



## **Bijlage A Landschaps- en erfinrichtingsplan**

Boerenerfwonon Leemculeweg 3

Eigenaren

Architect

Maas Architecten te Lochem



MAAS ARCHITECTEN

## Inleiding

Dit plan is opgesteld in het kader van het boerenerfwonen op locatie Leemculeweg 3. Het erf bestaat op dit moment uit een boerderij met bijbehorende varkensschuren en een hooiberg. In de nieuwe situatie worden 3 nieuwe woningen gerealiseerd waarbij landelijk karakter van het erf wordt behouden. Vernieuwende architectuur speelt daarbij een belangrijke rol (zie Beeldkwaliteitsplan). Landschappelijke en natuurwaarden worden versterkt door uitvoering van dit plan.



In deze afbeelding is aangegeven op welk gebied het landschaps- en erfinrichtingsplan betrekking heeft. Het betreft de kadastrale percelen N969, N1356, N1357 en N1358. De huidige bestemming van deze percelen is "agrarisch met waarden". In het "Verzoek wijziging bestemmingsplan Leemculeweg 3" is aangegeven dat voor de percelen N969 en het gemarkeerde deel van perceel N1357 een bestemmingswijziging naar de bestemming "wonen" wordt gevraagd.

In dit landschaps- en erfinrichtingsplan wordt ingegaan op de huidige situatie aan de Leemculeweg 3, waarna de plannen voor het gebied worden beschreven.

*Plangebied Leemculehof*

## De huidige situatie

De Leemculehof ligt aan de flank van het essenlandschap, in het overgangsgebied naar de Vecht. Aan de zuidkant grenst het plangebied aan landgoed en huize De Leemcule. Tussen deze kant van De Leemcule en het plangebied loopt de gracht van de Leemcule. Aan de westkant sluit het plangebied ook aan de Leemcule, namelijk aan het bosgebied daarvan. De noordkant van het plangebied sluit aan op het landelijke essenlandschap, met een enkele boerderij en weilanden. Aan de oostkant wordt het plangebied begrensd door de bebouwde kom van Dalfsen. De afstand van de huidige boerderij tot de naastgelegen bebouwing bedraagt minimaal circa 90 meter.



Ligging Leemculehof

Het erf neemt een centrale plaats in het plangebied in. Op de locatie bevindt zich nu een varkenshouderijbedrijf. De voorzijde van de boerderij is naar de Leemculeweg gericht. De bebouwing bestaat uit de boerderij, een stenen schuur, verschillende stallen, en een hooiberg. Het totaal aantal m<sup>2</sup> bebouwing bedraagt momenteel ongeveer 1.850 m<sup>2</sup>. De bebouwing is verouderd, grotendeels niet meer functioneel en de stenen schuur en hooiberg verkeren in zeer slechte staat. Aan de westzijde ligt een sleufsilos.

De huidige toegangsweg vanaf de Leemculeweg komt recht af op de dicht bij de weg staande woningen aan de Leemculeweg. Naast de oprit is geen beplanting. Op het erf zijn enkele eiken aanwezig.



*Nabijgelegen essenlandschap*

Het erf ligt nu in een open ruimte, voormalige heggen en houtwallen zijn op de omringende grond niet meer aanwezig, wel op enige afstand. Het eerder interessante kleinschalige essenlandschap heeft plaatsgemaakt voor intensief bemest grasland, waarin weinig tot geen ruimte is voor hoogteverschillen. Het meest noordelijke gedeelte van het plangebied ligt duidelijk lager dan de rest van het gebied, waarbij de westzijde uitermate nat is. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat hier een storende (klei)laag in de bodem zit.

## De gewenste situatie

De te bouwen woningen en bij de hoofdgebouwen behorende gebouwen vormen tezamen één erfensemble, met een kwalitatieve uitstraling. De wijze waarop de bebouwing wordt uitgevoerd staat beschreven in het beeldkwaliteitsplan.

Van hergebruik van de huidige opstallen wordt afgezien gezien de staat van de bebouwing. Alle huidige bebouwing en kuilvoerplaten worden daarom gesloopt. Er wordt een ontwerp in eigentijdse sfeer gerealiseerd. Het gaat hierbij om een nieuwe functie van wonen, waarbij het erf wonen een belangrijke rol speelt door de plek in het landschap, het erfensemble en de architectuur van de gebouwen zelf.

Op het nieuwe erf worden 3 nieuwe woningen gebouwd, één ter vervanging van de huidige boerderij en 2 compensatiewoningen. Het gaat om woningen met een uitstraling passend bij dit landelijk gebied, maar met een vernieuwend karakter. Het erf bestaat daarmee uit een samenhangend ensemble van 3 hoofdvolumes en per hoofdvolume maximaal 1 ondergeschikt bouwwerk.

Het hoofdvolume op het voorerf wordt met de voorzijde (kopgevel) naar de Leemculeweg gericht. Deze gevel wordt als een representatieve (voor)gevel ontworpen. De overige volumes zijn vanaf de Leemculeweg gezien hoofdzakelijk gesloten van karakter en mogen richting de andere zijden een open karakter vertonen.

De woningen krijgen een kloeke hoofdvorm door de bijgebouwfunctie grotendeels geïntegreerd in het hoofdgebouw op te nemen. Deze “kloeke” hoofdvorm is passend in het landelijk gebied. De woningen kunnen iets verhoogd gepositioneerd worden (maximaal 2 traptreden), hetgeen ook de kloeke vorm ten goede komt.

Het gehele ensemble draagt een informeel karakter.

De bouwvlakken zijn aangegeven op de plattegrond van de Leemculehof (zie bladzijde 10). Door de bouwvlakken op deze wijze te bepalen ontstaat een compact, maar toch transparant erf. Er wordt maximaal gebruik gemaakt van de ligging op de zon.

Het bebouwde erf houdt in de nieuwe situatie ruim afstand tot de achterliggende bosrand van landgoed De Leemcule.

De toegangsweg naar het erf wordt verlegd en aangesloten op de Esdoornlaan. Hiermee wordt bereikt dat aanwonenden aan de Leemculeweg geen hinder ondervinden van in- en uitrijdend verkeer. De vormgeving van de toegangsweg wordt zo gekozen dat het voor het verkeer duidelijk is dat het een uitrit betreft. Dit gebeurt door de beperkte breedte, afwijkend materiaal- en kleurgebruik en het plaatsen van palen en/of een toegangshek.



*Kruising Leemculeweg – Esdoornlaan*

De oprit loopt door de boomgaard, om vervolgens op het erf uit te komen daar waar dat op dit moment ook het geval is. De doorsnede van de weg bedraagt 4,5 meter, waarvan minimaal 3,25 meter verhard. Langs de oprit zal een grasstrook van circa 1 meter vrij blijven, om de oprit ruimte te geven. Het erf wordt open gelaten. Zowel erf als oprit hebben een informele sfeer. Afwisseling van (half)verharding, in een ingetogen kleurstelling. Geen formele parkeervakken, maar “ruimte” om te parkeren voor bezoek. Eigen auto’s worden op het eigen terrein geparkeerd. Het erf dient om elkaar te ontmoeten, om te spelen. Eenvoud van inrichting, ook op het erf. Behoud van de zichtlijn over het erf en de weide vanaf het meest noordelijke bouwblok richting de Leemcule.

Behoud van “donkerte”, verlichting tegen de gevels of laag bij de grond. Bescheiden lichtmarkering bij de weg.

Bij de ontwikkeling van het landschap wordt aangesloten bij de waardevolle karakteristieken van het essenlandschap. Een aantal karakteristieken die van toepassing zijn (uit het Landschapontwikkelplan Dalfsen, Grontmij 2009):

- Aaneenschakeling van kleinere en grotere open ruimten, begrensd door bebouwing, kronkelende wegen rond essen en dijken, bomenrijen, singels, houtwallen en bos.
- Losse strooiing van (hoofd- en bij)gebouwen op de erven
- Sterke verwevenheid oude erven en landschap.
- Weg over het erf.
- Bescheiden siertuin op voorerf in combinatie met nutstuin (moestuin en fruitgaard)
- Eiken(groepen), lindes en solitaireren op erven.

In het essengebied zijn de bosgebieden, steilranden, houtwallen en boomgroepen voor de natuur van betekenis.

Er wordt bij de verschillen in hoog en laag aangesloten, door een poel in het laagste deel van het gebied aan te leggen. In de noordwestelijke hoek van de Leemculehof is peil van het maaiveld het laagst en de grond zeer slecht doorlatend. Dat is derhalve de meest passende plaats voor een poel. Bovendien wordt zo op een goede manier aangesloten bij de natuurwaarden van de Leemcule. De uit de poel vrijkomende grond wordt (deels) gebruikt voor de aanleg van een houtwal aan de noordwestelijke zijde, die wordt ingeplant met streekeigen soorten. De noordelijke grens van de Leemculehof wordt aan de westelijke zijde geaccentueerd door deze houtwal, meer oostelijk door een meidoornhaag. Het doorzicht blijft zo bestaan. In de beplanting langs de noordgrens blijven openingen, zodat het gebied transparant blijft.

Het grasland zal extensief worden beheerd. Er zal verschralling plaatsvinden, waardoor streekeigen flora zich kan ontwikkelen. Het grasland loopt door tot aan de grenzen van het erf. Er zullen kleine landschapselementen zoals bosjes en hagen worden aangeplant, die ook meerwaarde hebben voor flora en fauna.

Aan de oostzijde wordt een boomgaard geplant, waar een heg van acer campestre omheen wordt geplant. Op het erf blijft de bestaande groep van eiken behouden. De niet inheemse onderbeplanting wordt verwijderd. Ook worden op de Leemculehof enkele solitaireren aangeplant als walnoot, linde, eik en/of beuk. Er worden meerdere zitplekken gecreëerd. Hierdoor ontstaan grotere en kleinere ruimten en wordt het landschap kleinschaliger van karakter.

Beplanting en bebouwing vormen een geheel, beplanting vormt geen kader om de woningen, maar geeft een inbedding en privacy waar nodig voor de bewoners (terras, breken zicht in kijk op het erf zelf). Geen gebruik van harde materialen als schuttingen of muren, alleen beplanting of transparante houten hekjes als erfafscheiding.



25 maart 2014





De ontwikkelrichting en randvoorwaarden uit de voorgaande tekst resulteren in het onderstaand landschaps- en erfinrichtingsplan.

