

Landschapsplan Grote Drijfweg 17 Lochem

Ten behoeve van functieverandering naar wonen.

Fam. Klein Wassink
03-04-2018

Opgesteld door ing. J.Collou



Aanleiding

De familie Klein Wassink woont aan de Grote Drijfweg 17 in Lochem. Enkele jaren geleden zijn ze gestopt met hun melkveebedrijf. De schuren worden nu gebruikt voor caravanstalling en een werkplaats voor houtbewerking. De heer Anton Klein Wassink maakt hier zelf houten meubelen en duiventillen als hobbymatige activiteit.

Het is de bedoeling om de overtollige landschap-ontsierende bedrijfsgebouwen af te breken en hiervoor een nieuwe woning terug te bouwen. De hobbymatige activiteiten zullen worden voortgezet in twee bestaande gebouwen.

Om dit plan te kunnen realiseren is een bestemmingsplanwijziging nodig. Eén van de voorwaarden voor deze bestemmingsplanwijziging is een goede landschappelijke inpassing met groenplan. In dit rapport wordt dit landschappelijk inpassingsplan beschreven.

Planlocatie



Op de afbeelding hieronder is de nieuwe bebouwingssituatie aangegeven waarbij geel omlind de te slopen bebouwing. In totaal zal er een reductie plaatsvinden van 1.625 m² bebouwing.

De oude T-boerderij met het bijgebouw zal blijven staan evenals een klein karakteristiek schuurtje voor houtopslag.



Afbeelding van bovenaanzicht van het erf met het cluster van gewenste blijvende bebouwing en de sloop van gebouwen A, B, C en D.
(Bron: Praatdocument, Rood voor Rood, Grote Drijfweg 17 Lochem)



De te behouden oude T-boerderij met hieraan gekoppeld het bijgebouw “de schöppe”.



Te slopen gebouw H

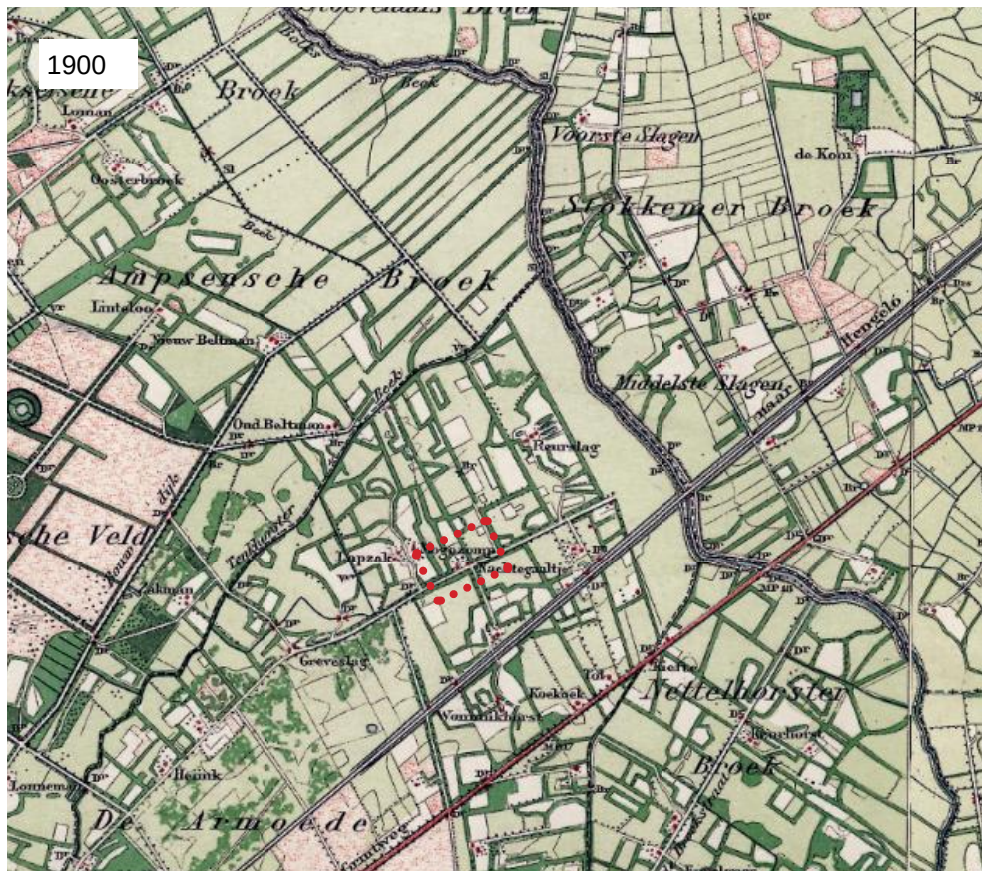


Naast de T-boerderij en het bijgebouw staat dit kleine karakteristiek schuurtje voor houtopslag. De wens bestaat deze te behouden.



Te slopen gebouwen B en D

Historische ontwikkeling landschap



De planlocatie (aangegeven met een rode stippellijn) ligt ten noord-oosten van de kern Lochem. De planlocatie ligt op de grens van het open broekgebied, vlakke en open gebieden in rechte lijnen, zoals langs de Bolksbeek, en het kleinschalig kampenlandschap, te herkennen aan een grillig patroon van essen, houtwallen, bosjes. Zoals in het LOP (Landschapsontwikkelingsplan) van de Gemeente Lochem staat beschreven, valt de planlocatie net binnen het landschapstype open broekgebied. De historische kaart uit 1900 laat echter zien dat het landschap rond 1900 zeker niet te omschrijven viel als open. De kavels waren klein en grillig met verspreid liggende bebouwing omsloten door singels en hagen.



Het huidige kaartbeeld laat een veel opener landschapsbeeld zien. Het kleinschalige landschap is grotendeels verdwenen. Kavels zijn vergroot en houtsingels zijn verdwenen. Het karakter is meer dat van een open broekgebied geworden.



Ingezoomd op de planlocatie is te zien dat de bebouwing rond 1900 al aanwezig was. Het omringende landschap is echter dramatisch veranderd. Buiten de wegbegeleidende beplanting zijn nagenoeg alle groenstructuren verdwenen.

Uit veldbezoek blijkt dat rond het erf van de familie Klein Wassink de situatie groener is dan dat deze op de topografische kaart wordt aangegeven.

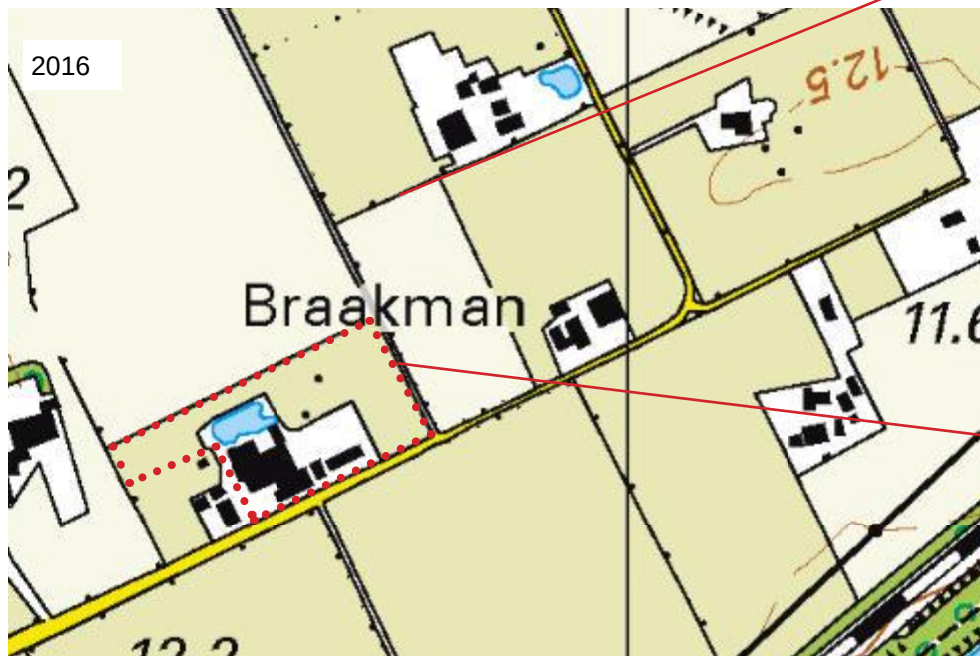
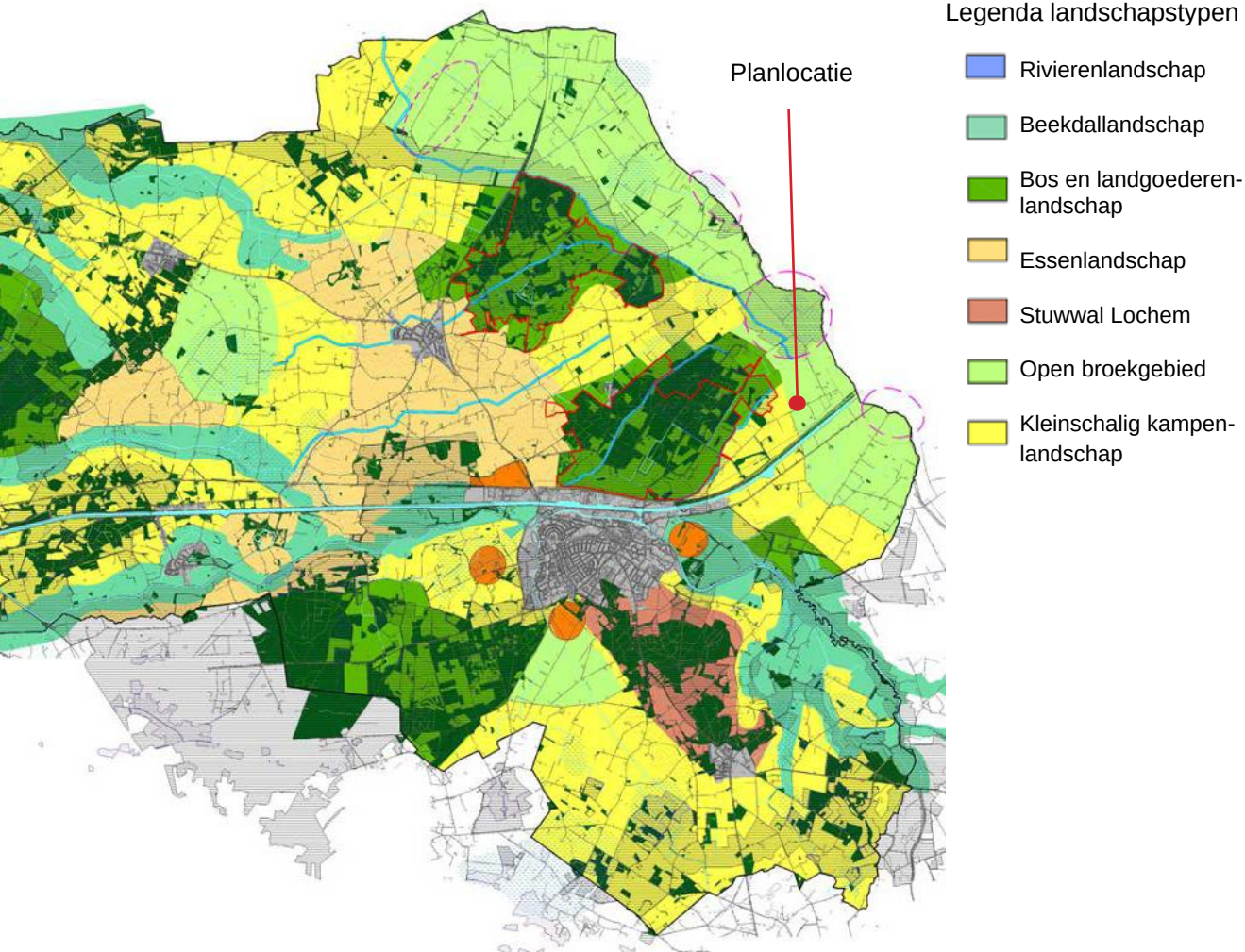


Foto boven: vrij recent aangeplante singel.



Foto onder: laan beplanting en verspreid struweel.



Open broekgebied	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Vlak en open	Openheid behouden
	Rechte wegenstructuur met (deels) beplanting	Wegbeplanting
	Grote, rechte percelen met sloten	Rechte lijnen
	Weinig beplanting	Natte natuur ontwikkelen, grofmazig met riet, els, wilg
	Bomen: els, wilg, vuilboom, Gelderse roos, vlier, vogelkers	Weidevogels beschermen
Bebouwing	Bebouwing uit jaren '30 en later	Materialen: afgestemd op omgeving
	Bebouwing met voorkant naar wegzijde	Maximaal 1 – 2 bouwlagen
	Bebouwing langs wegen gelegen	Sobere uitstraling
	Hallehuizen	
	Diverse bouwvormen vanaf begin 20e eeuw	
Erfbeplanting	Bomen: populier, wilg, berk, els, es	Hagen en windsingels versterken
	Hagen: beuk om 'hof' (voortuin), meidoorn, sleedoorn	Kleine boomgaarden behouden
	Windsingels op zuid-west zijde	
	Boomgaard klein	

Afbeelding Visiekaart Visie Buitengebied Lochem (Bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

Op de vorige pagina staan de Uitgangspunten voor ontwikkelingen binnen het landschapstype Open broekgebieden.

Zoals al uit het historisch kaartmateriaal is gebleken is de planlocatie qua historie beter in te delen in het landschapstype kleinschalig kampenlandschap. Buiten de grillige kavelstructuren is de bebouwing ook al op de kaart van 1900 te zien.

Als aanknopingspunten voor de landschappelijke inpassing wordt dan ook gekeken naar zowel de kleinschalige verkaveling zoals deze nog tot de jaren 30 van de vorige eeuw het geval was als naar de uitgangspunten voor ontwikkelingen in het open broekland.

Vanaf 1930 is er bebouwing te zien aan de oostkant van het woonhuis en liep er een houtsingel van zuid naar noord op het perceel. Op de plek waar vanaf 1930 stallen hebben gestaan wordt het nieuwe woonhuis gesitueerd. Dwars op de weg zoals het erf zich in de tijd ontwikkeld heeft. Het nieuwe woonhuis krijgt een simpele voetafdruk en zal bestaan uit één bouwlaag met kap (referentiebeelden op de volgende pagina). Hiërarchisch zal dit gebouw ondergeschikt zijn aan de bestaande bebouwing. Dit wordt bewerkstelligd door het gebouw achter de rooilijn van de huidige bebouwing te plaatsen en de uitstraling te geven van een zogenaamde 'schuurwoning'. De nieuwe singel loopt van zuid naar noord. De noordgrens van de percelen wordt niet aangeplant om zo het zicht op het opener achterland te behouden.



Referentiebeelden bebouwing





Op en rond het bestaande erf staan verspreid veel oude fruitbomen en solitaire bomen. Er is een natuurrijke zone met poel berken en ruig grasland. Bij de sloop van de stallen zoal zoveel mogelijk getracht worden bestaande bomen te behouden. Dit zal wellicht niet in alle gevallen mogelijk zijn omdat een aantal van deze bomen bijna in de stal staat. Op de plek van de grote stal zal een nieuwe boomgaard worden aangeplant rond de bestaande fruitbomen. Overige solitaire bomen zullen (voor zover de sloop van de gebouwen dit toelaat) worden behouden.





Bestaande bomen

Nieuwe bomen



De landschappelijke inpassing zal bestaan uit de volgende onderdelen:

A Hoogstam boomgaard

Na sloop van de stallen zullen nieuwe hoogstamfruitbomen worden aangeplant. Samen met bestaande fruitbomen zullen deze zodanig worden geplant dat er een duidelijke boomgaard ontstaat. Deze boomgaard zal d.m.v. een haag worden omkaderd.

Beplanting: Hoogstam fruitbomen 10 x sortiment nader te bepalen.
Haag keuze uit: meidoorn, beuk, veldesdoorn.

B Houtsingel

Over een lengte van 80 meter wordt een houtsingel aangelegd, bestaand uit struweel en boomvormers.

De singel heeft een gemiddelde breedte van 5 meter (3 plantrijen) In totaal ± 160 stuks. De beplanting wordt volgens onderstaand schema aangelegd.

Beplanting:

Wilde kers	- Prunus avium 5% (boomvormer)
Krentenboompje	- Amelanchier lamarckii 25% (bosplantsoen)
Kardinaalsmuts	- Euonymus europaeus 15% (bosplantsoen)
Lijsterbes	- Sorbus aucuparia 20% (bosplantsoen)
Gelderse roos	- Viburnum opulus 15% (bosplantsoen)
Vuilboom	- Rhamnus frangula 20 % (bosplantsoen)

C Wegbegeleidende beplanting

De wegbegeleidende beplanting langs de Grote Drijfweg bestaat voornamelijk uit Eik. Dit patroon wordt op een aantal plekken onderbroken door knotwilgen. Deze knotwilgen zullen ook worden aangeplant langs de zuidzijde van het perceel.

Beplanting: Salix alba (knotboom) 8x

D Solitaire erfbomen.

Op het perceel worden een aantal solitaire bomen aangeplant.

Beplanting: Keuze uit: Tilia europaea.
Juglans regia
Castanea sativa

Beheer

Nieuwe aanplant alleen planten in de daarvoor geschikte periode. Bij voorkeur het najaar of anders vroeg in het voorjaar, vóór de bladvorming. In het jaar na aanplant dient de beplanting te worden gecontroleerd op sterfte, waarna eventuele gaten in de beplanting aangevuld dienen te worden met nieuw plantgoed.

Houtsingel B

Middelhout beheer (hakhout met boomvormers).

De eerste jaren (6 tot 8 jaar) hoeft hier niets aan te gebeuren. Als de beplanting gesloten raakt en hol dreigt te worden, dient er te worden verjongd.

Dit gebeurt door struiken af te zetten, bij voorkeur niet alles in een keer.

Na verjonging hoeft zo'n 8 jaar niets gedaan te worden. Afzetten van de struiken gebeurt niet te laag (zo'n 20 cm boven de grond).

Hakhoutbeheer vind plaats tussen 1 november en 15 maart.

Takken die overlast geven kunnen eventueel jaarlijks worden gesnoeid.

De Boomvormers worden vanaf het begin vrijgehouden zodat er niet te veel concurrentie is. Deze worden niet afgezet zoals het overige plantgoed, maar moeten de ruimte krijgen om zich in goed te kunnen ontwikkelen, de struiken die rechtstreeks de boomvormers hinderen kunnen verwijderd worden.

Wegbegeleidende beplanting C

Knotwilg

Verwijder regelmatig alle takken van de kruin. Voor een wilg geldt daarbij een frequentie van eens in de drie tot vier jaar. Langer wachten een risico voor het optreden van watermerkziekte. Jonge knotbomen elke twee jaar omdat de kroon anders te zwaar wordt voor de stam. Haal eventueel na iedere knotbeurt kort na het eerste groeiseizoen zoveel takken weg dat er zo'n tien tot twintig (afhankelijk van de ouderdom van de boom) overblijven.

Takken niet te kort afzagen. Laat bij het knotten stompjes tak staan van ongeveer drie tot tien cm lang. Hierdoor ontstaan holten die gebruikt kunnen worden door holenbroeders.

