

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijk kwaliteitsplan
**Monseigneur
Hendriksenstraat 29, Wehl**

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
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Ruimtelijk kwaliteitsplan “Monseigneur Hendriksenstraat 29, Wehl”

Auteur: BIZ.nu
Status: Definitief
Datum: Februari 2023
Projectnummer: 2020-275



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

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

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Omgevingsanalyse	6
2.1 Natuurlijke ondergrond.....	6
2.2 Landschap.....	7
2.3 Huidige situatie.....	8
3. Vigerend beleid	9
3.1 Landschapsonwikkelingsplan.....	9
3.2 Notitie Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem.....	10
4. Onderbouwing erfinrichtingsplan	11
4.1 Uitgangspunten.....	11
4.2 Groenstructuren en inrichting.....	13

1. Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op de Monseigneur Hendriksenstraat 29, in het buitengebied van Wehl, gemeente Doetinchem. Het gaat om de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Doetinchem, sectie M, perceelnummers 831,833,835, 990 en 991. Ter plaatse bevindt zich het agrarische erf, bekend als 'de Nichtenhorst'.

Het voornemen bestaat om een nieuwe bedrijfswoning te realiseren bij het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf. De reden achter het initiatief is het feit dat de huidige bedrijfswoning zeer gedateerd is, energie technisch laag in de rang is en door omliggende bebouwing is ingesloten waardoor de bedrijfswoning op een onoverzichtelijke plek of het erf is gesitueerd. De huidige bedrijfswoning blijft behouden en wordt in gebruik genomen voor bedrijfsmatige doeleinden. De karakteristieke en cultuurhistorische eigenschappen van de woning zijn reden om het pand te behouden.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de inrichting van het perceel 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 het van toepassing zijnde beleid. Daarnaast zijn de wensen van de initiatiefnemer in het plan verwerkt. Het ruimtelijk kwaliteitsplan vervangt het erfinrichtingsplan dat eerder is opgesteld in het kader van de recent gebouwde ligboxenstal.



Afbeelding 1 Locatie projectgebied (bron: PDOK)



2. Omgevingsanalyse

2.1 Natuurlijke ondergrond

Om een goede keuze te kunnen maken in het type beplanting is het van belang om in beeld te hebben wat de natuurlijke ondergrond is. Door gebruik te maken van plantensoorten die passen bij de natuurlijke ondergrond, wordt zwak plantmateriaal voorkomen. Ook wordt met natuurlijke vegetatie een grotere bijdrage geleverd aan de biodiversiteit.

Geomorfologie

Geomorfologie valt in te delen in verschillende landvormen. Het projectgebied ligt op een dekzandrug. Dit betreft een opgestoven hoogte van dekzand, welke is ontstaan in de laatste ijstijd.

Hoogteligging

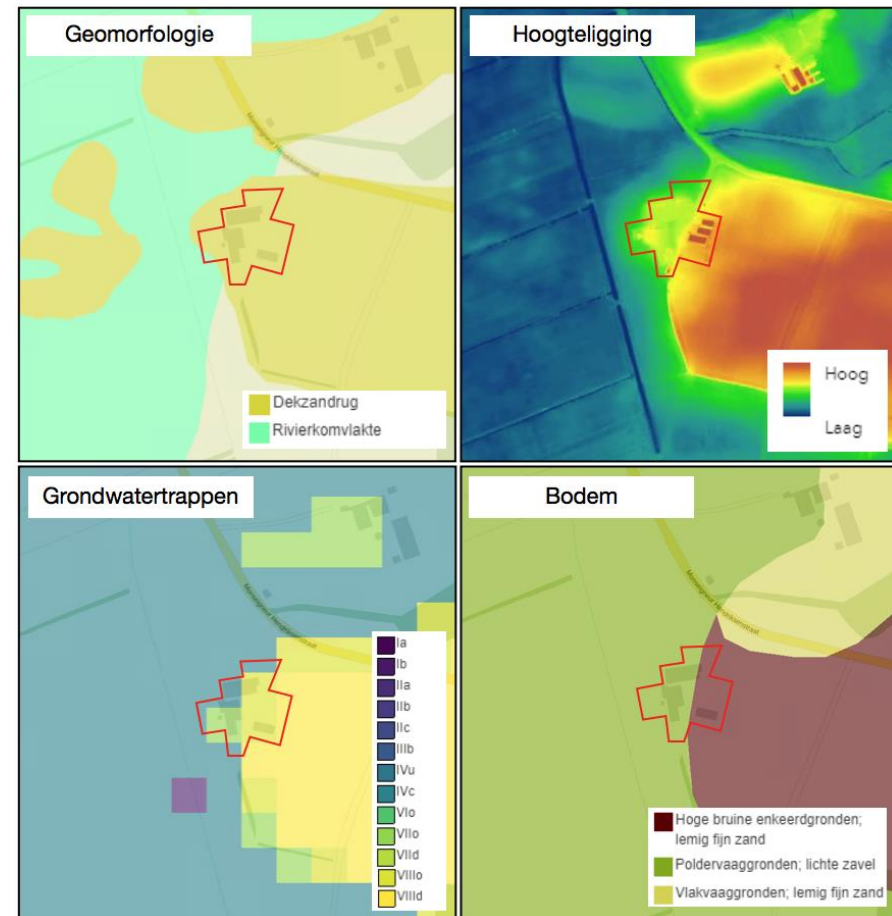
Op de hoogtekkaart is de ligging van de dekzandrug goed te zien, door de verhoging ten opzichte van de omgeving. Het projectgebied ligt aan de rand van de rug. De hoogte bedraagt gemiddeld 12 meter boven NAP.

Grondwatertrappen

De grondwatertrap is V10. Het betreft droge grond, waar het grondwater zich gemiddeld tussen de 83 tot 149 centimeter diepte bevindt.

Bodem

Het type bodem houdt verband met het gebruik van de grond in de afgelopen eeuwen, het materiaal in de ondergrond, de hoogteligging en de vochtigheid van de grond. De hoge bruine enkeerdgronden in het oostelijke deel van het projectgebied komen voor ter plaatse van oude bouwlanden, welke door plaggenbemesting een dikke humushoudende bovengrond van meer dan 50 centimeter hebben. De poldervaaggronden in het westelijke deel betreffen de hogere terreingedeelten te midden van de jonge rivierkleiafzettingen van de Oude IJssel. Deze gronden hebben een weinig donkere (vage) humushoudende bovengrond.



Afbeelding 2 Natuurlijke ondergrond (Bron: dinoloket.nl en AHN viewer)

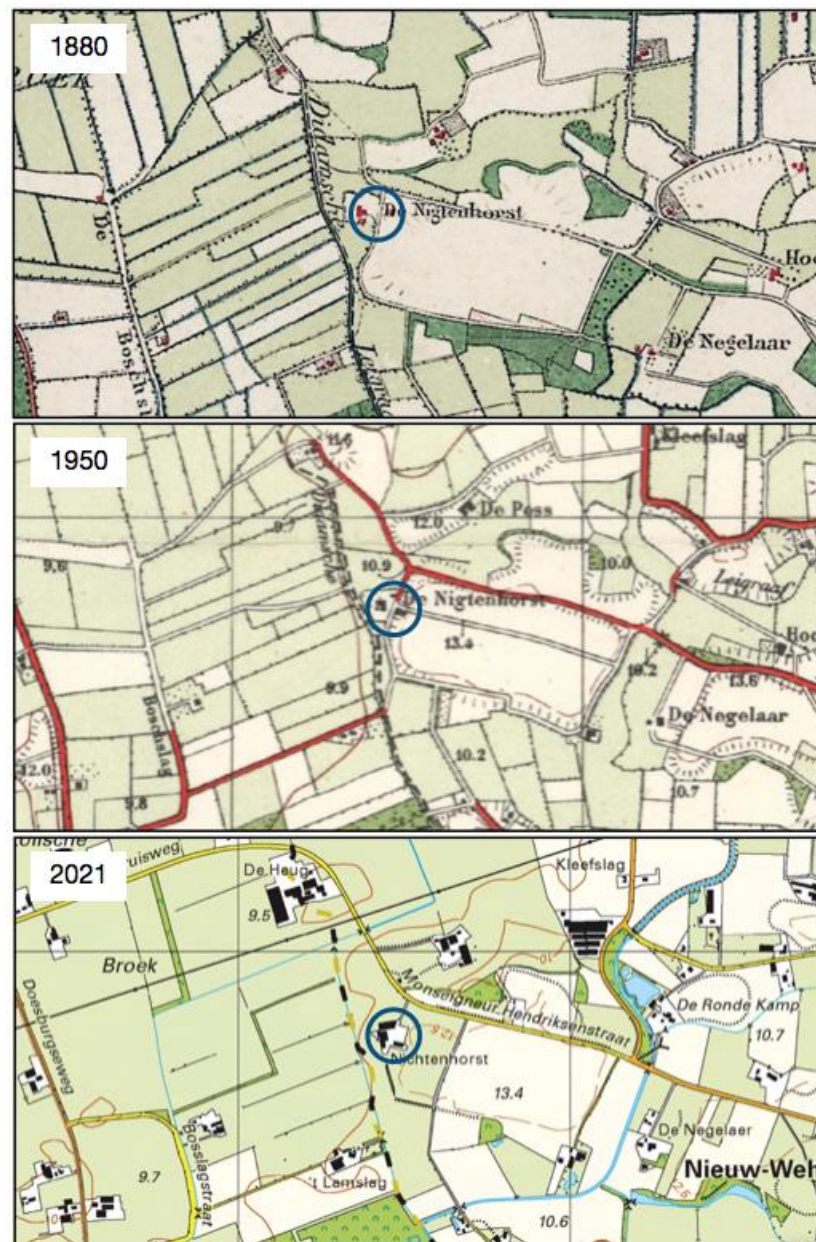
2.2 Landschap

In afbeelding 3 is de ontwikkeling van het landschap in de omgeving van het projectgebied aan de Monseigneur Hendriksenstraat 29 tussen 1880 en 2021 te zien. Het projectgebied ligt binnen een kampenlandschap, op de overgang naar het rivierweidenlandschap van de IJssel (ten westen van het projectgebied).

Het kampenlandschap is een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen (aaneengesloten oude bouwlandgebieden welke in gebruik waren bij verschillende boeren) '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. 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.

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.



Afbeelding 3 Ontwikkeling van het landschap tussen 1880 en 2021 (Bron: www.topotijdreis.nl)

2.3 Huidige situatie

Relicten van het kleinschalige agrarische gebruik zijn in het landschap nog zichtbaar in de onregelmatige verkaveling, bomenlanen, singels, houtwallen en de gestrooid liggende erven. De beplanting is met name geconcentreerd langs de randen van de voormalige bouwlanden (kampen), langs wegen en op de erven. Wel is de beplanting in de loop der tijd teruggedrongen.

De erven in de omgeving van het projectgebied (en binnen het kampenlandschap) zijn over het algemeen ruim en volgen de onregelmatige verkaveling van het landschap. Op de erven komt een divers assortiment van hagen, solitaire bomen en (fruit)boomgaarden voor. Daarnaast komen houtwallen en singels voor rondom de perceelranden. Het projectgebied ligt in de huidige situatie vrij open in het landschap. Opgaande beplanting is slechts beperkt aanwezig.

Het projectgebied betreft een onregelmatig agrarisch erf welke op enige afstand ligt van de Monseigneur Hendriksenstraat. Het betreft een oud erf, dat al in de 19^e eeuw aanwezig was en mogelijk al eerder. Het erf is in de loop der tijd gegroeid, onder andere met een relatief recent gebouwde ligboxenstal aan de noordzijde van het erf.

In afbeelding 4 is een luchtfoto en een straatbeeld vanaf de Monseigneur Hendriksenstraat van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 4 Straatbeelden vanaf de Monseigneur Hendriksenstraat van het projectgebied in de huidige situatie (bron: Google streetview, 2021)

3. Vigerend beleid

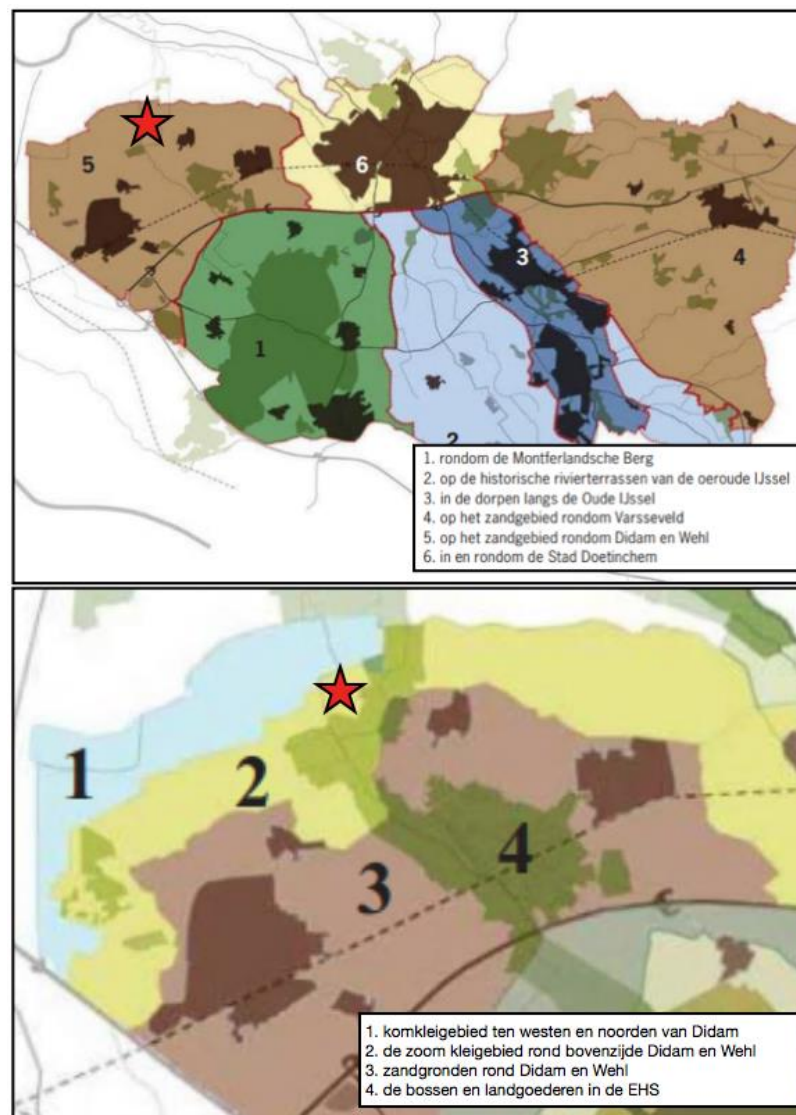
3.1 Landschapontwikkelingsplan

Het landschapontwikkelingsplan is een ambitiedocument en geeft richtlijnen en ontwikkelingskaders voor het buitengebied. Het projectgebied ligt in het gebied 'op het zandgebied rondom Didam en Wehl'. Dit gebied kent vier zones. Het projectgebied ligt in de zone 'de zoom rond bovenzijde van Didam en Wehl'.

De zoom rond de bovenzijde van Didam en Wehl

De zoom rivierklei wordt voor het grootste deel voor intensieve graslandteelt en akkerbouw gebruikt. Hier liggen veel boerderijen en uitlopers van buurtschappen als Greffelkamp, Loil, Nieuw-Wehl, Kleindorp en Meerenbroek. De historie van enkele boerderijen gaat soms ver terug. De erven zijn rijk aan beplanting en het gebied is afwisselend en halfbesloten. Vrijwel alle wegen worden begeleid door bomenrijen.

In de zone zijn verspreid, maar niet langer een netwerk vormend, meidoornheggen met knobomen (wilg, es, eik) te zien. Rond boerderijen zijn nog mooie hoogstamboomgaarden en kenmerkende erfbepanting te vinden. Het beheer van de oude landschapselementen laat veel te wensen over. Tussen Doetinchem en Wehl geeft een afwisseling van hogere en lagere gronden afwisseling in het landschap en de begroeiing. Ook is met uitzondering van de bomen langs de wegen, weinig beplanting compleet of goed onderhouden.



Afbeelding 5 Ligging projectgebied in het gebied 'op het zandgebied rondom Didam en Wehl' en het deelgebied 'de zoom kleigebied rond de bovenzijde van Didam en Wehl' (Bron: Landschapontwikkelingsplan gemeente Doetinchem)

3.2 Notitie Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem

De notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' bevat regels over de wijze van landschappelijke inpassing voor woningen in het landelijk gebied. Bij het bepalen van de keuzes van landschapselementen ter compensatie van de landschappelijke ontwikkeling zijn twee elementen van belang, namelijk het landschapstype en de omvang van de kavel.

Afhankelijk van het landschapstype waarin de ontwikkeling plaats vindt geeft de gemeente aan welke landschapselementen kunnen worden toegepast. Aan de hand van de omvang van de kavel kan vervolgens de hoeveelheid worden bepaald.

In voorliggend geval ligt het projectgebied binnen het kampenlandschap. In tabel 1 staan de landschapselementen die toegepast kunnen worden. Voor percelen vanaf 2000 m² gelden de volgende te realiseren eenheden landschapselementen per 500 m² perceel:

Enkele opgaande beplanting:	20 strekkende meter
Boomgaard:	80 m ²
Vlaktvormige opgaande beplanting:	40 m ²
Haag:	50 strekkende meter
Oeverlijn poel:	15 strekkende meter
Vlaktvormig riet – natte oever:	30 m ²

	Kampenlandschap
Poel en klein historisch water	X
Houtwal	X
Elzensingel	X
Bossingel	X
Knip- of scheerheg	X
Struweelhaag	X
Laan	
Knotboom	X
Hoogstamboomgaard	X
Struweelrand	X
Vlechthege	X
Fruitlaan	X
Halfstamboomgaard	
Struikenboomgaard	
Hakhoutbosje	X
Griend	
Bomenrij	X
Rietzoom en klein rietperceel	
Natuurvriendelijke oever	

Tabel 1 Toe te passen landschapselementen binnen het kampenlandschap (Bron: Notitie Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem)

4. Onderbouwing erfinrichtingsplan

4.1 Uitgangspunten

Het projectgebied ligt in een kampenlandschap. Het kampenlandschap kent een onregelmatige verkaveling. Het is een kleinschalig landschap waarbij houtwallen, houtsingels en (knot)bomenrijen het beeld langs wegen en kavelgrenzen bepalen.

De, over het algemeen ruime, erven volgen de onregelmatige verkaveling van het landschap. Het erf kent een compacte cluster van bebouwing. Op sommige plaatsen zijn zwermen van aan elkaar gegroeide erven ontstaan.

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

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Realisatie van een nieuwe bedrijfswoning;
- Inpassing van de woning op het erf en in het landschap.

Uitgangspunten vanuit het beleid van de gemeente Montferland:

- Behoud van de bestaande cultuurhistorisch waardevolle huidige bedrijfswoning met aangebouwde bedrijfsruimte;
- De inrichting van het erf en de directe omgeving moet zodanig zijn dat de aanwezige natuurwaarden hier baat bij hebben;
- Er dient voldaan te worden aan de richtlijnen van de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem'.
- Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting met inheemse soorten.

Legenda

1. Nieuw te realiseren bedrijfswoning
2. Bestaande bebouwing
3. Aanplanten fruitbomen
4. Aanplanten scheerhaag liguster
5. Aanplanten struweelhaag
6. Aanplanten meidoornhaag
7. Aanplanten bomenrij zomereiken
8. Aanplanten zomereiken
9. Inzaaien bloemenmengsel
10. Aanplant beuken- of meidoornhaag
11. Aanplant solitaire walnoot



Gewenste situatie Monseigneur Hendriksestraat 29, Wehl

www.bjz.nu

0546 - 45 44 66

info@bjz.nu

Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Twenteport Oost 16a
6709 RG Almelo

Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Formaat:
A3

Schaal:
1:1.000

Datum:
Februari 2023

4.2 Groenstructuren en inrichting

In het landschapsplan wordt op twee aspecten ingegaan, namelijk: de erfinrichting en de groenstructuren. De erfinrichting gaat in op de situering van de bebouwing op het erf en de groenstructuren gaat in op de passende beplanting op het erf.

Erfinrichting

Het erf sluit aan bij de karakteristiek van het kampenlandschap. Het ligt op enige afstand van de weg aan de rand van een kamp. Met de nieuw te bouwen woning blijft sprake van een compact cluster van bebouwing dat wordt ontsloten middels één oprit. De positie van de nieuwe woning is aan de voorzijde van het erf, ten opzichte van de weg. Hierdoor is sprake van een karakteristieke erfopbouw met een woonzone (woning) aan de voorzijde en een werkzone (bedrijfsgebouwen) aan de achterzijde.

Om de gewenste bedrijfswoning aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving en op de overige bebouwing op het erf, zal gekozen worden voor een eenvoudige hoofdvorm, wat inhoudt dat aan- en uitbouwen tot een minimum worden beperkt. De massa wordt afgestemd op de bebouwing in de omgeving. Gezien de karakteristieken van de omgeving heeft een zadeldak de voorkeur. Het geheel dient een landelijke uitstraling te hebben. Felle, opvallende kleuren zijn ter plaatse niet gewenst.

Groenstructuren

Met inachtneming van de ligging van het erf binnen het kampenlandschap worden enkele een aantal landschapsmaatregelen genomen.

Allereerst wordt de kavelgrensbepanting rondom de kamp hersteld. Ten zuiden van het erf is nog oorspronkelijke kavelgrensbepanting aanwezig in de vorm van enkele oude zomereiken en een meidoornhaag. Langs de oprit ontbreekt kavelgrensbepanting.

Om de kavelgrensbepanting rondom de kamp te herstellen worden langs de oprit van het erf een viertal zomereiken aangeplant. Dit betreffen drie nieuwe zomereiken en één zomereik ter vervanging van een bestaande,

omgewaaide, boom. Tevens wordt een meidoornhaag aangelegd. De doornige meidoorn werd veelal gebruikt vanwege de veekerende functie. Met de komst van prikkeldraad zijn veel van deze heggen uit het landschap verdwenen.

Daarnaast wordt streekeigen beplanting aangebracht om het erf in te passen in de omgeving. Erven in het kampenlandschap zijn over het algemeen besloten door de aanwezigheid van opgaande beplanting langs de randen van het erf. Om dit beeld te versterken wordt langs de kuilvoerplaten een struweelhaag aangelegd en een tweetal zomereiken langs de ligboxenstal. Tevens vormt de haag als schuilplaats en voedselbron voor diverse dieren en insecten.

Aan de westzijde van het erf wordt een hoogstamboomgaard aangelegd. Er kan gekozen worden uit bijvoorbeeld een handappel, moesappel, stoofpeer, handpeer, pruim of kers. Hoogstamboomgaarden komen van oudsher voor op boerenerven. Hierin stonden fruitbomen voor de eigen voorziening. De boomgaard wordt omzoomd door (een deels al bestaande) ligusterhaag.

Om de nieuwe bedrijfswoning op het erf in te passen wordt de aanplant van een streekeigen haag en een solitaire walnoot voorgesteld. Met de aanleg van de haag wordt het voorerf op een groene wijze geaccentueerd. Gekozen kan worden voor een inheemse meidoorn- of beukenhaag. Het eindbeeld bestaat uit een geschoren haag van circa 1 meter hoog. Solitaire walnoten komen daarnaast vaak voor op boerenerven.

Ten slotte wordt het inzaaien van een bloemenmengsel (type G1 Cruydhoeck) voorgesteld. Dit is goed voor de biodiversiteit en geeft een kleurrijke beeld. Dit gekozen mengsel heeft een ingetogen karakter en is zeer aantrekkelijk voor bijen, vlinders en vogels. Bij goed beheer vormt het zich tot een middelhoge vegetatie.

Met de voorgestelde maatregelen wordt de ontwikkeling goed ingepast in het landschap en neemt de ruimtelijke kwaliteit toe.

Legenda

1. Hoogstam fruitbomen

Malus/Pyrus/Prunus naar eigen keuze
bij voorkeur oude rassen
Aanplantmaat 10 (stamomtrek in cm) of groter
Aantal 5 stuks onderlinge afstand min. 8 meter

2. Aanplant ligusterhaag

Ligustrum vulgare, aanplantmaat 80-100, 5 st/m1
aanplante

3. Aanplant struweelhaag

Crataegus monogyna - Eenstijlige meidoorn (10%)
Acer campestre - Veldesdoorn (10%)
Fraxinus excelsior - es (10%)
Acer pseudoplatanus - esdoorn (10%)
Betula pubescens - berk (10%)
Ligustrum vulgare - liguster (10%)
Rhamnus frangula - Vuilboom (10%)
Salix caprea - boswilg (10%)
Sorbus aucuparia - Lijsterbes (10%)
Viburnum Opulus - Geldersche Roos (10%)
Amelanchier lamarckii - Krentenboompje (15%)
Prunus spinosa - Sleedoorn (20%)
Aanplantmaat 60-80 / 1,5 m onderling, 1,5 m tussen rijen, 2 rijen

4. Aanplant meidoornhaag

Crataegus monogyna, aanplantmaat 80-100, 5 st/m1
aanplanten

5. Bomenrij zomereiken

Quercus robur - Zomereik 4 stuks, aanplantmaat 14-16
(stamomtrek in cm), minimaal 8 meter plantafstand

6. Aanplant twee zomereiken

Quercus robur - Zomereik 2 stuks, aanplantmaat 14-16
(stamomtrek in cm), minimaal 8 meter plantafstand

7. Inzaaien bloemenmengsel

8. Aanplant scheerhaag

Crataegus monogyna/*Fagus sylvatica*,
aanplantmaat 80-100, 5 st/m1 aanplanten
Eindbeeld: geschoren haag van circa 1 meter hoog

9. Aanplant solitaire walnoot

Juglans regia, aanplantmaat 14-16 (stamomtrek in cm)

