

BUREAU Ger.
touched by nature

ontwerp inpassingsplan

Banninkweg 3 Gendringen

www.bureauger.nl

15-10-2026

Beerninkweg 22a
7104 BM Meddo

BUREAU Ger.
touched by nature

m 06-130 559 65
e info@bureauger.nl

iban NL04 RBRB 0898303575
bic BRBNL21

kvk 60914459
btw NL001390935B90

www.bureauger.nl

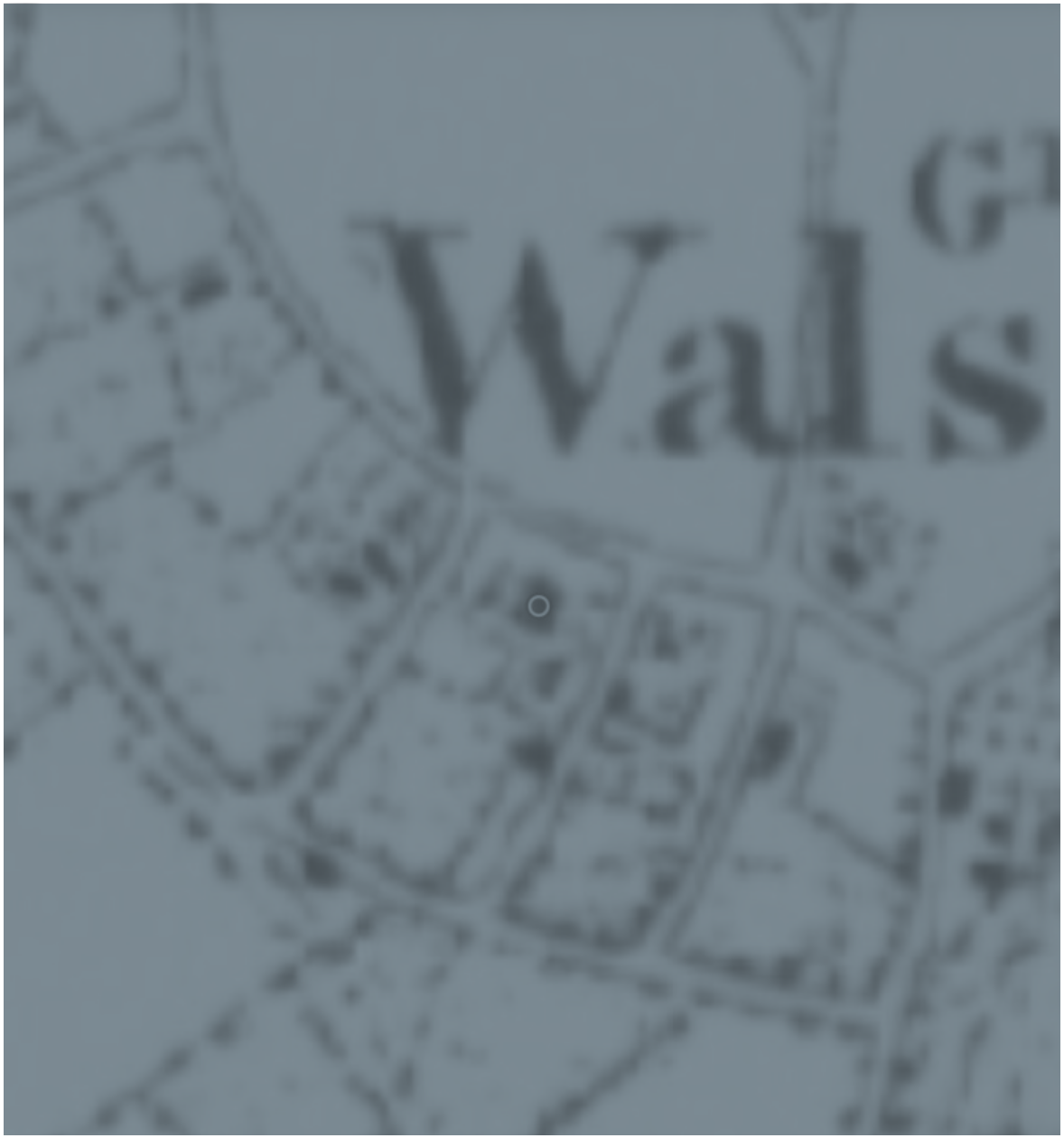
inhoudsopgave

inleiding		01
analyse	locatie	02
	landschapstype	03
	bodemtype	03
	grondwatertrap	04
	hoogtekaart	04
	historie	05
huidige situatie	foto's	06
	aanwezige kwaliteiten	07
	potentiële kwaliteiten	07
	bestaande situatie	08
ontwerp	landschappelijke inpassing	09
	erfopzet	10
	beplantingsplan	11
beheer	per element	14
toetsing	aan beleidskaders en ruimtelijke kwaliteit	18

Deze landschappelijke inpassing is op verzoek van de familie Te Boekhorst tot stand gekomen.

Familie te Boekhorst.
Runde tot 2020 een melkveehouderij/ agrarisch bedrijf. Sindsdien staan de meeste stallen leeg. De wens is om de agrarische stallen te slopen. Met de sloop genereren ze ontwikkelpunten, waarvan een deel wordt verkocht. Zelf behouden ze een aantal ontwikkelpunten om op het bestaande erf een nieuwe vrijstaande woning te bouwen. Daarnaast is er de wens om de huidige boerderij/ het woonhuis te slopen en hiervoor een nieuw, vervangend huis te bouwen.

In dit inpassingsplan onderzoeken we hoe we kunnen voldoen aan de 'standaard landschappelijke inpassing'. Hiervoor hanteren we een rekenmethodiek om het benodigde aantal punten te berekenen. Deze punten worden vervolgens vertaald naar de aanleg van landschapselementen.



locatie

Het plangebied bevindt zich in de omgeving van de Banninkweg in Gendringen.



plangebied

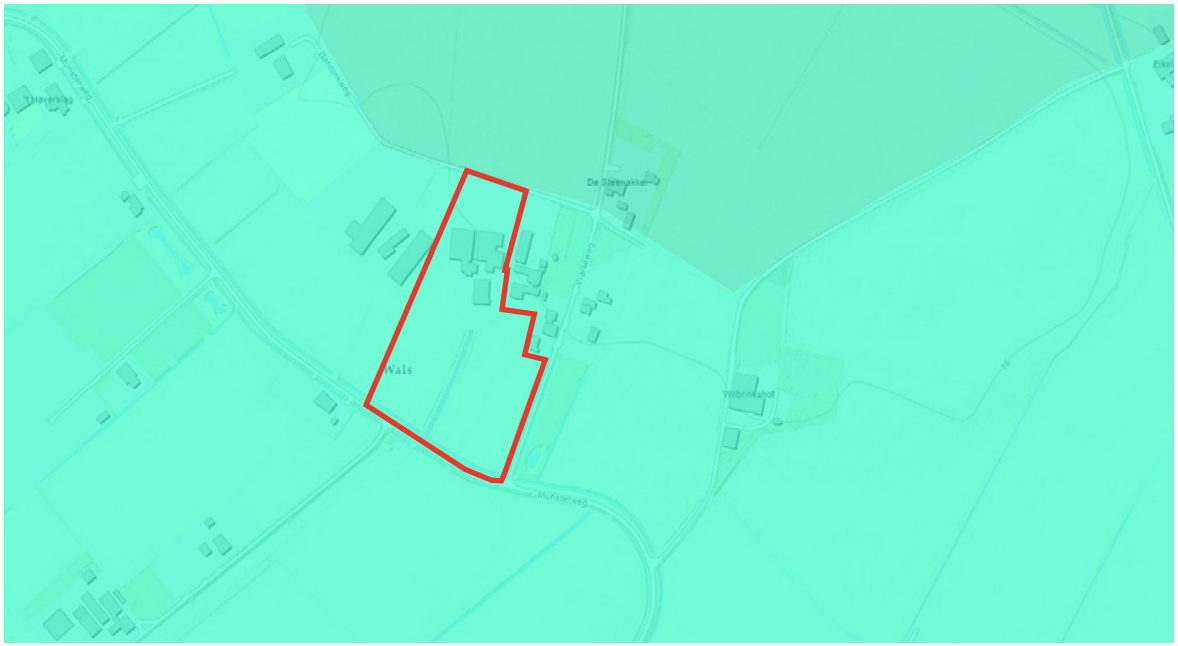
Binnen de rode kadastrale lijn ligt het plangebied.



(bron: https://omgevingswet.overheid.nl/

landschapstype

De landschapstypenkaart van de provincie Gelderland geeft aan dat het plangebied zich in het rivierenlandschap bevindt. Dit landschap bestaat uit afwisselend plateaus en laagten. Ten noorden van het plangebied liggen rivierterrasontginningen op de hogere plateaus



bodemtype

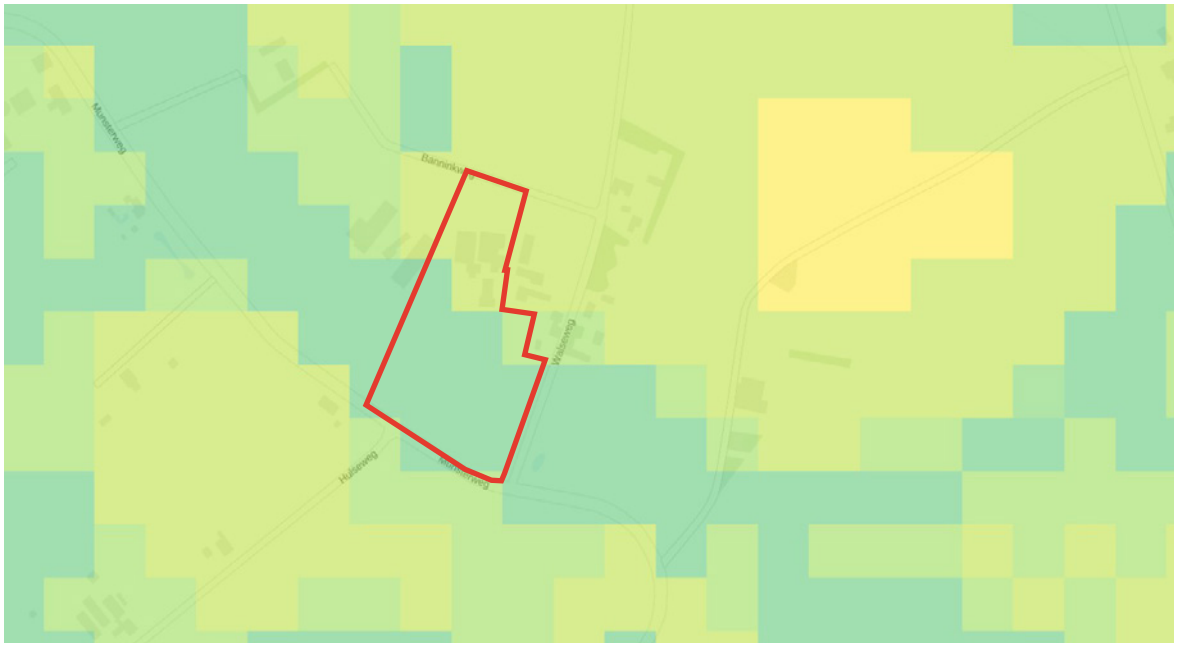
De bodem in het noordelijke deel van het plangebied bestaat uit een ooivaaggrond met lichte zavel. Kenmerkend is dat de bebouwing in de omgeving op deze grond is gebouwd. De bodem aan de zuidkant van het plangebied bestaat uit een poldervaaggrond met zware zavel.



(bron: www.gelderland.nl/kaarten-en-cijfers)
(bron: www.bodemdata.nl)

grondwatertrap

Het grondwater bevindt zich aan de zuidkant in grondwatertrap VIo en aan de noordkant in grondwatertrap VIId. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op het laagste deel 64 cm onder het maaiveld, terwijl de gemiddelde laagste grondwaterstand op het hoogste deel 196 cm onder het maaiveld ligt.



hoogtekaart

De hoge delen in het landschap hebben een rode kleur, de lage delen een blauwe kleur. Het is goed af te lezen dat de poldervaaggronden lager in het landschap liggen en dat de oude bebouwing op de hogere delen van het landschap is gelegen.



(bron: www.bodemdata.nl)
(bron: www.gelderland.nl/kaarten-en-cijfers)

historie

Op de kaart van 1850 is de bebouwing in het plangebied te herkennen. De eerste bebouwing is aan de rand van de ooivaaggronden gebouwd. De noordelijk hogere gronden zijn voornamelijk als akker in gebruik, terwijl de zuidelijke natte gronden als grasland in gebruik zijn.

Op de kaart van 1900 zijn de graslanden lichtgroen aangegeven en de landbouwgronden hebben een beige kleur. De lage, natte gronden hebben voornamelijk slootjes op de perceelsgrenzen; langs deze sloten hebben (knot) bomen gestaan, wat met punten op de kaart is weergegeven.

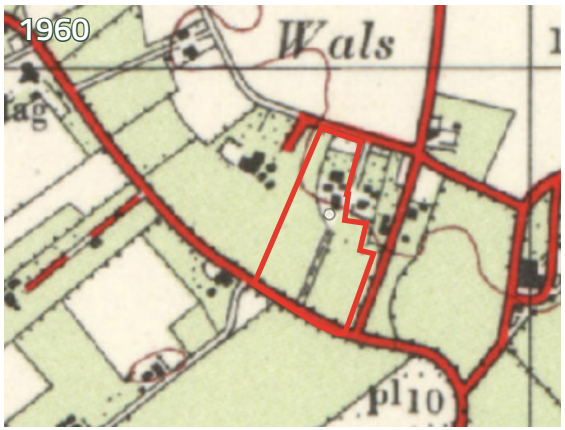
Tussen 1900 en 1930 is er weinig veranderd.

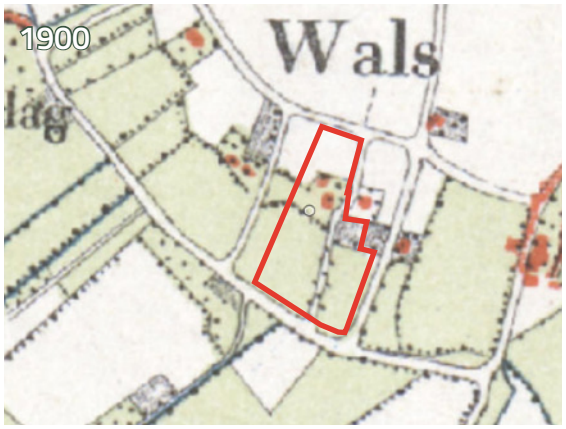
Tussen 1930 en 1960 is de agrarische bebouwing in het landschap toegenomen. Aan de noordzijde van de bebouwing aan de Banninkweg hebben fruitbomen/boomgaarden gestaan, wat te herkennen is aan de puntjes op de kaart.

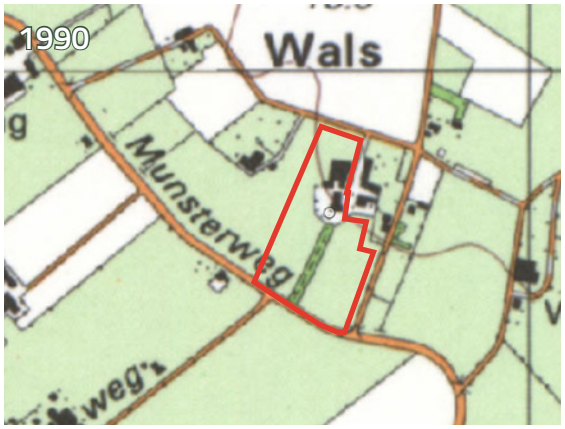
Van 1960 tot na 1990 is de bebouwing op de erven op kleine schaal toegenomen. In het landschap zijn weinig veranderingen af te lezen.

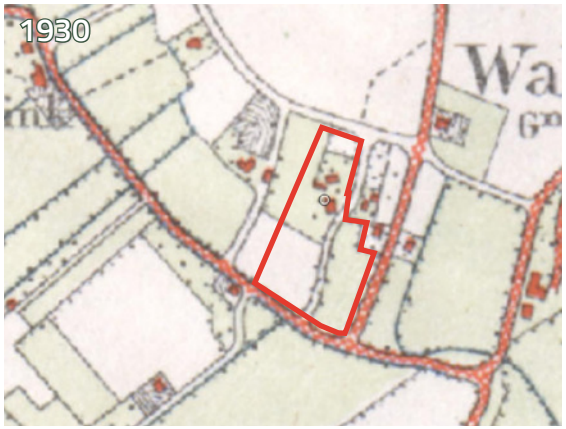
(bron: www.topotijdreis.nl)

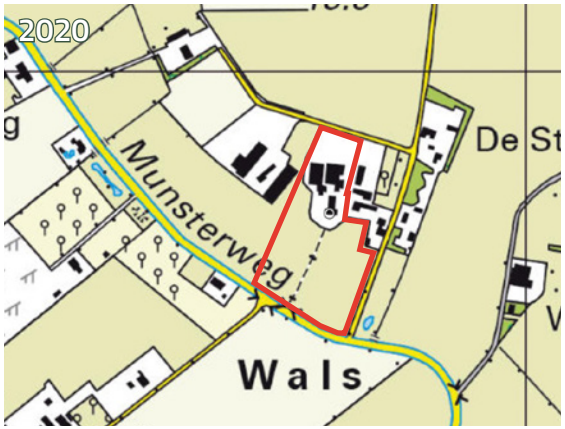












Foto's











aanwezige kwaliteiten

De aanwezige landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten bevinden zich aan de zuidelijke kant van het plangebied. Langs het 'dijkje' richting het erf (1) staat laanbeplanting die bestaat uit knotwilgen en volwassen essen. Aan de oostzijde van de boerderij staan een aantal oude fruitbomen (2).

Het lage westelijke deel is in gebruik als grasland (3).



potentiële kwaliteiten

Landschappelijk gezien ligt er een lijn die van oost naar west loopt (1). Ten noorden van deze lijn ligt de grond hoger en daar bevinden zich de erven. De beplanting mag hier een massieve vorm aannemen (2); deze kan bestaan uit houtsingels, bosjes en boomgaarden.

Ten zuiden van de lijn (1) is het landschap opener (3), en daarom zijn kleine en lage landschapselementen wenselijk. Deze zouden kunnen bestaan uit knotbomen, riet en poelen.



Legenda

Bebouwing:
1.1 te vervangen woonhuis
1.2 te slopen agrarische schuren

Erf:
2.1 gezamelijk inrit
2.2 toegangsweg naar voersilo's en ligboxenstal.
2.3 fietspad (eigenweg)
2.4 kuilvoerplaats

Landschapselementen:
3.1 volwassen fruitbomen
3.2 laan, met Essen en Knotwilgen

Landgebruik:
4.1 grasland



Legenda

Bebouwing:
1.1 nieuw woonhuis
(vervanging van de bestaande)
1.2 nieuw bijgebouw en B&B
1.3 nieuw bijgebouwen

Erf:
2.1 bestaand inrit
2.2 bestaand inrit
2.3 fietspad (eigenweg) richting het erf
2.4 parkeren B&B

Landschapselementen:
3.1 bomen laan langs het bestaande oprit
3.2 hoogstamboomgaard
3.3 elzensingel, 125 meter lang
(a. 25punten x125 meter = 3125 punten)
3.4 bomenrij, 101 meter lang
(e. 25punten x101 meter = 2525 punten)

Landgebruik:
4.1 grasland

Bestemmingsplan:
5.1 bestemmingsplan vlak omvormen over een oppervlakte van 4200 m2.

Berekening:
In totaal wordt over een oppervlakte van 4.200 m² het bestemmingsvlak gewijzigd. Met de standaard landschappelijke inpassing moeten we voldoen aan minimaal 4.200 punten. Deze punten willen we behalen door het aanleggen van een elzensingel en een bomenrij. In totaal levert dit 3.125 + 2.525 = 5.650 punten op.



Legenda

Bebouwing:
1.1 nieuw woonhuis
(vervanging van de bestaande)
1.2 nieuw bijgebouw en B&B
1.3 nieuw bijgebouwen

Erf:
2.1 bestaand inrit
2.2 fietspad (eigenweg) richting het erf
2.3 parkeren B&B
2.4 parkeren prive
2.5 terras B&B



Legenda

1.1 elzensingel
1.2 bomenrij
1.3 solitaire boom
1.4 hoogstam fruitbomen
1.5 bomenlaan
1.6 knip-/ scheerhaag



elzensingel

elzensingel, 125 meter lang
Op een lengte van 125 meter worden 250 stuks Alnus glutinosa (zwarte els) aangeplant met een minimale plantmaat van 125–150 cm. De planten worden in een lijn geplaatst langs de erfgrens, op een afstand van 2 meter van de erfgrens.

Aantal en soort:
250 st. Alnus glutinosa (zwarte els)



bomenrij

bomenrij, 101 meter lang
De bomenrij bestaat uit 16 bomen. Gemiddeld staan de bomen 4 tot 8 meter uit elkaar. De bomen staan langs de erfgrens, op een afstand van 2 meter van de erfgrens. De minimale aanplantmaat is 12–12 cm; dit betreft de stamomtrek, gemeten op 1 meter boven het maaiveld.

Aantal en soort:
4 st. Quercus robur (Zomereik)
4 st. Alnus glutinosa (Zwarte els)
3 st. Fraxinus excelsior (Gewone es)
3 st. Betula pendula (Ruwe berk)
2 st. Salix alba (Schietwilg)



solitaire boom

Op het erf worden twee solitaire boom geplant. De boom heeft een minimale aanplantmaat van 20–25 cm stamomtrek, gemeten op 1 meter boven het maaiveld.
Er kan gekozen worden uit de volgende soorten:

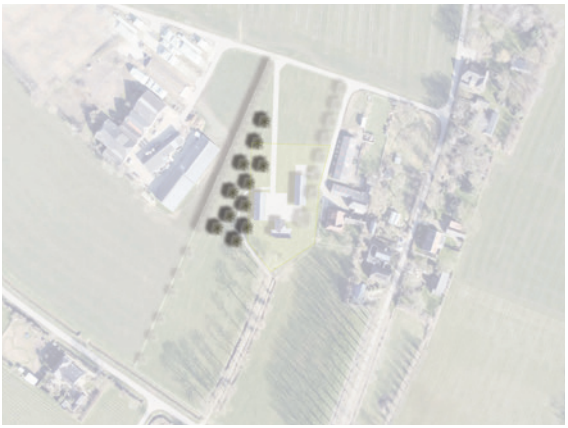
Aantal en soort:
Castanea sativa (Tamme kastanje)
Aesculus hippocastanum (Paardenkastanje)
Juglans regia (Walnoot)



hoogstam fruitbomen

Aanplanten van hoogstam fruitbomen. In totaal worden 11 stuks hoogstamfruitbomen geplant met een minimale stamomtrek van 10–12 cm, gemeten op 1 meter boven het maaiveld. De bomen worden geplant met een onderlinge afstand van 8 tot 12 meter.
Bij voorkeur wordt gebruikgemaakt van oude rassen, aangezien deze beter bestand zijn tegen ziekten en doorgaans ouder worden dan nieuw gecultiveerde soorten.

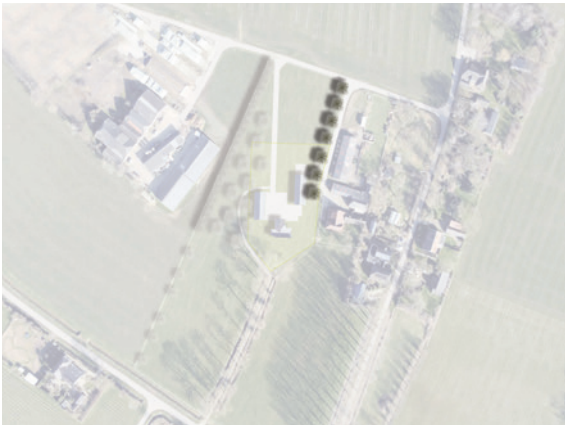
Aantal en soort:
4 st. Pyrus communis (Peer)
4 st. Malus ×domestica (Appel)
3 st. Prunus avium (Kers)



bomenlaan

De bomenlaan bestaat uit 6 bomen. Gemiddeld staan de bomen 8 tot 12 meter uit elkaar. De bomen staan langs de oprit met een afstand van 2 meter. De minimale aanplantmaat is 12–12 cm; dit betreft de stamomtrek, gemeten op 1 meter boven het maaiveld.

Aantal en soort:
7 st. Tilia cordata (Winterlinde)



knip-/ scheerhagen

Op het voorerf van de nieuwe woning en rondom de B&B wordt een knip- en scheerhaag aangeplant. De hagen hebben een totale lengte van 110 meter. De minimale aanplantmaat bedraagt 100/125 cm. Er worden 6 planten per meter aangeplant in driehoeksverband.

Aantal en soort:
660 st. Carpinus betulus (Haagbeuk)



Doelstellingen
- Nest-, schuil-, uitkijk-, en voedselgelegenheid voor vogels.
- Verbindingswegen voor vleermuizen en vlinders.
- Bijdrage aan een aantrekkelijk landschap.
- Beschutting creëren.

Het invangen van stikstofverbindingen en fijnstof en opslag van CO2.
Verkoeling

Beheer:
Het snoeien van jonge en middeloude bomen ten minste eenmaal per 5 jaar als onderhoudssnoei. De snoeiwerkzaamheden vinden alleen plaats in de periode tussen 15 juli en 15 maart. Het vrijkomende snoei- en maaiafval verwijderen uit het element. De houtsnippers afvoeren indien het snoeihout wordt versnipperd.





Doelstellingen
- Nest-, schuil-, en voedselgelegenheid voor vogels, zoogdieren, vlinders en andere insecten, amfibieën en reptielen.
- Verbindingswegen voor zoogdieren, insecten, amfibieën en reptielen.
- Bijdrage aan een aantrekkelijk landschap.
- Instandhouding en herstel van cultuurhistorische waarde.
- Het leveren van brandstof (houtoogst d.m.v. beheer).
Het invangen van stikstofverbindingen en fijnstof.

Beheer:
Ten minste 70% van de elzensingel wordt beheerd als hakhout. Hakhoutbeheer is een traditionele en duurzame beheermethode voor elzensingels. Hierbij worden de elzen periodiek, eens per 8 tot 15 jaar, tot circa 20–30 centimeter boven de grond afgezaagd. De bomen lopen daarna opnieuw uit vanuit de stobben, waardoor een dichte, meerstammige structuur ontstaat. Door dit beheer blijft de singel vitaal, gesloten en gevarieerd van opbouw, wat de ecologische waarde en landschappelijke functie versterkt.

Het afzetten van de elzen en het uitvoeren van overige snoeiwerkzaamheden vindt uitsluitend plaats in de periode van 1 oktober tot 1 maart, om verstoring van broedende vogels en andere fauna te voorkomen.

Het vrijkomende tak- en snoeihout wordt verwijderd uit de singel of op rillen gelegd, mits dit de ondergroei en/of het uitlopen van de stobben niet belemmert. De takrillen mogen maximaal 0,5 meter hoog zijn en niet meer dan 10% van de oppervlakte van de singel bedekken. Indien het snoeihout wordt versnipperd, dienen de houtsnippers te worden afgevoerd.





Doelstellingen
- Leefgebied van veel soorten inheemse planten en insecten. Daarnaast ook van belang als nest-, schuil-, en voedselgelegenheid voor vogels, zoogdieren, amfibieën en reptielen.
- Verbindingswegen voor zoogdieren, insecten, amfibieën en reptielen.
- Bijdrage aan een aantrekkelijk landschap.
- Instandhouding van cultuurhistorische waarde.

Beheer:
Een belangrijk onderdeel van de boomgaard is de onderbegroeiing. Een kruidenrijke vegetatie zorgt voor insecten waar diverse vogels op afkomen. Beheermogelijkheden zijn hooilandbeheer, beweiding of hooilandbeheer met nabeweiding. Bij hooilandbeheer wordt de vegetatie 2 of 3 keer per jaar gemaaid, bij voorkeur gefaseerd, en wordt het maaisel afgevoerd. Bij beweiding moet een lage veebezetting aan worden gehouden zodat een wat pollige structuur in het grasland ontstaat waar muizen zich thuis voelen: een belangrijk onderdeel van het steenuilen menu. Ook trekken de aanwezige mestflatten kevers en andere insecten aan waar de steenuil van profiteert.

Het snoeien van de appel of perenbomen wordt ten minste eenmaal per 2 jaar uitgevoerd. Voor andere soorten geldt alleen vorm- of onderhoudssnoei, indien nodig. De snoeiwerkzaamheden vinden alleen plaats in de periode tussen 15 juli en 15 maart. Het vrijkomende snoei- en maaiafval verwijderen uit het element. De houtsnippers afvoeren indien het snoeihout wordt versnipperd.

Maaisel en eventueel houtsnippers kunnen op een composthoop in of bij de boomgaard gecomposteerd worden. Composthopen zijn voor vele insecten van belang en ook voor ringslang en hazelworm. Het compost kan weer gebruikt worden om de fruitbomen te bemesten door dit toe te passen in de boomspiegel, waarbij het compost niet tegen de stam aan moet komen te liggen. Vrijkomend takhout kan op een takkenril langs de rand van de boomgaard gelegd worden.





Doelstellingen
- Nest-, schuil-, en voedselgelegenheid voor vogels en insecten.
- Instandhouding van de cultuurhistorische waarde van het erf.

Beheer:
U knipt of scheert de heg jaarlijks éénmaal aan alle zijden van de heg. Onderhoudswerkzaamheden vinden alleen plaats in de periode tussen 15 juli en 15 maart (buiten het broedseizoen). Heggen die wat verder van de bebouwing liggen kunnen eventueel eens per twee jaar onderhouden worden, waarbij het beheer het liefst gefaseerd wordt uitgevoerd, bijvoorbeeld elk jaar 50%. Dit extensievere beheer leidt tot een hogere ecologische waarde.

Na het knippen of scheren heeft de heg een hoogte van minimaal 0,8 meter en maximaal 1,5 meter. Als het snoeiafval versnippert gaat worden, dan de snippers afvoeren en niet in het element verwerken.





Functieverandering agrarisch erf naar woonerf

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functieverandering van een agrarisch erf naar een woonerf met een aanvullende recreatieve functie in de vorm van een bed & breakfast. Bij functieverandering in het buitengebied staat het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit centraal. De beëindiging van de agrarische functie biedt hierbij de mogelijkheid om de kwaliteit van het erf en het omliggende landschap te versterken.

Het plan sluit hierop aan door de bestaande agrarische bebouwing te verwijderen en de hoeveelheid bebouwde massa aanzienlijk te verminderen. De nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd binnen de bestaande erfstructuur, waardoor de historische plek van het erf behouden blijft en verdere verspreiding van bebouwing in het landschap wordt voorkomen.

De nieuwe situatie bestaat uit een woonerf met een hoofdgebouw en bijgebouwen die gezamenlijk een herkenbaar erfensemble vormen. De erfopzet blijft gebaseerd op de bestaande agrarische structuur, waarbij het hoofdgebouw aan de voorzijde van het erf is gesitueerd en de bijgebouwen op het achtererf worden geplaatst. Hierdoor blijft de karakteristieke hiërarchie tussen hoofdgebouw en bijgebouwen behouden.

Door de afname van bebouwing ontstaat ruimte voor een groene inrichting en wordt de relatie tussen het erf en het omliggende landschap versterkt. De landschappelijke maatregelen uit het landschapsplan zorgen voor een passende overgang tussen erf en landschap en dragen bij aan de gewenste ruimtelijke kwaliteitswinst.

Inpassing bed & breakfast

BBinnen het nieuwe woonerf wordt in een nieuw bijgebouw een bed & breakfast gerealiseerd. Deze functie wordt passend ingepast binnen de bestaande erfstructuur en vormt geen zelfstandige ontwikkeling in het landschap.

Het bijgebouw maakt onderdeel uit van het erfensemble en is ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De situering op het achtererf sluit aan bij de traditionele erfopbouw in de Achterhoek, waarbij bijgebouwen functioneel onderdeel zijn van het erf. Hierdoor blijft de woonfunctie de hoofdfunctie en krijgt de recreatieve functie een passende plek binnen de bestaande structuur.

De omvang, uitstraling en ligging van het bijgebouw sluiten aan bij de karakteristiek van het erf en de omgeving. De landschappelijke inrichting rondom het erf zorgt voor een zorgvuldige overgang naar het landschap en versterkt de ruimtelijke kwaliteit.

Aansluiting bij de Kadernota Ruimtelijke kwaliteit Achterhoekse erven veranderen

De Kadernota Ruimtelijke kwaliteit Achterhoekse erven veranderen beschrijft dat ontwikkelingen op erven moeten bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij wordt het erf beschouwd als een samenhangend geheel van bebouwing, beplanting en landschap.

Het plan sluit hierbij aan door de bestaande erfstructuur als uitgangspunt te nemen en de aanwezige landschappelijke kenmerken te versterken. Zoals beschreven in de landschapsanalyse (pagina 7) ligt het erf in een landschap waarin openheid en beslotenheid elkaar afwisselen. In het nieuwe plan wordt deze structuur behouden door de bebouwde massa voornamelijk aan de noordzijde te concentreren en de openheid aan de zuidzijde te behouden.

De nieuwe erfopzet sluit aan bij de karakteristieke Achterhoekse erfstructuur. Het hoofdgebouw wordt georiënteerd op het zuiden, overeenkomstig met de traditionele boerderijen in de omgeving. De bijgebouwen worden op het achtererf geplaatst en de centrale erfverharding blijft functioneren als verbindende ruimte binnen het erf. De ontsluiting via het achtererf sluit aan bij de bestaande situatie en het rivierenlandschap.

De toevoeging van nieuwe landschapselementen, zoals een elzensingel en een hoogstamboomgaard (pagina 10), sluit aan bij de potentiële kwaliteitenkaart en versterkt de overgang tussen erf en landschap.

Met de combinatie van functieverandering, vermindering van bebouwing, een passende erfopzet en een versterkte landschappelijke inrichting ontstaat een toekomstbestendig erf dat aansluit bij de uitgangspunten van de gemeente Oude IJsselstreek en de Kadernota Ruimtelijke kwaliteit Achterhoekse erven veranderen.