyllos. Minimale maat 12/14. Zomerlinde is een drachtboom voor bijen en waardboom voor vlinders.

Daarnaast worden er ten zuiden van de nieuwe woning nog twee solitaire bomen aangeplant. De bomen zijn allen van de eerste orde. Keuze uit:

Noot -Juglans regia
Linde- Tilia platyphyllos of cordata
Tamme kastanje- Castanea sativa
Beuk- Fagus sylvatica
Eik- Quercus robur

F Struweelsingel

Over een lengte van 410 strekkende meter wordt aan de oostzijde van het agrarische perceel een struweelsingel aangeplant. De singel is 5 meter breed (drie planrijen met een onderlinge afstand van 1,50 meter). De onderlinge afstand tussen de planten in één rij is ook 1,50 meter. Planten in driehoeksverband.

De beplanting wordt volgens onderstaand schema aangelegd.

In totaal 820 stuks plantgoed. Aanplant in groepen van 5-7 stuks per soort.

Veldesdoorn	Acer campestre	15 %	Bp.
Geoorde wilg	Salix aurita	15 %	Bp.
Vuilboom	Rhamnus frangula	20 %	Bp.
Lijsterbes	Sorbus aucuparia	15 %	Bp.
Vogelkers	Prunus padus	15 %	Bp.
Hazelaar	Corylus avellana	15 %	Bp.
Hondsroos	Rosa canina	5 %	Bp.

G Weiland/Kruiden en faunarijk grasland

6 ha. akkerland wordt omgevormd tot kruiden en faunarijk grasland. Waar kruidenrijk grasland direct wordt ontwikkeld vanuit een akker, is het aan te raden om na afloop van de laatste oogst meteen kruidenrijk maaisel op te brengen op de dan aanwezige kale grond en om vervolgens, zodra de vegetatie het toelaat, te starten met maaien of begrazen. Als er geen maaisel beschikbaar is kan bijvoorbeeld Kruidenrijk graslandmengsel van Biodivers worden ingezaaid.

Bij voedselrijke grond wordt direct na het laatste jaar als productieakker nog wel eens één of enkele jaren zonder bemesting een dicht ingezaaid akkergras verbouwd. Zode vormende grassen moeten dan wel goed onderdrukt worden door cultivatoren of andere mechanische bestrijding.

Ontwikkel en instandhoudingsbeheer wordt toegepast d.m.v. extensief beheer.

Dit kan d.m.v. extensieve beweiding of hooien. Bij het hooien in de eerste instantie 2x per jaar maaien en na een paar dagen afvoeren. De eerste maaibeurt pas na het broedseizoen (15 maart tot 15 juni),

Maai van binnen naar buiten, zodat dieren kunnen ontsnappen. Gebruik bij grootschaliger maai-beheer een wildredder.

Ontzie kleine delen van het terrein bij het maaien, zowel in de loop van het vegetatie-seizoen als 's winters, want ruigere/hogere delen kunnen voor fauna (vogels, insecten) essentieel zijn.

Door het maaisel enkele dagen te laten liggen of te schudden, krijgt fauna de kans om te ontsnappen uit het maaisel, en kan het zaad rijpen en eruit vallen.

Maai niet met een maai-zuigcombinatie: hierdoor wordt vrijwel alle fauna afgevoerd.

Laat het maaisel niet langer dan 1 week liggen voor het afvoeren, anders verliest het weer voedingsstoffen aan de ondergrond.



Afbeelding: Kruidenrijk-hooigrasland Bron: Biodivers Peter de Groot Oudewater

Aanplant en beheer

Nieuwe aanplant alleen planten in de daarvoor geschikte periode. Bij voorkeur het najaar of anders vroeg in het voorjaar, vóór de bladvorming. Zorg bij een droge periode voor voldoende watergift bij jonge aanplant. Geef dan één keer per week veel en niet elke dag een beetje). In het jaar na aanplant dient de beplanting te worden gecontroleerd op uitval, waarna eventuele gaten in de beplanting aangevuld dienen te worden met nieuw plantgoed.

Solitaire bomen en fruitbomen

Bomen aanplanten met boompaal en vraatbescherming. Gebruik voor de boompalen milieuvriendelijke palen van Europees hardhout (eik, robinia en kastanje). Zorg ook hier voor een watergift in droge perioden bij nieuw aangeplante bomen.

C Vogelbosje/struweelsingel

Hakhout beheer.

De eerste jaren (6 tot 8 jaar) hoeft hier niets aan te gebeuren. Als de beplanting gesloten raakt en hol dreigt te worden, dient er te worden verjongd. Verjonging gebeurt door struiken af te zetten, bij voorkeur niet alles in één keer maar gefaseerd in ruimte en tijd. Bijvoorbeeld over een tijdsbestek van 2 jaar elk jaar 50%. Dit kan het beste, in het najaar plaatsvinden. Afzetten van de struiken gebeurt niet te laag (zo'n 20 cm boven de grond). Het streefbeeld is een gesloten beplanting.

Hakhoutbeheer vindt plaats tussen 1 november en 15 maart.



Foto: Struweelsingel voorjaarsbeeld



Foto: Struweelsingel ±vijf jaar na aanplant herfstbeeld