

Inpassingsplan Zelhemseweg 37, Hummelo

Opdrachtgevers:

De heer A.G. Weijers en
Mevrouw M.F. Weijers-Robben
Zelhemseweg 37
6999 DP Hummelo

Opdrachtnemer:

Agrarische Natuurvereniging 't Onderholt
G.J. de Ruiter
Enzerinckweg 10
7251 KA Vorden



oktober 2016

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Plangebied	3
3. Landschappelijke analyse	4
4. Historie	5
5. Gelders Groen Natuur Netwerk	8
6. Analyse van het plangebied	8
7. Landschappelijke inpassing t.b.v. bestemmingsplan	9
8. Bijlagen	11

1. Inleiding

De familie Weijers woont aan de Zelhemseweg 37 te Hummelo. Hier is tot enkele jaren geleden een agrarisch bedrijf gerund. Hiervan zijn de agrarische gebouwen deels gesloopt, deels nog aanwezig met nieuwe bestemming. Wel worden nog een aantal paarden gehouden en worden landbouwmachines in de gebouwen gestald.

In het bestemmingsplan van de Gemeente Bronckhorst, Buitengebied Steenderen – Hummelo en Keppel heeft het perceel een agrarische bestemming. Ook is een bouwvlak opgenomen.

Het is de wens om op deze locatie de bestemming wonen te krijgen. Hiervoor zijn gesprekken gevoerd met de Gemeente Bronckhorst. Deze verlangt voor de wijziging van het bestemmingsplan een inpassingsplan.

De familie Weijers heeft 't Onderholt verzocht dit plan op te stellen.

2. Plangebied

Het plangebied is weergegeven op onderstaand luchtfoto.



Het is gelegen aan de Zelhemseweg 37 te Hummelo, aan de oostzijde begrensd door de Grote Beek. Dit is een droge verbindingzone binnen het Gelders Groen Natuur Netwerk. Aan de zuidzijde ligt een deel van het GGNN. Ten westen van het perceel ligt een bos, dat is geen eigendom.

Op het erf staan de bedrijfswoning, voormalige rundveestal, machineberging, mestoverkapping en schuur die allen een gebruiksfunctie hebben.

3. Landschappelijke analyse

Het plangebied ligt aan de doorgaande, provinciale weg, van Zelhem naar Hummelo. Geomorfologisch ligt het in het rivierlandschap van de IJssel. Lokaal op terrasesruggen met bruine enkeerdgrond.

Landschappelijk heeft het gebied kenmerken van zowel kampenlandschap als een broekgebied. Dit als gevolg van de ligging in het overgangsgebied van deze landschapstypen.

3.1 Bodemsoort en grondwaterpeil

Ter plekke bestaat de grond uit zand overgaand richting Groote Beek naar lichte zwavel met een diepe grondwaterstand. De Grondwatertrap is VII met een gemiddelde hoogste grondwaterstand > 80 cm en gemiddelde laagste grondwaterstand > 160 cm.



Kaart: hoogtekaart van het plangebied.

4. Historie

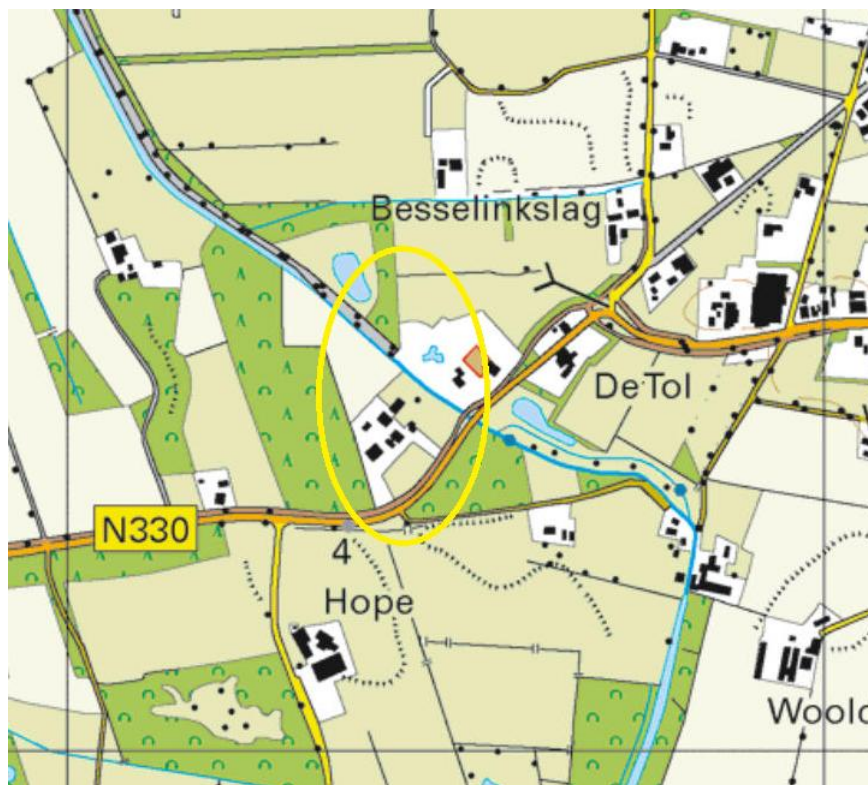
De ontwikkeling van het gebied in de afgelopen eeuw over de periode 1925 – 2015 wordt met onderstaande kaarten inzichtelijk gemaakt.



Historische kaart 1925 (Bron: Topo tijdreis, Kadaster)



Historische kaart 1970 (Bron: Topo tijdreis, Kadaster)



Kaart 2015 (Bron: Topo tijdreis, Kadaster)

Het plangebied is door de jaren in belangrijke mate gelijk gebleven, zowel landschappelijk als in landbouwkundig gebruik. Dit komt mede door de infrastructurele ligging. Aan de zuidzijde is de huidige Provinciale weg een harde grens, De Groote Beek aan de oostzijde is eveneens bepalend. Het bos aan de westzijde is door de jaren heen ook in stand gebleven. Hierdoor heeft het plangebied een eigen karakter behouden.

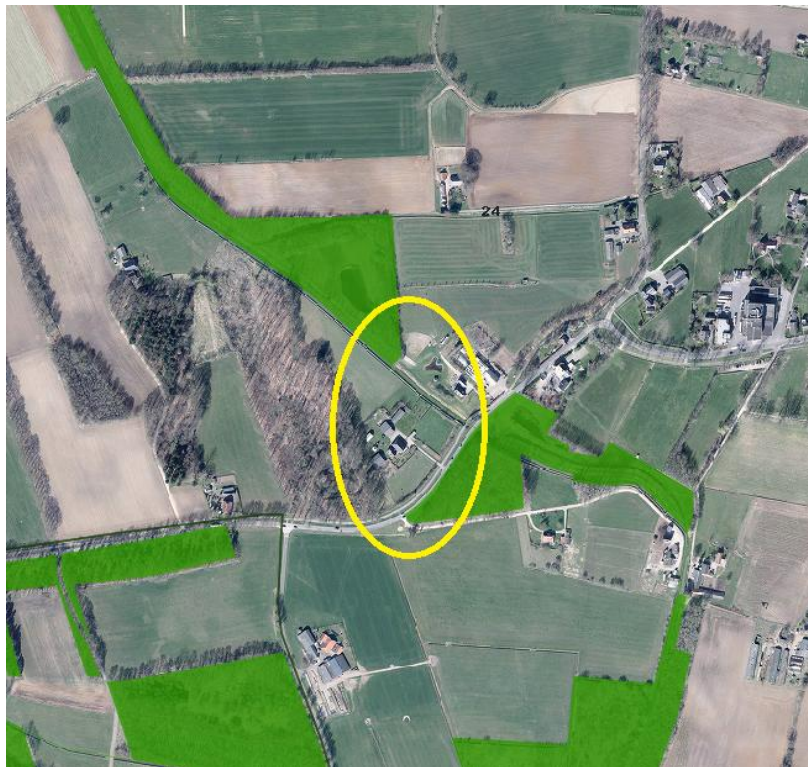
De boerderij zelf dateert van begin vorige eeuw, bouwjaar 1874. De voorgevel is karakteristiek met ingemetselde vormgeving. Dit deel van de woning is een gemeentelijk monument.



Foto: De woning van de familie Weijers, waarvan het het gedeelte met de karakteristieke gevel gemeentelijk monument is.

5. Gelders Groen Natuur Netwerk.

Het plangebied zelf ligt buiten het GGNN, het grenst er echter wel aan, zowel aan oost- als aan zuidzijde.



Kaart Gelders Groen Natuur Netwerk. De groen ingetekende percelen behoren tot het GGNN.

6. Analyse van het plangebied.

Het eigendom van de familie Weijers omvat 2,4 ha bestaande uit erf en tuin samen ongeveer 0,5 ha en landbouwgrond, 1,9 ha dat het erf omsluit. Aan de voorzijde van de boerderij liggen 2 kleine weiljes die door paarden beweid worden. Deze zijn omzoomd door houtsingels en heggen, terwijl daarin enkele solitaire bomen staan.

Naast de woning ligt een hoogstamboomgaard en langs de toegangsweg naar de boerderij ligt een moestuin. Hiermee is het erf traditioneel ingedeeld, met de 'mooie' kant van het erf aan de straatzijde. Het werkgedeelte met mestvaalt en gebouwen ligt aan de achterzijde, en is daarmee grotendeels aan het zicht onttrokken.

Dit geeft het plangebied een mooi aanzien, doordat het erf en gebouwen landschappelijk zijn ingebed met streekeigen beplanting.

7. Landschappelijke inpassing t.b.v. bestemmingsplan

Als onderdeel van de bestemmingsplan wijziging is een landschappelijke inpassing gewenst. De analyse van het plangebied laat zien, dat dit landschappelijk al een hoog kwaliteitsgehalte heeft. Toevoegingen van landschappelijke elementen op het erf leidt eerder tot verrommeling dan dat dit bijdraagt tot een kwalitatieve verbetering.

Na de sloop van enkele stallen is door de familie Weijers veel geïnvesteerd op het erf en de aangrenzende gronden. Dit heeft er toe geleid, dat landschappelijk al veel is gerealiseerd. In dit kader kan genoemd worden de aanleg van de hoogstamboomgaard op de plaats waar voorheen een stal heeft gestaan. In de weilanden voor de boerderij zijn een aantal solitaire bomen geplant. De weilanden zijn omringd door houtsingels met inlandse beplanting, waardoor een landschappelijk geheel is ontstaan.

Het ligt in de bedoeling om de singel ten oosten van de oprit in de loop van volgend jaar in het geheel af te zetten, zodat deze als hakhout weer kan uitlopen. De singel ten westen van de oprit is voor enige jaren geleden al afgezet. Hakhoutsingels dragen in belangrijke mate bij in de beleving van het landschap.

De familie Weijers wil de schuur pal achter de woning verkleinen, in combinatie met sanering van het asbestdak. De beoogde aanpassing houdt in, dat de voorgevel enkele meters naar achteren wordt verplaatst.



Foto: schuur die aangepast zal worden.

Op het graslandperceel ten noorden van het erf is het plan om de overgang van het bos naar het grasland een struweelrand aan te leggen. Deze rand zorgt voor een geleidelijke overgang van bos naar gras en biedt tevens een betere biotoop aan flora en fauna. De rand heeft een breedte van ca.



10 meter en wordt pleksgewijs ingeplant met bosplantsoen van struikvormers. Op de overblijvende open plekken kunnen zich gaandeweg mossen, grassen en kruiden ontwikkelen.

Dit landbouwperceel is aan de noordoostzijde begrensd door een rij knotbomen, die eigendom zijn van het Waterschap. Daarmee is dit perceel aan alle zijden omzoomd. Om het landbouwkundig zo nuttig mogelijk te benutten, is verdere aanplant, behalve de genoemde struweelrand niet wenselijk.

Bijlagen:

- Foto's van erf en landschapselementen
- Kaart met landschapselementen
- Inpassingen



Hoogstamboomgaard



Oostelijk weitje, op de achtergrond de hoogstamboomgaard, rechts deel van de singel.



Singel langs oostelijk weitzje



Singel langs oostelijk weitzje langs het fietspad van de openbare weg.



Singel langs westelijk weilje langs fietspad van openbare weg.



Westelijk weilje met singel



Westelijk wekje met solitaire bomen, op achtergrond de heg als afscheiding van de tuin.



Bosrand waarlangs struweelrand gerealiseerd kan worden.