

Landschappelijk inpassingsplan Slatmansweg 4 Groenlo

Ten behoeve van aanvraag woningsplitsing

Opdrachtgever: Fam. Wolters

Datum: 09-04-2018

Opgesteld door: ing. J.Collou



Aanleiding

Op de locatie Slatmansweg 4-4a, 7141 LD te Groenlo, is het agrarisch bedrijf van de familie Wolters-Gotink gelegen. Het betreft een jongveeopfokbedrijf met een vergunning voor 68 stuks jongvee. Verder heeft de familie Wolters-Gotink circa 9 ha grond in gebruik. Er zijn wensen voor woningsplitsing.

De wens is om in de nieuwe situatie de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarisch medegebruik' op te nemen bij één van de twee woongedeelten op de locatie. Bij deze aanduiding mogen 250 m² aan bijgebouwen gebruikt worden ten behoeve van het agrarisch medegebruik. Op de locatie Slatmansweg 4-4a zou dit de bestaande jongveestall zijn (160 m²) en een deel van de overige bijgebouwen. Bij de andere woning mag 150 m² aan bijgebouwen staan. Samen zou dan op de locatie in gebruik mogen blijven: 250 + 150 = 400 m².

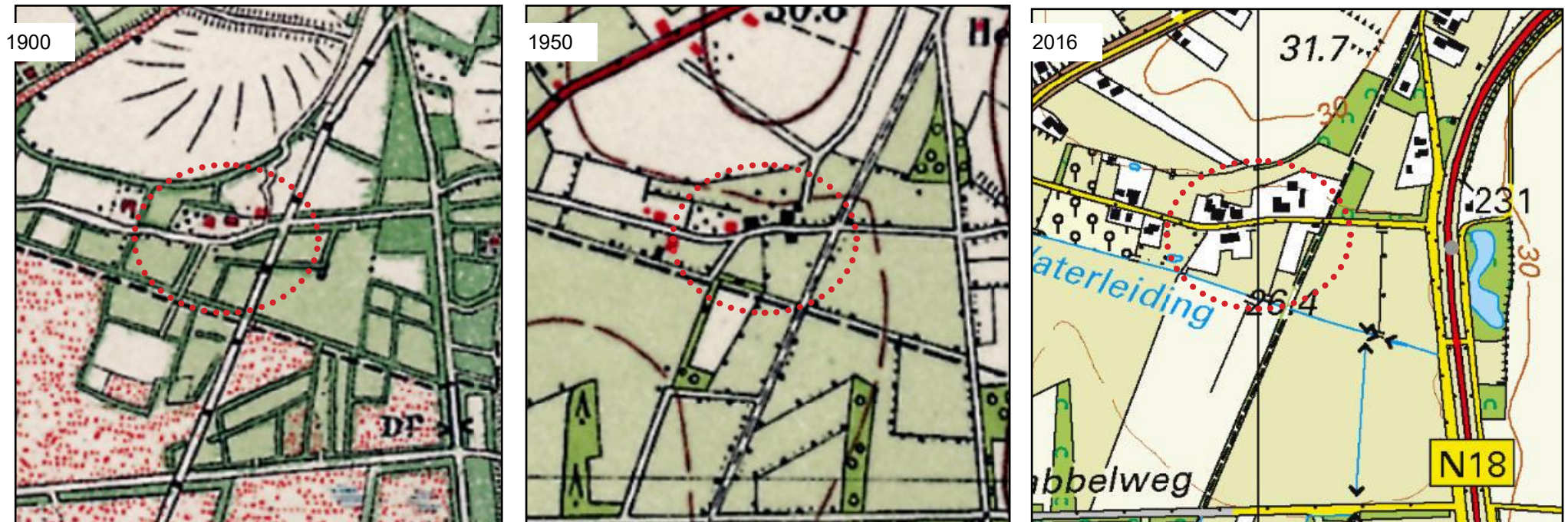
Voorwaarden:

- a) Inhoud minimaal 900 kuub;
- b) Bij alle woningen 150 m² aan bijgebouwen;
- c) Goede landschappelijke inpassing;
- d) Geen aantasting landschappelijke waarden en natuurwaarden;
- e) Geen onevenredige gevolgen voor de milieusituatie, verkeerssituatie, gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden, sociale veiligheid;
- f) Het plan wordt beoordeeld door het kwaliteitsteam.

In dit rapport wordt de landschappelijke inpassing beschreven. Alsmede de motivatie hiervoor. (Onderdeel C en D).



Afbeelding: Luchtfoto huidige bebouwingssituatie.



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

De planlocatie (aangegeven met een rode stippellijn) ligt in de gemeente Oost Gelre ten zuiden van de kern Groenlo. Het landschap rond de planlocatie ligt op de grens van twee landschapstypen. Aan de zuidkant begint het landschapstype jonge heide/veenontginningen. De karakteristiek van dit landschapstype wordt gevormd door: regelmatige verkavelingen, rechte wegen, boerderijen aan de weg en beplanting langs de wegen. Aan de noordkant begint het kampenlandschap dat gekenmerkt wordt door onregelmatige kavels verspreid liggende boerderijen, kronkelende wegen en veel bosjes en singels. Rond 1900 bestond het landschap werden de kleine kavels om de open kamp omsloten door singels. Goed zichtbaar op de kaart van 1900 is de 'kamp' ten noorden van de planlocatie. De kaart van 1950 laat zien dat de heidegronden omgevormd zijn naar grasland en dat de singels om de kavels grotendeels zijn verdwenen. Op de huidige topografische kaart is de zien dat de percelen groter zijn geworden. De wegenstructuren zijn veranderd door de aanleg van de N18.

Huidige situatie



Afbeelding: Luchtfoto met daarop het noordelijke en zuidelijke perceel

Het beeld op de topografische kaart laat zien dat er weinig groenstructuren rond de planlocatie aanwezig zijn. De realiteit geeft een ander beeld. Met name rond de boerderij (het noordelijke perceel) en de omringende woningen zijn, buiten de bosjes die op de topografische kaart zijn aangegeven, veel groenstructuren te vinden. Het perceel van de familie Wolters aan de noordkant van de Slatmanweg is omsloten door houtopstanden. Hier is geen grote landschappelijke winst te behalen. Op het perceel aan de zuidkant daarentegen liggen kansen om het landschap te versterken.



Afbeelding: Bestaande houtopstanden rond het noordelijke perceel



Afbeelding: Bestaande houtopstanden rond het noordelijke perceel



Afbeelding: Houtopstanden op het perceel van de buren aan de westkant van het zuidelijke perceel.



Afbeelding: Rode streep geeft de historische locatie van de singel aan.



Afbeelding: Locatie van de nieuw aan te planten singel op historische locatie.

Het zuidelijke perceel wordt begrenst door een sloot met maaipad. Door aan de noordkant van dit maaipad een singel aan te leggen over de totale lengte van het perceel (op de plek waar rond 1900 ook een singel gelegen heeft) wordt een element toegevoegd dat aansluit bij de houtopstanden die op het naastgelegen perceel zijn aangeplant. Hiermee wordt het groene netwerk ter plekke verstevigd. Daarnaast worden landschapsontsierende elementen grotendeels aan het oog onttrokken.

Plankaart landschappelijke inpassing



De landschappelijke inpassing zal bestaan uit de volgende onderdelen:

A Houtsingel

Over een totale lengte van 110 meter wordt aan de zuidzijde van het perceel een houtsingel aangeplant. De singel zal de eerste 35 meter bestaan uit 2 plantrijen. De volgende 75 meter zal bestaan uit 3 plantrijen.

De afstand tussen de plantrijen en bedraagt 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 200 stuks plantgoed. Aanplant in groepen van 5-7 stuks per soort.

Els	<i>Alnus glutinosa</i>	50 st.	Bp.
Krentenboompje	<i>Amelanchier lamarckii</i>	50 st.	Bp.
Lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>	25 st.	Bp.
Vuilboom	<i>Rhamnus frangula</i>	25 st.	Bp.
Kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>	25 st.	Bp.
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	25 st.	Bp.

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

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.

Het bosplantsoen kan aangeplant worden in grasland. Hier hoeft geen extra beheer in de vorm van maaien plaats te vinden. Na twee jaar zal de beplanting de grassen gaan verdringen. Maaien brengt het risico van beschadiging met zich mee en komt de beplanting niet ten goede.

Beheer Houtsingel

Hakhoutbeheer

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. 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 2 jaar elk jaar 50%. Dit kan het beste, in het najaar plaatsvinden.

Na verjonging hoeft zo'n 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.