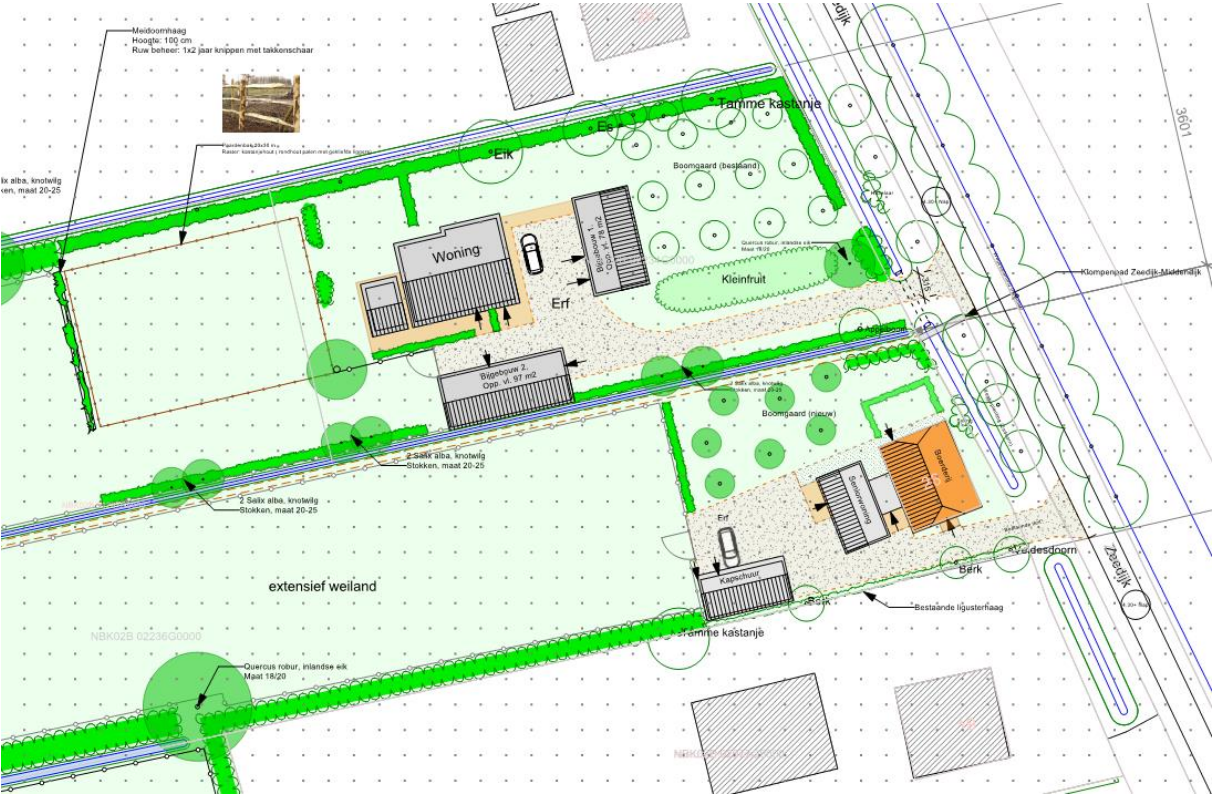
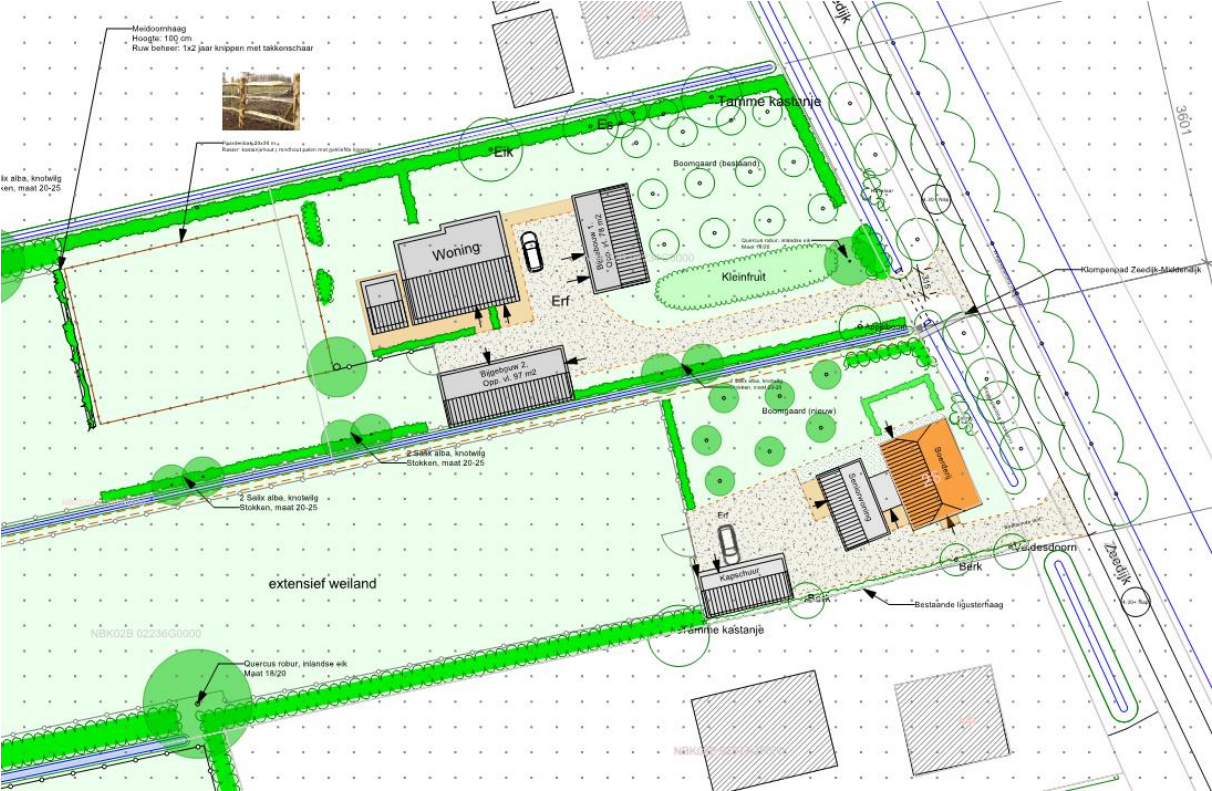


Functieveranderingsplan Zeedijk 23, Nijbroek

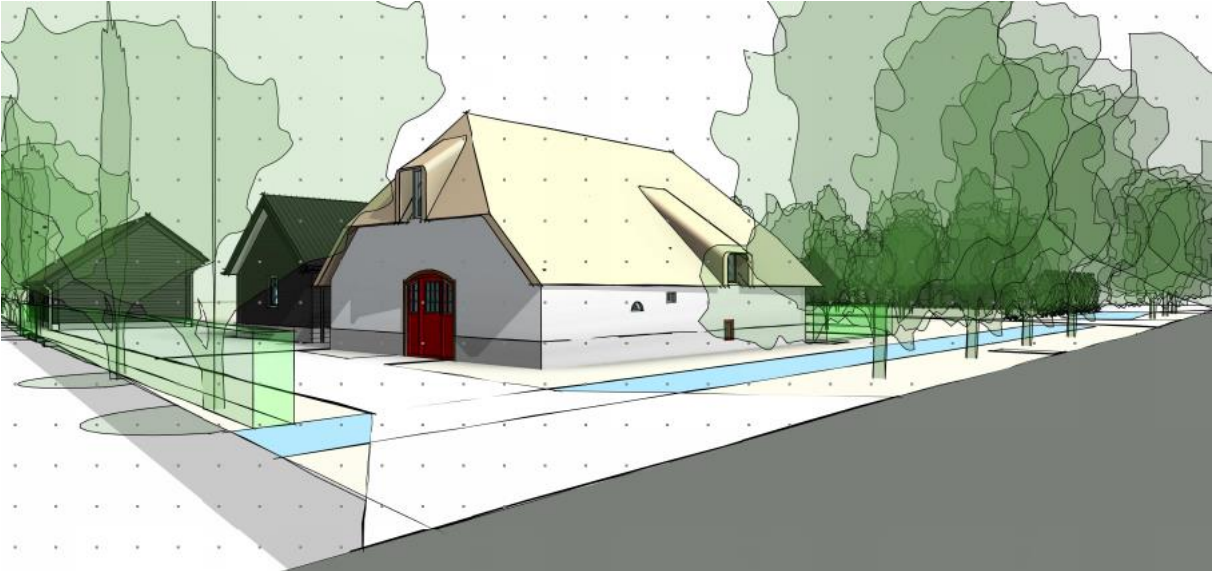


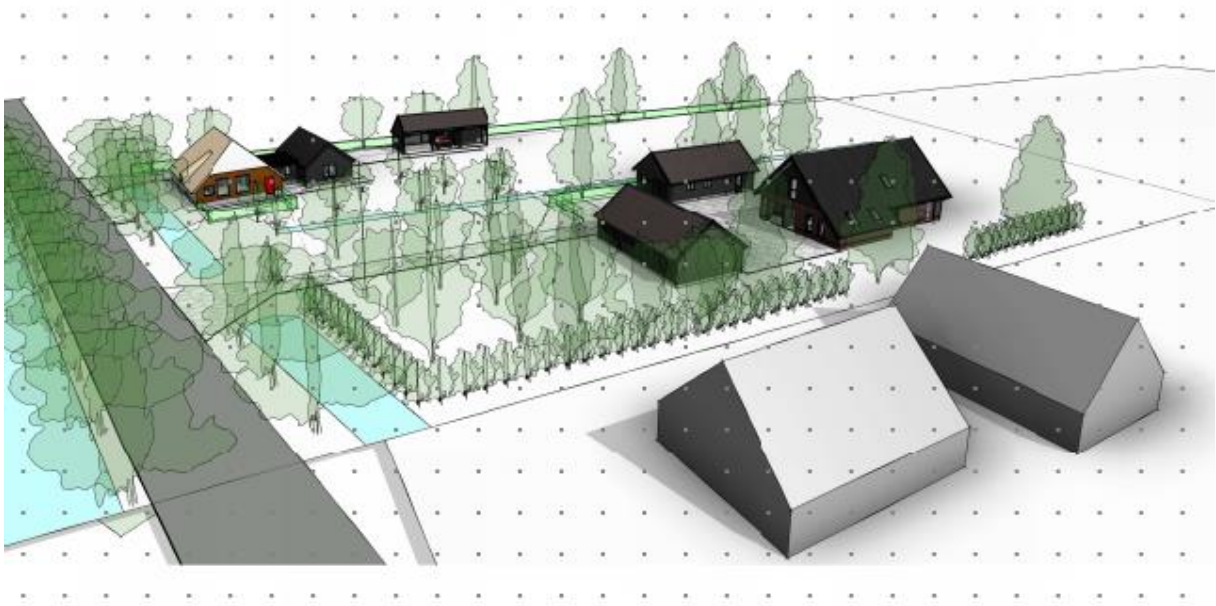
26 maart 2021

Erfinrichting



Impressies bebouwing









Beschrijving van natuur- en landschapselementen

Struweelhaag
Bron: www.bij12.nl

In de loop der eeuwen zijn in het Nederlandse landschap diverse lijnvormige landschapselementen verschenen met houtige gewassen. Sommige van deze landschapselementen zijn al eeuwen oud. De functie van dergelijke landschapselementen was perceelafscherming en weiding. Door de komst van prikkeldraad en de schaalvergroting en nuilverkavelingen zijn vele kilometers van deze elementen verdwenen. Struweelhaagen komen in heel Nederland voor en er zijn vele lokale varianten. Karakteristieke heggelandschappen zijn terug te vinden langs de grote rivieren Maas en IJssel, in Zuid-Beveland en op Walcheren. Deze landschapselementen kennen een sterke samenhang met het omliggende landschap. Het verschilt met een knip- of scheerhaag is dat een struweelhaag minder frequent wordt gesnoeid en daardoor meer en breder uitgroeit. Soms is er sprake van speciale beheersvormen zoals bij vlechtheggen. Struweelhaagen vormen een belangrijk leefgebied voor aan struvelen en zomen gebonden flora en fauna in het cultuurlandschap. Ze zijn tevens van belang ter oriëntatie voor vleermuizen en als verbindingzone voor fauna.

Een struweelhaag is een vrijliggend lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten opgaande begroeiing van inheemse, overwegend doornachtige, struiken. Een struweelhaag is minimaal 25 meter lang. Hagen die minimaal eenmaal per 3 jaar worden gesnoeid horen tot het beheertype: knip- of scheerhaag.

Knip- of scheerhaag
Bron: www.bij12.nl

Heggen zijn al eeuwen te vinden in het Nederlandse cultuurlandschap. Waar in natte delen van Nederland sloten als eigendoms- of perceelafscherming dienden, werden in drogere delen veelal heggelandschappen gebruikt. De doornige meidoorn kon daarnaast ook nog een veekende functie hebben. Ook op landgoederen en forten is het gebruik van meidoornhagen bekend. De introductie van het prikkeldraad rond 1900 heeft gezorgd voor het verdwijnen van veel heggelandschappen. Heggen komen in heel Nederland voor, maar zijn vooral te vinden rondom dorpen en boerderijen. In Zuid-Limburg is de knip- en scheerhaag ook een karakteristiek landschapselement in het landelijke gebied.

Door het regelmatig knippen heeft de heg een strak en recht uiterlijk. Heggen zijn van belang als leefgebied en migratielocatie. Daarnaast bieden heggelandschappen schuilplaatsen voor de fauna in het cultuurlandschap.

Een knip- of scheerhaag is een vrijliggend lijnvormig landschapselement, met een aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen en/of struiken, dat wordt geknipt of geschoord. Een knip- of scheerhaag is minimaal 25 meter lang. Een knip- of scheerhaag kan periodiek gevlochten worden.

Hakhoutbosjes
Bron: www.bij12.nl

Soorten hebben al eeuwenlang behoefte aan hout voor allerlei doeleinden. Het kan hierbij gaan om brandhout, staken voor de groentetuin of hout voor gereedschapsstelen. Dit soort bosjes wordt in de volksmond ook wel 'gierhouthousoosje' genoemd. In de loop der tijd zijn deze bosjes vaak in onbruik geraakt omdat er steeds minder behoefte aan het hout kwam. Ook werden in sommige regio's deze bosjes gebruikt om aan ziekten doodgemaakte vee te dumpen.

Een hakhoutbosje is een vrijliggend vlakvormig landschapselement, met inheemse bomen en/of struiken dat als hakhout wordt beheerd. Een hakhoutbosje is minimaal 1,0 are en maximaal 1,0 hectare groot. Kleine vrijliggende bosjes zonder hakhoutbeheer of met een zeer beperkte vorm van hakhoutbeheer behoren tot het beheertype: bossingel en bosje.

- Beplanting samenstelling**
- Meidoornhagen**
Lengte: 245 m
lantverband: enkele rij
Plantafstand: 4 st per strekkende meter
Type inplant: bosplantsoen, maat 80-120 cm (1+2)
 - Hakhout perceel**
Oppervlakte: 1.050 m²
Plantverband: rijen
Plantafstand: 125x125 cm
Aantal planten: 675 st
Type inplant: bosplantsoen, maat 80-120 cm (1+2)
 - Struweelhaag**
Lengte nieuwe aanplant: 950 m
Plantverband: enkele rij
Plantafstand: 4 st per strekkende meter
Type inplant: bosplantsoen, maat 80-120 cm (1+2)
- Sortiment**
- 90% Crataegus laevigata, meidoorn 900 st
 - 5% Prunus spinosa, sleedoorn 50 st
 - 5% Rosa carnina, hondroos 50 st
- Sortiment**
- 90% Quercus robur, inlandse eik 600 st
 - 10% Fraxinus excelsior, es 75 st
- Sortiment**
- 50% Crataegus laevigata, meidoorn 1.900 st
 - 40% Prunus spinosa, sleedoorn 1.520 st
 - 10% Rosa carnina, hondroos 380 st

Renvooi

- Bestaande bomen (landschapsbomen en fruitbomen)
- Hoogstam fruitbomen, nieuw
- Bomen, nieuwe aanplant
- Hakhout bosje van Eik en Es
- Knip- en scheerhaag (meidoorn)
- Struweelhaag, nieuw
- Struweelhaag, bestaand
- Gras, extensief beheer
- Ruimte voor kleinfruit
- Weiderastor, gekleefde eikenhouten palen
- Erverharding, halfverharding
- Erverharding, gebakken klinkers
- Klompepad Zeedijk - Middendijk
- Greppels en kavetgrensloten, nieuw
- Greppels en kavetgrensloten, bestaand
- Eikenhouten landhek

Toelichting landschappelijke inpassing transformatieplan erf Zeedijk 23 Nijbroek

Wijzigen bestemming van agrarisch naar bestemming wonen
met toevoeging van een woning aan de Zeedijk 23 Nijbroek



15 Juli 2020

Opdrachtgever:

Dhr. C. (Cees) Brouwer
Zeedijk 23
7397 NS Nijbroek

Contactpersoon:

Dhr. Gerrit Mosterd
Telefoon: 06-53578377
Email: gwmosterd@gmail.com

Gemachtigde:

Groenadviesbureau H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
Email: info@harrytenhave.nl
www.harrytenhave.nl
Telefoon: 06-51346628
Telefoon: 0570-532000

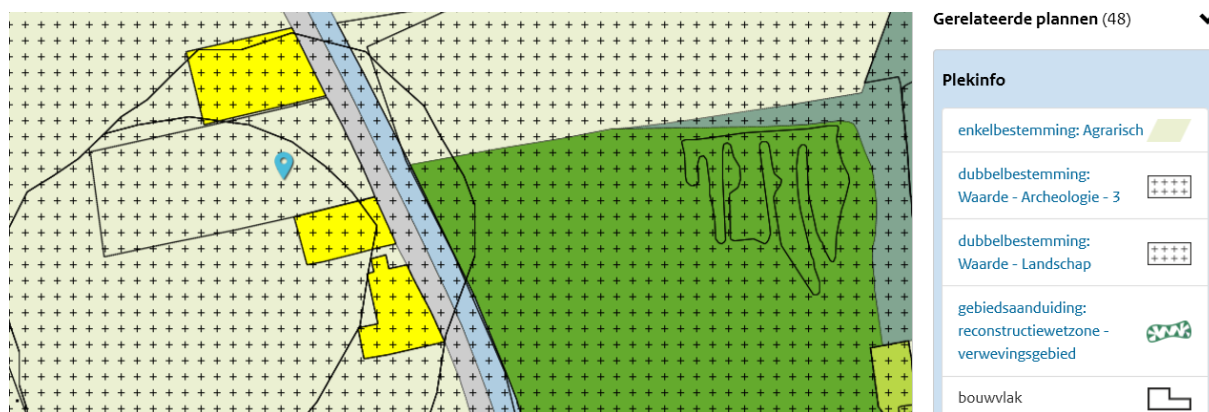
Huidige situatie

Aan de Zeedijk 23 woont de heer Cees Brouwer. Hij heeft een agrarisch bedrijf. Het bedrijf is ingericht voor het houden van koeien en varkens en is een aantal jaren geleden beëindigd. De schuren worden nu gebruikt voor het hobbymatig houden van paarden en pony's door derden. De percelen, die in eigendom zijn van Cees Brouwer, hebben een totale oppervlakte ongeveer 4,0 ha.

De boerderij ligt in het bebouwingslint van 4 boerderijen. Deze voormalige boerderijen, liggend links en rechts van Zeedijk 23, hebben allemaal reeds een woonbestemming. De boerderij van Cees heeft een agrarische bestemming.



Figuur 1, ligging van het bedrijf in het bebouwingslint aan de Zeedijk



Figuur 2, uitsnede verbeeldingskaart vigerend bestemmingsplan

Op het erf staat een boerderij, de woning van Cees, met divers schuren. De boerderij is gebouwd rond 1880. De schuren zijn gebouwd in de periode 1970-1990.



Foto van de boerderij

De schuren op het erf hebben een totale oppervlakte van 1.266 m². Alle schuren hebben asbesthoudende daken.

De ontwikkeling

Doordat de eigenaar op deze plek is gestopt en heeft aangegeven het eigendom te verkopen ontstaat de vraag hoe deze plek te herontwikkelen en een nieuwe toekomst te geven. Alvorens de verkoop te starten heeft de adviseur van de Cees Brouwer, Gerrit Mosterd, aangegeven een transformatieplan te maken. Door een gedragen plan, met akkoord van de gemeente en de directe burens, kan deze plek worden getransformeerd naar een toekomstbestendige situatie die recht doet aan haar omgeving en een bijdrage levert aan het gewenste toekomstbeeld van de polder Nijbroek.

Gemeentelijk gebiedsbeleid

De gemeente Voorst heeft, in overleg met bewoners van Nijbroek, het toekomstbeeld vastgelegd in haar beleid "Een toekomstbeeld voor en van Nijbroekers".

Dit plan beschrijft het ontwikkelingsbeeld in 4 hoofdlijnen:

1. Grondgebonden werken
2. Een rijk landschap
3. Een veerkrachtige gemeenschap
4. Eigen regie

Op basis van het gemeentelijk beleid voor dit gebied, de wensen van de opdrachtgever, de burens en de potentiële koper van de compensatiekavel is een transformatieplan gemaakt voor het erf en de bijbehorende agrarische percelen.

De uitgangspunten voor dit plan zijn:

1. Versterking van het landschap, de DNA van het polderlandschap zichtbaar, sterker en beleefbaar maken. Het versterken van de kenmerkende inrichting. Het versterken van de biodiversiteit. Versterken van de polderstructuur;
2. Slopen van alle landschapontsierende schuren;
3. Verwijderen van alle asbesthoudende daken;
4. Behoud van alle bestaande bomen en fruitbomen op het erf;
5. Behoud van de verschijningsvorm en voetprint van de oude boerderij.

De ontwikkeling is een uitgelezen kans om inhoud en uitwerking te geven aan het gemeentelijk beleid voor dit gebied. Er is door ondergetekende een transformatieplan gemaakt voor de nieuwe gebouwen en het karakteristieke boerderijtje. Deze zijn als bijlagen bijgevoegd.

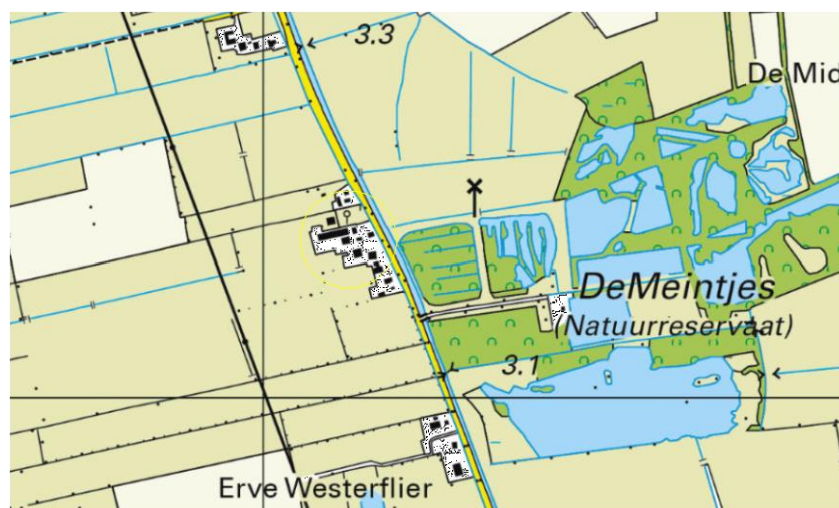
Toelichting op het erf- en landschapsplan

Het slagenlandschap van het plangebied is nog goed herkenbaar. Kernkwaliteit is al eeuwenlang het gebruik van de percelen voor de landbouw en is nog altijd de belangrijkste drager van de Polder Nijbroek. Het agrarische cultuurlandschap en bijbehorende grondgebruiksvormen is daarom ook heden ten dage een belangrijke kernkwaliteit van deze polder. Historische hakhoutpercelen, hoogstamboomgaarden en houtranden vormen waardevolle cultuurhistorische relictten van het vroegere grondgebruik.



Topografische kaart plangebied rond 1920

Bij de boerderij Zeedijk 23 ligt ongeveer 4,0 ha. agrarisch grond. Op basis van het gebiedsbeleid en de historie van het gebied is een plan gemaakt om het gebied te versterken met robuuste landschapselementen; struweelhagen, knip- of scheerhagen en hakhoutbosjes. In de bijlage is een beschrijving van deze elementen weergegeven. Het plangebied ligt aansluitend aan het natuurreservaat De Meintjes.



Ligging plangebied t.o.v. natuurreservaat

Als referentiebeeld voor de ontwikkeling is het landschap tegenover de Meintjes Zeedijk Nijbroek



Referentie beeld landschappelijk inpassing

Investerings in ruimtelijke kwaliteit

1. Sloop en saneren van landschapontsierende schuren.

Op het erf staan 5 schuren met een totale oppervlakte van 1.266 m². Alle schuren hebben asbesthoudende daken. Alle schuren worden gesloopt. Het overzicht van de te slopen gebouwen is als bijlage bijgevoegd.

2. Behoud van de karakteristieke boerderij.

De oorspronkelijke boerderij blijft behouden en wordt hersteld. De boerderij krijgt een woonfunctie. Aan de zuidzijde wordt een aangebouwde senioren woning toegevoegd om een goede woonplek te geven voor de huidige eigenaar. Een boomgaard aan de westzijde blijft behouden



Voorzijde van de boerderij

3. Herstel van het oude cultuurlandschap.

In het plan wordt ruim 3.5 ha oud cultuurlandschap hersteld door aanplant van:

- 225 m¹ meter meidoornhagen
- 1200 m² hakhoutbos
- 950 m¹ struweelhaag
- 12 stuks inlandse eik
- 10 st knotwilgen
- 7 stuks hoogstam fruitbomen

4. Herstel van de structuur van het slagenlandschap

Op een bestaande erf is de kavelstructuur niet meer herkenbaar. Het nieuwe erf is zodanig gesitueerd dat het slagenland ter plaatse kan worden hersteld. Er wordt ruim 500 m¹ kavelsloot aangelegd/hersteld. Langs de perceelgrenzen/de struweel heggen worden nieuwe rasters aangebracht met gekliefde eikenhouten palen en bij de toegangen vanaf het erf worden eikenhouten landhekken geplaatst.

5. Aanleg klompenpad Zeedijk-Middenweg

Op de hartlijn van de slag wordt een klompenpad aangelegd met een lengte van 475 m¹. De pad is een wandelpadverbinding tussen de Zeedijk en Middenweg. Het pad sluit aan bij de ontwikkeling op het erf van Middenweg 26 Nijbroek.

Inpassing nieuwe woning

Ter compensatie van de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit kan een woning worden toegevoegd. Vanwege de ligging van de boerderij is het eigenlijk onmogelijk om hier op een goede manier 2 woningen op 1 erf te ontwerpen. De gemeente is geen voorstander van een gezamenlijk erf aan de voorzijde van het boerderijtje en aan de achterzijde is eigenlijk geen ruimte. De gemeente kiest voor 2 erven, waarbij de slag van 60m wordt opgesplitst in 2 slagen van ongeveer 30m. In het midden van de 2 slagen kan een greppel worden aangelegd en hier liggen de oprit naar de woning en een wandelpad. Het erf wordt ingevoegd in het lint van een vijftal woningen liggend aan de Zeedijk.



Inpassing compensatiewoning

Communicatie over het plan

Gedurende de planvorming is gesproken met onderstaande organisaties en personen. Allen hebben een bijdrage positieve bijdrage geleverd aan de tot stand komen van het plan.

- Gemeente Voorst
- Coöperatie Polder Nijbroek
- Buren erf Zeedijk 23, huisnummers 25 en 27
- Waterschap Vallei en Veluwe
- Agrarische Natuurvereniging VeluweJsselzoom

Beschrijving van natuur- en landschapselementen

Struweelhaag

Bron: www.bij12.nl

In de loop der eeuwen zijn in het Nederlandse landschap diverse lijnvormige landschapselementen verschenen met houtige gewassen. Sommige van deze landschapselementen zijn al eeuwen oud. De functie van dergelijke landschapselementen was perceelsscheiding en veekering. Door de komst van prikkeldraad en de schaalvergroting en ruilverkavelingen zijn vele kilometers van deze elementen verdwenen. Struweelhagen komen in heel Nederland voor en er zijn vele lokale varianten. Karakteristieke heggenlandschappen zijn terug te vinden langs de grote rivieren Maas en IJssel, in Zuid-Beveland en op Walcheren. Deze landschapselementen kennen een sterke samenhang met het omringende landschap. Het verschil met een knip- of scheerheg is dat een struweelhaag minder frequent wordt gesnoeid en daardoor meer en breder uitgroeit. Soms is er sprake van speciale beheervormen zoals bij vlechtheggen. Struweelhagen vormen een belangrijk leefgebied voor aan struwelen en zomen gebonden flora en fauna in het cultuurlandschap. Ze zijn tevens van belang ter oriëntatie voor vleermuizen en als verbindingzone voor fauna.

Een struweelhaag is een vrijliggende lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten opgaande begroeiing van inheemse, overwegend doornachtige, struiken.

Een struweelhaag is minimaal 25 meter lang. Hagen die minimaal eenmaal per 3 jaar worden gesnoeid horen tot het beheertype; knip- of scheerheg.

Knip- of scheerhaag

Bron: www.bij12.nl

Heggen zijn al eeuwen te vinden in het Nederlandse cultuurlandschap. Waar in natte delen van Nederland sloten als eigendoms- of perceelscheiding dienden, werden in drogere delen veelal heggen gebruikt. De doornige meidoorn kon daarnaast ook nog een veekerende functie hebben. Ook op landgoederen en forten is het gebruik van meidoornhagen bekend. De introductie van het prikkeldraad rond 1900 heeft gezorgd voor het verdwijnen van veel heggen. Heggen komen in heel Nederland voor, maar zijn vooral te vinden rondom dorpen en boerderijen. In Zuid-Limburg is de knip- en scheerheg ook een karakteristiek landschapselement in het landelijke gebied.

Door het regelmatig knippen heeft de heg een strak en recht uiterlijk. Heggen zijn van belang als leefgebied en migratieroute. Daarnaast bieden heggen schuilmogelijkheden voor de fauna in het cultuurlandschap.

Een knip- of scheerheg is een vrijliggende lijnvormig landschapselement, met een aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen en/of struiken, dat wordt geknipt of geschoren.

Een knip- of scheerheg is minimaal 25 meter lang. Een knip- of scheerheg kan periodiek gevlochten worden.

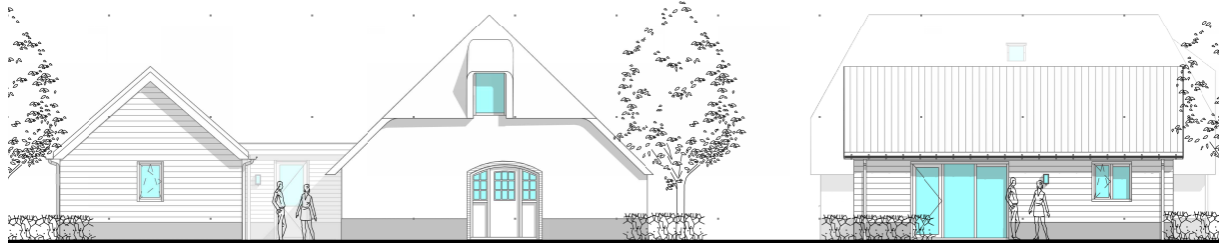
Hakhoutbosjes

Bron: www.bij12.nl

Boeren hebben al eeuwenlang behoefte aan hout voor allerlei doeleinden. Het kan hierbij gaan om brandhout, staken voor de groentetuin of hout voor gereedschapsstelen. Dit soort bosjes wordt in de volksmond ook wel geriefhoutbosje genoemd. In de loop der tijd zijn deze bosjes vaak in onbruik geraakt omdat er steeds minder behoefte aan het hout kwam. Ook werden in sommige regio's deze bosjes gebruikt om aan ziekten doodgegaan vee te dumpen.

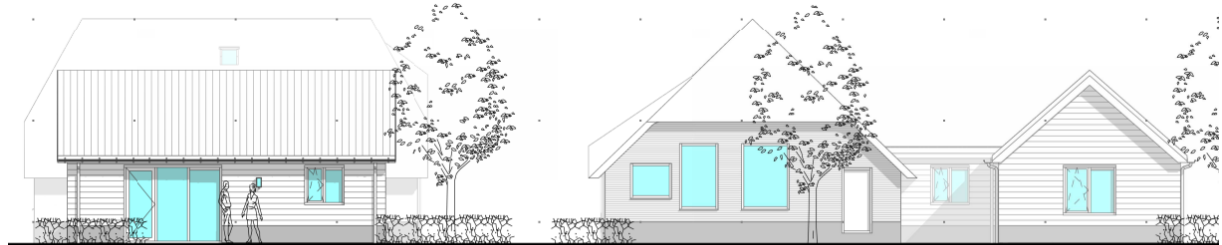
Een hakhoutbos(je) is een vrijliggend vlakvormig landschapselement, met inheemse bomen en/of struiken dat als hakhout wordt beheerd. Een hakhoutbosje is minimaal 1,0 are en maximaal 1,0 hectare groot. Kleine vrijliggende bosjes zonder hakhoutbeheer of met een zeer beperkte vorm van hakhoutbeheer behoren tot het beheertype; bossingel en bosje

Verbouw Zeedijk 23



Zuidgevel

Westgevel



Westgevel

Noordgevel

Nieuwe woning



Westgevel

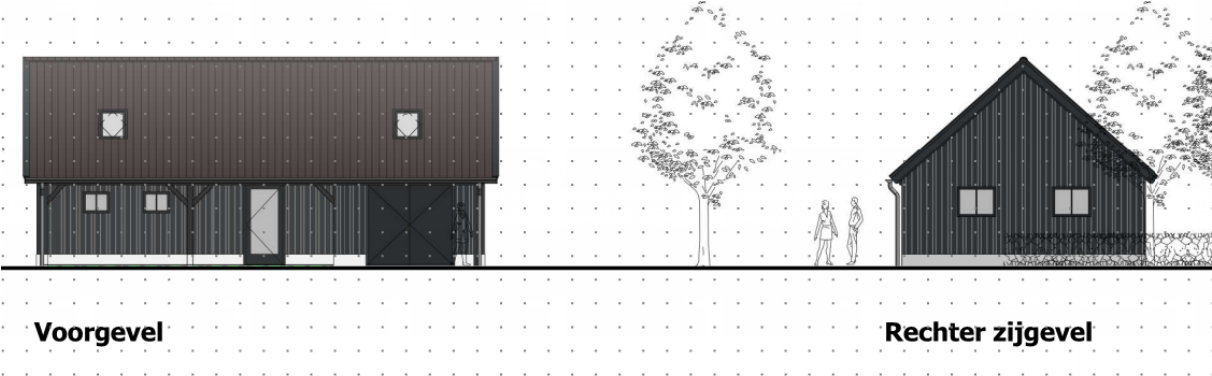
Zuidgevel



Oostgevel

Noordgevel

Bijgebouw



Schuur

