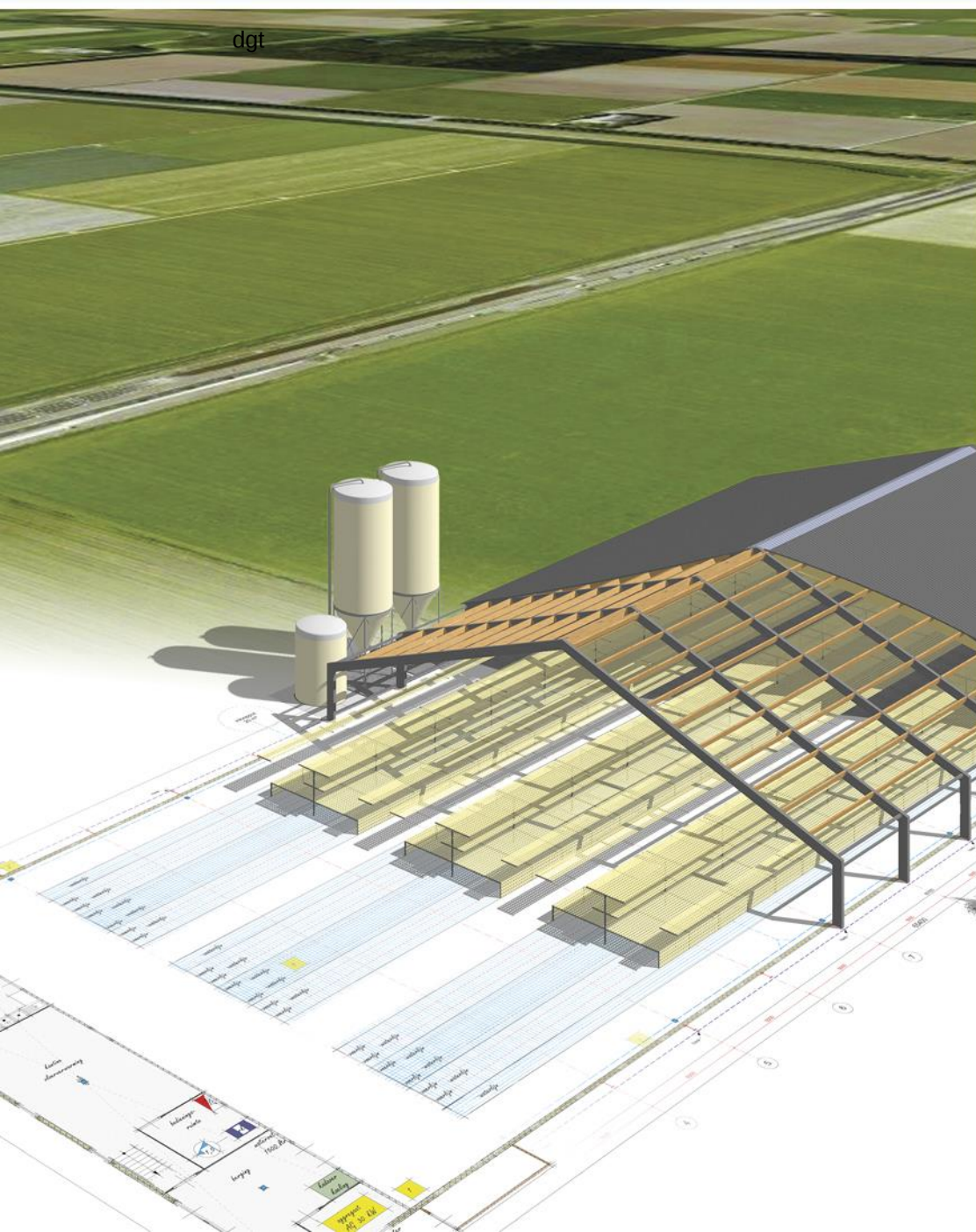


Landschappelijk inpassingsplan

Beekhoekweg 10 te
Lunteren





Landschappelijk inpassingsplan Beekhoekweg 10 te Lunteren

aanvrager
J. Vlastuin
Beekhoekweg 10
6741 MV Lunteren

locatie
Beekhoekweg 10
6741 MV Lunteren

Agra-Matic B.V.
De heer J. Bouwman
Postbus 396
6710 BJ Ede

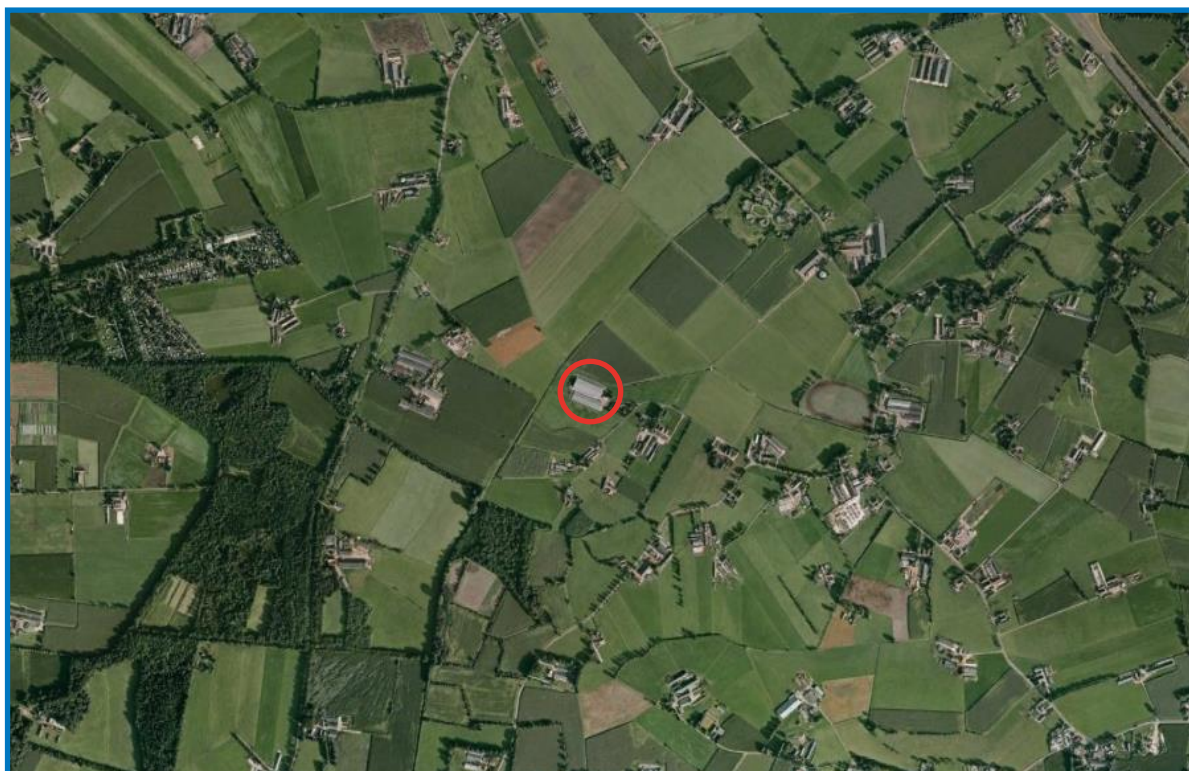
Datum: 8 mei 2017
Status: definitief

INHOUD

1	Inleiding	1
2	Voorstel landschappelijke inpassing	2
2.1	Beschrijving landschap	2
2.2	Landschappelijke inpassing	4
2.2.1	Beekbegeleidende beplanting	5
2.2.2	Hoogstamfruit	6
2.3	Bebouwingsstructuur	6
3	Conclusie	7
	Bijlage 1	8

1 INLEIDING

De heer J. Vlastuin exploiteert een agrarisch bedrijf aan de Beekhoekweg 10 in Lunteren. Dit perceel is kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie E, nr. 1314 en 1315. Het erf omvat een bedrijfswoning en twee bedrijfsgebouwen voor het houden van vleeskuikens. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de ligging van het plangebied (rood omcirkeld).



Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: Google Earth)

De aanvrager streeft een toekomstgericht en levensvatbaar bedrijf na. De doelstelling is om een bedrijf te exploiteren, waar zowel op maatschappelijk verantwoorde wijze als op bedrijfseconomisch rendabele wijze dieren gehouden worden en waar voorzien wordt in een veilige productie van humane voeding. Het voornemen is om, ten westen van de bestaande stallen, een stal voor 39.999 vleeskuikens te realiseren. Ook het reeds vergunde (onderdeel milieu en bouwen) gebouw D wordt vervangen door een nieuw gebouw.

De bedrijfsontwikkelingsplannen zijn niet binnen het huidige bouwvlak te realiseren. Hiervoor is een aanpassing van het bouwvlak noodzakelijk naar 1,3 hectare met een uitbreiding van de bouwmogelijkheden tot maximaal 9.750 m² aan bedrijfsbebouwing, conform de bijgevoegde situatietekening S1 in bijlage 1.

Voor de gewenste ontwikkelingen is een verzoek tot bestemmingsplanwijziging ingediend. Dit landschappelijk inpassingsplan is opgesteld op verzoek van de gemeente als onderdeel van de procedure.

2 VOORSTEL LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Bij de locatiekeuze van nieuwe ontwikkelingen moet de beeldkwaliteit in het oog worden gehouden. Herkenbaarheid en identiteit zijn belangrijke uitgangspunten. Nieuwe elementen en ontwikkelingen moeten aansluiten bij het bestaande karakter van de omgeving en mogen het bestaande landschap niet verstoren. Een nieuw te realiseren bouwwerk is met een juiste insteek in staat het landschap te versterken en biedt de burger zicht op moderne landbouw.

2.1 BESCHRIJVING LANDSCHAP

Het landschap van de Gelderse Vallei kent een lange en dynamische geschiedenis. De vorming van het hedendaagse landschap is begonnen in de voorlaatste ijstijd toen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug ontstonden door stuwing van de ijsmassa. Na de laatste ijstijd werden door de wind, met zand vanaf de Veluwe, oost-west gerichte zandruggen afgezet in de vallei. In het noorden van de Gelderse Vallei vond afzetting van zeeklei plaats en in de natte laagten is sprake van veenvorming als gevolg van kwel. Tussen de dekzandruggen ontstond een uitgebreid netwerk van beken die het water vanaf de Veluwe opvingen en transporteerden naar zee.

Langs de flanken van de Heuvelrug en de Veluwe ontstonden vervolgens de eerste nederzettingen met op hoger gelegen gronden gemeenschappelijke bouwlanden (de engen). Op de zandruggen was sprake van individuele kamptontginningen met langgerekte bouwlanden en hooilanden langs de beken. De natte dekzanden werden later ontgonnen waardoor het kampenlandschap ontstond. In het zuiden van de Gelderse Vallei drukten de rivieren een zware stempel op het landschap. Dit vruchtbare gebied werd onder andere door de aanleg van dijken geschikt gemaakt voor agrarische functies. Vanaf de late middeleeuwen zijn ook de veengronden ontgonnen en kreeg het veenontginningslandschap gestalte. In de tweede helft van de 19^e eeuw werd het door de introductie van de kunstmest mogelijk ook de laatste woeste heide – en broekgebieden in de vallei te ontginnen. Het landschap van de Gelderse Vallei onderging in de 20^e eeuw grote veranderingen door de aanleg van spoorlijnen en snelwegen. Dorpen en steden breidden zich in hoog tempo uit en de Vallei raakte steeds dichter bebouwd. In de loop der tijd is de Gelderse Vallei in fasen door de mens in gebruik genomen.

De combinatie van geomorfologie, water, bodem en gebruik zorgt ervoor dat in de Gelderse Vallei een aantal karakteristieke landschapstypen onderscheiden kunnen worden. Zoals blijkt uit het “Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede” is de locatie aan de Beekhoekweg 10 in Lunteren gelegen in een ‘kampenlandschap’. Dit is een kleinschalig agrarisch landschap, dat is gevormd door individuele ontginningen (éénmansessen). Het landschap wordt gekenmerkt door zijn wat grillige patroon van individuele akkers die begrensd zijn door houtwallen, struweelranden, bomenrijen of kleine boscomplexen. Hoogteverschillen (als gevolg van plaggenlandbouw) zijn nog steeds aanwezig. De wegen passen zich aan het reliëf aan en hebben veelal een kronkelend verloop. Van oudsher bevinden zich de akkers op de hogere delen en de weilanden in de nattere lagergelegen delen. Echter door de verbeterde ontwatering is dit steeds meer gemengd.

Op historische kaarten, met name die van 1911, is een groot aaneengeschaakt landschappelijk raamwerk te zien van lineaire beplantingen. Binnen dit raamwerk liggen de kampen (eenmansessen). Door deze stevige landschappelijke structuur heeft het erf geen beeldbepalende rol, maar is deze onderdeel van het landschappelijke raamwerk. De verschillende kampen zorgen voor een zeer kleinschalig landschap. Door het grillige patroon van individuele akkers en landschappelijke beplantingen hebben de erven een verspreide ligging in het kampenlandschap. De Hallehuisboerderij is karakteristiek voor dit landschap. In het gebied zijn diverse monumentale boerderijen gesitueerd. Onderstaande figuur 2.1 betreft een karakterschets van het kampenlandschap.



Figuur 2.1 Karakterschets kampenlandschap (bron: Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede)

Kenmerkende beplantingsvormen in het kampenlandschap zijn:

- ▶ houtwallen en houtsingels op perceelsgrenzen;
- ▶ eikengaarden bij boerderijen;
- ▶ eikenlaanbeplantingen;
- ▶ knotwilgen langs beken of brede beplantingen.

Deze kenmerkende beplantingen vormen de ingrediënten voor de landschappelijke inpassing van de erven in het kampenlandschap. De gewenste uitstraling voor het kampenlandschap is:

- ▶ Kavelvorm: variërend.
- ▶ Bouwrichting van de gebouwen: variërend.
- ▶ Erfbeplanting: rijk beplant.

De bedrijfslocatie is gelegen in het deelgebied 'Meulunteren – Nederwoud'. Het kampenlandschap in dit deelgebied heeft de afgelopen 100 jaar een sterke transformatie ondergaan. De historische kaarten laten nog een aaneengeschaald landschappelijk raamwerk van houtwallen, houtsingels en bomenlanen zien. In het huidige landschap hebben de agrarische erven een beeldbepalende positie ingenomen. Lineaire beplantingen op perceelsranden zijn veelal vervallen tot transparante randen (bomenrijen of solitaire bomen). Voor het herstellen van het evenwicht tussen bebouwing en landschap dienen huidige ontwikkelingen een sterke bijdrage te leveren aan beplantingen in het landschap.

Aan de west- en noordzijde van het plangebied is de Nederwoudse Beek gelegen, een provinciale ecologische verbindingszone. Hier liggen dus kansen voor het versterken van deze verbindingszone: het realiseren van een zone die is opgebouwd uit een kleinschalig landschap waarin houtwallen, houtsingels en bosjes, poelen, natte opstanden en natuurvriendelijke oevers dekking bieden en geleiding geven. Beekdalen zijn belangrijke structuurdragers van het oude kampenlandschap (zie figuur 2.2). De vele beken in de Gelderse Vallei stromen als een netwerk van oost naar west en wateren via de Eem op het Eemmeer. Deze beken kunnen gezien worden als een belangrijke en nu nog onbenutte kwaliteit in de Gelderse Vallei. Ondanks dat de beken in het verleden een grote rol hebben gespeeld bij de vorming van de landschappen, zoals we die vandaag de dag kennen, zijn het momenteel vrijwel onzichtbare elementen in het landschap. De hoofdreden hiervoor is het ontbreken van beplanting. Waar beken nu nog weinig zichtbaar in het landschap liggen, kan door middel van het aanbrengen van begeleidende beplanting, in de vorm van vrijstaande bomen of houtwallen van elzen en wilgen, de beekloop ervaarbaar gemaakt worden vanuit het omliggende landschap. Dit effect kan verder worden versterkt door ook de haaks op de beek lopende kavelgrenzen te accentueren met beplanting.



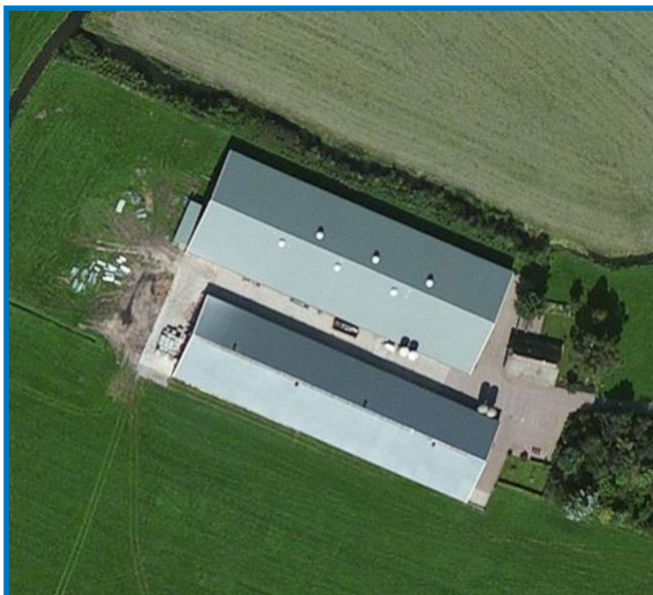
Figuur 2.2 Structuurdrager: beekdalen

2.2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Een robuust landschappelijke raamwerk (zoals deze bestond rond 1911) is in staat om ontwikkelingen op erven op te vangen zonder dat deze de beeldkwaliteit van het landschap aantast. Echter, het landschappelijke raamwerk is over het algemeen sterk verzwakt, waardoor de samenhang van het erf en het landschap is afgenomen. Met name ontwikkelingen in de landbouw hebben hier invloed op gehad (zoals ruilverkavelingen). Huidige ontwikkelingen op erven dreigen plaatselijk beeldbepalend te worden en daardoor de kwaliteit van het landschap onder druk te zetten. Het is dan ook belangrijk een goede samenhang te creëren tussen het landschap en het erf, door bijvoorbeeld het realiseren van houtwallen en houtsingels op de erfscheidingen, bij voorkeur doorlopend in de omgeving. Door landschapselementen te herstellen/ behouden en ruimte te bieden voor ontwikkelingen is een duurzaam kwalitatief buitengebied mogelijk met een sterke eigenheid (versterking van de landschappelijke karakteristiek).

Het merendeel van de erven in het gebied zijn middelgroot tot groot en hebben een flinke impact op de verschijningsvorm van het landschap. Vele beplantingen zijn verdwenen, waardoor er nagenoeg geen sprake is van een samenhangende landschappelijke structuur. Zoals uit figuur 2.3 blijkt, is de bedrijfslocatie aan de Beekhoekweg 10 matig beplant.

Bij de gewenste ontwikkeling wordt gekozen voor het aanbrengen van lineaire beplantingselementen, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan herstel van het kleinschalige landschap. De nieuw aan te leggen beplanting is weergegeven op de situatieschets in bijlage 1.



*Figuur 2.3 Huidige beplanting rondom plangebied
(bron: www.bing.com/maps)*

2.2.1 Beekbegeleidende beplanting

Zoals aan het begin van deze paragraaf reeds is aangegeven, loopt langs de west- en noordzijde van het perceel de Nederwoudse Beek. Deze is (met name aan de westzijde) momenteel een vrijwel onzichtbaar element in het landschap. De aanvrager wil de beek ervaarbaar maken vanuit het omliggende landschap, door het aanbrengen van een rij knotwilgen langs de beek (zie figuur 2.4). Bovendien wordt het erf op deze wijze verbonden met de landschappelijke structuren en is de bebouwing niet dominant aanwezig.

De knotwilgen worden op een h.o.h.- afstand van 4 meter geplant. Voor de aanplant wordt gekozen voor een staak (dit is een lange tak van een bestaande wilg), met een hoogte van ongeveer 300 centimeter, die een meter in de grond wordt gestoken. De totale lengte van de rij knotwilgen is circa 120 meter, wat betekent dat 30 staken worden geplant. Omdat de natuur in het gebied over het algemeen is afgestemd op natte omstandigheden, zijn beken en sloten (samen met de aanwezige beplanting) goede dragers van de ecologische verbindingzones. Ze zijn belangrijk in de verspreiding van de natuur. Ze transporteren zaden en kleine dieren en vormen aantrekkelijke leefgebieden voor tal van dieren: vissen, amfibieën, vlinders en libellen, maar ook vleermuizen en andere kleine zoogdieren.



Figuur 2.4 Herkenbaarheid beek versterken

2.2.2 Hoogstamfruit

Aan de oostkant van het perceel, ten zuiden van de inrit, worden circa 30 hoogstamfruitbomen aangeplant. De bomen dienen een onderlinge plantafstand van minimaal 6 meter, in blokverband, te krijgen. De fruitbomen bestaan uit hoogstam met een stamlengte van 180 cm en een stamomvang van 10 tot 12 cm en worden voorzien van boompaal en boomband. De samenstelling van de vruchtsoorten zal wisselend zijn, waarbij de voorkeur uitgaat naar Oudhollandse rassen.

Fruitbomen vormen voor een groot aantal dieren, zoals zoogdieren, insecten en vogels, een belangrijke voedselbron en voor de grotere exemplaren een mogelijke broed- en schuilgelegenheid (vogels als de steenuil). Door de aansluiting bij de overige landschappelijke elementen wordt ten behoeve van flora en fauna een sterke meerwaarde gecreëerd. De realisatie van de aanplant dient bij voorkeur te worden uitgevoerd in de winterperiode tussen oktober en maart.

2.3 BEBOUWINGSSTRUCTUUR

In het kader van de ruimtelijke kwaliteit is ook de plaatsing van het gebouw op het erf van belang. Het uitgangspunt is een compacte erfindeling, met een variërende bouwrichting van de stallen. De aanvrager is voornemens het nieuwe bedrijfsgebouw ten westen van de bestaande bebouwing te realiseren. Het zicht op het bedrijf, vanaf de weg, wijzigt hierdoor nauwelijks. Op deze wijze ontstaat bovendien een compact erf, om een zo rustig mogelijk beeld van het erf in haar omgeving te krijgen. De tweede reden om de stal achter de bestaande stallen te plaatsen, is gelegen in de milieuzonering ten opzichte van de naastgelegen woonbestemming aan de oostkant. Door de stal verder van deze geurgevoelige bestemming af te plaatsen, wordt het woon- en leefklimaat voor deze bewoners op het gebied van geur, fijnstof en geluid verbeterd.

Bebouwing in het buitengebied is vaak vanaf grote afstand zichtbaar. Bij die zichtbaarheid speelt het dakvlak vaak een belangrijke rol. Gevels spelen daarentegen door de aanwezige beplanting en het relatief beperkte oppervlak een veel minder dominante rol in het landschap. De stal betreft een eenvoudige, rechthoekige constructie (enkelvoudige hoofdvorm). Aangezien het een twee etagestal betreft, ligt de goothoogte hoger. Daardoor wordt er afgeweken van de gewenste dak-gevelverhouding van 2:1, wat vraagt om extra aandacht op het gebied van de landschappelijke inpassing.

Er wordt gebruik gemaakt van 'natuurlijke', gedekte, goed in het landschap passende, kleuren zoals donkergroen en antraciet, overeenkomstig de bestaande bebouwing. De daken hebben een donkere antracietkleur (niet glimmend) en de gevels worden uitgevoerd in roodbruin metselwerk. Dit alles geeft een rustiger beeld op het terrein. Op deze wijze voegen de gebouwen zich in het landschap. Bovendien is dergelijke detaillering, kleur- en materiaalgebruik gebruikelijk en gewenst in de omgeving. Ook voor wat betreft hekken en afrasteringen wordt geen gebruik gemaakt van opvallende materialen en kleuren. Daarnaast wordt het gebruik van zware metalen (bv. koper, zink, lood), mineralen, teer, bitumen of uitlogende verduurzamingsmiddelen vermeden. Voor veel van deze verontreinigende materialen zijn tegenwoordig goede milieuvriendelijke en duurzame alternatieven. De bouwwijze en onderhoudstechniek zijn emissievrij.

De voersilo's worden geclusterd en gepositioneerd ter plaatse van de zijgevel van de stal. Bedrijfsmatige elementen worden zoveel mogelijk inpandig opgenomen in de bedrijfsgebouwen of tussen de bedrijfsgebouwen.

3 CONCLUSIE

De heer J. Vlastuin exploiteert een agrarisch bedrijf aan de Beekhoekweg 10 in Lunteren. Het voornemen is om, ten westen van de bestaande stallen, een stal voor 39.999 vleeskuikens te realiseren. Ook het reeds vergunde (onderdeel milieu en bouwen) gebouw D wordt vervangen door een nieuw gebouw.

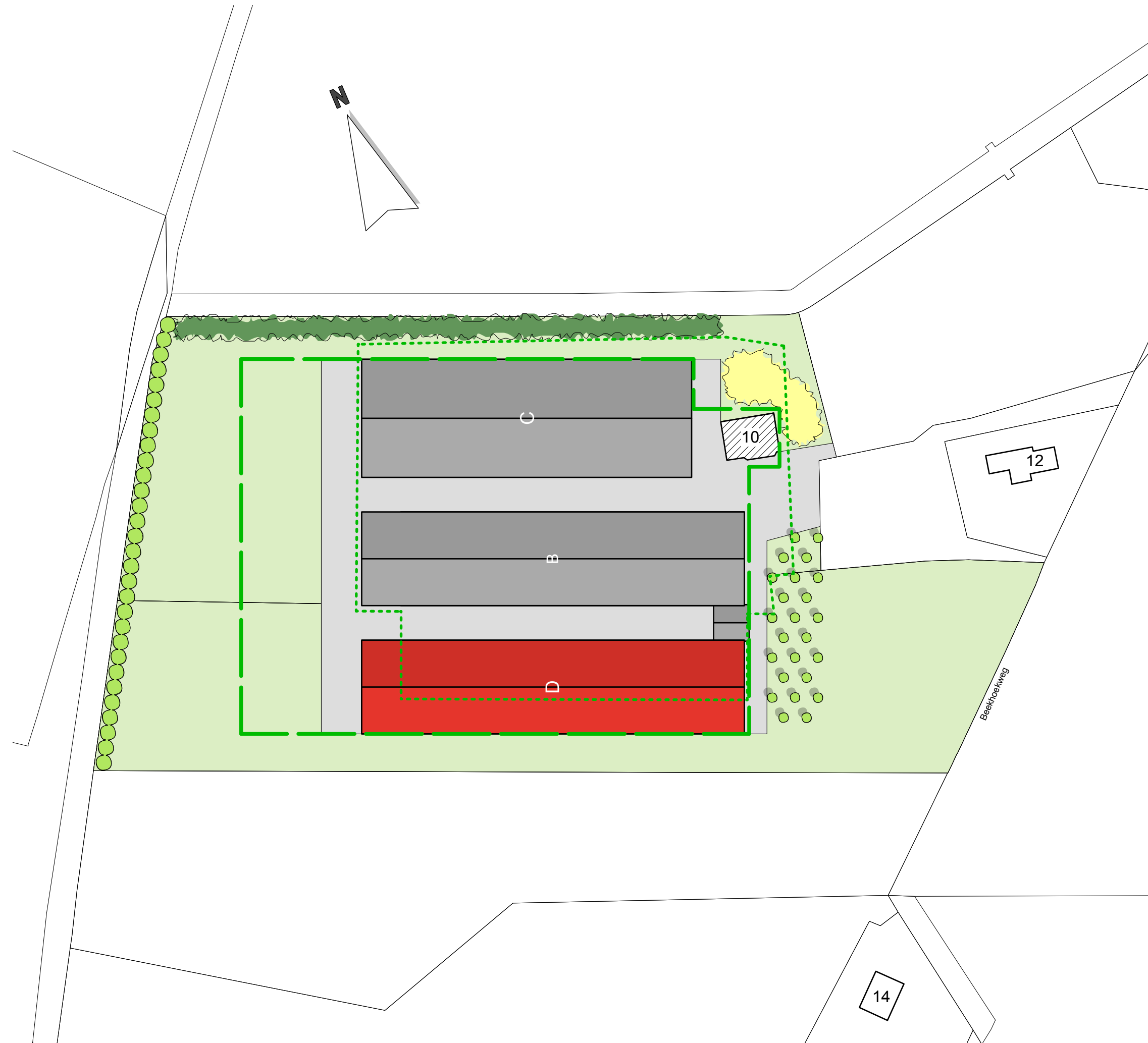
De bedrijfsontwikkelingsplannen zijn niet binnen het huidige bouwvlak te realiseren. Hiervoor is een aanpassing van het bouwvlak noodzakelijk naar 1,3 hectare met een uitbreiding van de bouwmogelijkheden tot maximaal 9.750 m² aan bedrijfsbebouwing. Voor de gewenste ontwikkelingen is een definitief verzoek tot bestemmingsplanwijziging ingediend. Dit landschappelijk inpassingsplan is opgesteld op verzoek van de gemeente als onderdeel van de procedure.

Door een juiste plaatsing van het gebouw en een gepast kleur- en materiaalgebruik is gezorgd voor een goede inpassing in de omgeving. Tevens wordt de nieuwe bebouwing ingepast middels erfbeplanting. Door de uitbreiding wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de belangen en waarden van de naburige percelen en gronden. Het voorliggende plan sluit aan bij het "Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede".

Voorgaand plan leidt tot de conclusie dat de uitbreiding van het agrarische bedrijf aan de Beekhoekweg 10 in Lunteren met het oog op de ruimtelijke ordening goed inpasbaar is. Middels de omgevingsvergunning wordt zeker gesteld dat omwonenden geen hinder ondervinden van de voorgenomen nieuwbouw.

BIJLAGE 1

► Inrichtingsplan



SITUATIE

kadastrale gemeente: Lunteren
sectie: E nr: 1314, 1315
schaal: 1 : 1000

	perceel	
	bouwvlak vastgesteld 2012-10-14	1,00 ha
	bouwvlak gewenst	1,30 ha
	gebouw bestaand	
	gebouw nieuw	
	bedrijfswoning	
	omliggende bebouwing	
	erfverharding	
	wilg h.o.h. 4 meter	
	hoogstam fruitboom	
	bestaande bossingel	
	struiken siertuin	

Bepantingsplan

J. Vlastuin
Beekhoefweg 10
6741 MV Lunteren
Tel. 0342 - 42 22 66
projectno.

adviseur	J. Bouwman
getekend	MR
datum	5 augustus 2016
wijz. a	RiH 8 mei 2017
b	
c	
schaal	1 : 1000
formaat	A3
bladnr.	

813511

Bp-1

Postbus 396
6710 BJ Ede
Tel. 0318 - 675 400
E. info@agra-matic.nl

