



*Concept
transformatie
Berkenweg 7
8085 RT Doornspijk*





*Concept
transformatie
Berkenweg 7
8085 RT Doornspijk*



*opdrachtgevers/initiatiefnemers:
familie Lankman
Berkenweg 7
8085 RT Doornspijk*

*Adviseur(s):
Lewijshoes, ian
Hoortveldt & Partners
tuin- en landschapsarchitecten hntb*

*projectnummer: wd-39708-19
Beekbergen: 19 december 2019*

INHOUD:

- I. Aanleiding
- II. Landschappelijke ligging
- III. Analyse landschap
- IV. Analyse Berkenweg 7
- V. Uitgangspunt transformatie
- VI. Sfeerbeeld en typologie woningen



I. AANLEIDING:

De familie Lankman woont aan de Berkenweg 7 te 8085 RT Doornspijk (gemeente Elburg). Berkenweg 7 ligt aan de rand van een kleinschalig agrarische gebied in een landschappelijke overgangszone. Het plangebied sluit aan op het Gelders natuurgebied 'De Haere' van het Gelders Landschap en zandverstuiving De Zoom.

Het perceel heeft een oppervlakte van 4.260 m².

De opstallen op het terrein bestaan uit een woning, één recreatiewoning, 9 stacaravans (met aan- en bijgebouwen) en een bijgebouw (voormalige veestal/opslag-garage). Het oudere deel van het bijgebouw diende in het verleden als veestal. Vermoedelijk is eind jaren vijftig van de vorige eeuw gestart met kleinschalig kamperen bij de boer. Naderhand is ook het agrarische gebruik van de stal beëindigd. Na deze periode is de familie Lankman op deze locatie komen te wonen.

Thans heeft het gehele plangebied een woonbestemming, de recreatiewoning is separaat bestemd als recreatiewoning.

De familie is voornemens het terrein een andere invulling te geven. Daarover zijn gesprekken gevoerd met de gemeente Elburg en provincie Gelderland.

Om ruimte te maken voor een andere terrein invulling zal het oudere deel van de schuur en recreatiewoning worden gesloopt en het recreatief gebruik van het terrein worden beëindigd. De stacaravans en bijgebouwen worden afgevoerd of gesloopt.

De vraag is hoe deze voornemens kunnen bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke en natuurlijke kwaliteit van het plangebied en karakteristiek kernwaarde van de landelijke omgeving.

De landelijke omgeving maakt deel uit van het natuurgebied Natura 2000 en het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het plangebied ligt zelf binnen de zone Groene Ontwikkelingszone.

Het plangebied valt in beginsel buiten de regeling functieverandering (VAB-beleid, beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing), anderzijds door gebruik te maken van de ruimte die het Beleidsplan Vitale Vakantieparken biedt kan de transformatie bijdragen aan de ruimtelijke kernkwaliteit van het omringende landschap en bijdrage leveren de natuurlijke potentie te versterken.

Het plangebied ligt aan de Berkenweg 7 te 8085 RT Doornspijk, op de RD coördinaten: X= 185674 Y= 490255



ligging Berkenweg 7



ligging plangebied in de context



omvang perceel



Bestaande situatie



woning (links) + recreatiewoning (midden) + bijgebouw (rechts)



bijgebouw (links) te handhaven gedeelte



zicht op enkele caravans + prunus beplanting



uitzicht vanuit de omgeving op het recreatief verblijfsgebied



II. LANDSCHAPPELIJKE LIGGING

Landschapontwikkelingsplan

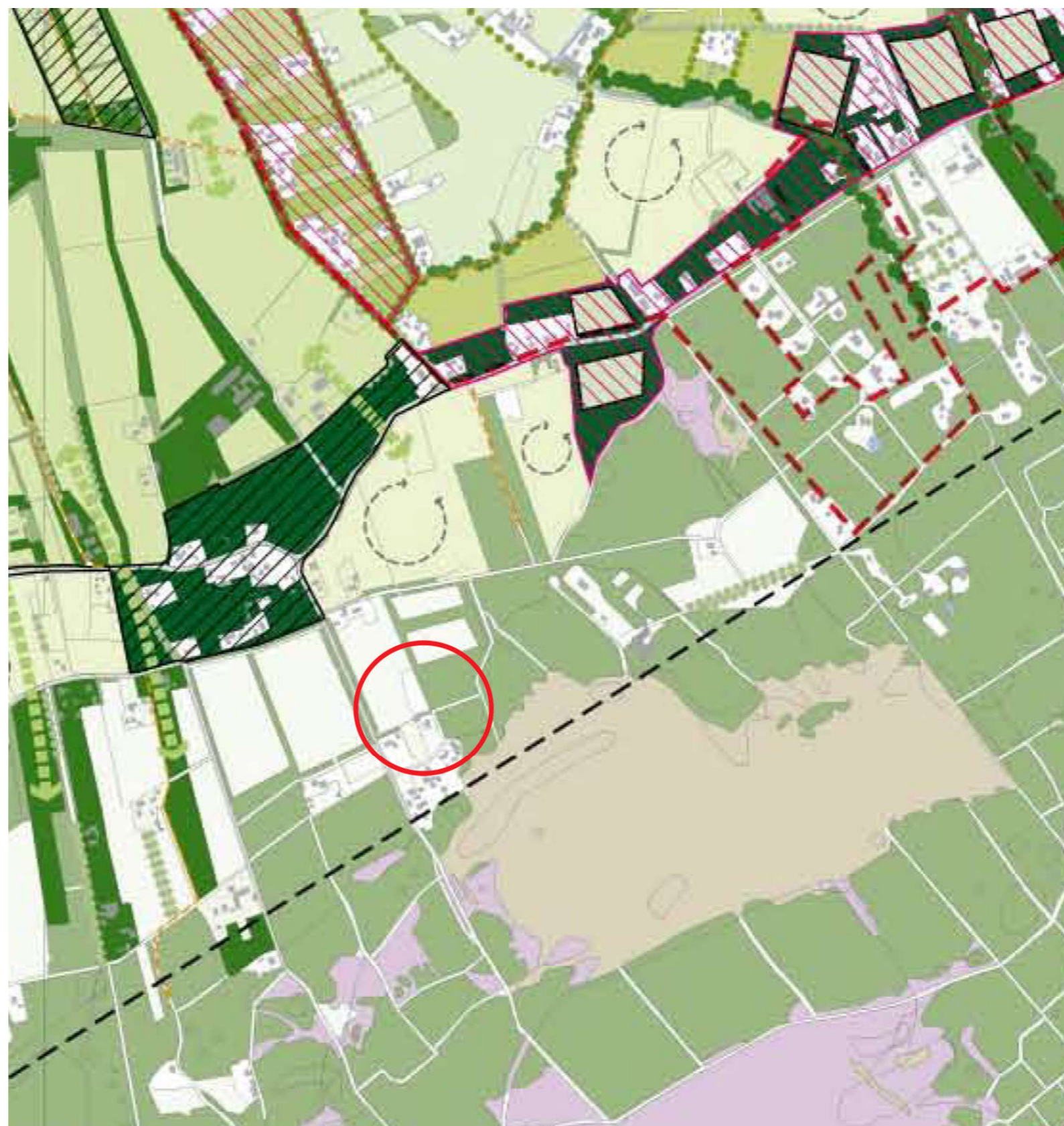
Om nieuwe ontwikkelingen en nieuwe initiatieven in het buitengebied van de gemeente goed te beoordelen en te begeleiden is voor het buitengebied van de gemeente in 2011 het landschapontwikkelingsplan (LOP) uit 1995 herzien. Doel van het landschapsplan is enerzijds behouden van de waardevolle landschappelijke kenmerken, anderzijds waar mogelijk versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten te stimuleren door randvoorwaarden op te stellen. Daarbij kunnen keuzes gemaakt worden die betrekking hebben op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de verschillende landschappen en bijbehorende kenmerken, waardoor de leesbaarheid (gelaagdheid) en landschapsbeleving ook voor de toekomstige generaties worden gewaarborgd.

Het plangebied ligt op een dekzandrug van het stuifzandgebied, op de overgang van het Veluwe massief naar de voormalige Zuiderzee. Kenmerkend voor het stuifzandgebied is het reliëf en bebossing van het besloten natuurgebied van de Veluwe en de lineaire landschapselementen van het kleinschalige lineaire kampenlandschap.

Een opvallend landschapselement in het bosgebied is de open plek van de zandverstuiving de Zoom. Het kleinschalige lineaire kampenlandschap in de omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een meer rationeel en rechtlijnig kavelpatroon. Het wegpatroon heeft een wisselend karakter met rechte- en bochtige wegen, veelal door het aanwezige reliëf. De randen van de kavels en wegen zijn veelal beplant met houtwallen, houtsingels en/of heggen, waardoor het kleinschalige karakter van het landschap tot uiting komt.

De ambitie van het LOP voor het kleinschalige lineaire kampenlandschap is, waar mogelijk, herstel van de samenhang en balans tussen de verschillende landschapselementen, zoals de houtwallen, houtsingels, weg- en erfbeplanting, open ruimte en bebouwing.

Voor het plangebied worden in het LOP geen nieuwe ontwikkelingen en nieuwe initiatieven beschreven. Het gebiedsplan landschappelijke versterking en groene wiggens Elburg beschrijft in het landschappelijke raamwerk de wens te komen tot versterken en verder ontwikkelen van de kleinschalige landschapsstructuur. De nadruk ligt op een sterke verwevenheid van bebouwing, erven, kleinschalige open ruimtes en lineaire landschappelijke elementen zoals houtwallen en houtsingels. Kleine landschappelijke buurtschappen en verspreid liggende groepjes (agrarische-woon)bebouwing karakteriseren dit landschapbeeld. Dit beeld vormt ook het vertrekpunt voor de ontwikkeling van nieuwe mogelijkheden.



uitsnede kaart gebiedsplan omgeving plangebied

Ten aanzien van het gesloten natuurgebied de Veluwe ligt de nadruk op het versterken van de bosrand, door deze uit te breiden met een natuurlijke overgang met struwelen en bloemrijke graslanden en wildakkers. Bosranden zijn soms scherp begrenst, echter een goede overgang van de bosrand bestaat uit het bosgebied en een transparante bosrand, gekenmerkt door een mantel en een zoom. De mantel is een struik- of hakhout zone. De zoom is een zone met ruigtekruiden, deze kan mede als wildakker worden ingericht.

Natuurgebieden

Het grote aaneengesloten bos- en natuurgebied vormt één van de belangrijkste kernkwaliteiten van de Veluwe. Dit bos en natuurgebied ligt op het hogere en drogere stuwwallen complex van de Veluwe. De gronden waren door deze ligging vrijwel niet geschikt voor landbouwkundig gebruik. Het waren de woeste gronden en heidevelden en werden deze gebruikt voor het steken van plaggen en door schapen begraast. Door een intensief gebruik van de heidevelden ontstonden in de loop van de eeuwen de stuifzanden. Einde negentiende- begin twintigste eeuw werden de stuifzanden voor een groot deel met naaldhout aangeplant. In de omgeving van het plangebied zijn delen van de heide en stuifzanden tussen de naaldhout aanplant nog aanwezig.

Natura 2000

Het natuurgebied Veluwe is met een omvang van ruim 100.000 hectare één van de grootste natuurgebieden binnen Nederland. Om de rijke natuur, bestaande uit droge bossen, droge en natte heide velden, vennen en stuifzanden en een grote variatie aan verschillende landschappen en landschapstypen zo goed mogelijk voor toekomstige generaties in stand te houden, is de Veluwe aangewezen als Natura-2000 gebied. Langs de randen van de Veluwe ontspringen de (sprengen)beken, waar beekvegetaties en zeer plaatselijk bronbossen voorkomen. Verder is de Veluwe van belang voor de drinkwatervoorziening en heeft zij de status Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.



Natura-2000 gebied



kaartfragment Gelders Natuurnetwerk

Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone
De omgevingsvisie van de provincie Gelderland heeft het bos- en natuurgebied in de omgeving van het plangebied aangemerkt als Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het voor het gebied opgestelde Natuurbeheerplan geeft een beeld van de bestaande en nieuw te ontwikkelen natuur binnen of aansluitend het GNN. In het plan wordt omschreven wat we voor soort natuur willen en hoe we daarmee om moeten gaan.

De omgeving van het plangebied kent een gedifferentieerd aantal beheertypen, dat bijdraagt een grote verscheidenheid aan natuurwaarden. Nieuwe activiteiten of ontwikkelingen binnen dit gebied of directe omgeving mogen niet ten koste gaan van de kwaliteit van de natuurlijke gesteldheid van het gebied.

De Groene Ontwikkelingszone (GO) bestaat uit terreinen en percelen met een andere bestemming dan bos- of natuur, maar die wel ruimtelijk zijn vervlochten met het Gelders natuurnetwerk. Hierbij gaat het voor een belangrijk deel om landbouwgronden, maar ook terreinen voor verblijfrecreatie woongebieden en bedrijfslocaties komen daarvoor in aanmerking.

Het vergroenen, versterken en verduurzamen van landschapselementen binnen het plangebied zal een positieve bijdrage leveren ten gunste de natuurlijke of ruimtelijke kwaliteiten van het GNN en/of GO.

Op de planlocatie is de aanwezigheid van de beek en openheid van het beekdallandschap nadrukkelijk aanwezig, het terrein sluit aan op de beek.

Landschap en houtsingels zijn op een mooie en natuurlijke wijze verweven tussen de losse bebouwingsstructuur van de boerenerven.



kaartfragment Groene Ontwikkelingszone

III. ANALYSE LANDSCHAP

Ontwikkeling landschap

Het landschap van de gemeente Elburg is evenwijdig aan de rand van de Veluwe stuwwal en het randmerengebied gesitueerd. Het huidige landschapsbeeld laat nog veel zien van de ontstaansgeschiedenis. Het karakter van het landschap wordt nog altijd in belangrijke mate bepaald door verschillen in de ondergrond en bepaald door de geomorfologische, abiotische opbouw en occupatieproces.

Door de overgang van het hoger gelegen Veluwe bosgebied naar het lager gelegen polderlandschap langs de kustlijn van het randmerengebied is er sprake van een duidelijke landschappelijke zonerings.

Doornspijk ligt op een zandrug en merkt zich enerzijds door het lager gelegen open polderlandschap naar de randmeren, anderzijds een half open tot kleinschalig kampenlandschap dat aansluit op het hoger gelegen boslandschap.

Het plangebied maakt deel uit van het kleinschalige kampenlandschap dat aansluit op het boslandschap.

Het plangebied Berkenweg 7 ligt juist in de overgangszone tussen het gesloten karakter van het bosgebied en het kenmerkende kleinschalige en lineaire kampenlandschap.

Bebouwing

Van oudsher concentreerde de agrarische bebouwing zich op de hogere zandruggen van het landschap langs de (zand)wegen en/of zandpaden. Schaapskooien werden veelal op de overgang naar de voormalige woeste gronden en heidevelden in de omgeving van bosjes aangetroffen. De aanwezige bebouwing op het perceel Berkenweg 7 sluit historisch gezien aan op deze ontwikkeling.

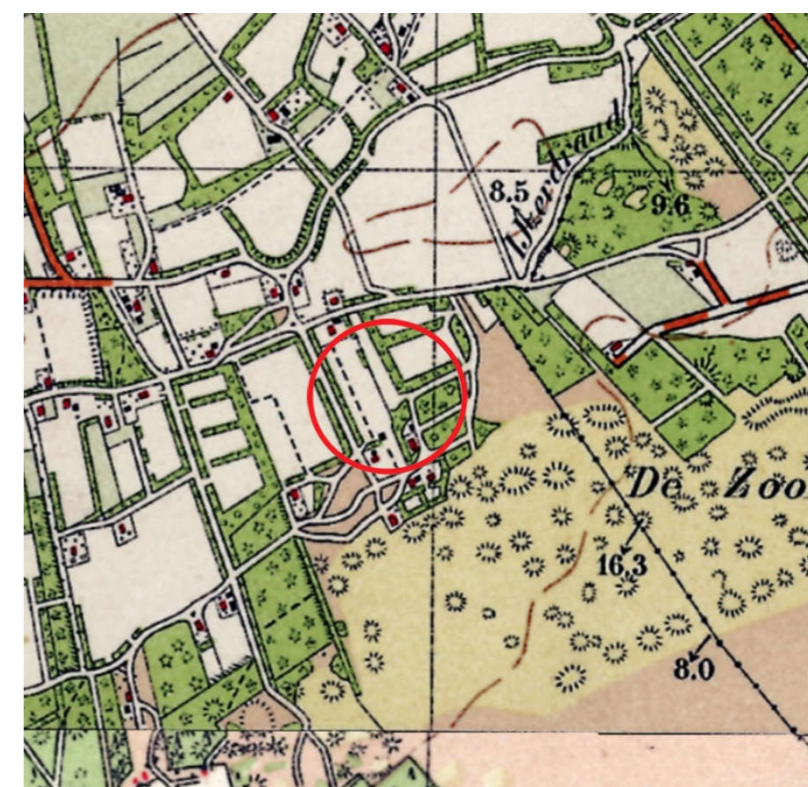
In de omgeving van het plangebied is de woonbebouwing en het areaal recreatiewoningen vooral na 1975 toegenomen en zijn de buurtschappen verder verdicht.

Wegen

De oude hoofdwegen liggen in het agrarische landschap evenwijdig aan het Veluwe massief en over de hogere dekzandruggen. Tussen het Veluwe bosgebied en de oevers van de randmeren lopen min of meer dwars op de hoofdwegen een netwerk aan rechte en bochtige wegen (oude zandpaden en schapendriften) die het landschap verder ontsluiten. De oude woeste groenden en heidevelden waren doorsneden met een fijn vertakt patroon van schapendriften. Het bosgebied wordt nu ontsloten door een meer rationeel patroon van wegen en paden voor bosonderhoud en als recreatief medegebruik.



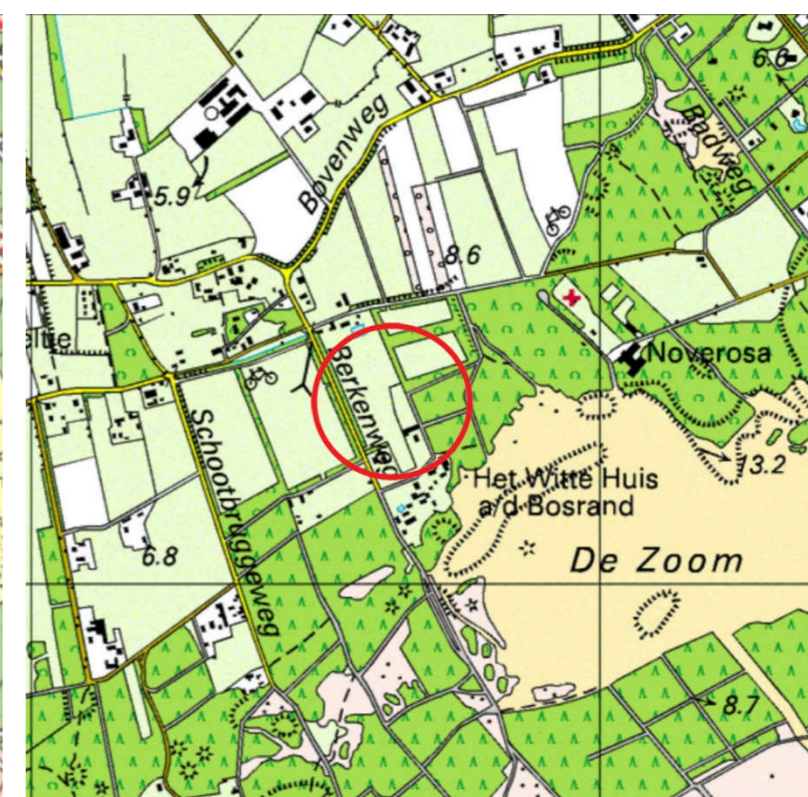
1925



1950



1975



2000

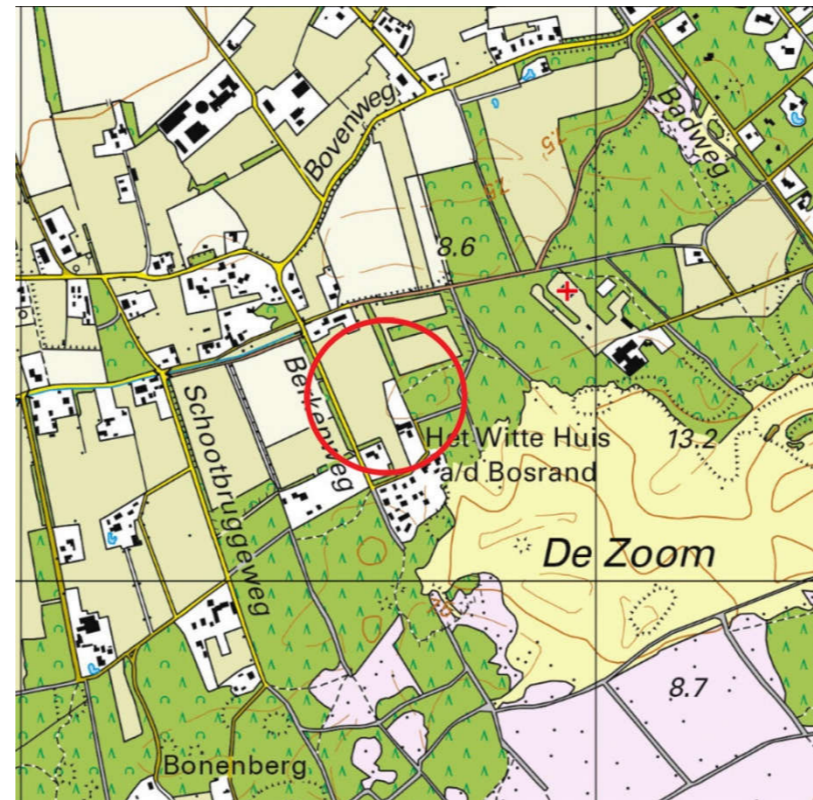


Houtwallen en houtsingels

Op veel plaatsen zijn in het agrarische landschap zijn de houtopstanden op de kavelgrenzen verdwenen. Ook zijn veel kavels opgeschaald ten behoeve van het moderne landbouwkundig gebruik. Het landschap heeft daardoor een opener karakter.

Opvallend is dat in het plangebied, in de omgeving van de Berkenweg de oude landschapsstructuur nog vrijwel geheel overeenkomt met die uit 1925. Het bosgebied is in de loop van de jaren wel in omvang toegenomen, echter het stuifzandgebied is nog vrijwel in dezelfde vorm en omvang aanwezig.

Buiten het plangebied van het perceel Berkenweg 7 is wel een gedeelte van de houtsingel, op enkele vrijstaande bomen na, uit 1925 verdwenen.



kaartbeeld 2018



IV. ANALYSE BERKENWEG 7

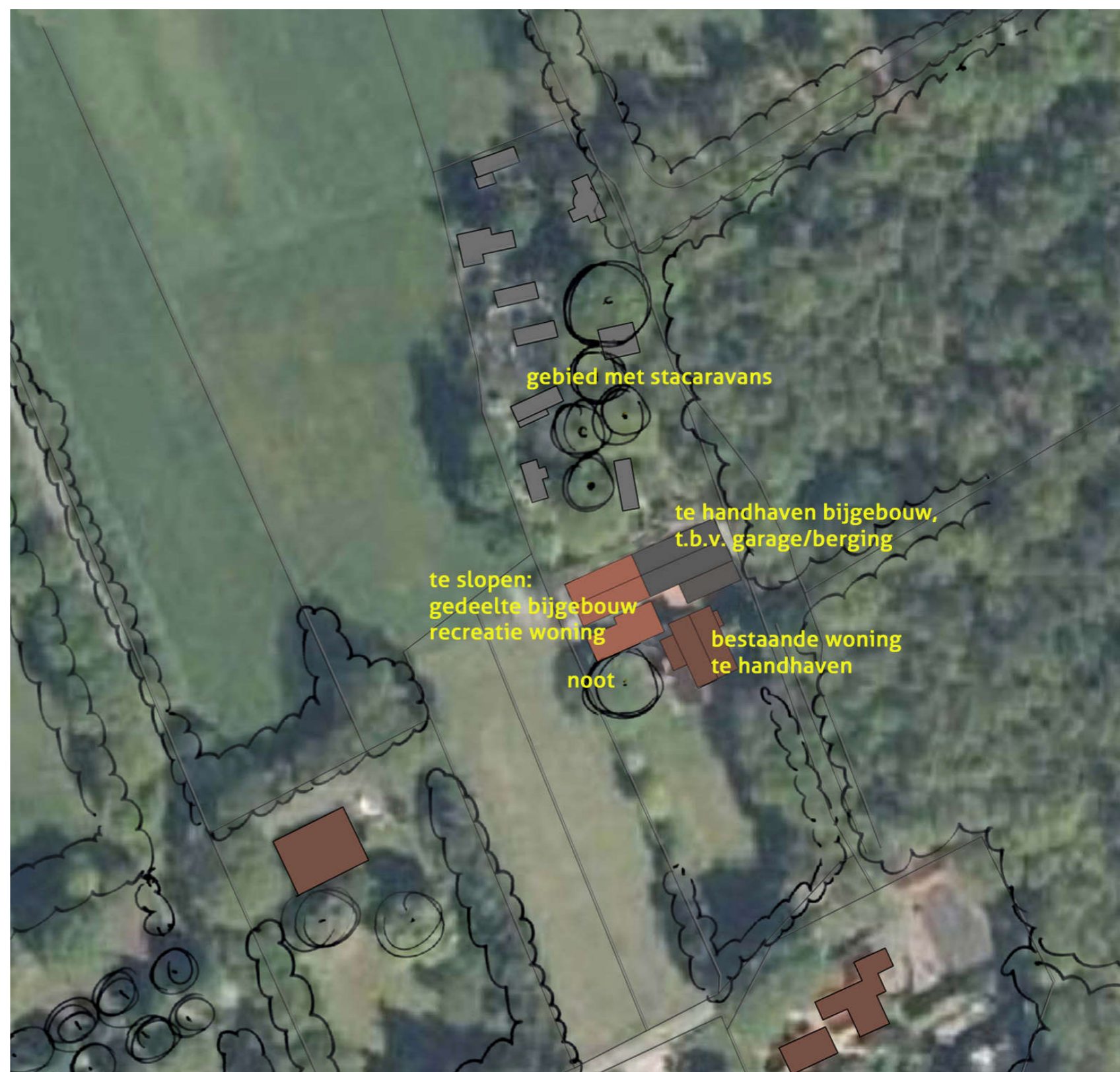
Locatie en bebouwing

Het woonerf, recreatiewoning en terrein met (sta)caravans ligt aan het eind van het halfverharde wegdeel van de Berkenweg. De ontsluiting geeft ook toegang tot het bos en natuurgebied en de zandverstuiving. Rechts van het perceel liggen de bossen. Links een landschappelijke heg en achter het bijgebouw enkele opgaande bomen, vermoedelijk het restant van een oude houtwal.

De woning staat vrij in het begin en zichtbaar op het perceel. De kaplijn ligt parallel aan de bosrand. Het uitzicht is georiënteerd op omliggende graslanden en houtsingels. Voor de uitbouw van de woning staat een mooie oude noot.

De recreatie woning ligt iets ten noorden van de woning, het uitzicht is naar de tuin met de notenboom gekeerd. Het bijgebouw ligt dwars achter de twee woningen en beslaat vrijwel de gehele breedte van het perceel.

Het voor de stacaravans ingerichte recreatieve verblijfsgebied neemt ongeveer de helft van het terrein in beslag. Tussen het bijgebouw en dit recreatieve verblijfsgebied staan de eiken van de oude houtwal. Sommige zijn tot een monumentale en waardevolle boom uitgegroeid. Een deel van de overige beplantingen bestaan uit de zogenaamde tuinconiferen en groenblijvende Prunus als afscheiding tussen de caravans. Dit zijn geen streekeigen soorten. Op enkele plekken staan beukenhagen.



Berkenweg 7



V. UTGANGSPUNT TRANSFORMATIE

Landschaps-verkavelingsplan

Het landschapsplan omvat een verkaveling voor de bouw van een tweetal woningen. De bestaande woning behoudt een deel van het bijgebouw voor eigen gebruik. Over de bouw en meest ideale bouwplek is overleg gevoerd met de gemeente als met de provincie.

De twee woningen zijn ter compensatie voor het beëindigen van de recreatieve verblijfsfunctie en verwijdering van alle caravans, aangebouwde bijgebouwtjes, coniferen en overige niet streekeigen beplantingen.

Daarnaast worden de oudere delen van de voormalige stal gesloopt, evenals de bestaande recreatie woning (zie analyse Berkenweg 7).

Tevens draagt de opheffing van de recreatieve functie significant bij aan een daling van de verkeersbewegingen in het gebied.

Door beëindiging van de verblijfsrecreatie en sloop van de beschreven bebouwing is er sprake van een enorme ruimtelijke kwaliteitswinst voor deze locatie. Het natuurlijke karakter op en rond de planlocatie wordt hersteld en de natuur krijgt ruimte voor verdere ontwikkeling.

Houtsingel en hagen

De perceelsgrenzen worden heringeplant, gedeeltelijk als een eikenhakhout houtsingel, gedeeltelijk met een beukenhaag. De hagen zorgen er voor dat het plangebied een open karakter behoudt, waardoor uitzicht gewaarborgd blijft.

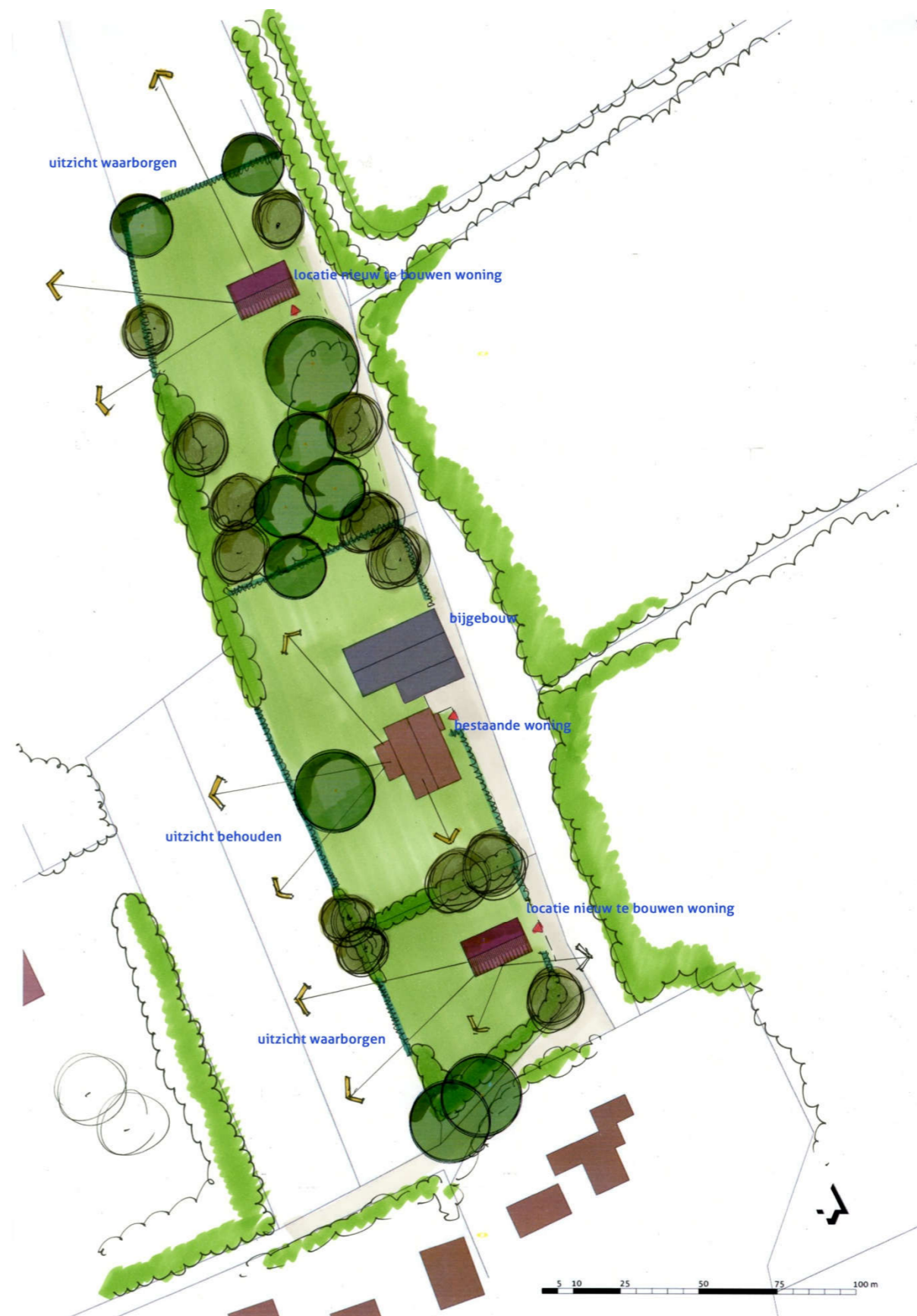
Het restant van de oude houtwal wordt met eik aangevuld. De aanplant van de eiken hout singel past binnen het kleinschalige karakter van het kampenlandschap en draagt bij aan versterking van de landschappelijke kwaliteit.

Woningen

De woningen hebben een landelijke uitstraling met een enkelvoudige hoofdvorm, een bouwlaag met zadeldak. Materiaalgebruik voor gevels en dak hebben een natuurlijke uitstraling. Een donkere gevelsteen of vergrijzende houten schil past beter in dit natuurlijke gebied. Het kleurgebruik is terughoudend en het gebruik van gedempte donkere kleuren sluiten aan op het natuurlijke karakter van het plangebied.

Terreinrichting

Omdat de 'natuur' sterk in deze omgeving aanwezig is, is de aanleg van een traditionele tuin op deze locatie niet passend. Een grasveld en randen met een wilde bloemen flora of wildakker sluit meer aan op de omgeving. De typologie van de woningen ondersteunen het natuurgevoel. Bij deze woningen is een 'tuin' ondergeschikt. De woningen voegen zich als het ware in de 'natuur'.



landschapsplan en ververkaveling Berkenweg 7



VI. SFEERBEELD EN TYPOLOGIE WONINGEN





*Weegbree 6
8096 XW Oldenbroek
06 57370599*

*www.lowijsadvies.nl
bert@lowijsadvies.nl*



*Kerkweg 40
Postbus 16
7360 AA Beekbergen
055 506 2981*

*www.poortvlietenpartners.nl
info@poortvlietenpartners.nl*