

Inpassingsplan Dijkmansweg 3, Laren Gld.

Status: Definitief
Project: Vrieling
Datum: 3 augustus 2017



Opdrachtgever:

De heer E.J.A. Vrieling
Dijkmansweg 3
7245 VN Laren

Opdrachtnemer:

Het Ruiterpad
Dorpsstraat 50
7218 AH Almen

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Plangebied	4
2.1	Erfindeling	4
3.	Landschappelijke analyse	5
3.1	Historie	5
3.2	Bodem en grondwaterpeil	7
3.3	Gelders Groen Natuur Netwerk	7
3.4	Analyse plangebied	7
4.	Erfindeling	8
5.	Landschapsplan	9
5.1	Uitgangspunten landschapsplan	11
5.2	Uitwerking	16
5.3	Landschapsplan met toegevoegde natuur- en belevingswaarde	17
5.4	Toetsing landschapsplan aan LOP	19
6.	Bijlagen	20

1. Inleiding

Het voor u liggende inrichtingsplan is opgesteld in het kader van het functieveranderingsproject van de familie E.J.A. Vrielink te Laren, Gemeente Lochem. Het inrichtingsplan is een onderdeel van het functieveranderingstraject, dat wordt ingezet op het perceel van de familie Vrielink. De begeleiding van de functieverandering wordt uitgevoerd door de heer P. Loo.

Op de locatie van de familie Vrielink is men jaren geleden al gestopt met het houden van vee. Sindsdien staan de voormalige agrarische gebouwen leeg en hebben geen functie meer. Op de daken van de schuren komt asbest voor.

De heer Vrielink wil de bestaande gebouwen slopen en op de locatie van de voormalige ligboxenstal een nieuwe woning realiseren. Daarvoor wil hij gebruik maken van de regeling Functieverandering voormalige Agrarische Bebouwing (FAB), waarvoor de Gemeente Lochem beleid heeft opgesteld.

Het inpassingsplan omvat de volgende onderdelen:

- Herinrichting van het erf en landschappelijke inpassing die aansluit bij het omringende kleinschalige kampenlandschap

In dit plan worden de gevolgen van de voorgenomen maatregelen uitgewerkt.

2. Plangebied

Het plangebied is weergegeven op onderstaande luchtfoto.



Luchtfoto plangebied (Bron: www.gelderland.nl)

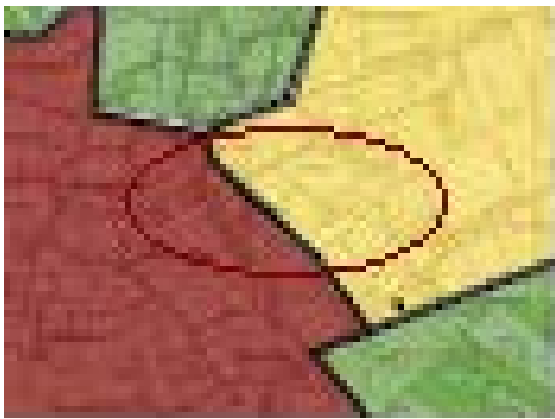
Het plangebied is gelegen aan de Dijkmansweg te Laren (Gld) en ligt tussen landgoed Verwolde aan de noordzijde, ten zuiden ligt landgoed Ampsen. In de nabije omgeving zijn geen andere – agrarische – bedrijven aanwezig.

2.1 Erfindeling

Op het erf staan de huidige woning, meerdere voormalige agrarische gebouwen en een mestsilo. Het erf is ontsloten naar de Dijkmansweg .

3 Landschappelijke analyse

Het plangebied ligt ten oosten van Laren Gld. Geomorfologisch ligt het gebied in een dekzandlandschap bestaande uit dekzandruggen en –koppen met een esdek. Volgens de landschapstypenkaart, opgesteld als onderdeel van het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Lochem ligt het plangebied op de grens van het enken/essen- en kampenlandschap.

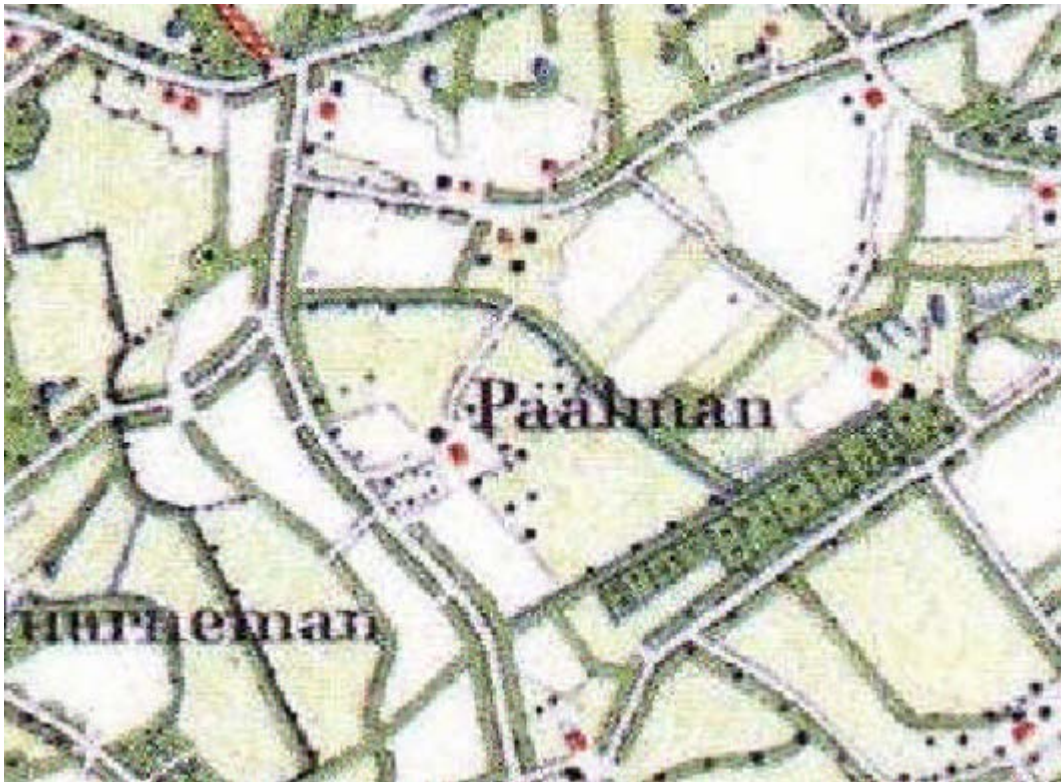


Kaart: Plangebied in overgangszone van enken/essen- en kampenlandschap.

3.1 Historie

Op onderstaande historische kaarten is de ontwikkeling van het plangebied en de directe omgeving te herleiden. De boerderij genaamd 'Paalman' komt al voor op de historische kaart van 1850. De vershraling van het landschap ten faveure van de landbouw is in de periode van 1900 – 1930 al duidelijk zichtbaar. De contouren van het plangebied zijn wel zichtbaar gebleven, waarbij de houtopstanden gedeeltelijk nog aanwezig zijn. Echter deze hebben aan kwaliteit ingeboet en zijn gereduceerd tot een bomerrij.

In de jaren 60 – 70 van de vorige eeuw is de enk, die op de historische kaart van 1930 nog prominent aanwezig is, ontgraven. Hierbij is de bouwvoor tijdelijk verwijderd, waarna het zand eronder is afgegraven. Daarna is de bouwvoor weer teruggebracht. Deze ontwikkeling heeft op meerdere plaatsen in de gemeente Lochem plaatsgevonden. Hiermee is tegelijkertijd de oorspronkelijke kwaliteit van het landschap verloren gegaan.



Historische kaart anno 1900



Kaartgedeelte historische atlas anno 1930

3.2 Bodemsoort en grondwaterpeil

De bodem van het plangebied bestaat uit podzolgrond met een matig diepe grondwaterstand, grondwatertrap V.

3.3 Gelders Groen Natuur Netwerk

Het plangebied ligt op afstand van het Gelders Groen Natuur Netwerk, voorheen Ecologische Hoofdstructuur. Hiertoe behoren wel landgoed Verwolde ten noorden en landgoed Ampsen ten zuiden van het plangebied. Beide landgoederen liggen op enige afstand van het plangebied.

3.4 Analyse plangebied

Het plangebied, eigendom van de heer Vrielink, omvat in totaal ca. 5,94 ha, waarvan het erf en tuin met de gebouwen ca. 5.800 m² uitmaken. De overige grond, ca 5,38 ha is in gebruik als landbouwgrond en wordt begrensd door enkele landschapselementen. Langs de openbare weg, Dijkmansweg, staan laanbomen, die eigendom zijn van de gemeente Lochem.

4 Erfindeling

Na sloop van de buiten gebruik zijnde agrarische gebouwen is de huidige woning het enige resterende gebouw. De locatie van nieuwe woning voortkomende uit de functieverandering van de agrarische gebouwen wordt gebouwd op het westelijke deel waar thans de ligboxenstal staat.

De afstand tussen de nieuwe woning en bestaande woning is op basis van de ingetekende situatie ca. 40 meter. De bijgebouwen van de huidige woning en nieuwe woning worden gerealiseerd op of nabij de locaties van de huidige agrarische gebouwen. Daarmee wordt invulling gegeven aan de één erfgedachte, terwijl er toch voldoende vrijheid tussen de woningen ligt. De toegangsweg naar het erf wordt verplaatst in noordelijke richting, zodat de auto's achter de nieuwe schuur rijden. Hiermee wordt voorkomen, dat alle verkeer voor de huidige woning rijdt. In het landschapsplan wordt hier nog uitgebreider op ingegaan.



Erfindeling met huidige bebouwing en toekomstige bebouwing.

5 Landschapsplan

De ontwikkellocatie ligt in het kampenlandschap, binnen de aangewezen landgoederenzone, op de overgang naar het enken- en essenlandschap (bron: Landschapsontwikkelingsvisie. Gemeenten Bronckhorst-Lochem-Zutphen, 2009). Kenmerkend binnen het kampenlandschap is de grote dichtheid aan landschapselementen. Door vervlakking van het landschap zijn een groot deel van deze elementen verdwenen. Herinrichten van dit boerenerf vormt een kans voor landschapsontwikkeling.



Huidige erf met schuren en omliggende landbouwgrond en aanwezige beplanting.



Luchtfoto van het erf met directe omgeving.

5.1 Uitgangspunten landschapsplan

Bij de herinrichting van het erf is uitgegaan van gebiedseigen landschapselementen en karakteristieken:

1. Houtsingel en versterking bomenrijen rondom percelen

De bomenrij aan de noordzijde van het landbouwperceel wordt verstevigd door middel van inplant van bomen, waarmee de open plekken in dit element worden opgevuld. De inplant vindt plaats met laanbomen formaat 10 – 12. In aansluiting bij de aanwezige bomen worden hiervoor inlandse eiken geplant.



Foto: Bomenrij langs noordzijde landbouwperceel. Hierin ontbreken meerdere bomen om een gesloten rij te vormen.

2. Aanleg van singel/struweel langs noordzijde van het erf.

Aan de noordzijde van het erf is de aanplant voorzien van een houtsingel/struweelhaag, waarmee aansluiting wordt gevonden met de laanbomen langse de Dijkmansweg. Inplant vindt plaats met inheemse beplanting: zomereik, elzen, veldesdoorn, hazelaar, meidoorn, Gelderse roos, inheemse vogelkers en lijsterbes.



Foto: huidige situatie aan noordzijde van het erf.

In de noordwest hoek van het erf wordt een solitaire boom geplant. Dit kan bijvoorbeeld een walnoot zijn.

3. *Landbouw*

Het landbouwperceel blijft deze functie behouden.



4. *Erfinrichting*

De beeldbepalende inheemse loofbomen die op het erf staan blijven gespaard. Dat geldt tevens voor de hoogstamfruitbomen in de kleine boomgaard die tussen de huidige woning en ligboxenstal staat.

Aan de noordzijde van het bouwblok staat een oude en beeldbepalende esdoorn. Deze dient behouden te blijven. Dat betekent, dat er tijdens de sloop van de gebouwen voorzorgsmaatregelen genomen dienen te worden die beschadiging aan stam, takken en/of wortelgestel voorkomen.



Foto: esdoorn op erf

Aan de voorzijde van de woning in de siertuin staan coniferengroepen. Het voorstel is deze te verwijderen en te vervangen door landschappelijke passende beplanting. Als afscheiding is een meidoornhaag opgenomen. In plaats van de huidige coniferen is aanplant van vogelbosjes voorzien. Deze bestaan uit Gelderse roos, inlandse vogelkers, lijsterbes, en een enkele hulst.

Een boomgroep aan noordwest zijde van de huidige woning, bijvoorbeeld 3 walnoten, legt een verbinding met de nieuwe schuur.

5. *Verbinding tussen oude en nieuwe woning.*

Momenteel staat er een kleine hoogstamboomgaard tussen de huidige woning en ligboxenstal. Deze boomgaard wordt uitgebreid met ca. 9 nieuw aan te planten hoogstamfruitbomen.



Foto: huidige hoogstamboomgaard

6. Ontsluiting van het erf

De huidige oprit naar het erf verdwijnt. Ca 20 meter in noordelijke richting wordt een nieuwe inrit gerealiseerd die toegang biedt tot zowel de huidige als nieuwe woning. Hiermee gaat het verkeer voor beide woningen achter de nieuwe schuur langs. Voor de bewoners van de bestaande boerderij geeft dit meer rust.

5.2 Uitwerking

Situatie na sloop van gebouwen en aanwezige landschapselementen.



Kaart: Situatie op het erf na sloop van de gebouwen. De nieuwe woning en de bijbehorende bergingen zijn al wel opgenomen.

In onderstaande kaart zijn de nieuwe landschapselementen en de indeling van het erf weergegeven.



Kaart: De nieuwe landschapselementen opgenomen. De cirkel geeft de samenhang van het erf weer. De hoogstamboomgaard is de verbindende schakel op het erf tussen de woningen. Tevens zorgt deze ervoor, dat de toekomstige erven hun eigen privacy hebben.

Uitgangspunten landschapsplan

De openheid die ontstaan is door het verwijderen van de schuren wordt opgevangen door de aanplant van de singel aan de noordzijde. De versterking van de boomgaard ende aanplant van een boomgroep en solitaire boom kleden het landschap verder aan.

Zowel de bestaande als de nieuwe woning hebben hun eigen zichtlijn. Voor de bestaande woning is deze in zuidelijke richting, voor de nieuwe woning in noordelijke richting.

5.3 Landschapsplan met toegevoegde natuur- en belevingswaarde

De natuur- en belevingswaarden worden verstrekt door het toevoegen van nieuwe landschapselementen en uitbreiden van hoogstamboomgaard op het erf. Daarnaast kan er door het inzaaien van een rand ter breedte van ca. 5 meter om het erf met bloemrijk mengsel een overgangszone worden gecreëerd naar het landbouwperceel.



5.4 Toetsing landschapsplan aan LOP

In het LOP (Landschapsontwikkelingsvisie. Gemeenten Bronckhorst-Lochem-Zutphen, 2009) staat de gewenste ontwikkeling voor het kampenlandschap beschreven:

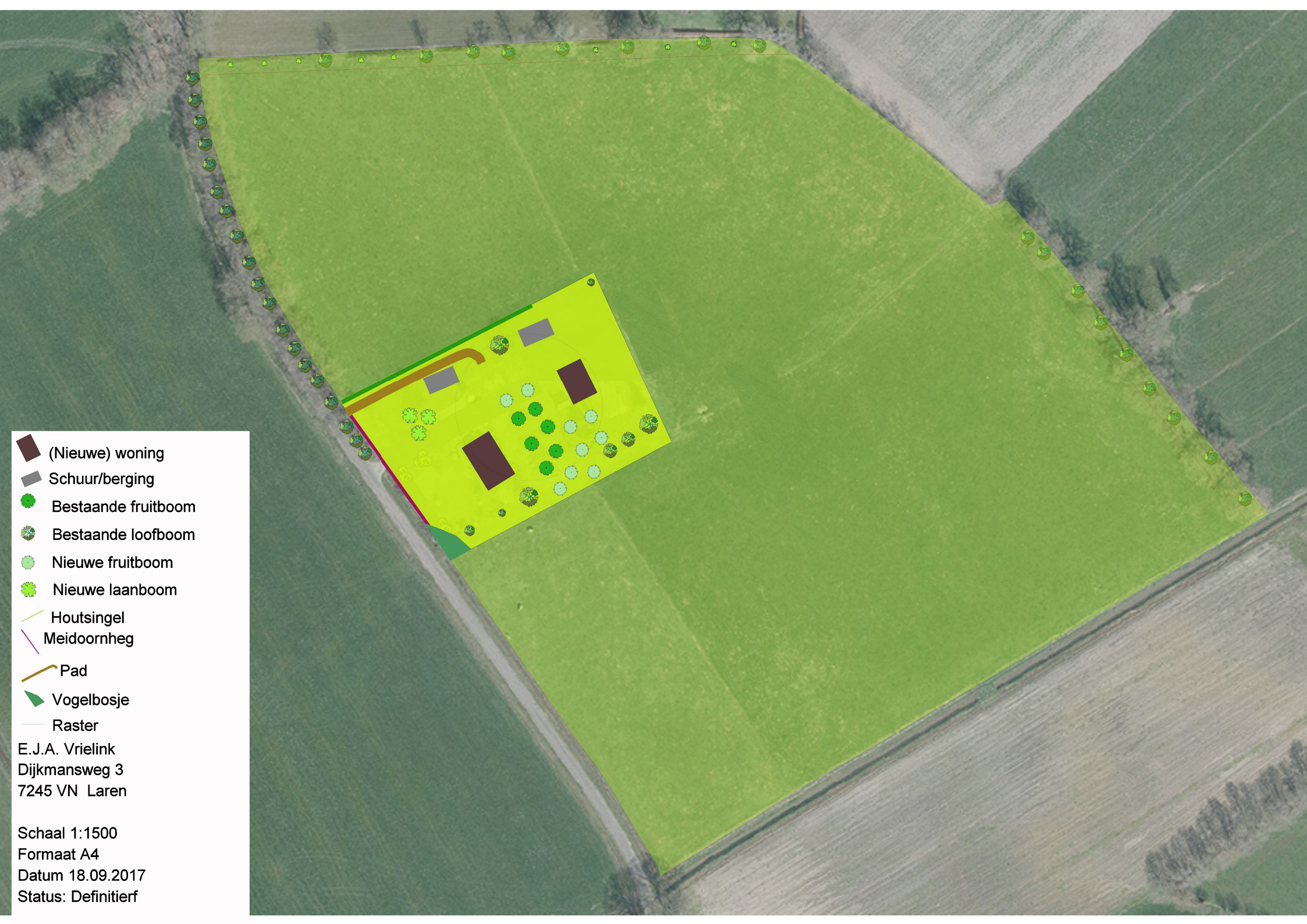
- Erfafscheiding door kleinschalige landschapselementen
- Behoud, herstel en ontwikkeling van houtwallen, singels, hagen en erfbossen
- Behoud en versterken van doorzichten
- Onderhoud en beheer van cultuurhistorische patronen

Met het voorgestelde landschapsplan wordt tegemoet gekomen aan de gewenste landschapsontwikkeling voor het kampenlandschap.



6. Bijlagen

- Inrichtingskaart



-  (Nieuwe) woning
-  Schuur/berging
-  Bestaande fruitboom
-  Bestaande loofboom
-  Nieuwe fruitboom
-  Nieuwe laanboom
-  Houtsingel
-  Meidoornheg
-  Pad
-  Vogelbosje
-  Raster

E.J.A. Vrielink
Dijkmansweg 3
7245 VN Laren

Schaal 1:1500
Formaat A4
Datum 18.09.2017
Status: Definitief