

Landschappelijk inpassingsplan Kalverweidedijk Dinxperlo Sectie F perceel 684

Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure.

Datum: 06-07-2020
Opgesteld door: ing. J.Collou



BURO COLLOU
TUIN- & LANDSCHAPSONTWERP



Aanleiding

heeft het plan opgevat op een kavel aan de Kalverweidedijk te Dinxperlo (sectie F perceel 684) een woning op te richten. Hiervoor wil hij een bouwrecht inzetten dat verkregen is na verkoop van een perceel aan de gemeente Aalten.

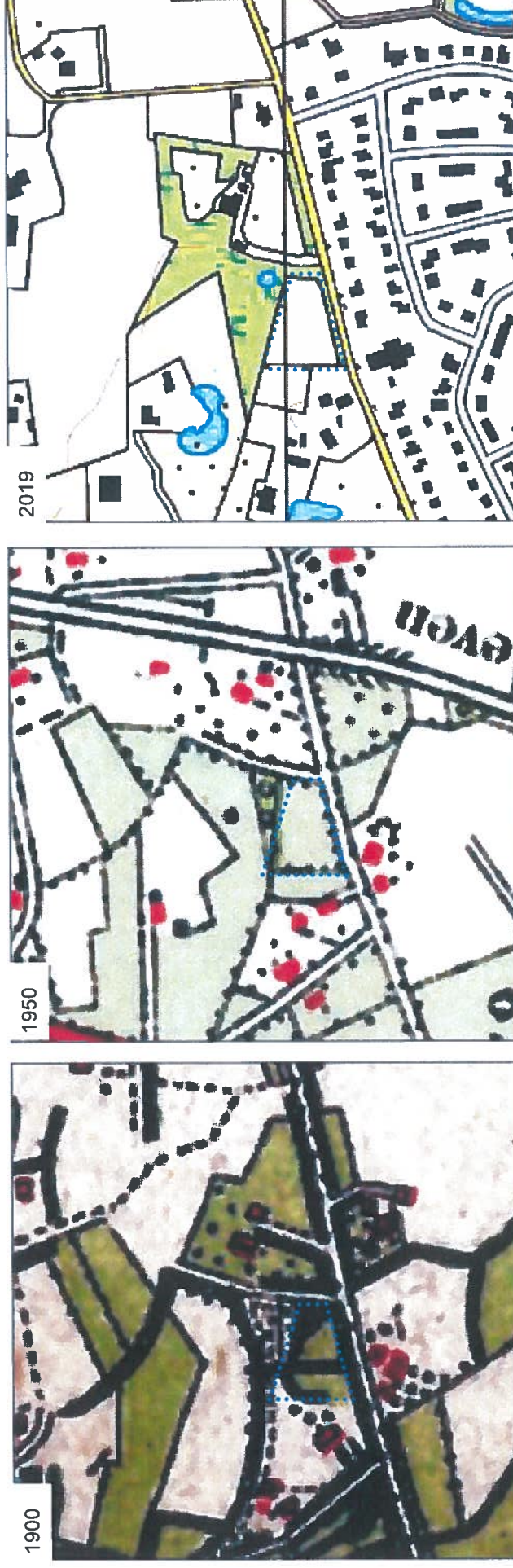
De kavel aan de Kalverweidedijk heeft momenteel de bestemming agrarisch. Deze zal voor de bouw van een woning omgezet moeten worden naar de bestemming wonen. Een van de voorwaarden voor deze bestemmingsplanwijziging is een inpassingsplan waaruit de ruimtelijke inpassing van de woning in zijn omgeving moet blijken. Hierin moet de nieuwe erfstructuur beschreven worden en het geheel moet landschappelijke ingepast worden, passend binnen het landschapstype. In dit rapport wordt deze landschappelijke inpassing beschreven.



Afbeelding: Huidige situatie.



Afbeelding: Situatie met gewenste bebouwingslocatie



Afbeeldingen: Historische topografische kaarten. Blauwe stippellijn geeft het plangebied aan. Bron: Kadaster

De planlocatie (aangegeven met een blauwe stippellijn) ligt aan de Kalverweidedijk in Dinxperlo in de gemeente Aalten. Het landschap rond de planlocatie behoort tot het landschapstype kampenlandschap. De karakteristiek van dit kleinschalige landschapstype wordt gevormd door: Afwisselend kleinschalig en gesloten karakter, onregelmatige verkavelingen, kronkelende wegen en waterlopen, erven met verspreid staande bebouwing met verschillende nokrichtingen, singels, bossen, houtwallen, weg- en erf-beplanting, hoogteverschillen door dekzandkopjes en welvingen, kampen en steilranden.

Op de kaart van rond 1900 is er rond de planlocatie nog echt sprake van een kleinschalig landschap. Kleine kavels, veel bosjes en singels en een aantal verspreid liggende boerenerven. Op de kaart van 1950 zijn de houtsingels sterk verminderd maar staan er nog wel bomen op de kavelgrenzen. Aan de noordkant van de planlocatie ligt nog een klein bosje. De omgeving is nog puur agrarisch.

Op de kaart van 2019 is te zien dat de kom van Dinxperlo is uitgebreid tot aan de Kalverweidedijk. Het landschap is van puur agrarisch veranderd in een overgangsgedebied van de bebouwde kom naar het buitengebied. Het bosje aan de noordzijde van de planlocatie is uitgebreid en de kavel is aan drie zijden omringd door bos en houtopstanden. Het gebied ten noorden van de Kalverweidedijk is in ontwikkeling. Er zijn een aantal nieuwe woningen gebouwd en er zijn woningen in ontwikkeling. Deze woningen hebben niet het karakter van een boerenerv maar hebben een zeer verschillende verschijningsvorm. Het agrarische karakter is hier voor een groot deel door verdwenen. De omgeving zal, zeker na de bouw van de geplande woningen, meer het karakter van een (luke) buitenwijk krijgen.

Huidige situatie omgeving



Afbeelding: Bestaande houtsingel ten zuiden van de planlocatie



Afbeelding: Bestaande houtsingel ten zuiden van de planlocatie

De beoogde planlocatie ligt aan de noordzijde van de Kalverweidedijk. Het perceel is vanaf de Kalverweidedijk (en de tegenoverliggende woningen) niet zichtbaar. Dit geldt ook voor de woning te oosten van het perceel. Deze houtsingel is beeldbepalend en zal in de gewenste situatie zeker blijven bestaan. Door het bosperceel aan de noordzijde en de houtsingels aan de oost en zuidzijde is er een boskamer ontstaan. Het uitgangspunt is om deze boskamer te handhaven en te versterken door deze aan de westzijde uit te breiden. Momenteel biedt een ijzeren hek toegang tot het perceel. Deze toegang zou in de toekomstige situatie de locatie voor de toegangsweg kunnen worden.



Afbeelding: Huidig toegangshek



Afbeelding: Kavel binnen de singelstructuren.

Relatie ontwikkelingen omgeving

In de nabije omgeving van de planlocatie is het landschap volop in ontwikkeling. Ten oosten van de planlocatie zijn nieuwe woningen gerealiseerd of nog in aanbouw. Deze woningen refereren niet aan agrarische woningen, maar hebben een divers, meer stedelijk karakter. De nog te bouwen woningen zullen ingepast worden d.m.v. houtsingels waardoor boskamers ontstaan. Ook is er ten westen langs de Lage Heurnseweg nieuwbouw gerealiseerd in de vorm van een bungalow in een parkachtige omgeving. Door al deze ontwikkelingen krijgt de omgeving meer de uitstraling van een luxe groene buitenwijk. Deze ontwikkelingen legitimeren het om voor de nieuwe woning aan de Kalverweidedijk niet uit te gaan van een agrarische kavelstructuur, maar van een vrijstaande woning in een boskamer.



Afbeelding: Stedebouwkundig ontwerp nieuwbouw ten noorden van de planlocatie (bron: Buro SRO)



Afbeelding: Woningen aan de naamlose zijweg van de Kalverweidedijk ten oosten van de planlocatie



Afbeelding: Bungalow Lage Heurnseweg ten westen van de planlocatie



Afbeelding: Woning Kalverweidedijk ten oosten van de planlocatie



Afbeelding: Woningen aan de naamlose zijweg van de Kalverweidedijk ten oosten van de planlocatie

Uitgangspunten Landschappelijke inpassing

Bij het vaststellen van uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing is gekeken naar de historische ontwikkeling, landschapstype, en de huidige situatie.

Context landschap

Het historisch kaartmateriaal laat zien dat het landschap is veranderd van agrarisch gebied naar overgangszone van bebouwde kom naar buitengebied.

Waar vroeger de kleinere percelen bijna allemaal aangeplant waren met bos of singels. Is dat in de huidige situatie beduidend minder. Waar het de planlocatie betreft is de kavel vanaf 1900 in ieder geval omsingeld geweest en deze is dat in de huidige tijd nog.

Door bij ontwikkeling van het gebied uit te gaan van het principe boskamers, wordt de kleinschaligheid beschermd en versterkt. Het plan aan de Kalverweidedijk sluit hier goed op aan. Bij de toekomstige bebouwing wordt niet uitgegaan van een boeren erf, maar van een woning in een boskamer.

Woning

De woning zal een maximale inhoud van 750 m³ krijgen en een maximale goot-hoogte van 3 meter. De woning zal bestaan uit één bouwlaag met een kap waarvan de helling minimaal 30°. De berging van maximaal 75 m² zal geïntegreerd worden in de woning. Een nadere uitwerking van het ontwerp van de woning volgt in een latere fase van de ontwikkeling, bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. De woning zal omringd worden door groen waardoor deze niet of nauwelijks zichtbaar is vanaf de weg of vanuit de overige bebouwing. Aansluiten bij historische bebouwingsvormen is, gezien de omsloten locatie, maar ook vanuit de ontwikkelingen in de omgeving niet relevant.

Groenstructuur

De bestaande groenstructuur aan de zuidzijde bestaat uit een rij eiken aan de straatzijde met daarachter een zone met struweel enkele sparren. Met name deze laatste zijn in slechte staat. Deze sparren zullen worden verwijderd, waarbij ook de overige soorten op kwaliteit moeten worden gecontroleerd. De wegvallen van de soorten zullen worden aangevuld met inheems struweel waardoor het gesloten beeld gehandhaafd blijft. Het bos aan de noordzijde en de singel aan de oostzijde horen niet bij de kavel, maar zijn permanente structuren. De grens aan de westzijde zal worden aangevuld met een struweelsingel bestaande uit bloeiende en besdragende soorten inheems struweel.

Ook zullen er een aantal solitaire bomen worden aangeplant.



Afbeelding: Bestaande houtsingel ten zuiden van de planlocatie



Plankaart Landschappelijke inpassing



Plantplan en beheer

De landschappelijke inpassing zal bestaan uit de volgende onderdelen:

A Struweelsingel

Over een lengte van 50 meter wordt aan de westzijde van het perceel een struweelsingel aangeplant. De singel bestaat uit drie plantrijen 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 100 stuks plantgoed. Aanplant in groepen van 5-7 stuks per soort.

Boomvormers verdelen over de totale lengte.

Lijsterbes	Sorbus aucuparia	10 st.	Bp.
Krentenboompje	Amelanchier lamarckii	25 st.	Bp.
Kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	15st.	Bp.
Vuilboom	Rhamnus frangula	15 st.	Bp.
Gelderse roos	Viburnum opulus	25 st	Bp.
Hazelaar	Corylus avellana	10 st	Bp.

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

De bestaande singel aan de zuidzijde wordt na opschoning aangevuld met dezelfde soorten.

B Solitaire bomen

Op het terrein worden minimaal 4 solitaire bomen aangeplant. Minimale maat 12/14.

Keuze uit: Tilia europaea - Hollandse linde

Quercus robur- Zomereik

Juglans regia - Walnoot

Castanea sativa- Tamme kastanje

Voor onderdeel B kunnen ook eventueel hoogstamfruitbomen worden aangeplant.

Nieuwe aanplant alleen planten in de daarvoor geschikte periode. Bij voorkeur het najaar of anders vroeg in het voorjaar, vóór de bladvorming. In principe hoeft er geen extra water gegeven te worden. 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.



Foto. Streefbeeld struweelsingel

Beheer

A Struweelsingel

Middelhout beheer (hakhout met overstaanders).

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. De boomvormers dienen hierbij te worden ontzien. 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 3 jaar om het jaar 50%. Dit kan het beste, in het najaar plaatsvinden.

Na verjonging hoeft zo'n 6 tot 8 jaar niets gedaan te worden.

Afzetten van de struiken gebeurt niet te laag (zo'n 20 cm boven de grond).

Takken die overlast geven kunnen eventueel jaarlijks worden gesnoeid.

Het streefbeeld is een gesloten beplanting.

Hakhoutbeheer vindt plaats tussen 1 november en 15 maart.

D Bomen

Bomen aanplanten met boompaal. Gebruik hiervoor milieuvriendelijke palen van Europees hardhout (eik, robinia en kastanje).