



Landschappelijk inpassingsplan

Ulft, Vogelenzangweg

SAB adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling | Datum: 16 februari 2023 | Projectnummer: 210393



Aanleiding

De gemeente Oude IJsselstreek is bezig met het actualiseren van het bestemmingsplan voor industrieterrein De Rieze in Ulft. Onderdeel daarvan is de uitplaatsing c.q. sanering van de bestaande (burger) woning aan de Hinkenheuvel. De gemeente is met de eigenaren van deze woning een kavelruil overeenkomen, waarbij een woonkavel aan de Vogelenzangweg in Ulft is aangeboden.

De gemeente ontwikkelt nu twee woonkavels aan de Vogelenzangweg, waarvan er één in de kavelruil wordt ingezet en één aan de markt zal worden aangeboden. Om de twee kavels juridisch mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan herzien. In dit kader heeft de gemeente gevraagd om een landschappelijk inpassingsplan. Deze zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden opgenomen, waardoor de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de locatie geborgd is.

Ligging plangebied

De locatie waar de twee woonkavels beoogd zijn, ligt ten zuiden van de Vogelenzangweg, nabij de Biezenakker. Het plangebied bestaat uit twee kavels. De westelijke kavel is 2.344 m² groot en wordt ingezet voor de kavelruil. De oostelijke kavel bedraagt 1.580 m² en wordt in de markt gezet. Op de westelijke kavel staat een schuurtje. Deze blijft behouden voor de steenmarter.

De Vogelenzangweg is een landweg waarlangs verspreid woonbebouwing staat - vrijstaand op ruime, groene kavels - en waarlangs agrarische percelen liggen. Ten zuidoosten van het plangebied liggen de sportvelden van de voetbalvereniging. Deze zijn via de Vogelenzangweg bereikbaar.

Leeswijzer

Allereerst gaan we in dit landschappelijk inpassingsplan in op het relevante beleid voor de locatie. Vervolgens gaan we in op de ruimtelijke en landschappelijke kenmerken van de locatie en de directe omgeving. Deze analyse leidt tot een aantal basisprincipes voor de inrichting en tot een inrichtingsschets voor de locatie. Tot slot gaan we in op de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing, het erf en de erfbeplanting.



Luchtfoto met daarop geprojecteerd het plangebied (gele lijn). De stippellijn geeft de kavelgrens aan.

In dit hoofdstuk geven we inzicht in het beleid dat relevant is voor de ontwikkeling van het plangebied.

Visie op landschap, natuur en groene kernen

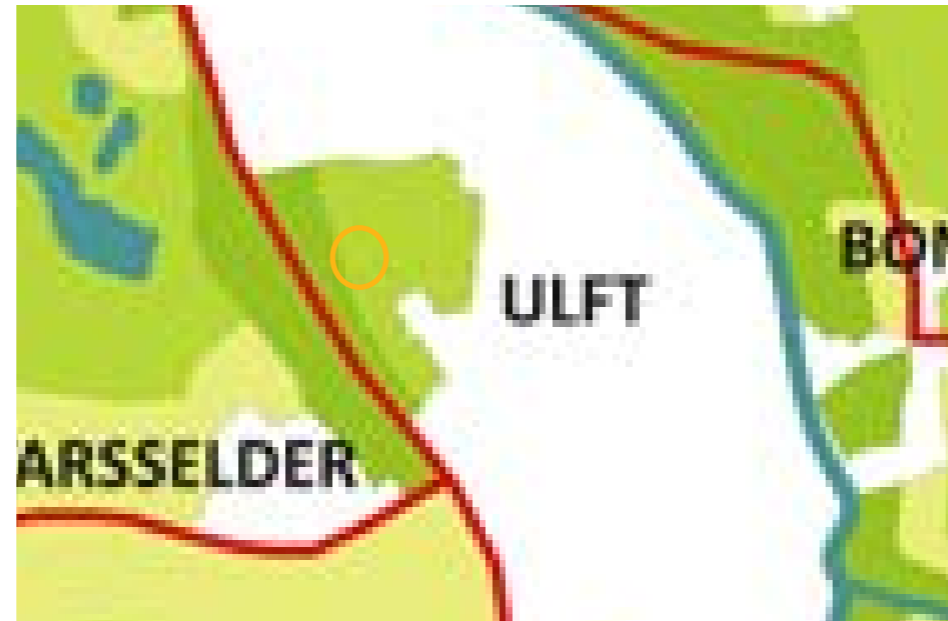
In 2021 stelde de gemeente Oude IJsselstreek de Visie op landschap, natuur en groene kernen vast. Een belangrijk uitgangspunt van de visie is het behouden en beschermen van de basiskwaliteit van het landschap. Deze wordt gevormd door het aanwezige groen, landschapselementen en het microreliëf in het landschap. Uift ligt in het rivierenlandschap en het plangebied ligt, specifiek, in het rivierterraslandschap. Het rivierenlandschap heeft een open karakter en is overwegend in gebruik als grasland. Het toevoegen van nieuwe landschapsbeplanting wordt in de visie als kans aangemerkt. Voorbeelden zijn dan kruidenrijke grasstroken en hagen, zodat de openheid behouden blijft.

Ontwerp-toekomstvisie Oude IJsselstreek

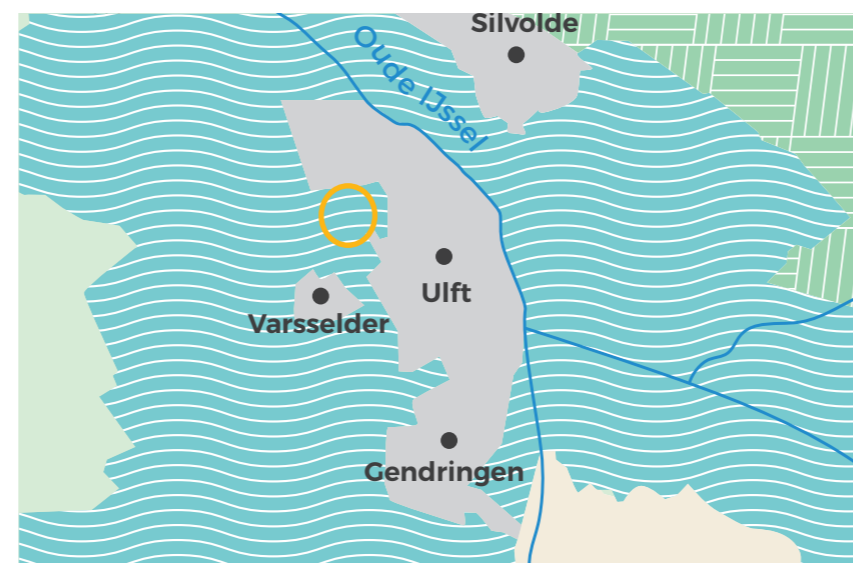
De gemeente Oude IJsselstreek presenteerde eind 2020 de ontwerp-toekomstvisie 'Maak toekomst in Oude IJsselstreek'. De definitieve toekomstvisie zal straks gaan werken als omgevingsvisie. De visie beschrijft de identiteit van alle kernen in de gemeente en beschrijft ook zeven opgaven voor de komende jaren. Daarbij gaat het met name om maatschappelijke thema's. Omdat de visie een algemeen karakter heeft, biedt het geen directe aanknopingspunten voor het plangebied. Wel kan worden meegenomen dat de gemeente inzet op het versterken van het groene karakter en het vergroten van de biodiversiteit.

Groenbeleidsplan 2014-2024

Het Groenbeleidsplan geeft richting aan het groenbeheer in de gemeente Oude IJsselstreek. Het plan is gericht op de openbare ruimte en is daarmee niet direct van toepassing op het plangebied. Het leidende principe van het plan - het vergroten van de biodiversiteit - kan echter ook als uitgangspunt dienen voor privé-kavels. Het groenbeleidsplan geeft aan dat dit kan door bijvoorbeeld meer ruig gras, wilde bloemenmengsels en bomen toe te passen.



Uitsnede kaart 'landschappen van de gemeente'
(Visie op landschap, natuur en groene kernen, p. 20)



Uitsnede kaart 'toekomstvisie in vogelvlucht'
(Ontwerp-Toekomstvisie Oude IJsselstreek, p. 34)

Welstandsbeleid Oude IJsselstreek

Binnen het welstandsbeleid van de gemeente Oude IJsselstreek vallen de nieuwe woningen in de categorie 'burgerwoningen'. Omdat nieuwe woningen het landschap in negatieve zin kunnen beïnvloeden, gelden hiervoor uitgangspunten. Een belangrijk uitgangspunt is dat de bebouwing landschappelijk ingepast moet worden, wat wil zeggen: geclusterd en in onderlinge samenhang op het perceel geplaatst te worden. Bij nieuwbouw zal er gestreefd moeten worden naar toepassing van maat, schaal en materialen die bij de karakteristiek van het landschap horen. Daarbij wordt ingespeeld op het aanwezige landschapstype, de schaal van het gebied, het verkavelingspatroon en de eventueel aanwezige hoogteverschillen.

De welstandscriteria voor burgerwoningen in het buitengebied worden in het kader hiernaast aangegeven.

Bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek

In 2017 heeft de gemeente Oude IJsselstreek het bestemmingsplan voor het buitengebied vastgesteld. De regels die daarin worden gesteld is dat nieuwe woningen een inhoud van maximaal 750 m³ mogen hebben. De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter.

Bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen per woning gezamenlijk 150 m² bedragen en hebben een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Conclusies

- Sluit aan bij de basiskwaliteiten van het rivierenlandschap: open karakter, microreliëf, lage landschapselementen (hagen en kruidenrijk grasland) waardoor openheid behouden blijft;
- Vergroot de biodiversiteit, o.a. door ruig gras, wilde bloemenmengsels en bomen;
- Plaats bebouwing geclusterd en in samenhang op het erf;
- Streef naar een maat, schaal en materialisering van de bebouwing die aansluit bij het rivierenlandschap en de schaal van het gebied;
- Sluit aan bij de welstandscriteria uit het welstandsbeleid en bij de in het bestemmingsplan toegestane afmetingen van de bebouwing.

Criteria voor burgerwoningen in het buitengebied

Plaatsing en situering *

- Bebouwing is geclusterd of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.
- De hoofdbebouwing moet met de voorgevel gericht staan naar de straatkant, bijgebouwen dienen een ondergeschikte positie te hebben.
- De bestaande rooilijn dient te worden gerespecteerd.
- Bij (vervangende) nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het algemene gebiedskarakter en landschapstype.
- Bestaande doorzichten moeten worden gehandhaafd.

* voor zover niet anders geregeld in het bestemmingsplan

Massa en vorm *

- Bij nieuwbouw dient de hoofdvorm eenduidig te zijn.
- Bijgebouwen moeten in hoofdvorm, hoofdrichting en kap zijn afgestemd op het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen, aan- en uitbouwen dienen rekening gehouden te worden met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

* voor zover niet anders geregeld in het bestemmingsplan

Gevels

- Bij renovatie en/of verbouwing moet de oorspronkelijke gevelopbouw worden gerespecteerd.
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte moeten worden behandeld als voorgevels.
- Bij verbouw en renovatie dient te worden aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.
- De gevels moeten een duidelijke plint en een beëindiging aan de bovenzijde hebben.
- Grote vlakken moeten een structuur of onderverdeling hebben.

Kleur- en materiaalgebruik

- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedeekte kleuren en natuurlijke materialen voorop moet staan.
- De daken van de hoofdbebouwing dienen bedekt te zijn met (gebakken) pannen.
- Rieten dakbedekking kan mits dit past bij de stijl van het bouwwerk en zorgvuldig is gedetailleerd.
- De kleuren van de dakbedekking en de gevels moeten op elkaar afgestemd zijn.
- Grote vlakken mogen geen sterke kleurcontrasten tonen.

Afwerking erf *

- Bij het erf afscheiden dient uitgegaan te worden van hagen, heggen of houtwallen. Deze elementen zo situeren dat dit de samenhang van de bebouwing ondersteunt.

* voor zover niet anders geregeld in het bestemmingsplan

Bron: Welstand Oude IJsselstreek
(<https://www.welstandsnotas.nl/oudeijsselstreek>).

Ruimtelijke en landschappelijke kenmerken

In dit hoofdstuk geven we inzicht in de ruimtelijke en landschappelijke kenmerken van de locatie en de directe omgeving.

Historische ontwikkeling

De oude topografische kaarten laten zien dat het landschap een grootschalig karakter en een open uitstraling heeft. Hoewel de kern Ulft zich in de loop van de afgelopen eeuw flink heeft uitgebreid, is het plangebied altijd vrij gebleven van woonbebouwing. Op het perceel staat nu wel een klein bijgebouwtje. De topografische kaarten van 1900, 1970 en 2020 laten zien dat het plangebied altijd langs een (vroeger onverharde) weg heeft gelegen. Deze weg verbond de boerderijen ten noordoosten van het plangebied met de waterloop ten westen van het plangebied, de Rieze Grave. Het plangebied is voornamelijk in gebruik geweest als grasland en dat is ook nu nog het geval. Het erf ten oosten van het plangebied is al wel langer bebouwd.

Hoogteligging, bodem en geomorfologie

De hoogtekarte laat zien dat de dorpskern van Ulft (ten oosten van het plangebied) hoger ligt dan de gronden rondom de waterloop ten westen van het plangebied. De dorpskern ligt dan ook op een hoger gelegen terrasvlakte, terwijl het lager gelegen gebied aan de westkant bestaat uit restgeulen (zie bodemkaart op de volgende pagina). Binnen het plangebied bestaan minimale hoogteverschillen, waarbij het gedeelte bij de weg wat lager ligt (+14 m NAP) dan het gedeelte verder van de weg (+14,3 NAP).

De grondsoort in het plangebied bestaat uit een combinatie van pol-dervaaggrond en ooivaaggrond: zware zavel en lichte zavel (zie ook volgende pagina). Dit is een combinatie van kleigrond en zandgrond die kenmerkend is voor het rivierengebied. Het is vruchtbare grond.

Karakteristieken van het landschap

Het landschap heeft een open karakter. Wegbeplanting is vrijwel niet aanwezig, op enkele eiken langs een deel van de Biezenakker na. Opgaande beplanting komt voornamelijk voor in de vorm van erfbeplanting. De erven liggen in dit gebied als solitaire eenheden in het landschap en hebben veelal lage erfbeplanting met enkele hogere bomen. Het erf grenzend aan het plangebied vormt hierop een uitzondering en heeft hoge populieren op de erfgronden. De afbeeldingen op de volgende pagina brengen dit in beeld.



Topografische kaart 1900

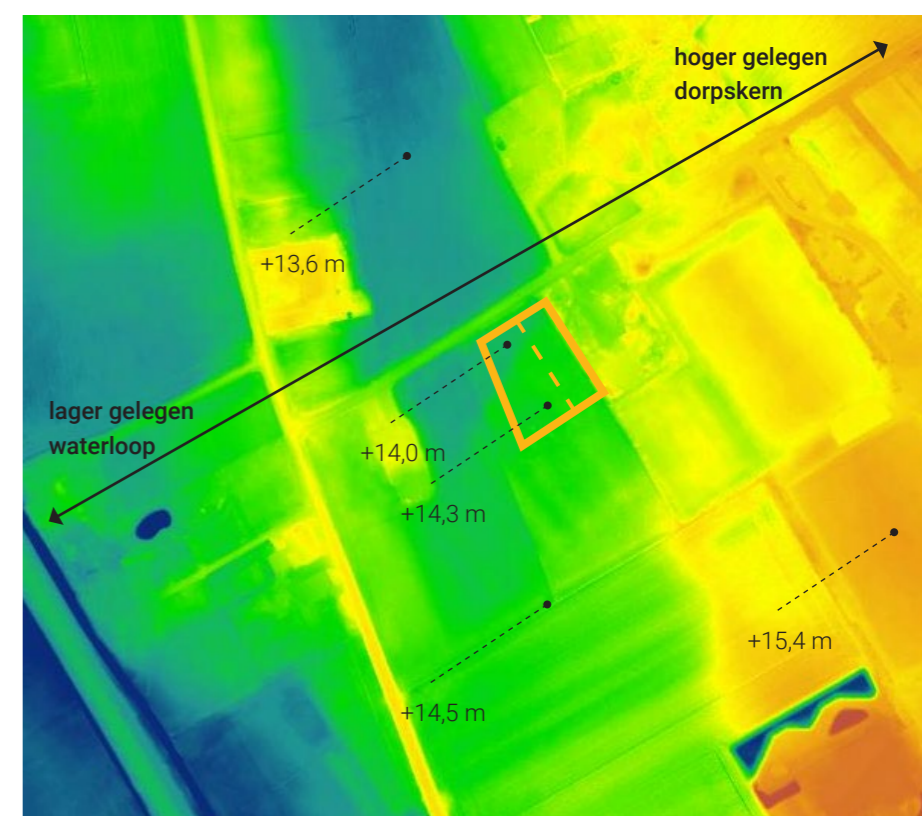


Topografische kaart 1970



Topografische kaart 2020

(bron topografische kaarten: www.topotijdreis.nl)



Maaiveldhoogtes, aangegeven in NAP (bron: www.ahn.nl)

Hagen op erven bestaan in deze omgeving uit beuk, meidoorn en buxus. Bomen die op en aan de rand van erven voorkomen zijn onder meer populier, berk, (rode) beuk, knotwilg en bolesdoorn. Op sommige erven staat een boomgaard. Boomgaarden passen goed in dit rivierenlandschap.

De perceelsgrenzen van de voetbalvelden zijn dichterbeplant met een houtsingel. Hierin komen soorten voor als: populier, berk, eik, Amerikaanse eik, hazelaar en liguster.

Karakteristieken van de bebouwing

In de directe omgeving van het plangebied staan vrijstaande woningen en een enkele twee-onder-een-kapwoning van één bouwlaag met een kap. Het landelijke karakter van de woningen komt tot uitdrukking in de diverse bouwjaren, de wisselende rooilijnen, gedetailleerd lijst- en dakwerk, dakoverstekken, houten luiken en duidelijke kappen. De woningen zijn overwegend op de weg geïntendeerd en hebben allen gevels van roodbruine baksteen. Alle woningen hebben een zadeldak, soms met wolfseind.

De woningen aan de Vogelenzangweg staan op wisselende afstand van de weg, zie ook de afbeelding op de volgende pagina. Aan de zuidzijde varieert de afstand tussen weg en voorgevel tussen 15 en 19 meter. De twee-onder-een-kapwoning direct ten oosten van het plangebied vormt een uitzondering hierop: de voorgevel van het bijgebouw ligt op ongeveer 18 meter van de weg, maar de woning zelf ligt op ongeveer 48 meter van de weg. Aan de noordzijde van de weg is de afstand tussen weg en voorgevel wat groter: 30 tot 50 meter. De rooilijnen liggen niet altijd evenwijdig aan de weg, maar liggen soms onder een kleine hoek.

Conclusies

- Sluit aan bij het open karakter dat dit rivierenlandschap al van oudsher heeft;
- Het reliëf is minimaal in het plangebied en biedt geen aanleiding voor inrichtingsmaatregelen;
- Sluit aan bij de erfbeplanting die hier veel voorkomt: hagen, enkele hogere bomen en boomgaarden;
- Sluit aan bij het landelijke karakter van de bebouwing;
- Sluit qua positionering van de bebouwing aan bij de omgeving.



Bodemkaart (bron: www.pdok.nl/viewer)



Geomorfologische kaart (bron: www.pdok.nl/viewer)



Woningen in de omgeving van het plangebied



4

Erf met lage beplanting en enkele solitaire, hogere bomen

5

Dichte houtsingel rond voetbalvelden

1

Erf met hoge populieren op de erfgrenzen

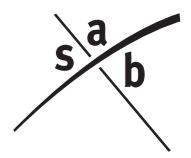
3

Erf met boomgaard naast woning

2

Erf met lage beplanting

Landschapselementen en erfbeplanting in de omgeving van het plangebied en afstand van rooilijn woningen tot de weg



Basisprincipes voor de inrichting

De voorgaande hoofdstukken brachten het beleid in beeld dat relevant is voor de ontwikkeling van het plangebied, evenals de ruimtelijke en landschappelijke kenmerken van de locatie en de omgeving. De conclusies van die hoofdstukken leiden tot een aantal basisprincipes voor de inrichting van de kavels (zie hieronder) en tot een inrichtingsschets (zie volgende pagina).

Inrichting van het erf

De inrichting van het erf bestaat globaal gezien uit drie delen:

- a) Voorerf - Het voorerf wordt, net als de erven in de omgeving, ingericht als siertuin met lage beplanting en eventueel enkele solitaire bomen. Het voorerf is 15 tot 20 meter diep.
- b) Woongedeelte - De woning en het bijgebouw vormen op beide kavels een duidelijke eenheid, waarbij a) de voorgevel van de woningen op 15 tot 20 meter afstand van de weg staat en b) het bijgebouw ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dus achter de voorgevel van de woning staat.
- c) Achtererf - Het achtererf is minimaal 30 meter diep en wordt op groene wijze ingericht, zodanig dat deze past in de landschappelijke omgeving.

Landelijke uitstraling

Net als de woningen in de directe omgeving, zal de bebouwing een landelijke uitstraling krijgen. De bebouwing oriënteert zich op de weg en is ook duidelijk zichtbaar vanaf de weg. De woningen hebben een gevel, kap en materialisering die aansluit bij de woningen in de omgeving. De gewenste uitstraling van de bebouwing wordt verder uitgewerkt op pagina 10.

Relatie met het landschap

Tussen de twee nieuwe erven en het erf ten westen daarvan blijft een minimale maat van 35 meter bestaan. Daardoor blijft het doorzicht naar het landschap behouden. Het nieuw erf zal bovendien alleen met lage hagen als erfafscheiding worden beplant, waardoor de erven zoveel mogelijk ook een transparant karakter krijgen. Er wordt zo min mogelijk verhard op het erf. De gewenste erfinrichting en beplanting wordt verder uitgewerkt op pagina 11.



Indeling van de kavels



Uitstraling en beeldkwaliteit van de bebouwing

Op beide percelen wordt één vrijstaande woning gebouwd. Onderstaande randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit vormen het kader voor de ontwikkeling van deze woningen en eventuele bijgebouwen.

Bouwmassa

- De woning heeft een rechthoekige hoofdvorm.
- De woning bestaat uit één of anderhalve bouwlaag met een kap. De maximale goothoogte is 3,50 meter, de maximale nokhoogte bedraagt 8,00 meter en de maximale inhoud 750 m³.
- Bijgebouwen hebben een maximale goothoogte van 3 meter, een maximale nokhoogte van 6 meter en bedragen maximaal 150 m² per woning.
- De kapvorm van de woning is een zadeldak, eventueel met wolfseind. Bijgebouwen hebben een vergelijkbare kapvorm of hebben een plat dak.

Rooilijn en plaatsing op de kavel

- De woning oriënteert zich op de openbare weg.
- De rooilijn van de woning bevindt zich op een afstand van minimaal 15 en maximaal 20 meter vanaf de weg.
- De rooilijn kan evenwijdig aan de weg of onder een lichte hoek liggen.
- Bijgebouwen worden achter of naast de woning geplaatst (minimaal 1,50 meter achter de voorgevellijn van de woning).

Detailering

- De architectuur kenmerkt zich door een traditionele basisbouwstijl, aansluitend bij de omliggende bebouwing. Moderne accenten zijn mogelijk.
- De kap heeft goed gedetailleerde dakbeëindigingen (dakoverstek en goot).
- Dakkapellen en openingen van het dakvlak sluiten qua vormgeving aan bij de bouwstijl.
- De uitstraling van de bijgebouwen past bij de architectuur van het hoofgebouw.

Materiaal- en kleurgebruik

- Gevels worden uitgevoerd in baksteen in aardetinten.
- Accenten in glas of hout zijn mogelijk.
- Daken worden uitgevoerd met antracietkleurige, gebakken dakpannen.



Inspiratiebeelden bebouwing

Uitstraling van het erf

Onderstaande beeldkwaliteitseisen vormen het kader voor de erfinrichting.

Groen en erfafscheidingen

- De kavels wordt afgeschermd met een lage haag (ongeveer 1-1,25 meter hoog). Geschikte soorten zijn bijvoorbeeld beuk, meidoorn of veldesdoorn.
- De voortuin wordt ingericht als siertuin met lage beplanting. Enkele solitaire bomen of leibomen zijn goed mogelijk in de voortuin.
- Boomsoorten die goed op het erf passen zijn bijvoorbeeld (rode) beuk, eik, berk, (lei)peer of (treur)wilg.
- De achtertuin wordt op groene en natuurlijke wijze ingericht. Voorbeelden van een inrichting die goed in het landschap past zijn een landschapstuin of een dierenweide.
- Ook een hoogstamboomgaard (kers, appel, peer, pruim) zou onderdeel kunnen uitmaken van de achtertuin.
- De groene en landschappelijke uitstraling van de tuin kan worden versterkt door bloemrijke grasmengsels in te zaaien en minder te maaien. Dit heeft een veel hogere waarde voor de biodiversiteit dan een strak gemaaid gazon.

Verharding en parkeren

- Verharding wordt tot een minimum beperkt.
- De twee woningen worden vanaf de weg ontsloten doormiddel van een eigen inrit.
- De uitstraling van de erfverharding past bij het karakter van de bebouwing en bij de landelijke omgeving. Grind of gebakken klinkers in natuurlijke kleuren passen hier goed.
- Er worden minimaal twee parkeerplaatsen per woning op het eigen erf gerealiseerd.



Haag als erfafscheiding, rode beuk op de achtergrond



Fruitbomen passen goed op het erf



Grind en/of gebakken klinkers



Bloemrijk grasland

Inspiratiebeelden erfinrichting