

NOTITIE

project

Wijzigingsplan Biezendijk 4/6

opdrachtgever

Teunesen Zand & Grint

betreft

Landschappelijke inpassing

projectnummer

KVDD01-3

datum

5 april 2022

versie/status

rev B

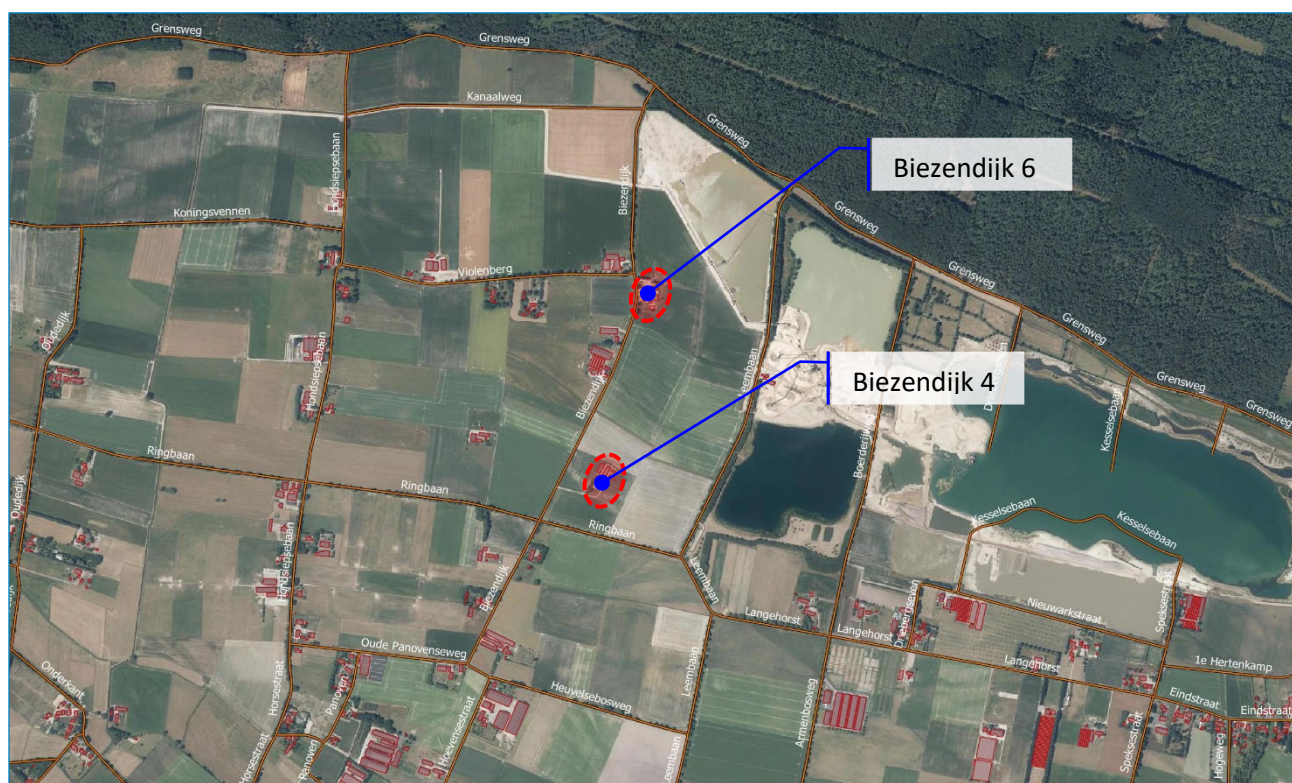
1. Inleiding

Aan de Biezendijk te Ottersum zijn twee voormalige agrarische erven aanwezig. Deze erven hebben hun agrarische functie verloren. Biezendijk 4 staat leeg en Biezendijk 6 wordt verhuurd als burgerwoning met (niet-agrarisch) bedrijf aan huis. De leegstaande agrarische bebouwing is daardoor aan verval onderhevig. Zie **figuur 1**.

Teunesen Zand & Grint (hierna: Teunesen) is voornemens deze bebouwing te slopen in het kader van de pilot Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). Deze pilot biedt de mogelijkheid om de sloop van elke 1.000 m² agrarische bebouwing te compenseren met 1 woning.

Het plan van Teunesen gaat uit van de sloop van ruim 2.000 m² bebouwing, waarvoor 2 nieuwe woningen in het buitengebied gebouwd mogen worden. Daarnaast wordt de bestaande (vervallen) boerderij van het erf Biezendijk 4 verplaatst. Per saldo wordt alle bebouwing op het erf Biezendijk 4 gesloopt (1.093 m²) en wordt een nieuw erf met 3 woningen aan de Biezendijk ontwikkeld.

De boerderij aan de Biezendijk 6 stamt uit de jaren '60 van de vorige eeuw. Deze boerderij wordt gehandhaafd, evenals het voormalige bakhuisje. De kapschuur is tijdelijk in gebruik bij de biologische stadstuin "Down to Earth" en wordt voorlopig gehandhaafd. De overige voormalige agrarische bebouwing (schuur en betonplaat) worden gesloopt (792 m²).



figuur 1 Huidige locatie erven Biezendijk 4 en 6

Tot slot wordt in het kader van deze ontwikkeling een schuur op het erf van Violenberg 2 gesloopt (153 m²).

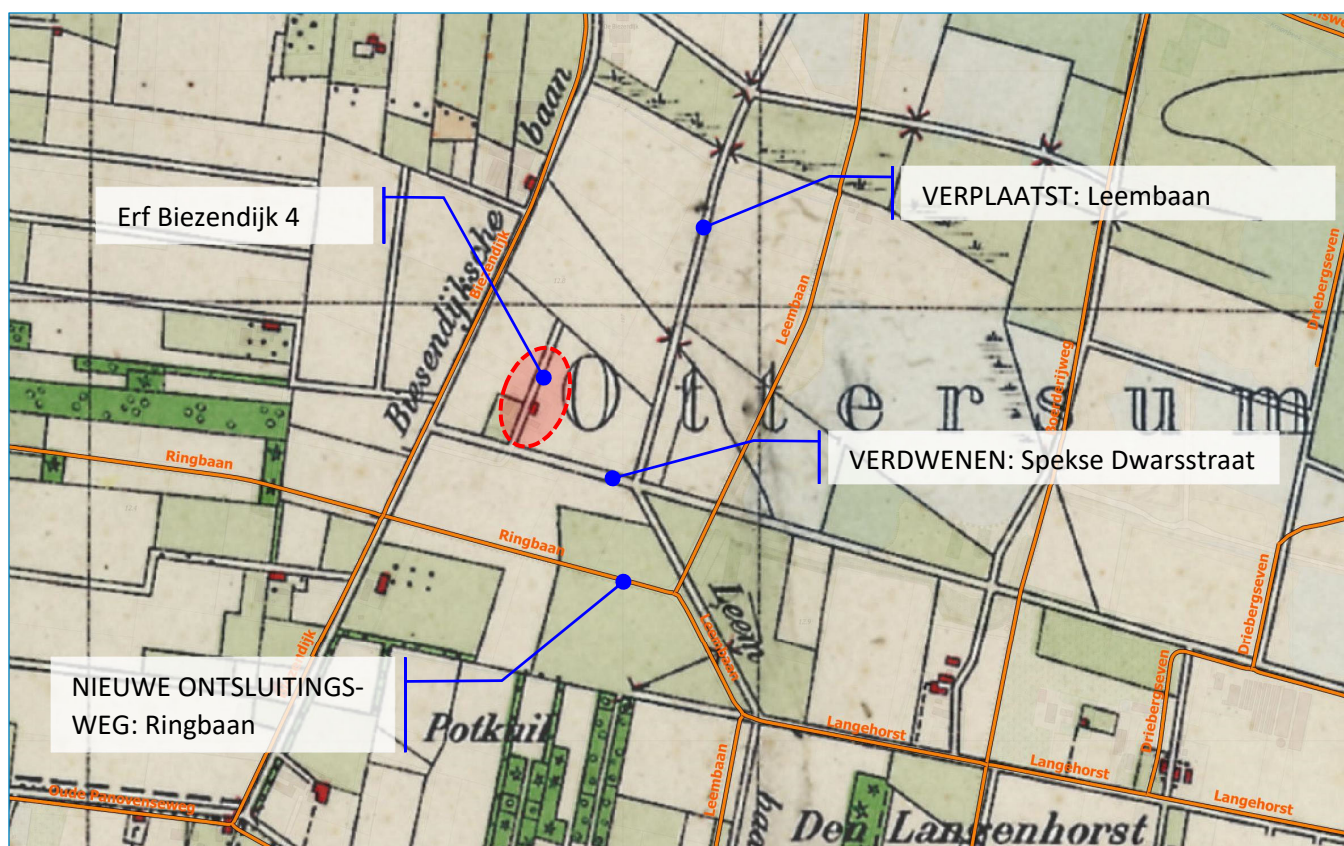
2. Gebiedsbeschrijving

Landschappelijk onderlegger

De Biezendijk te Ottersum (gemeente Gennep) ligt in een relatief jong ontginningslandschap aan de voet van de stuwwal van het Duitse Reichswald. Als gevolg van de kwel uit het Reichswald was dit gebied van oudsher nat en ontoegankelijk. Toponiemen als Koningsven en Gennepsche Turfven verwijzen naar de natte en moerassige omstandigheden van weleer. De kwelsituatie vormde destijds de basis voor een grote floristische rijkdom. Het natuurontwikkelingsproject Koningsven-De Diepen werkt aan herstel van het hydrologisch systeem en de bijbehorende floristische rijkdom. Deelgebied De Diepen is in 2018 ingericht en laat reeds in korte tijd een grote verrijking aan bijzondere soorten zien.

Van het begin van de 20^e eeuw zijn de hoger gelegen delen ontgonnen (droge heideontginning). In die periode zijn de bos- en heidegebieden geleidelijk omgevormd tot akkers. De lager gelegen en nattere delen aan de voet van de stuwwal zijn pas vanaf de jaren '30 jaren van de vorige eeuw in cultuur gebracht in het kader van een werkverschaffingsproject (natte heideontginning). Biezendijk 4 ligt in de zone van droge heideontginningen. Biezendijk 6 maakt onderdeel uit van de latere natte heideontginningen. Overigens zijn de intrinsieke kenmerken van resp. de droge en natte heideontginning ter plaatse niet of nauwelijks meer herkenbaar. Een ruilverkaveling in de jaren '70 van de vorige eeuw heeft de verschillen in landschappelijke verschijningsvorm grotendeels doen vervagen.

De ruilverkaveling heeft de wegenstructuur in de omgeving van Biezendijk 4 ingrijpend veranderd. De Leembaan is in oostelijke richting verschoven en de Spekse Dwarsstraat is deels komen te vervallen. Elders zijn nog wel restanten van deze ontginningslijn in het landschap aanwezig, bijvoorbeeld meer naar het oosten



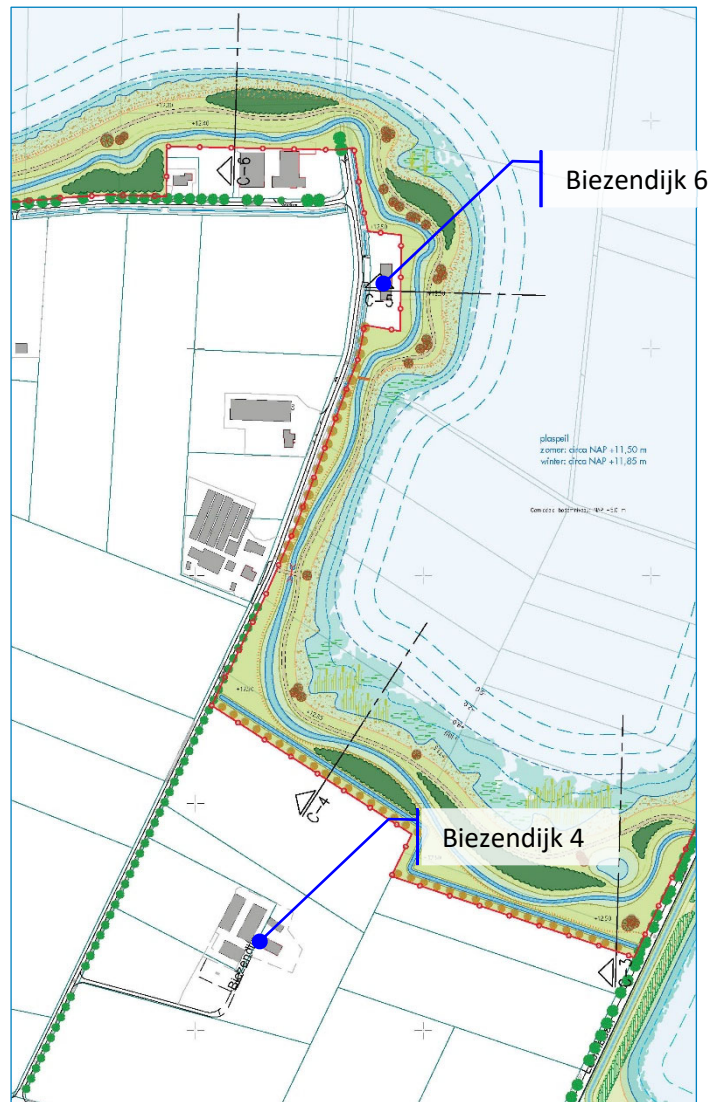
figuur 2 Topografische kaart van omstreeks 1932 met in oranje het huidige wegenpatroon dat sinds de ruilverkaveling van de jaren '70 aanwezig is.

ter hoogte van de Boerderijweg. Hier ligt een restant van de oorspronkelijke Spekse Dwarsstraat, maar dit gedeelte heet nu Driebergse-ven/Nieuwarkstraat.

Circa 150 meter meer zuidelijk is een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd: de Ringbaan. Door deze aanpassingen in het wegen- en verkavelingspatroon is het erf van de Biezendijk 4 midden in een agrarisch perceel komen te liggen. De ontsluiting van het erf verloopt via de Biezendijk. Het erftoegangspad van Biezendijk 4 (west-oost) is een relict van de oorspronkelijke Spekse Dwarsstraat. In **figuur 2** zijn de verschillen tussen het huidige wegenpatroon en de situatie in 1932, kort na de ontginning van het gebied, aangegeven.

Ontwikkelingen

Ter hoogte van Biezendijk 6 is het natuurontwikkelingsproject Koningsven-De Diepen in uitvoering, waarmee de landschappelijke context in de komende jaren zal wijzigen. Dit deelgebied van Koningsven-De Diepen biedt ruimte voor een weidse plas (zandwinning) die aan de noord- en westzijde overgaat in nieuwe natuurzones die optimaal inspelen op de kwel van uit het Reichswald en uitgestrekte ondiepe moeraszones in het westelijk deel van de plas. Tussen Biezendijk 6 en de plas stroomt de omgeleide Kroonbeek. Deze natuurvriendelijk ingerichte beekloop vormt de (hydrologische) scheiding tussen het natte natuurontwikkelingsgebied en het aangrenzende landbouwgebied. Zie **figuur 3**.



figuur 3 Fragment eindplan natuurontwikkelingsplan Koningsven-De Diepen

3. Actuele kernkwaliteiten van het landschap

Het huidige landschap wordt gekenmerkt door een rationele, relatief grootschalige blokverkaveling met rechte ontsluitingswegen. Het erf Biezendijk 4 ligt -mede door de ruilverkaveling- als een eiland in de akkers. Het weidse landschap met verre uitzichten naar de beboste stuwwal wordt geleed door lanen/bomenrijen en erfbeplantingen. De percelen worden voornamelijk als akker- en weiland gebruikt.

De oorspronkelijke verschillen in landschappelijke verschijningsvorm tussen de droge en natte heideontginningen zijn niet of nauwelijks meer in het landschap te herkennen. De ruilverkaveling heeft geleid tot een agrarisch landschap met een grootschalige blokverkaveling. In het afgelopen decennia heeft het natuurontwikkelingsproject Koningsven-De Diepen een nieuw tijdstempel op het landschap gedrukt. De actuele kernkwaliteiten zijn tweeledig:

- Rondom Biezendijk 4 is het open agrarische landschap met bomenrijen/lanen en de verre uitzichten naar de beboste stuwwal beeldbepalend.
- Biezendijk 6 ligt tegen het landschappelijk decor van het (toekomstige) natuurgebied Koningsven-De Diepen en voorziet in een mozaïek van zeggemoerassen, blauwgraslanden, natte heide, natte



hooilanden en mogelijk hoogveen in combinatie met plassen. Op de grens met het agrarische gebied stroomt de omgeleide Kroonbeek in een natuurvriendelijke bedding. Tezamen met de beboste stuwwal op de achtergrond vormt dit nieuwe natuurlandschap in de toekomst de landschappelijk context voor de beoogde woonbestemming op Biezendijk 6.

Provinciaal/gemeentelijk toetsingskader

De locatie maakt onderdeel uit van de bronsgroene landschapszones conform de provinciale Omgevingsverordening. De beschreven kernkwaliteiten in Landschapskader Noord- en Midden-Limburg (provincie Limburg, 10 juli 2009) zijn in het plangebied nog maar gedeeltelijk van toepassing. In het landschapskader is er sprake van droge en natte heideontginningen. Echter, de natte heideontginning aan de voet van de stuwwal wordt in de komende jaren ontwikkeld tot een natuurgebied dat nauw verwant is aan het oorspronkelijke kwelmoeras aan de voet van de stuwwal. In de droge heideontginning in het zuidelijk deel van het plangebied worden de landschappelijk kernkwaliteiten gedomineerd door het weidse karakter, verre uitzichten, een rationele verkaveling, rechte ontsluitingswegen met deels laanbeplanting. Langs de wegen staan verspreid boerderijen met erfbeplanting. De ontginning stamt uit de periode 1890-1920.

In de Omgevingsvisie Gemeente Gennep (23 september 2019) en het bijbehorende Gemeentelijk Kwaliteitsmenu worden de volgende landschappelijke kernkwaliteiten voor het buitengebied benoemd:

- afwisseling in het landschap met water en hoogteverschillen;
- agrarische karakter;
- landelijk wonen;
- parel in het landschap: kwelwater aan de voet van het Reichswald met natuurontwikkeling Koningsven - De Diepen;
- landschappelijke openheid, lucht en ruimte.

Meer specifiek voor de het agrarisch gebied rondom de Biezendijk:

- ruimte voor land- en tuinbouw (grondgebonden);
- historische ontginningen en linten (m.n. de zuid-noord, zoals de Biezendijk en Hondsiepsebaan);
- klimaatadaptief en kansen voor duurzame energieopwekking.

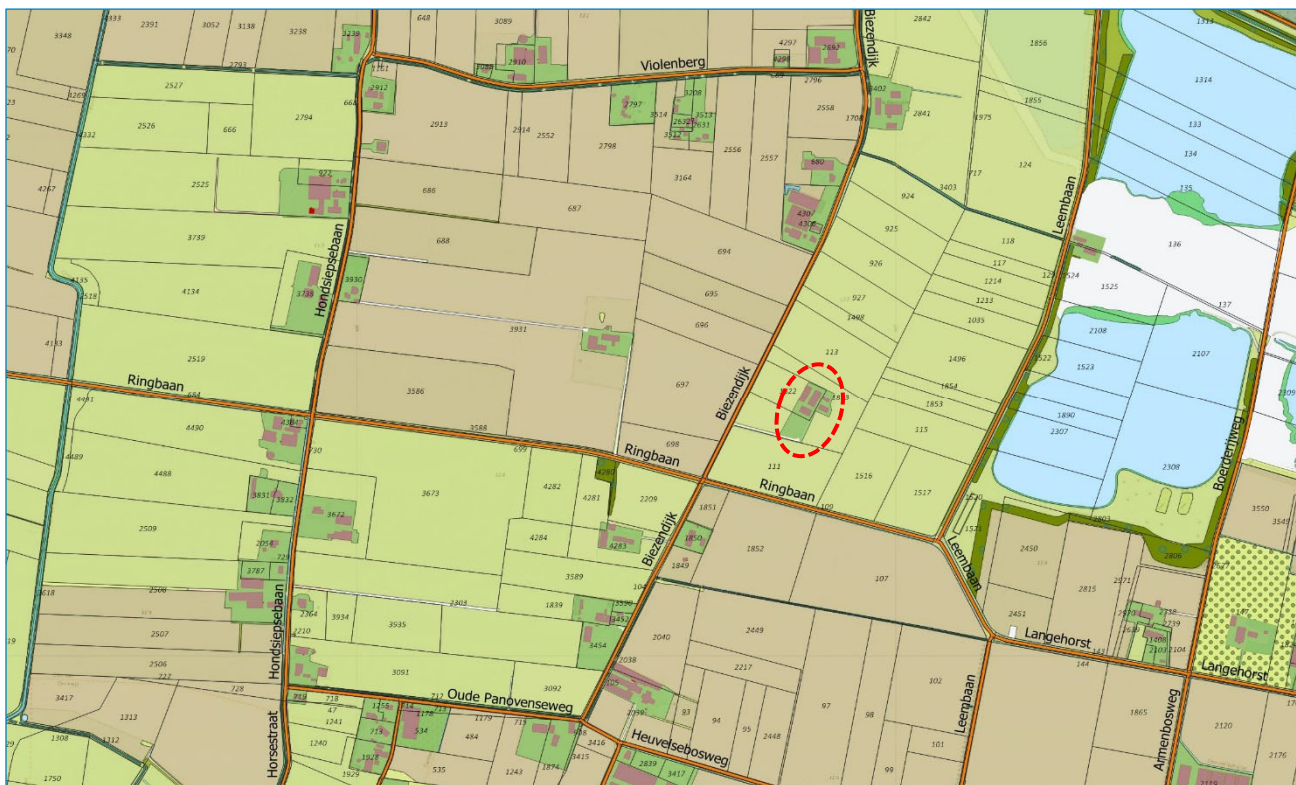
In de hierna volgende paragrafen wordt beschreven op welke wijze de beoogde ontwikkelingen zich voegen binnen de actuele/toekomstige landschappelijke kernkwaliteiten.

4. Nieuw erf Biezendijk 4

De huidige situering middenin een bouwlandkavel (voornamelijk maïsteelt) biedt een minder aantrekkelijke woonomgeving. Immers, een deel van het jaar ligt het erf te midden van de hoog opgaande maïs, waarmee uitzicht en sociale samenhang (zichtrelaties met de burenen) verloren gaan. Daarnaast biedt de aanwezige (agrarische) bebouwing weinig aanknopingspunten voor herontwikkeling. De bedrijfswoning is geïntegreerd in een van de stallen en de boerderij uit de jaren '30 is in staat van verval. De boombeplanting bij de entree van het erf vertegenwoordigt wel een ruimtelijke/landschappelijk kwaliteit. Deze boomgroep wordt bij voorkeur opgenomen in het nieuwe erf.

In de omgeving liggen alle erven gerangschikt langs de Biezendijk, Violenberg en Hondsiepsebaan (zie [figuur 4](#)). Slechts 2 erven liggen op afstand van de ontsluitingsweg in het veld. Deze erven liggen daarmee wat atypisch in de het landschap, waarbij voor Biezendijk 4 geldt dat de positie zelfs wat toevallig is als gevolg van de wijzigingen in verkavelings- en ontsluitingsstructuur naar aanleiding van de ruilverkaveling in de jaren '70 van de vorige eeuw.

Vanuit het oogpunt van een eenduidige landschapsstructuur en de woonkwaliteit op het erf Biezendijk 4 is het nieuwe erf aan de Biezendijk gesitueerd rondom de voormalige Spekse Dwarsstraat. Het nieuwe erf



figuur 4 Situering erven t.o.v. Biezendijk, Violenberg en Hondsepebaan

voegt zich in het ritme van (agrarische) erven langs de Biezendijk en biedt een aantrekkelijker woonomgeving voor de toekomstige bewoners.

De agrarische gebruiksmogelijkheden van het omliggende perceel worden met deze verplaatsing van het erf verbeterd. Het nieuwe erf past daarnaast ook binnen de kaders van de Omgevingsvisie van Gennep, waarin ondermeer de historische ontginningslijnen als bepalend voor de beleving worden aangemerkt. Het bebouwingslint Biezendijk is één van deze historische ontginningslijnen. Het nieuwe erf voegt zich naadloos in het patroon van erven langs de Biezendijk. De bestaande boombeplanting op het erf blijft in tact en vormt de achtergrens van het nieuwe erf.

Typologie van de bebouwing

De typologie van het nieuwe erf is een agrarisch erf. Op dit erf zijn 3 woningen gesitueerd. De woningen zijn gegroepeerd rondom een erf dat wordt doorsneden door een relict van de voormalige Spekse Dwarsstraat. De schuine doorsnijding van het erf accentueert de historische Spekse Dwarsstraat. Vanaf de Biezendijk is er een zichtlijn over het erf naar het achterliggende land, die aan de voormalige Spekse Dwarsstraat refereert.

De bouwvolumes en bouwstijl zijn verwant aan de boerderijen die vanaf de ontginning van het gebied zijn gebouwd en kennen een duidelijke hiërarchie tussen woongebouw en bedrijfsgebouw, waarin 2 woningen zijn gehuisvest. De opstallen zijn voorzien van een stoere, rechte kap, eventueel een Mansardekap. De materialen zijn natuurlijk, zoals rode baksteen, hout, pannendak of eventueel rietgedekt. Bijgebouwen (schuur/garage) worden bij voorkeur ondergebracht onder de kap van het hoofdgebouw, zodat het aantal bouwvolumes op het erf beperkt blijft. De drie woningen zijn als één samenhangend ensemble op het erf geplaatst en vertonen ook in materialisering een herkenbare samenhang.



figuur 5 Schets nieuw erf aan de Biezendijk

Het samengestelde erf heeft een omvang van circa 0,6 ha en is vormgegeven als één erf met één entree en een gezamenlijke, centrale (ontvangst)ruimte van circa 500 m² die toegang geeft tot de deelerven (circa 1.600 – 1.950 m²). Het samengestelde erf voegt zich qua omvang (circa 80 x 55/85 meter) goed binnen de gangbare maatvoering van de (agrarische) erven langs de Biezendijk, Violenberg en Hondsiepsebaan (zie [figuur 6](#)). Langs de buitenranden van het integrale erf voorziet een robuuste erfbeplanting van houtwallen, bomen en hagen in een adequate inpassing in het open landschap. De bestaande bomen van het oude erf vormen nu de achterzijde van het nieuwe erf aan de Biezendijk. Aan de wegzijde presenteert het erf zich als een (agrarisch) erf. Vanuit de omgeving gaan de woningen op in de landschappelijke coulissen van de erfbeplanting. De ingetogen architectuur en het materiaalgebruik van de opstallen versterkt de indruk van een erf met een hoofdgebouw en bijgebouwen. In [bijlage 1](#) is het landschappelijke inrichtingsplan (op hoofdlijnen) voor het erf Biezendijk 4 opgenomen.

5. Erf Biezendijk 6

Op het erf Biezendijk 6 blijft wordt een deel van de agrarische bijgebouwen gesloopt. De boerderij uit de jaren '60 en het voormalige bakhuisje blijven in tact. De belangrijkste wijziging rondom dit erf is de

(toekomstige) verandering van de landschappelijke context: van een erf in een agrarisch productielandschap naar een enclave in een natuurontwikkelingsgebied. Dit heeft echter geen grote gevolgen voor de landschappelijke karakteristiek. Het landschap blijft weids en open en de verre uitzichten op de beboste stuwwal blijven in tact.

Het erf Biezendijk 6 presenteert zich vooral aan de Biezendijk. De (bestaande) erfbeplanting voorziet in een adequate inpassing in het open landschap. Aan de achterzijde wordt in de toekomstige situatie het perceel omgeven door het natuurlijke landschap van Koningsven-De Diepen, met ondermeer bosjes, bomen/boomgroepen, kruidenrijke graslanden en beekbegeleidende begroeiing langs de omgeleide Kroonbeek. Een en ander in overeenstemming met het goedgekeurde eindplan van het natuurontwikkelingsplan Koningsven-De Diepen (zie ook [figuur 3](#)).



figuur 6 Toekomstige situatie met de erven Biezendijk 4 en 6. Het nieuwe erf Biezendijk 4 voegt zich in het ritme van de erven.



LEGENDA

BESTAANDE SITUATIE

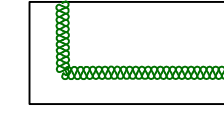


Te handhaven bomen
erf Biezendijk 4



Laanbeplanting Biezendijk

ERFAFSCHEIDING



Kniphaag:
- hoogte voorerf max. 1,2 m
- hoogte achtererf max. 2,0 m



Struweel

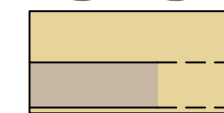
ERFINRICHTING



Boom / boomgroep



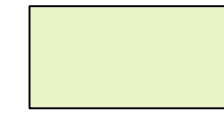
Hoogstamfruitbomen



Mandelig gebied:
- ontsluitingsweg (elementverh.)
- erf (halfverharding / grind)



Zichtlijn voormalige Spekse
Dwaarsstraat



Tuin

opdrachtgever
Teunesen Zand & Grint

project

Nieuw erf Biezendijk 4
te Ottersum

BIJLAGE 1: Landschappelijk inrichtingsplan erf

project/tekening
KVDD01-3-2003A
schaal
1:500
datum
20 mei 2022
formaat
A3

