

# HOOFDSTRAAT - VARSELDER

Landschappelijk inpassingsplan // concept 7-3-2023



HESTERWEG

VARSSELDERSEWEG

HOOFDSTRAAT

N817

PLANGEBIED

VARSSELDER

### Hoofdstraat Varsselder

Het plangebied bevindt zich aan een toegangsweg van Varsselder tussen de Hoofdstraat en de Varsselderseweg in. Momenteel is de locatie onbebouwd en in gebruik als grasland.

Het voornemen is om 6 nieuwe woningen te realiseren. Dit landschappelijk inpassingsplan laat zien op welke manier deze woningen kunnen worden ingepast aan de hand van een gebiedsanalyse en schetsontwerp met toelichting.



**PLANGEBIED**

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8

# BESTAANDE SITUATIE//

FOTO'S



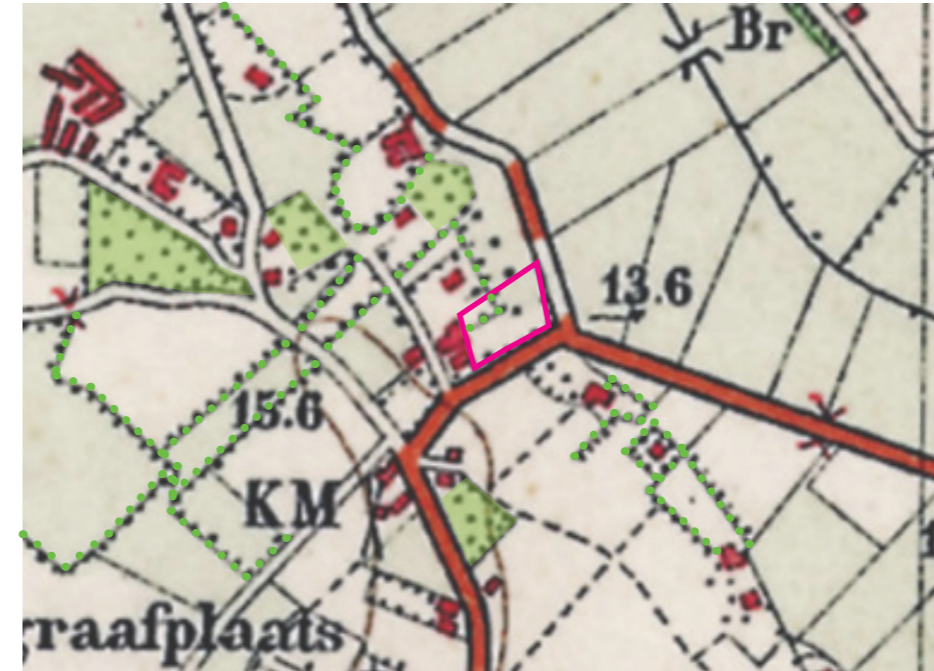
# BESTAANDE SITUATIE//

FOTO'S



**1880**

Op deze topografische kaart is te zien dat Varselder nog bestond uit een cluster van een aantal boerderijen, een buurtschap dat al bestaat sinds de 15e eeuw. Er is een duidelijke lijn in het landschap zichtbaar die een verandering in landgebruik en landschapstypen weergeeft (zie volgende paragraaf). Daarnaast is de molen te zien (K.M.) en lag er destijds een boerderij tegen het plangebied aan.

**1930**

Op deze topografische kaart is goed te zien dat de perceels- en erfgronden vaak waren aangezet met een groenstructuur. Daarnaast zien we boomgaardjes op de rivierduin van Varselder.

**1970**

Op deze topografische kaart zien we dat Varselder langzaam wordt uitgebreid in zuidelijke richting, met onder andere de Vicarisweg, Achter de Molen en de Pastoor Balkstraat.

**Huidig**

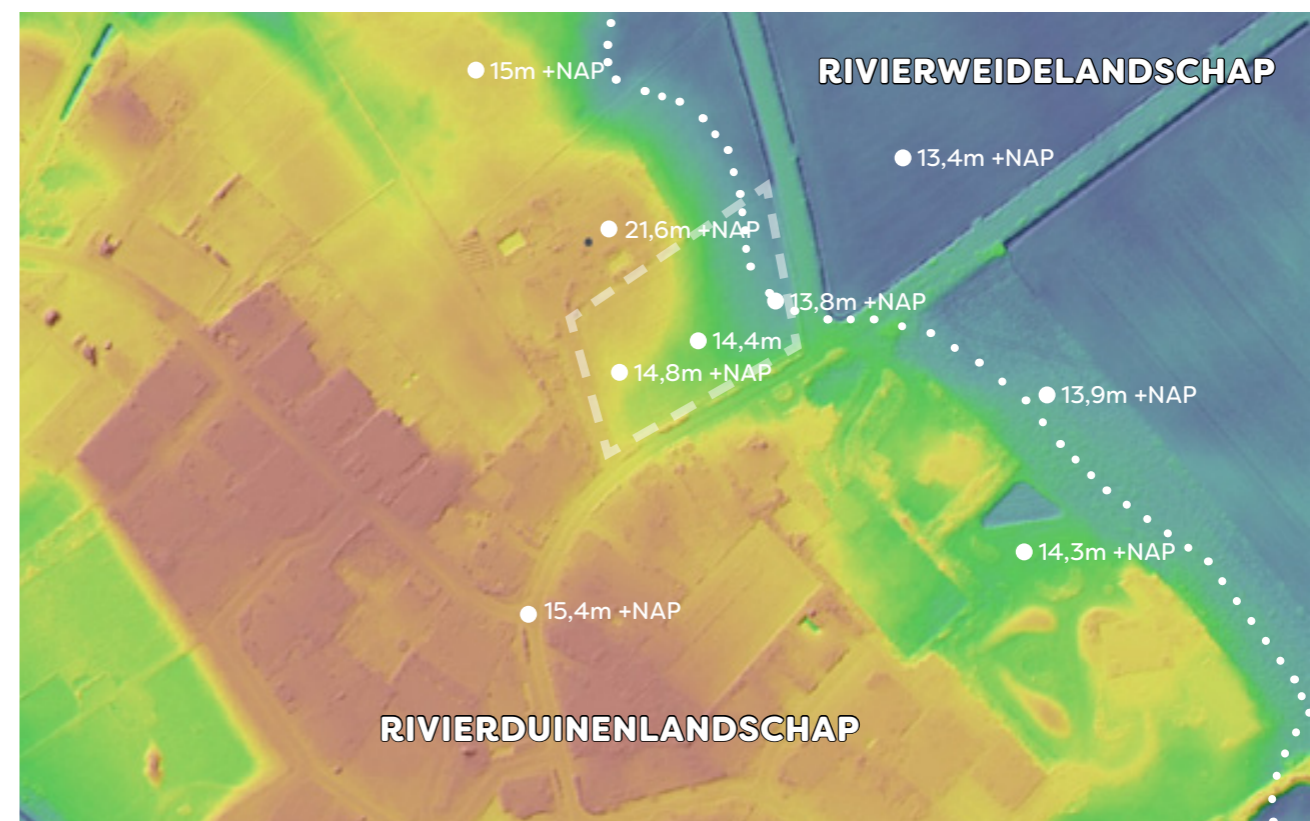
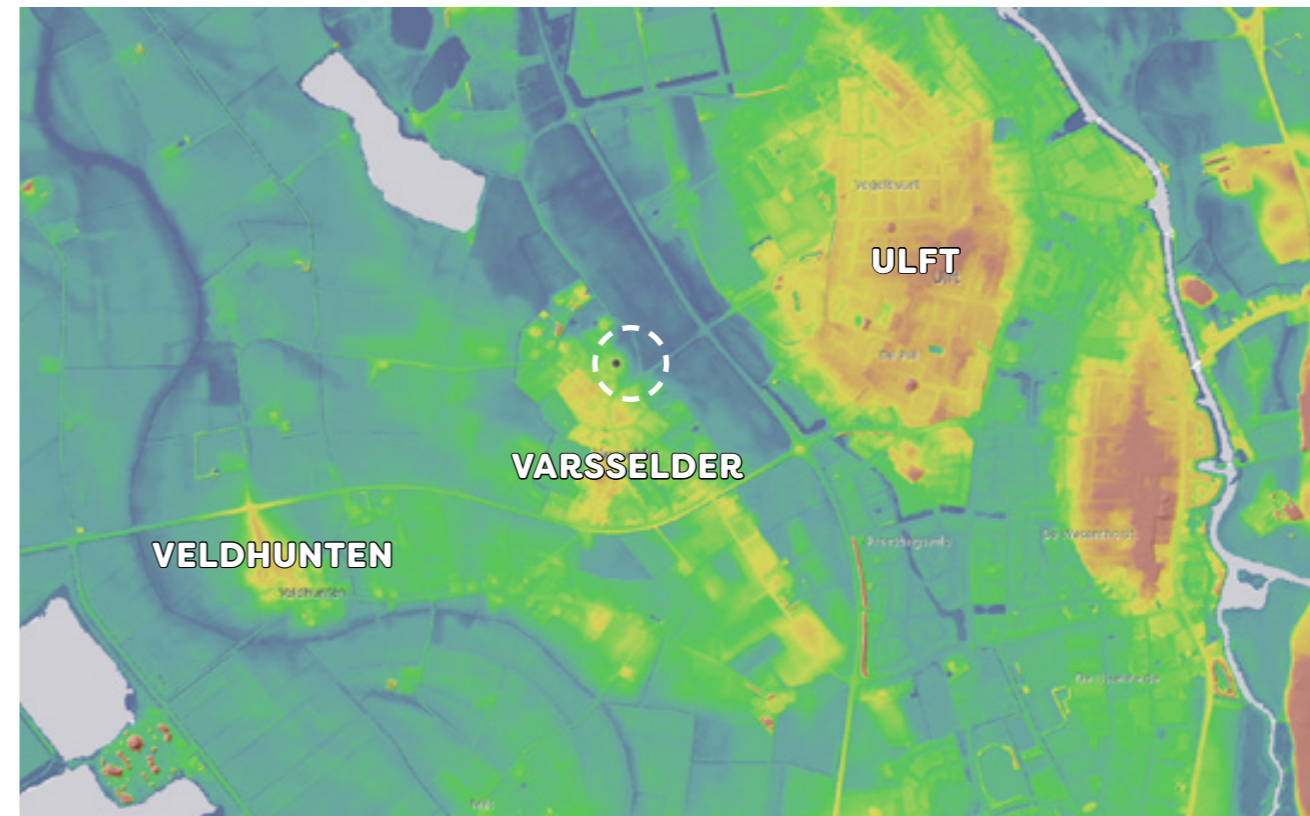
Ten opzichte van 1970 zien we op de huidige topografische kaart de N817 ter hoogte van de Riezegrave en de toegangsweg richting Varselder. Hiermee is de locatie van het plangebied een belangrijke entree van het dorp geworden. We zien ook dat een aantal wegen zijn verdwenen.

### Landschapstype en reliëf

Het landschap waar het plangebied in ligt is grotendeels ontstaan door de invloed van de Oude IJssel. Het landschap wordt gedefinieerd als het Rivierenlandschap dat bestaat uit duinen, terrassen, weide en kommen. De dorpen, waaronder Varsselder, ontstonden op de hoger en droger gelegen rivierduinen. Het plangebied is ook gelegen op (de rand van) de rivierduin van Varsselder.

Op de algemene hoogtekaarten hiernaast (AHN.nl) is te zien dat Varsselder, evenals Ulft en Veldhunen, zijn ontstaan op de hogere rivierduinen.

Het plangebied bevindt zich op de rand van de rivierduin van Varsselder. Het perceel loopt af in noordoostelijke richting en heeft een hoogteverschil van ca. 1m tussen het hoogste en laagste deel.



## Groenstructuurvisie

De gemeente Oude IJsselstreek heeft een groenstructuurvisie opgesteld (Visie op landschap natuur en groene kernen, 2020). Hierin wordt omschreven dat op de hogere delen van het rivierenlandschap de beplanting bestaat uit elzensingels, knoteiken en hoogstamboomgaarden.

In de visie worden een aantal voorstellen gedaan die betrekking hebben op het plangebied (en de omgeving ervan):

- Entree van de kern (Hoofdstraat en Vicarusweg) vergroenen en kleurrijker maken;
- Vergroten van de biodiversiteit;
- Groenstructuren in de kernen, met bomen en begeleidende groenvakken;
- Mogelijkheden toevoegen nieuwe landschapselementen.



Groenstructuurvisie Oude IJsselstreek

## Puntensysteem

(bron: Standaard landschappelijke inpassing, gemeente Oude IJsselstreek)

De gemeente Oude IJsselstreek hanteert een puntensysteem, waarbij voor ieder landschapselement een bepaalde hoeveelheid punten behaald kunnen worden. Deze punten kunnen per vierkante of strekkende meter behaald worden. Tot 500 m<sup>2</sup> bestemmingsvlak geldt dat er minimaal 500 punten behaald dienen te worden. Daarboven worden er per 100 m<sup>2</sup> extra bestemmingsvlak 100 punten vereist. Het initiatief dient minimaal twee en bij voorkeur meerdere landschapselementen te gebruiken. Hieronder staat een lijst met landschapselementen toepasbaar in het rivierenlandschap:

Welke landschapselementen zijn in welk landschapstype toe te passen?	Rivierenlandschap
a. Elzensingel	X
b. Laan	X
c. Knotboom	X
d. Fruitlaan	X
e. Bomenrij	
f. Hoogstamboomgaard	X
g. Houtwal of houtsingel	
h. Struweelrand	X
i. Vogelbosje	
j. Knip- of scheerheg	X
k. Struweelhaag	X
l. Poel en klein- historisch water	X
m. Rietzoom en klein rietperceel	X
n. Natuurvriendelijke oever	X





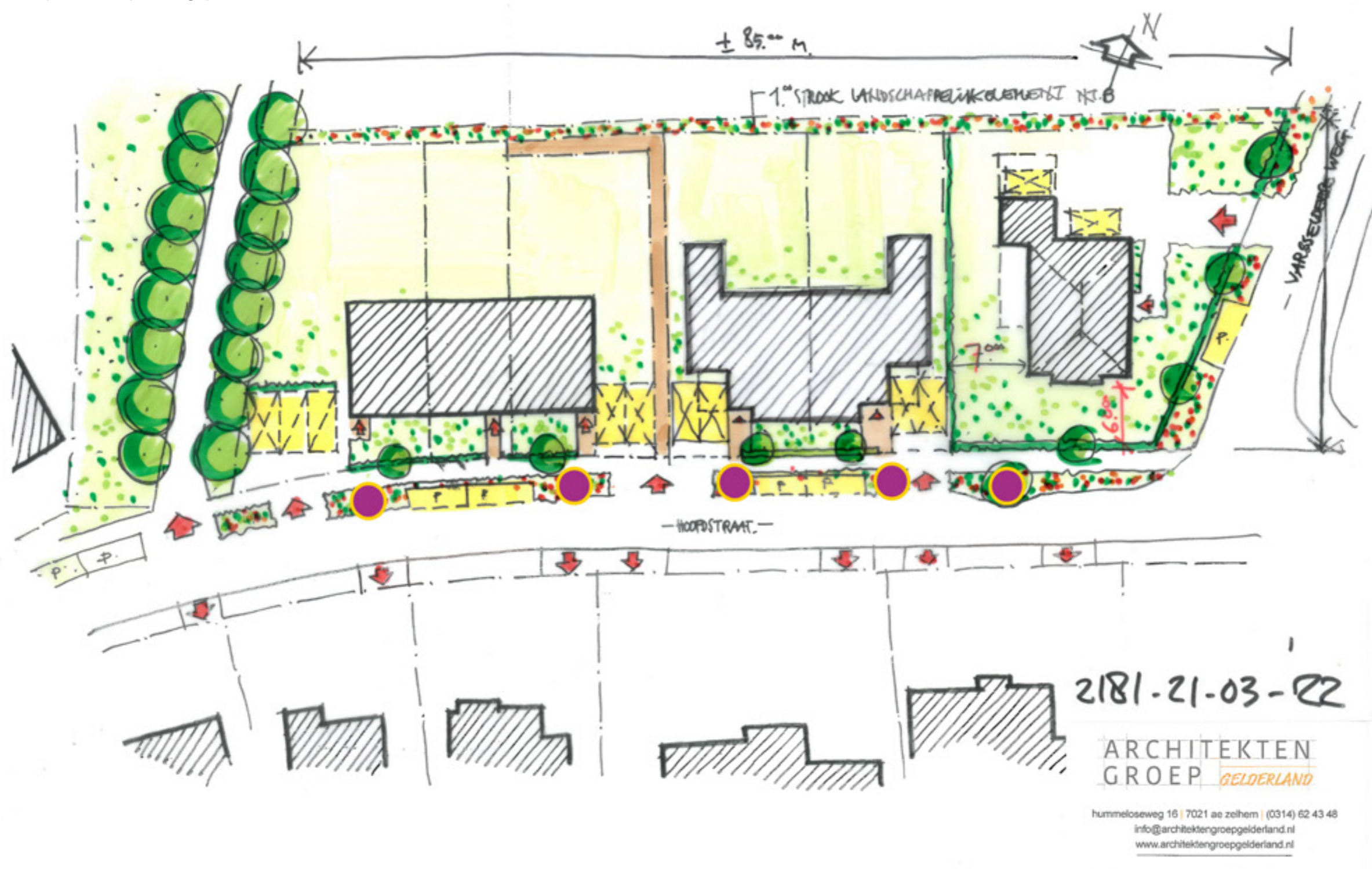
**Bestaand groen**

Aan de Hoofdstraat, de entree van Varselder, heeft kort geleden een herinrichting plaatsgevonden. Hierbij zijn er grenzend aan het plangebied een viertal plantvakken met vaste beplanting en 5 nieuwe bomen geplant.

Daarnaast bevindt zich een bovenlaan langs de oprit van nr. 55 en staat er langs de Varselderseweg een bomenrij.

### Voorgaand schetsontwerp

Door Architecten Groep Gelderland is reeds een schetsontwerp opgesteld (zie afbeelding op deze pagina). Dit ontwerp is op hoofdlijnen akkoord met de gemeente Oude IJsselstreek en vormt de basis voor het definitieve schetsontwerp in dit inpassingsplan.





**Uitgangspunten voor de schetsmodellen:**

- De bouw van 6 woningen met variatie aan woningtypen aan de zuidzijde van het perceel. Het plan van Architecten Groep Gelderland vormt de basis;
- Behouden van bestaand groen;
- Een gebiedseigen groene inpassing van de nieuwbouw, rekening houdend met het puntensysteem van de gemeente Oude IJsselstreek;
- Voldoende parkeergelegenheid volgens de parkeernormen van de gemeente Oude IJsselstreek;
- Een ontwerp dat past bij het landschapstype en microreliëf op de locatie;
- Het maken van een aantrekkelijke entree van Varselder.

# SCHETSONTWERP//

1:500



# SCHETSONTWERP//

## (A) VRIJSTAANDE WONING

Dit perceel wordt mee opgehoogd tot het niveau van de andere woningen, waardoor het hoogteverschil tussen Varsselder op de rivierduin en het rivierweidelandschap ten oosten van de Varsselderseweg wordt versterkt.

## (B) TWEE-ONDER-EEN-KAP WONING

## (C) RIJWONINGEN

## (D) PARKEREN OP HALFVERHARDING/GRASBETONTEGELS

## (E) KNIP- OF SCHEERHAAG ALS ERFAFSCHIEDING

- Veldesdoorn
- Beukenhaag
- Haagbeuk
- Taxus

## (F) STRAATBOMEN - BESTAANDE SOORT HANDHAVEN

3 huidige bomen (gewone haagbeuk) verplaatsen en 5 nieuwe plaatsen (gewone haagbeuk of knoteik)

## (G) GESCHOREN HAGEN HOOFDSTRAAT

- Veldesdoorn
- Beukenhaag
- Haagbeuk
- Taxus

## (H) STRUWELHAAG MET VRUCHTDRAGENDE SOORTEN

- Gelderse roos
- Gewone vlier
- Veldesdoorn
- Krentenboompjes
- Hondсроos

## (I) VASTE PLANTEN - BESTAANDE SOORTEN HANDHAVEN

Op een aantal plaatsen de plantvakken verschuiven en herplanten of opnieuw inplanten t.b.v. de nieuwe opritten

## (J) BLOEMRIJK MENGSEL IN DE BERM

Inzaaien van de berm met een bloemrijk grasland mengsel

## (K) ACHTERPAD

## PARKEREN

Bestaand 3 pp  
Benodigd nieuwbouw (1\*2,3 + 1\*2,2 + 3\*2,0) 10,5 pp (bron: CROW)  
Totaal benodigd **13,5 pp**

Aanwezig privé 11 pp  
Aanwezig openbaar 4 pp  
Totaal aanwezig **14 pp**

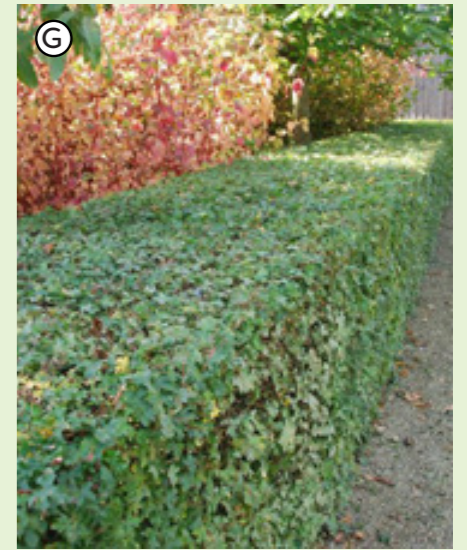


# SCHETSONTWERP//

SFEERBEELDEN OPENBARE RUIMTE



OPRITTEN EN PARKEREN OP EEN WATERDOORLATENDE VERHARDING ZOALS GRASBETONSTEEN OF HALFVERHARDING (D)



GROENE ERFAFSCHIEDINGEN (E,G), BEHOUD STRAATBOMEN (F) EN VASTE PLANTEN (I), STRUWELHAAG OP DE OVERGANG RICHTING HET LANDSCHAP (H)



TIP: NATUURINCLUSIEF BOUWEN

## Landschapselementen (puntensysteem)

Zoals eerder genoemd hanteert de gemeente Oude IJsselstreek een puntensysteem voor de toevoeging van landschapselementen. Het schetsontwerp voorziet in de toevoeging van twee landschapselementen:

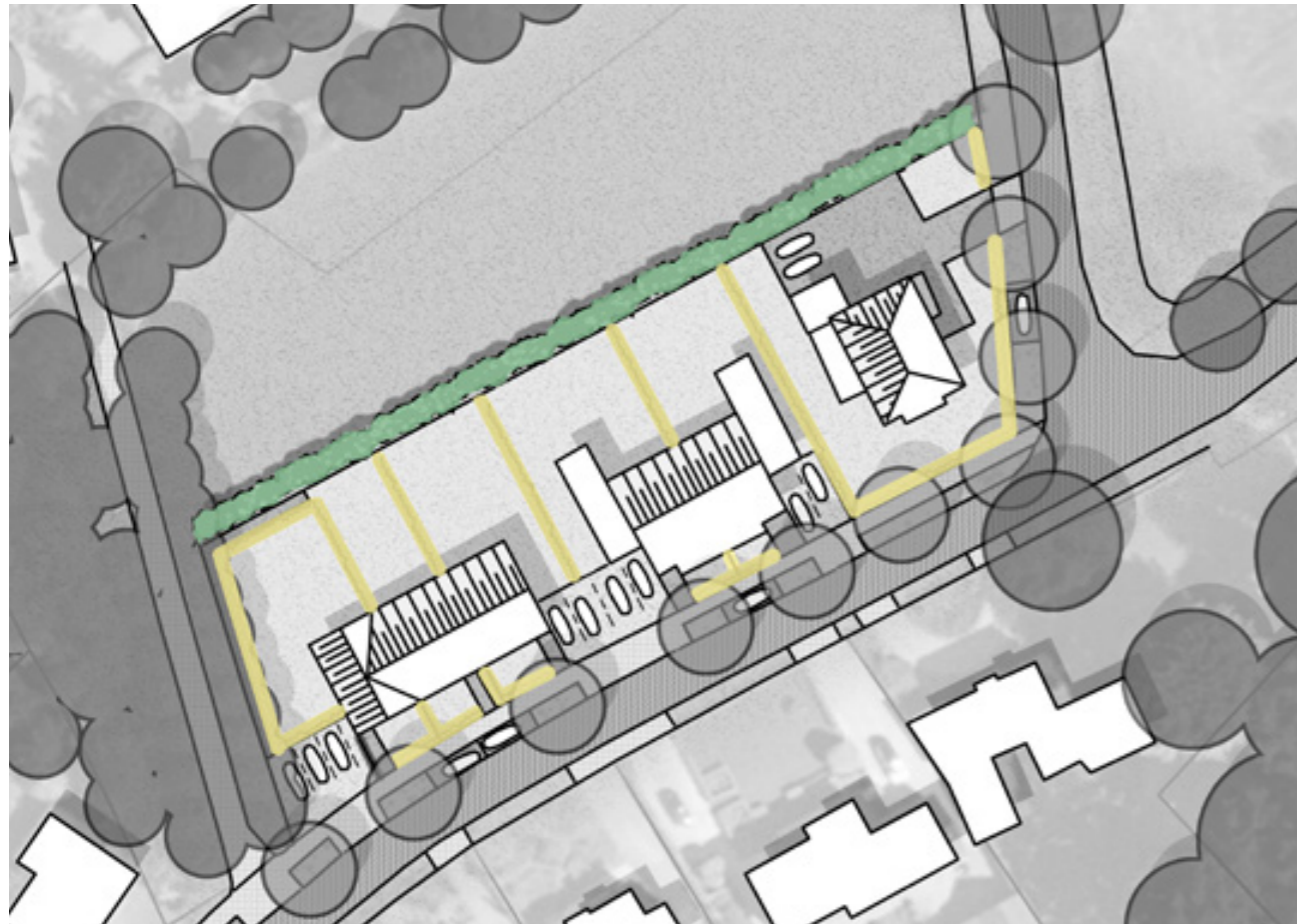
### 1. Knip- of scheerheg

Deze wordt geplaatst op de preceelgrenzen tussens privétuinen en tussen privé en openbaar aan de voorzijde van de woning (geel in het kaartje hieronder). Het gaat hier in totaal om ca. 180 m<sup>1</sup>. Dit geeft 1.800 punten (10p per m<sup>1</sup>).

### 2. Struweelhaag

De struweelhaag wordt geplaatst aan de noordzijde van de woonpercelen op de overgang van perceel naar het open grasland (groen in het kaartje hieronder). Het gaat hier intotaal om 84m<sup>1</sup>. Dit geeft ca. 840 punten (10p per m<sup>1</sup>).

Dit geeft een totaal van **2.640 punten**. Het plangebied is ca. 2.600m<sup>2</sup> en hiermee wordt net voldaan aan de minimale eisen van min. 2 landschapselementen en 100 punten voor iedere 100m<sup>2</sup> bestemmingsvlak.



## Instap- en inrichtingseisen

(bron: Standaard landschappelijke inpassing, gemeente Oude IJsselstreek)

### Knip- of scheerheg

- Alleen gebruik inheemse bomen en/of struiken;
- Het betreft een element met één- of twee rijen planten;
- Plantafstand in de rij bij 1 rij min. 0,25m en max. 0,4m en bij twee rijen plantafstand in de rij minimaal 0,3m en max. 0,5m en afstand tussen rijen min. 0,3m en max. 0,5m;
- Aanplant met 2- of 3-jarig bosplantsoen van Nederlandse herkomst;
- Mogelijk raster minimaal op 1m uit de voet van de buitenste rij.



### Struweelhaag

- Een struweelhaag is min. 20m lang en 2m breed;
- Alleen gebruik inheemste struiken, waarvan 50% bestaat uit doornachtige struiken;
- Het betreft een element met één- of twee rijen;
- Plantafstand in de rij bij 1 rij min. 0,25m en max. 1m en bij twee rijen plantafstand in de rij min. 0,5m en max. 1m en afstand tussen rijen min. 0,5m en max. 1m;
- Aanplant met 2- of 3-jarig bosplantsoen van inheemse soorten.



