

Landschappelijke input

HOFSKAMP OOST III

Ten behoeve van stedenbouwkundig plan bedrijventerrein Hofskamp Oost III



Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel van de landschappelijke analyse	4
1.3 Ligging plangebied	5
2 Ontwikkelingen	6
2.1 Concept visie op landschap, natuur en groene kernen	6
2.2 Structuurvisie Oude IJsselstreek	7
2.3 Groen Beleidsplan 2014-2024	8
3 Analyse	10
3.1 Historie	10
3.2 Landschap en landschapselementen	12
3.3 Natuur	14
3.4 Zichtrelaties	14
4 Landschapsstructuur	15
4.1 Huidige landschapsstructuur	15
4.2 Kansen en knelpunten	16
Colofon	19

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het bestaande bedrijventerrein Hofskamp Oost II zijn er anno 2020 nagenoeg geen uitgeefbare kavels meer beschikbaar. En de vraag is nog steeds groot. Dat tekent de economische positie van de gemeente Oude IJsselstreek en Varsseveld in het bijzonder, met name waar het gaat om Smart Industry. De opgave is om te bouwen aan een onderscheidend terrein (zowel in openbare ruimte als uitstraling van de bedrijfsbebouwing) dat tevens snel ontwikkeld kan worden. Het terrein moet daarbij wel toekomstbestendig en duurzaam worden ontwikkeld en zijn toegesneden op specifieke eisen en wensen van de Smart Industry. Het gaat dan om de wensen van ondernemers over de bedrijfslocatie, maar ook om het creëren van een prettige werkomgeving voor de werknemers van deze ondernemers. Uiteindelijk worden zij de gebruikers van het terrein. We benutten daarin tevens gebiedsspecifieke kansen, zoals de veronderstelde aanwezig bron in het gebied en de kwaliteiten van de directe omgeving van het plangebied. Voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan dat daaruit vloeit is het belangrijk om waar mogelijk de bestaande landschappelijke kwaliteiten in te zetten. Het behouden, versterken, compenseren en/of terugbrengen van de (cultuurhistorische) landschappelijke waarden en groenstructuren zijn van belang voor een goede werkomgeving en aantrekkelijk uitloopgebied voor bijvoorbeeld een (lunch)wandeling. Een groene omgeving bevordert een gezond werkklimaat. Deze 'groene structuur' bevordert ook een duurzame ruimtelijk inrichting van het terrein, die bijdraagt aan een toekomstbestendig en daarmee waardevol ondernemersklimaat.

1.2 Doel van de landschappelijke input

Voor het opstellen van deze landschappelijke input gaan we uit van de aanwezige en deels niet meer aanwezige historische landschapselementen en de bestaande beleidsstukken betreffende landschap, groen en openbare ruimte. In tegenstelling tot Hofskamp Oost II is er vanuit de gemeente de ambitie om dit bedrijventerrein al vanaf de planvorming een groener en meer duurzame uitstraling te geven.

Het doel van deze landschappelijke input is om te zorgen dat de landschappelijke waarden in beeld worden gebracht en de landschappelijke kansen en knelpunten te benoemen om zo richting te geven aan het stedenbouwkundig plan voor een meer groene en duurzame uitstraling. Hierbij speelt het behouden en versterken en mogelijk terugbrengen van de landschappelijke waarden een belangrijke rol.

Doel is:

- Landschappelijke waarden in beeld brengen
- Landschappelijke kansen en knelpunten benoemen voor een groene en duurzame uitstraling .



Oostelijke rand Hofskamp Oost II

1.3 Ligging plangebied

Het toekomstige bedrijventerrein Hofskamp Oost III (hieronder aangeduid als het plangebied) is gelegen ten oosten van het bedrijventerrein Hofskamp Oost (I en II) en wordt daarvan in de huidige situatie gescheiden door een watergang met daarlangs een langgerekte grondwal met opgaand groen. Het plangebied omvat ca. 25 ha. netto bedrijventerrein. De bruto oppervlakte is ca. 35 ha.

In het ruimtelijk casco/ de stedenbouwkundige visie wordt ook het gebied ten noorden van het beoogde bedrijventerrein tot aan de Boven Slinge meegenomen. Het gebied ten oosten van het plangebied betreft een mogelijke toekomstige

uitbreiding van het bedrijventerrein en behoort daarmee ook tot het visiegebied. Dit deel wordt hier verder niet behandeld.

De globale begrenzing van het bruto plangebied is als volgt:

- De N318 vormt de zuidelijke grens,
- De Euroweg met de watergang en de grondwal vormt de westelijke grens,
- De noordelijke grens wordt gevormd door de Boven Slinge.
- de oostelijke grens wordt gevormd door de Entinkweg.



Plangebied t.o.v. Varsseveld en bestaande bedrijventerreinen



Plangebied Hofskamp Oost III (geel aangeduid) naast het bestaande bedrijventerrein

2. Ontwikkelingen

2.1 Concept visie op landschap, natuur en groene kernen

Op het moment van schrijven van dit document is de visie op landschap, natuur en groene kernen nog volop in ontwikkeling. Deze visie gaat het inmiddels 12 jarige oude Landschapsonwikkelingsplan+ 'Van Nieuwe Noabers en Brood op de Plank' (2008) vervangen. De visie geeft de meest actuele uitgangspunten en ontwikkelrichtingen aan hoe om te gaan met landschap, natuur en groene kernen. Het definitieve concept van deze visie zal naar verwachting in september 2020 worden besproken.



Uit concept Visie landschap, natuur en groene kernen (2020), (rode kruis markeert het plangebied)

De visie laat zien dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het Kampenlandschap en het Heide- en Broekontginningslandschap.

De concept visie is gericht op 3 pijlers:

1. *Behouden* van basiskwaliteit van het landschap. Het betreft de landschapstypen voor de gemeente: kleinschaligheid en beslotenheid. Maar ook het binnenstedelijk groen.
2. *Stimuleren* van inwoners: door kennis van het landschap aan te bieden en aanleg en beheer van passende elementen (bv. akkerrandvegetatie, bloemrijkgrasland) mogelijk/aantrekkelijk te maken door bijvoorbeeld subsidies.
3. *Zelf doen* (als gemeente): Landschappelijke waarden in beeld brengen en kansen en knelpunten benoemen voor een groene en duurzame uitstraling. (o.a. het vergroten van biodiversiteit van lijnelementen op de gronden van de gemeente, aanplant extra bomen, groen meekoppelen in rode ontwikkelingen, maatregelen nemen voor klimaatadaptatie)

Vanuit deze landschappelijke input is het advies om de nog aanwezige landschapselementen in het plangebied te behouden, te herstellen en/ of terug te brengen. De landschapselementen kunnen ook een nieuwe structuur vormen of als inspiratie dienen voor de ruimtelijke inrichting van de openbare ruimte. Hiermee wordt aangesloten op de concept Visie landschap, natuur en groene kernen en zorgt het direct voor een meer groene openbare ruimte van het bedrijventerrein.

2.2 Structuurvisie Oude IJsselstreek

In de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 (mei 2011) is Varsseveld aangeduid als economisch cluster en plattelandsdorp in het groen met een sterke centrumfunctie voor het omliggende landelijk gebied. De ligging aan de A18 en goede openbaar vervoervoorzieningen zorgen dat Varsseveld goed bereikbaar is en een aantrekkelijk vestigingsklimaat heeft.

In de Structuurvisie is aangegeven dat Varsseveld in 2025 verder is uitgegroeid tot dé dynamische plattelandskern van de gemeente Oude IJsselstreek. Hierbij hoort ook de verdere ontwikkeling van de mogelijkheden voor (nieuwvestiging van) bedrijven.



Structuurvisie Varsseveld e.o. (uit Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 (plangebied is rood omcirkeld))

Het volgende is in de structuurvisie over het landschap rond Varsseveld beschreven: Het besloten en kleinschalige landschap, waarin Varsseveld als plattelandskern ligt, heeft zijn eigen kwaliteiten. Hierbij zijn het kleinschalige agrarische landschap en de natuurwaarden in en rond de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) de dragende waarden. Deze belangrijke elementen worden zoveel mogelijk behouden en versterkt. Ontwikkelingskansen in en rond Varsseveld worden benut, waarbij rekening gehouden wordt met de omgevingskwaliteiten.

Op het hiernaast weergegeven kaartje is de richting (oostwaarts) van de uitbreiding van het bedrijventerrein weergegeven. Ook is zichtbaar dat ten noorden van het plangebied t.b.v. de 'ecologische hoofdstructuur' een groene (natte) verbindingszone gerealiseerd moet worden.

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met de omgevingskwaliteiten en daar waar mogelijk de ontwikkeling van de groene verbindingszone gerealiseerd te worden.

2. Ontwikkelingen

2.3 Groen Beleidsplan 2014-2024

Het groenbeleidsplan geeft richting aan het groen-beheer van de gemeente en reageert flexibel op maatschappelijke en economische ontwikkelingen. De gemeente wil o.a. met de volgende potentiële toekomstige ontwikkelrichtingen aan de slag:

-Ontwikkeling van parken o.b.v. maatwerk.

-Ontwikkeling van bomenlanen i.c.m. duurzaam veilige verkeersmaatregelen.

-Omvorming van gras naar vaste planten met extensief beheer of naar bloemenweides met extensief beheer. Daar waar mogelijk wordt gras meer biodivers.

-Toepassing wilde bloemenmengsels bij verruiging gras, in bermen en plantsoenen.

De richtingen zijn bedoeld als leidraad voor de afstemming van ambities en besluitvorming. Daarbij worden in het beeldboek Groen Buitengebied en het beeldboek Groen Kernen de te verwachten kwaliteitsniveau's voor verschillende groenelementen aangegeven.

Om een groene meerwaarde te creëren voor het bedrijventerrein is het belangrijk om te kijken in hoeverre bestaande groene waarden een plek kunnen krijgen in het stedenbouwkundig plan. Het advies is om al bij aanvang de groene kwaliteiten mee te nemen. Het gaat dan met name om bomen en boomgroepen die er al zijn. Een van de uitgangspunten uit het Groen Beleidsplan is dat er gestreefd dient te worden naar een maximale levensduur om de beeldkwaliteit voor toekomstige generaties te waarborgen. Het behoud van al bestaande bomen draagt hier dus aan bij.

Ook de overige ontwikkelrichtingen kunnen meegenomen worden. Voor de toepassing van wilde bloemenmengsels geldt dat deze in de uitwerking meegenomen moeten worden.

2.4 Bestemmingsplan Buitengebied Oud IJsselstreek 2017

Het grootste gedeelte van het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan (28 juni 2018) de bestemming Agrarisch, met daarin een aantal erven die de bestemming Wonen hebben.

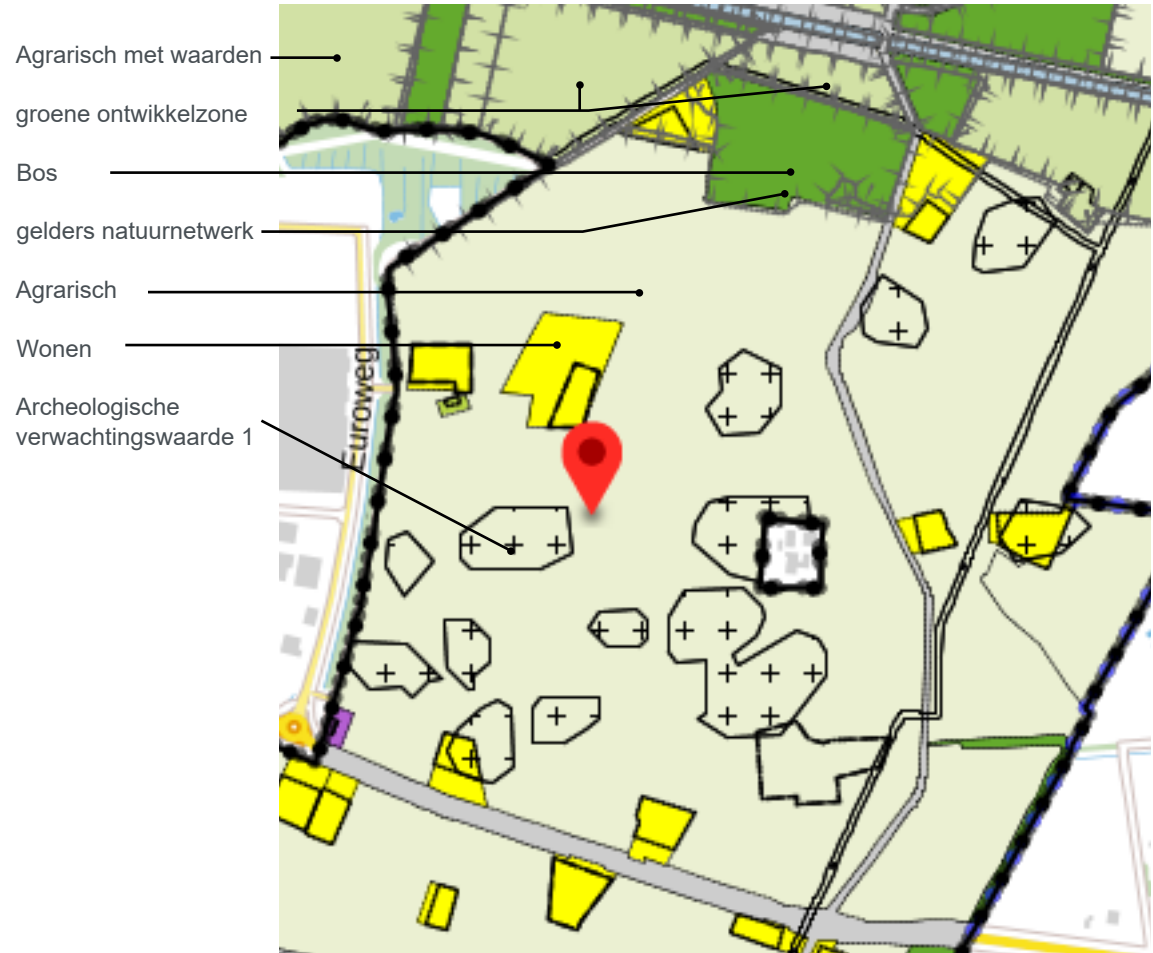
De landschappelijke waarden zijn onder de bestemming Bos en Agrarisch met waarden aangegeven. Deze zijn in het noorden van het plangebied gelegen. Daarbij heeft het gedeelte met de bestemming Bos ook de aanduiding gelders natuur netwerk en de delen Agrarisch met waarden hebben de aanduidingen groene ontwikkelzone, houtwal, relief en zandwegen.

Het gelders natuurnetwerk is een vast gegeven en hoort als zodanig te blijven bestaan. Dit is een bestaande waarde die niet mag verdwijnen. De groene ontwikkelzone sluit aan op het gelders natuurnetwerk en zorgt met een juiste invulling voor een verbinding tussen de verschillende delen met natuurwaarden. Deze zone kan niet benut worden voor de bedrijfskavels, maar wel voor groen en zo een bijdrage leveren aan een meer groene omgeving waarin men kan verblijven.

In het bestemmingsplan zijn voor het plangebied ook een aantal archeologische waardevolle plekken aangeduid. Dit zijn de ophogingen (en voormalige eenmansesjes) in het gebied.

Voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het uiteindelijke bestemmingsplan voor het bedrijventerrein, is het belangrijk om de bestaande bestemde waarden in beeld te hebben en daar waar mogelijk te behouden, te versterken of zichtbaar te maken.

Zo is het bos dat is aangeduid als gelders natuurnetwerk een vast gegeven. Wanneer daarnaast ook invulling wordt gegeven aan de groene ontwikkelzone, ontstaat er een meer robuuste groene zone in het noordelijk deel van het plangebied. Voor de eenmangesjes met archeologische waarden geldt: kijk of het mogelijk is om er een of meerdere te behouden en zichtbaar te maken. Deze kunnen een bijdrage leveren aan de beleving in de openbare ruimte.



Verbeelding uit het vigerend bestemmingsplan Buitengebied gemeente Oude IJsselstreek

3. Analyse

3.1 Historie

Het gebied rondom Varsseveld maakt onderdeel uit van het kampenlandschap en oude heideontginningen, welke worden doorsneden door beeklopen. Het gebied heeft tevens een dicht netwerk van wegen. Dit gebied kent enkele kernen, waarvan Varsseveld de grootste is.

Het gebied rond Varsseveld bevat voornamelijk dekzand met een sterk microreliëf van oude bouwlandcomplexen en eenmansesjes of kampjes. Deze eenmansesjes of kampjes zijn deels in het plangebied nog door hoogteverschillen terug te vinden. Door de bemesting met potstalmest zijn de oorspronkelijke hoogteverschillen nog versterkt en hebben de zeer verspreid voorkomende dekzandkoppen een dikke, donkere, humeuze bovengrond gekregen. Dit zijn veelal hoge zwarte enkeerdgronden.

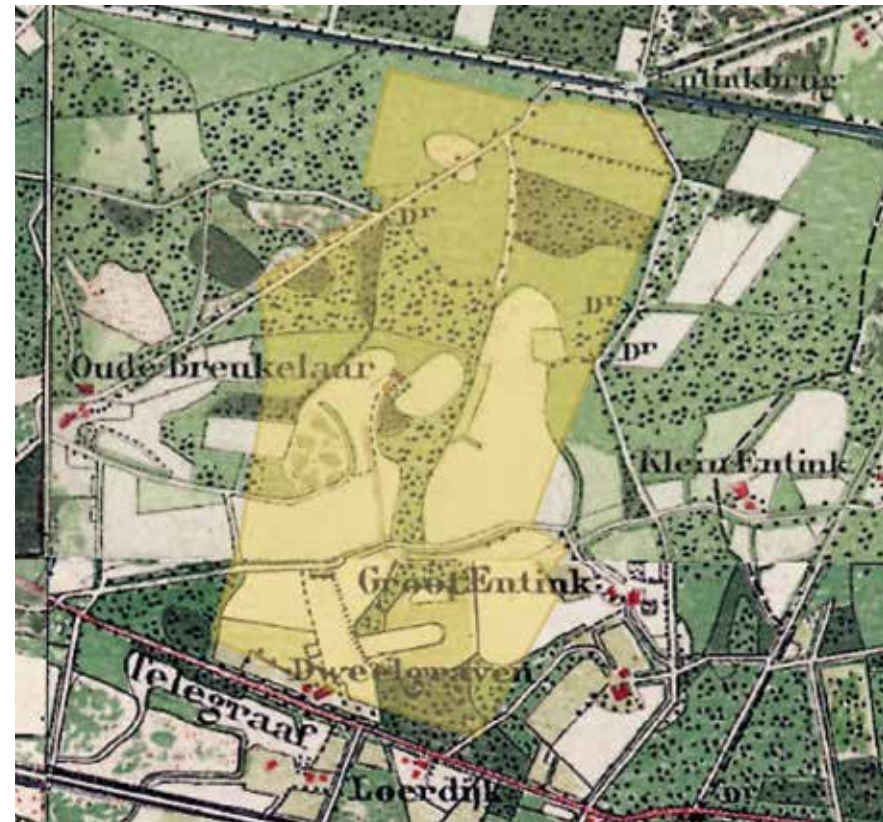
Het kleinschalige, blokvormige verkavelingspatroon, waarbij oude bouwlanden en kampjes de basis vormden van waaruit de verkaveling heeft plaatsgevonden, gaf dit landschap een nogal versnipperd, doch zeer besloten karakter. (situatie 1900 en 1927).

Tijdens de ruilverkaveling is de vergroting van de kavels in het zuidelijk deel (kampenlandschap) sneller gegaan dan in het noordelijk deel (ontginning) van het plangebied. Dit komt onder andere doordat in het noordelijk deel de gronden natter zijn.

Hoewel in de tweede helft van de vorige eeuw met de ruilverkaveling veel van het landschap is veranderd (vergelijk situatie 1955 en 1987), en cultuurhistorische en natuurlijke elementen zijn verdwenen, zijn er nog veel aanknopingspunten in het gebied te vinden. Dit geldt zowel voor de verhogingen, de groenstructuren, als ook de watergangen in het plangebied. Belangrijke waterlopen zijn de Oude IJssel en Boven-Slinge (ecologische verbindingzone). De Boven Slinge had op het kaartbeeld van 1850 nog zijn oorspronkelijke loop, maar in 1900 is te zien dat deze al is omgelegd. De natuurwaarde van de Boven Slinge is thans onvoldoende door landbouwintensivering, normalisatie van beekloop en plaatselijke verstoring door openstelling van fietsers en wandelaars.

Nog steeds is het landschap rondom Varsseveld sterk aan verandering onderhevig. Zo voert de A18 daarbij de druk op het grondgebruik op en vloeit daar ook de wens voor extra bedrijfskavels uit.

Hiernaast is de ontwikkeling van het gebied middels een aantal historische kaarten weergegeven. (geel is het globale plangebied voor Hofskamp Oost III).



1900



1850



1900



1927



1955



1987



2019

3. Analyse

3.2 Landschap en landschapselementen

Van oudsher staan er langs de wegen elzen, essen, eiken en/of berken soms met een onderbegroeiing van struiken, langs greppels en slootjes in het veld vinden we elzensingels en soms knotwilgen. Ook in de omgeving zijn de meeste (halfverharde) wegen omzoomd door bomen (eiken, essen, linden). De landbouw in het gebied is intensief en veelal grondgebonden. De ooit fijnmazige dooradering van het kampenlandschap met houtkanten en heggen is grotendeels verdwenen door een rationele verkaveling. Verspreid liggen er in het landschap kleine bosjes en staan er solitaire bomen, veelal eiken, in het veld. Ook deze zijn deels terug te vinden in het plangebied.

Bomenlanen

- Wegbegeleidende beplanting tussen sloot en rijbaan (Entinkweg).
- Meestal zonder onderbegroeiing, wel gras en kruiden.
- Meestal met zicht op de landbouwgronden.
- Soorten die thuis horen op nattere (en droge) zandbodem. Bijvoorbeeld populier, es, els, berk, beuk en eik.
- Bomen groeien uit tot volwassen bomen.
- Rij knotwilgen langs watergang in het noorden.
- Essenlaan langs weg ten zuiden van Boven Slinge.

Bossages

- Op nattere delen (noordwesten tussen Hofskamp Oost II en III) elzenbroekbos en populieren.
- Ten noorden, tussen plangebied en Boven Slinge gemengd bos, dennen, eiken, berken en langs randen wat elzen.
- Groepjes solitaire eiken in het veld.

Houtsingels

- Restant (meerstammige) elzensingel in het veld



restant elzensingel, houtsingel



elzenbroekbos langs halverharde weg, bossages



twee essenrijen, bomenlaan



rij knotwilgen langs halfverharde weg, bomenlaan

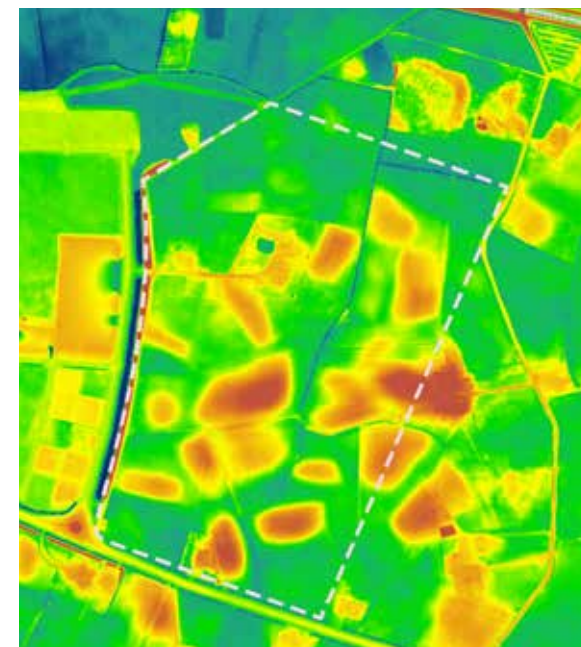


twee eikenrijen langs Entinkweg, bomenlaan



dennen, eiken, berken, bossage

Zoals uit de historie blijkt zijn er in dit gebied ook her en der wat eenmansesjes geweest. Deze zijn niet allemaal meer aanwezig of goed zichtbaar. Een aantal zijn door de ruilverkaveling en de bewerking van de gronden verdwenen. Sommige zijn met een juiste blik terug te vinden door te kijken naar de lokale hoogteverschillen in het plangebied. De Algemene Hoogtekaart Nederland laat zien waar deze in het plangebied nog liggen. Hieronder zijn dat de geel/oranje 'vlekken'.



Ligging eenmansesjes en verhogingen op AHN

3.3 Natuur

De werkelijke natuurwaarden in het gebied volgen uit het flora en faunaonderzoek. De nu te verwachten natuurwaarden zullen niet alleen terug te vinden zijn in de hiervoor genoemde landschapselementen, maar ook in en langs de watergangen, de akkerranden en de gradienten tussen hoog en laag, nat en droog. In het noordelijk deel staat het water dicht onder het maaiveld en is waarschijnlijk van goede kwaliteit. Dit laatste zal ook uit het wateronderzoek naar voren komen. Dat het noordelijk deel van het plangebied waarden heeft of mogelijkheden om deze te ontwikkelen blijkt ook uit het vigerende bestemmingsplan: de zone langs de Boven Slinge is aangeduid als Groene ontwikkelingszone. Hier dienen ecologische en landschappelijk waarden beschermd en ontwikkelt te worden. In het gebied zijn nog enkele oude watergangen terug te vinden en is er ook een mogelijke bron in het gebied. Direct ten oosten van het primaire plangebied is een poel gelegen.



poel ten westen van het plangebied

3.4 Zichtrelaties

Vanuit de omringende wegen, de N318, de Entinkweg (bomenlaan), en het halfverharde pad in het westen is er goed zicht op de gronden en de erven in het plangebied. Ook zijn wat hoogteverschillen en groepjes solitaire eiken vanaf de wegen zichtbaar. Het bestaande bedrijventerrein Hofskamp Oost II is vrijwel niet zichtbaar door de aanwezigheid van de begroeide grondwal tussen Hofskamp Oost II en het plangebied. Vanuit het plangebied en de N318 is er ook geen zicht op de Boven Slinge. Voor fietsers en wandelaars die het fietsknooppuntennetwerk en het halfverharde pad volgen, is de Boven Slinge wel beleefbaar. Een direct visueel ruimtelijke relatie tussen Boven Slinge en plangebied is er niet. Afgezien van de erftoegangswegen zijn er in het plangebied zelf geen padenstructuren (meer) aanwezig. Een verbinding met Hofskamp Oost II is er ook niet.



zichtrelaties



fietsroute (noorden Boven Slinge)
wandelpad in het westen

4. Landschapsstructuur

4.1 Huidige Landschapsstructuur

Het nu zichtbare landschap is gevormd door de ontwikkelingen door de jaren heen en zal ook verder gevormd gaan worden door weer nieuwe ontwikkelingen. Om de nieuwe ontwikkeling, het bedrijventerrein zoveel mogelijk op een duurzame toekomstbestendige manier in het landschap te plaatsen, is inzicht in de huidige landschapsstructuur belangrijk. Hiernaast is de huidige landschapsstructuur weergegeven. De huidige en nog zichtbare oude landschappelijke structuren kunnen een bijdrage leveren aan het ontwerp (groene kader) van het stedenbouwkundig plan en de inrichting van de openbare ruimte. De huidige landschapsstructuur wordt gevormd door de eerder genoemde landschapselementen zoals lanen, bossages en enkele solitaire- en groepen bomen. Opvallende kenmerken zijn verder de erven, die als eilanden in het gebied liggen en de verhogingen (eenmansesjes) in het landschap.

De opgave voor het stedenbouwkundig plan is om zoveel mogelijk de groene structuren te behouden en waar mogelijk als groen kader voor het plan in te zetten. Dit geldt ook voor de verhogingen; als deze een bijdrage kunnen leveren aan de ruimtelijke kwaliteit (de groene beleving), zorg er dan voor dat deze worden opgenomen in de openbare ruimte van het plan. Het behoud van een karakteristieke boerderij, als object in de openbare ruimte met een gezamenlijke functie voor het nieuwe bedrijventerrein is daarbij mooi mee genomen.



Huidige landschapsstructuur

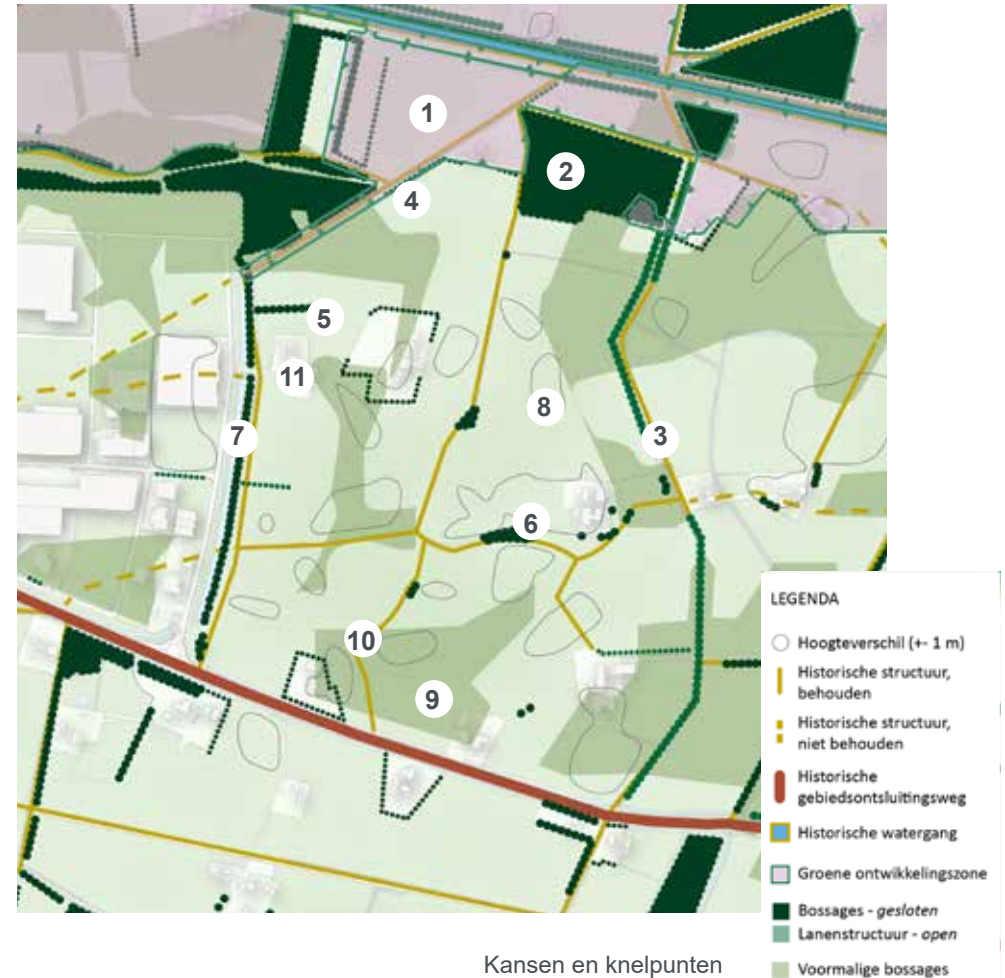
4. Landschapsstructuur

4.2 Kansen en Knelpunten

Op basis van voorgaande landschappelijke analyse en de huidige landschapsstructuur zijn er kansen en knelpunten voor het stedenbouwkundige plan uit het landschap te halen. Hiernaast is de kaart met kansen en knelpunten weergegeven. De kansen en knelpunten bestaan naast bestaande structuren ook uit oude niet meer zichtbare groenstructuren uit 1900, die mogelijk door herstel een bijdrage kunnen leveren aan het kader en de ruimtelijke kwaliteit van het stedenbouwkundig plan. Denk bijvoorbeeld aan het terugbrengen/ verbreden van watergangen voor meer waterberging en natuurlijke gradienten. Aan oude padenstructuren. Aan het herstel van groene bossages ten behoeve van een groenere uitstraling. Ook de bestaande verhogingen kunnen aan de ruimtelijke kwaliteit en de beleefbaarheid van de openbare ruimte een bijdrage leveren. Daarentegen kunnen deze en andere kansen ook een mogelijk knelpunt vormen bij de positionering van de bedrijfskavels. Een weloverwogen afweging tussen de kansen en de ontwikkeling (positionering en maatvoering) van de bedrijven is voor het stedenbouwkundig plan dan ook noodzakelijk.

De kansen en knelpunten zijn o.a.:

- 1 Invulling geven aan de groene ontwikkelzone (feit)
- 2 Behoud bestaand bosje (gmn, feit)
- 3 Behoud en herstel laan langs de Entinkweg (kans)
- 4 Behoud en aanvulling wilgenrij (kans)
- 5 Behoud en herstel elzensingel (kans)
- 6 Behoud solitaire bomen/boomgroepen (kans/knelpunt)
- 7 Behoud grondwal met begroeiing (kans/ knelpunt)
- 8 Behoud verhogingen (kans/knelpunt)
- 9 Terugbrengen verdwenen groenstructuren (kans)
- 10 Behoud oude lijnen; watergangen en paden (kans/knelpunt)
- 11 Behoud mogelijk karakteristieke boerderij (kans/knelpunt)



Colofon

Titel:	Landschappelijke analyse
Subtitel:	Ten behoeve van stedenbouwkundig plan Hofskamp Oost III
Projectnummer:	P372207
Revisie:	XX
Datum:	1 mei 2020
Auteur(s):	Margriet Snaaijer
E-mail adres:	margriet.snaaijer@sweco.nl
Gecontroleerd door:	Stefan te Vaarwerk
Goedgekeurd door:	Martijn Drost
Contact:	Sweco Nederland B.V. Velperweg 26 6824 BJ Arnhem +31 88 811 66 00 www.sweco.nl

