

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

KANAAL ZUID 378, LIEREN





Plangebied Kanaal zuid 378

1. INLEIDING

Sinds enkele jaren zijn de eigenaren van de Albaplas en de naastgelegen kavel aan Kanaal Zuid 378 te Lieren plannen aan het maken om van de gronden ten noorden van de Albaweg een landgoed te maken, landgoed het Esse. Daarbij wordt de bestaande bebouwing op Kanaal Zuid 378 gesloopt.

Het plangebied is kadastraal bekend als de percelen BBG01-M-905 en BBG01-M-906 en heeft een totale oppervlakte van $11.990 \text{ m}^2 + 18.420 \text{ m}^2 = 30.410 \text{ m}^2$.

De bebouwing op het landgoed krijgt een functie als ontmoetingslandgoed. De ontmoetingen zijn primair gericht op vergaderen, trainingen en cursussen, waarbij overnachtingen t.b.v. cursussen tot de mogelijkheden behoren. Centraal staan daarom gebouwen voor ontmoeting en een binnen- en buitenrijbak voor de paarden.

In het voorliggende document is de landschappelijke inpassing voor het nieuwe landgoed uitgewerkt. Dit is in overleg met de gemeente en omwonenden tot stand gekomen.

Het doel van dit document is om inzicht te geven in de ontwikkeling van het landgoed, die als basis kan dienen voor het realiseren van een bestemmingsplanwijziging. De plannen in deze landschappelijke inpassing zijn op een maatvast ondergrond en op schaal getekend.

Leeswijzer

In hoofdstuk twee, drie en vier wordt er gekeken naar de historie van het gebied, wordt het beleid van de gemeente onderzocht en uitgangspunten geformuleerd, alvorens door te gaan naar hoofdstuk vijf; de landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing heeft als uitgangspunt het schetsontwerp dat gemaakt is door Buro Harro in juni 2019. In hoofdstuk zes is er een overzicht opgenomen met daarin mogelijke toepasbare soorten.

2. HISTORISCHE ANALYSE

Historische analyse

Maken we een reis door de tijd dan zien we de kavels van het Esse aan het Kanaal ontstaan. Het valt op dat in het midden van de 19e eeuw de kavels in 'Het Zand' als eilandjes in de woeste gronden liggen, met aan de noordoostzijde de moerassige broekgronden en aan de zuidwestzijde de glooiende stuifzandlandschappen. De overgang tussen nat en droog maakte de grond precies goed genoeg om ontgonnen te worden.

Van eilandjes in de woestenij op de gradiënt van droog naar nat veranderd het beeld in de 20e eeuw naar een beeld waarbij de natte, lager gelegen gronden ontgonnen worden terwijl de hoge droge gronden lange tijd heide blijven. Er wordt een begin gemaakt met de winning van grondstoffen ter plaatse van wat nu de Albaplas is.

Halverwege de 20e eeuw worden gaandeweg ook delen van 'de Veluwe' ontgonnen, maar inmiddels zijn die weer in een natuurlijker variant getransformeerd - een heide-golfbaan.

Het nog steeds aanwezige contrast tussen niet gecultiveerd en wel gecultiveerd ontstaat al snel in de 20e eeuw als harde grens: de Albaweg.

De conclusie luidt dat de albaweg een grens is tussen natuur en cultuur. Dit contrast is groter geworden en verbindingen zijn verdwenen.



1900



1950



1970



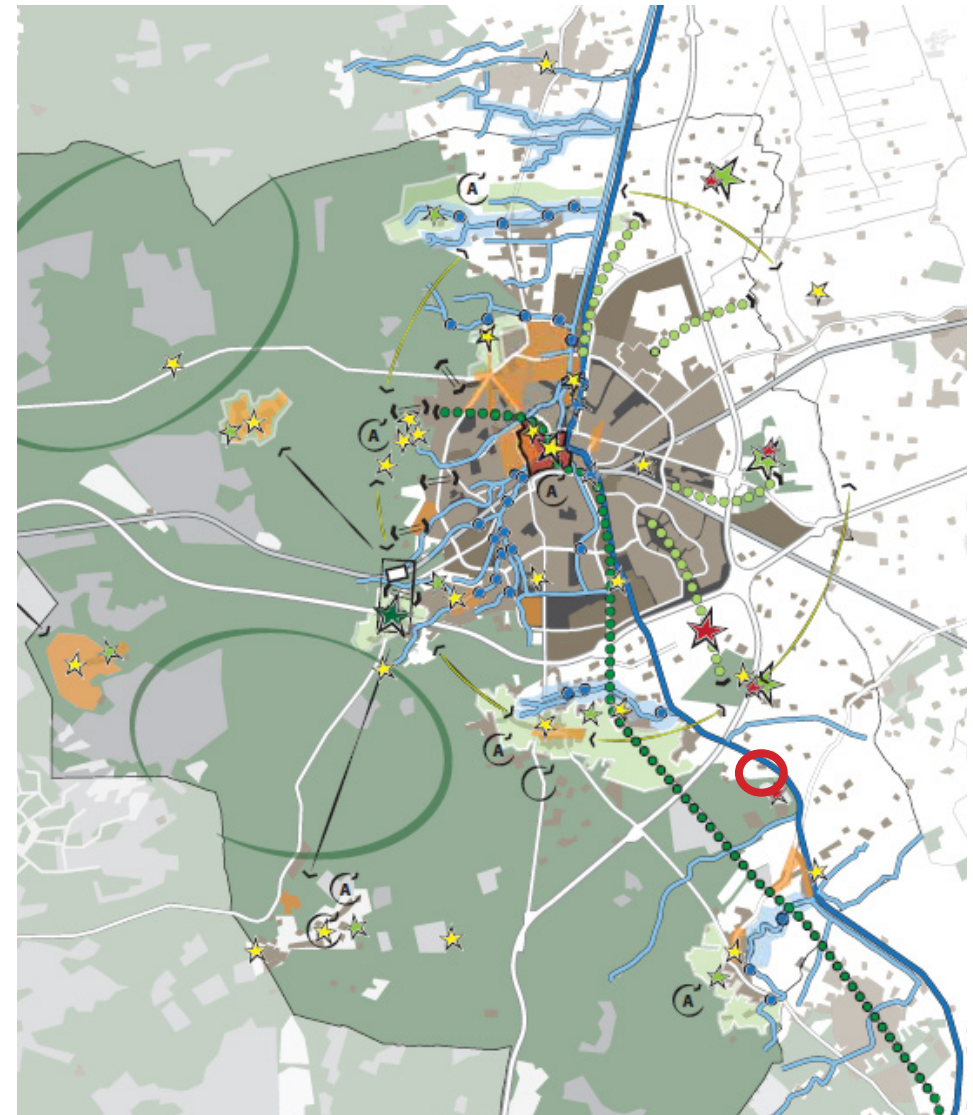
2000

3. BELEIDSANALYSE

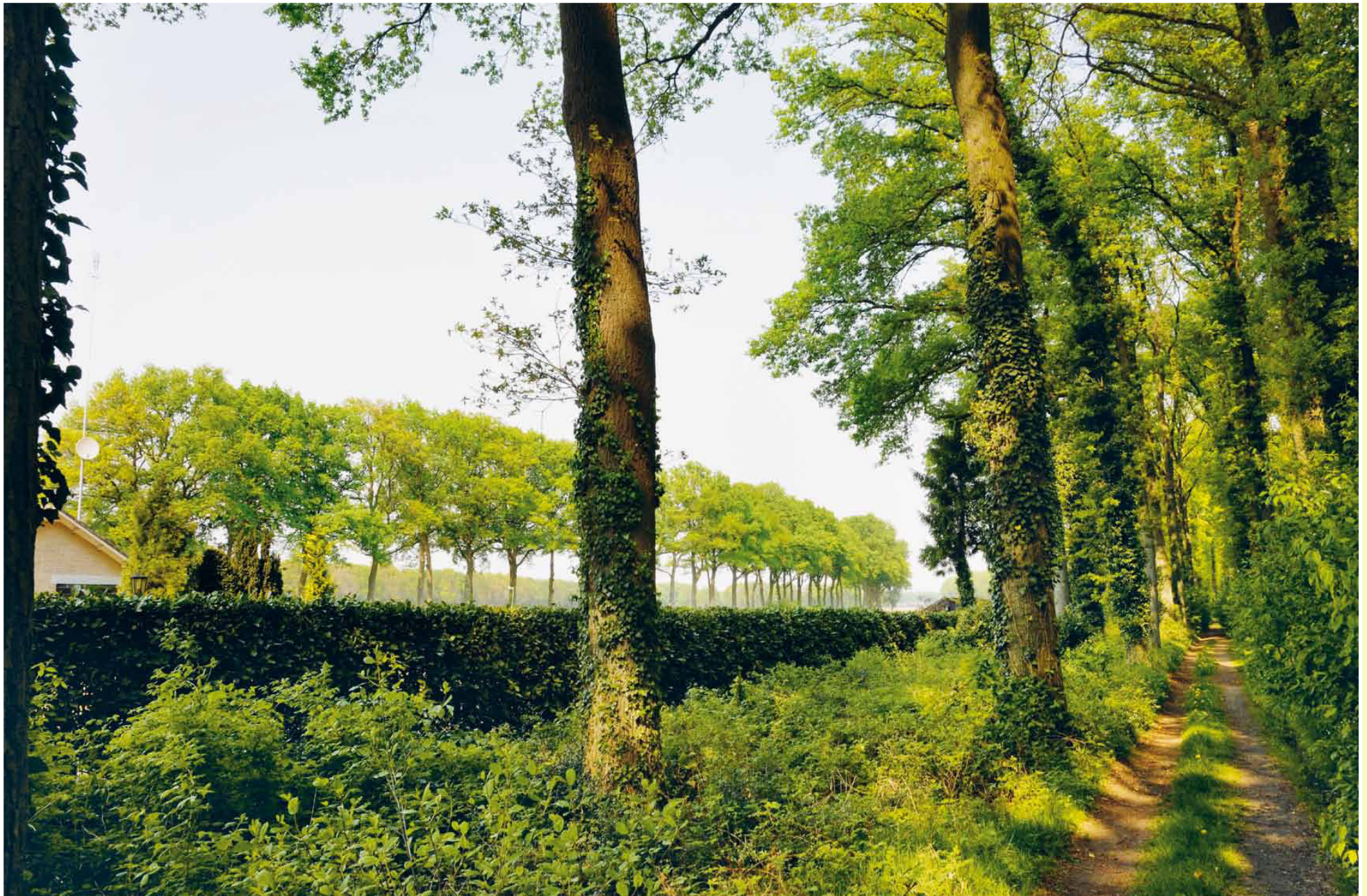
Structuurvisie 'Apeldoorn biedt Ruimte'

De 5 hoofdpunten vanuit de structuurvisie zijn in meerdere of mindere mate van belang voor de ontwikkelingen van Het Esse. Het Apeldoorns Kookboek is het belangrijkste beleidsstuk bij de inpassing van Het Esse.

1. Elk initiatief dat past bij de Buitenstad is welkom.
De Buitenstad zal zich continu aanpassen aan veranderende behoeften. De Buitenstad is weliswaar altijd klaar, maar nooit helemaal af. Vandaar dat elk initiatief dat bijdraagt aan de kwaliteit van de Buitenstad welkom is. Ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke waarde en historische identiteit van de omgeving waarin zo'n initiatief speelt, vormen de kaders voor ontwikkeling én verandering. Onze 'Kookboeken' bieden daarvoor gebiedsspecifieke inspiraties.
2. In de Buitenstad heeft elk gebouw een eigen of gemeenschappelijke tuin én is openbaar groen op loopafstand aanwezig. Dit is de Apeldoornse maat van bouwen.
Een 'huis met een tuin' vormt als het ware de 'core business' van de Buitenstad. Wonen en werken vinden er eveneens altijd plaats met (grootschalig) groen in de buurt; in welke vorm dan ook en altijd via een veilige wandelroute bereikbaar.
3. Kleinschalige voorzieningen in de buurten en dorpen zijn belangrijk voor het wooncomfort van de Buitenstad.
Wonen in de Buitenstad is leven met voorzieningen in de buurt. Ieder initiatief dat daaraan wil bijdragen is welkom.
4. In de Buitenstad gaat bereikbaarheid per auto of per fiets altijd samen met een goede leefkwaliteit voor omwonenden.
Alle delen van de Buitenstad zijn in ieder geval per auto of per fiets bereikbaar. Dit gaat echter nooit ten koste van de leefkwaliteit van direct omwonenden.
5. In de Buitenstad wordt zorgvuldig omgegaan met schaarse ruimte en eindige hulpbronnen.
Leegstand is niet duurzaam, net zomin als onnodig ruimtebeslag. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt daarom altijd eerst gekeken naar bestaande mogelijkheden. Gebruik van duurzame lokale bronnen voor de energievoorziening wordt aangemoedigd. Niet te vermijden schade aan natuur en landschap wordt altijd gecompenseerd.



Binnen het toeristisch toplandschap is het plangebied gelegen aan een nieuw te realiseren recreatief concentratiepunt, indien waar mogelijk i.c.m. cultuurhistorie.



Door wanden van lanen en houtwallen wordt dit landschap bij Loenen geordend in prachtige kamers, die je flexibel kunt inrichten. (foto uit Apeldoorns Kookboek)

Nationaal landschap Veluwe

De locatie van Het Esse ligt binnen het Nationaal Landschap Veluwe en valt onder deelgebied 'M – Wiggen Oost Veluwe'

De kernkwaliteiten van dit deelgebied betreffen:

- Beleefbaar deel van de gradiënt van Veluwe naar IJssel
- Fraai kleinschalig mozaïeklandschap: afwisseling van weide en akkerland, uitlopers van bossen van de Veluwe, bosschages
- Diversiteit aan bebouwingsvormen: dorpen langs de straatweg, buurtschappen, linten en verspreid
- De flank wordt doorsneden door talrijke west-oost stromende sprengen en beken
- Openheid van gave essen en veen- en broekontginningen
- Rijk cultuurhistorisch erfgoed, zoals de sprengen, watermolens, waardevolle open essen, landgoederen

De ontwikkeling van landgoed Het Esse versterkt met name de tweede kernkwaliteit. De invulling van het landgoed zet het agrarisch grondgebruik om in een prachtig kleinschalig landgoed, waarbij de kamerstructuur van het landschap wordt versterkt. Langs de bestaande wegen en over bestaande kavelstructuren worden de lanen hersteld en worden houtwallen toegevoegd met inheemse soorten. De grote agrarische kavel wordt daarmee opgedeeld in grotere en kleinere ruimtelijke kamers.

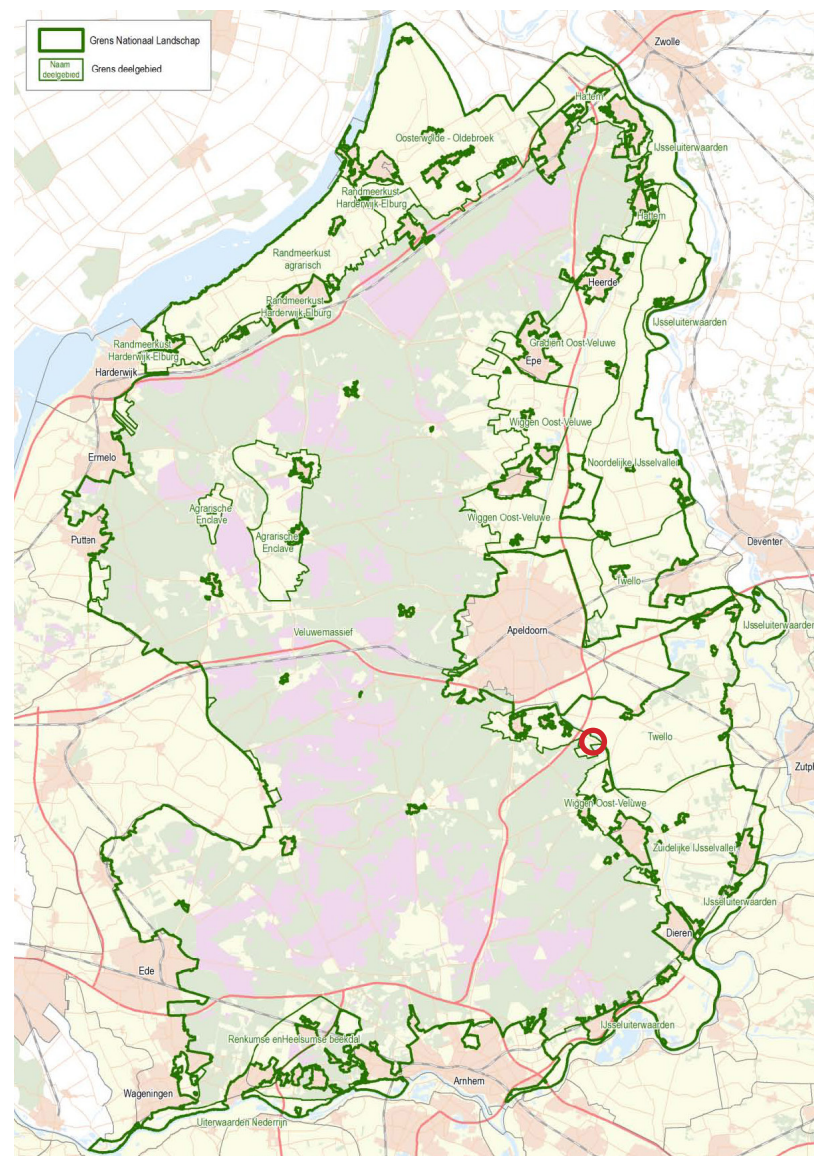
Door de kernkwaliteit 'diversiteit aan bebouwingsvormen' past de bijzondere opzet van de bebouwing op het landgoed prima bij deze kernkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. Sterker nog, deze kwaliteiten worden juist versterkt.

Verordening Groene Balans

De gemeente Apeldoorn heeft aandacht gevraagd voor de Verordening Groene Balans. De verordening Groene Balans is van toepassing bij een ontwikkeling in de Groene Ontwikkelingszone of als de ontwikkeling ten koste gaat van een bos- of natuurbestemming of als er sprake is van vermindering van aanwezige natuur- of landschapswaarden. De Albaplas ten zuiden van de Albaweg valt grotendeels onder het Gelders Natuurnetwerk. De locatie voor het nieuwe landgoed is niet aangewezen als Gelders Natuurnetwerk of Groene Ontwikkelingszone.

Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot een vermindering van landschaps- en natuurwaarden. De ontwikkeling leidt juist tot de versterking van de landschaps- en natuurwaarden. De verordening Groene Balans is daarom niet van toepassing.



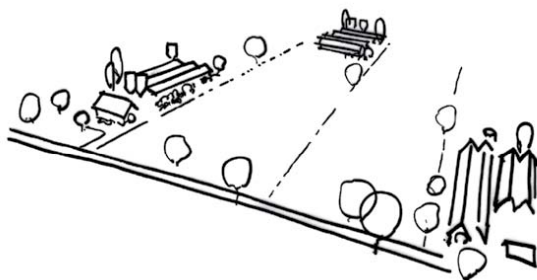
Locatie binnen het Nationaal Landschap Veluwe

Apeldoorns Kookboek

Behalve open en besloten landschappen kent Apeldoorn ook gebieden die half besloten/open zijn. Zo ook het gebied met kamerstructuren waar het plangebied in gelegen is. In dit redelijk open gebied geven lanen en houtwallen een soort kamerstructuur. Deze gebieden liggen voornamelijk op voormalige natte of droge heidegronden die ontgonnen en ontwaterd zijn en daarmee tamelijk vlakke, maar ook tamelijk onvruchtbare gebieden hebben opgeleverd.

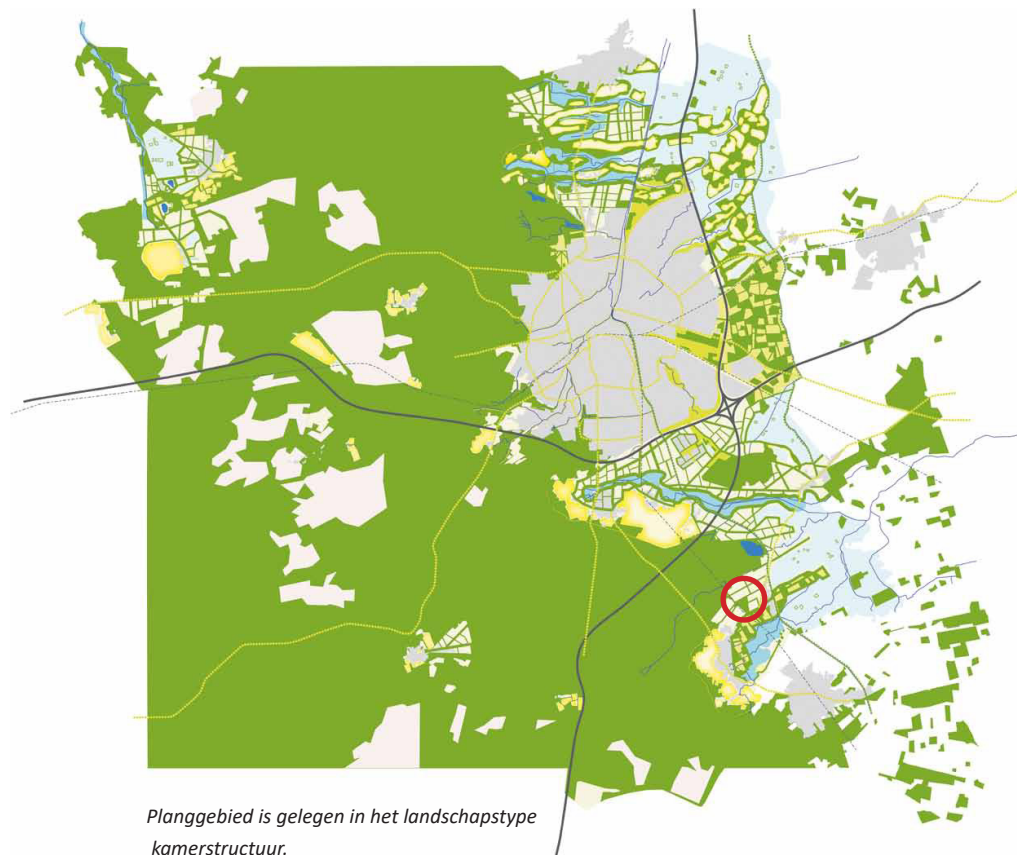
Doordat deze gebieden goed begaanbaar zijn ligt er een vrij uitgebreid wegenpatroon overheen. Bij voormalige drogere heides zijn vaak nog duidelijk de structuren van de oude heidepaden te herkennen. Het plangebied is gelegen binnen zo'n 'kamerstructuur'.

In deze gebieden wordt de kamerstructuur versterkt of (opnieuw) gecreëerd door in eerste instantie bomen langs wegen en kavelgrenzen te planten. Langs wegen is de beplanting vaak gefragmenteerd, maar in sommige gebieden alweer bijgeplant. De aanleg van houtwallen op de kavelgrenzen geeft de bestaande bebouwing een achtergrond. Wanneer er nieuwe ontwikkelingen zijn, uitbreiding van bebouwing, transformatie of nieuwbouw, worden er eikenbeplanting op de kavelgrenzen toegevoegd.

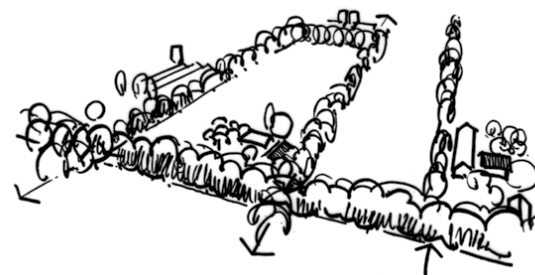


Voormalige, ontgonnen heidelandschappen liggen er regelmatig nogal schraal bij: het vrij open landschap met de karige restanten van houtwallen en wegbeplanting kan niet op tegen de grote stallencomplexen en woonbebouwing die zijn toegevoegd of nog zullen worden.

Bron: Apeldoorns kookboek



Plangebied is gelegen in het landschapstype kamerstructuur.



Door het versterken van de kamerstructuur wordt het landschap prachtig geordend en toegankelijk. Voeg dus zoveel mogelijk bomen (eik, beuk) langs wegen, paden en kavelgrenzen toe en dit landschap kan weer eeuwen mee.

Bron: Apeldoorns kookboek

4. UITGANGSPUNTEN ONTWERP

De onderstaande uitgangspunten zijn toegepast in het ontwerp van Het Esse;

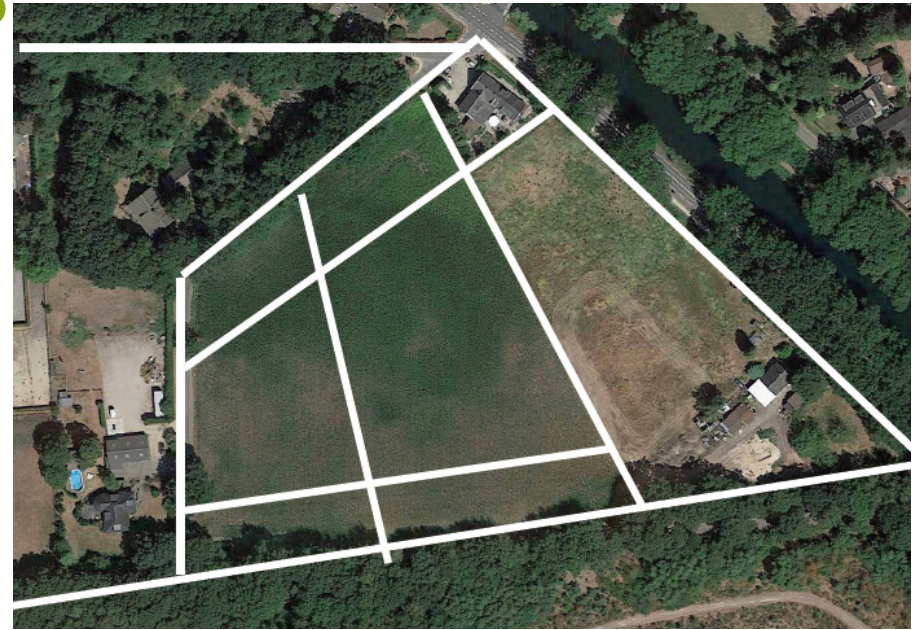
- Wegen beplanten (eik, beuk)
- Kavelgrenzen beplanten (eik, eventueel els) indien mogelijk gecombineerd met paden
- Bebouwing laat zich mooi in de groene kamers toevoegen
- Kamers kunnen eventueel bebost worden (al dan niet in combinatie met bebouwing)
- Het erf Esse dient geconcentreerd te worden aan de zuidzijde van het plangebied;
- Parkeren zal plaatsvinden aan de zuidzijde en eventueel de oostzijde van het plangebied;
- De groepsaccomodaties zullen geschikt zijn voor 12 personen en hebben de beschikking over een eigen tuin.

Stap 1 van het kamerstructurenlandschap is het (opnieuw) toevoegen van lanen en houtwallen op kavelgrenzen en langs wegen en paden. Met behulp van de historische kaart en de inmiddels toegevoegde kavel in de noord-oosthoek aan Kanaal Zuid tekenen we schetsmatig een aantal lijnen die als eerste houvast kunnen dienen voor een mogelijke nieuwe hoofdstructuur van het landschap.

Langs de bestaande wegen en over bestaande kavelstructuren kunnen de lanen hersteld worden en houtwallen toegevoegd worden, met inheemse soorten. De grote agrarische kavel wordt daarmee opgedeeld in grotere en kleinere ruimtelijke kamers.

Stap 2 is het positioneren en vormgeven van het erf waarbij de principes op de volgende pagina worden toegepast.

Er dient ook rekening te worden gehouden met historische lijnen in het gebied. Dit zijn lijnen die zijn afgeleid uit de historische analyse van het gebied. Uit correspondentie met de gemeente is gebleken dat het erf onder zo'n lijn moet worden gesitueerd. Hiermee blijft het erf compact van opzet. Deze lijn is terug te zien in het ontwerp en op de afbeelding hiernaast.



Schetsmatige mogelijke hoofdopzet van het landschap in lijnen (lanen, houtwallen)

Bron: apeldoorns kookboek

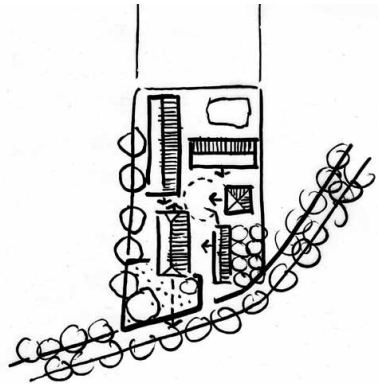


Het erf wordt gesitueerd onder de wit gestippelde lijn.

Uitgangspunten bebouwing uit anterieure overeenkomst

Wat	m ²	m ³	Nokhoogte	Goothoogte	
1 woning aan westzijde vh erf		700	Geen max, volgt uit ontwerp	Max 4 meter	Kap verplicht
1 dienst/beheerderswoning		700	Geen max, volgt uit ontwerp	Max 4 meter	Kap verplicht
1 ontmoetingsruimte	260		Max 7 meter	Max 4 meter	Kap verplicht, tweede verdieping mag
1 receptie	170		Max 5,5 bij los gebouw	Max 3 meter ivm bijgebouw	
logiesgebouwen	400		Max 5,5 meter	Max 3 meter ivm bijgebouw	Kap verplicht
Paardenshuur en paardenbak	677		Max 9 meter	Max 4 meter	
Observatiehut	20				

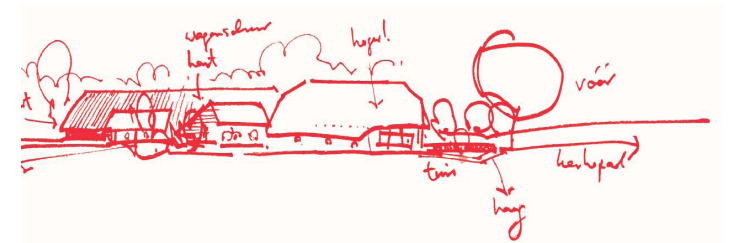
Na overleg met de gemeente mogen er vierkante meters verschoven worden.



Tweedeling erf; zorg voor duidelijkheid in voor- en achtereef



Met een aantal eenvoudige, schuur-achtige volumes kunnen nieuwe erven gecreëerd worden die logisch passen in het agrarische landschap



Erf aanzicht; erf oogt als 1 geheel



Kamerstructuur ordent bebouwing.



Schermen van bomen delen het landschap op in kamers.



Verborgene parel van Het Esse.

Principes in beeld; bron Apeldoorns Kookboek



Restanten kamerstructuur in weiland.

5. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Inpassing als erf en kamerstructuur

De kamerstructuur van het landschap wordt versterkt door op de kavelgrenzen rondom 'Het Esse' een houtsingel aan te planten met eik en els. Om een houtsingel goed tot zijn recht te laten komen is er een minimale breedte van 6 meter nodig. Deze houtsingel loopt over in een bomenrij die als entree dient tot het erf. Deze bomenrij is geen specifiek onderdeel van het erf maar is een nieuwe landschappelijke lijn die ook solitair kan worden gezien. De kamerstructuur op de rest van het kavel wordt aangezet door middel van boomgroepen of kortere lijnvormige beplanting.

Positionering bebouwing

Aan de voorzijde van het erf wordt de beheerderswoning gepositioneerd als entree van het erf, inclusief een voortuin. Daarachter is het ontmoetingsgebouw gesitueerd. De vier groepsaccomodaties zijn hier ten westen van gesitueerd en komen zo enerzijds aan de achterzijde van het erf te liggen. Anderzijds wordt er op deze manier ook een relatie met de Albaweg gecreëerd. Door de bebouwing niet allemaal onder dezelfde hoek te plaatsen ten opzichte van elkaar, ontstaat er een informele binnenplaats bij binnenkomst van het erf. Ook blijft er op deze manier voldoende ruimte over voor tuin.

De paardenschuur- (en bijbehorende buitenbak) is aan de andere zijde van de toegangsweg geplaatst en staat, ten opzichte van de weg, gedeeltelijk, achter het hoofdgebouw. Zo is er een goede tweedeling van het erf tussen enerzijds ontmoeting en anderzijds de paardensport. Doordat de hoofdentree in het midden ligt, ontstaat er een fijne entree om het erf te betreden. De buitenbak wordt aan de oostzijde en gedeeltelijk aan de zuidzijde omzoomd door een lage haag, om het zicht op de buitenbak te beperken maar niet te ontnemen. Om het erf is er natuur aanwezig waar de paarden vrij rond kunnen lopen.

Overgang openbaar prive

De overgang van openbaar naar prive is op een erf belangrijk. Het erf moet namelijk als 1 geheel functioneren, en niet als losstaande elementen. Door hagen te gebruiken ontstaat er een natuurlijke afscheiding tussen de diverse gebouwen. Door deze hagen niet rondom te trekken en aaneengesloten te maken, zorgt dit ervoor dat de tuin niet gecultiveerd wordt. Zo blijven ook de tuintjes onderdeel van het erf.

Parkeren

Om aan de parkeernorm te voldoen, is er gekeken naar de norm van de CROW die vermeld staan bij de functie 'groepsaccomodaties'. Hieruit volgt dat er ongeveer 50 parkeerplaatsen nodig zijn. Deze parkeerplaatsen kunnen natuurlijk vormgegeven worden met halfverharding aan de Albaweg, ten zuidoosten van de paardenschuur. Hier zijn er 45 ingetekend. Wij achten dit voldoende en door de ruime opzet van het landgoed kunnen de 5 overige plekken om te parkeren makkelijk gevonden worden mocht er een uitzonderlijk piekmoment zijn. Het aantal parkeerplaatsen kan minder zijn, als de huisjes niet tegelijkertijd kunnen worden verhuurd.



De afmetingen van de bebouwing zijn als volgt:

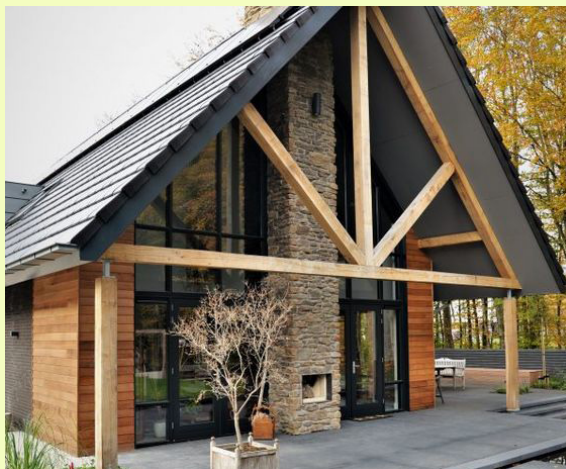
Wat	Anterieure overeenkomst	Aanvraag	Vershil
1 woning aan westzijde vh erf	700 m ³	700 m ³	-
1 dienst/beheerderswoning	700 m ³	700 m ³	-
1 receptie	170 m ²	Op een later tijdstip	-170
1 ontmoetingsruimte	260 m ²	209 m ²	-51
logiesgebouwen	16x25 m ²	4x 117 m ²	+68
Paardenschuur en paardenbak	677 m ²	709,5 m ²	+32,5
Kleine hooischuur als sfeerbeeld	-	9 m ²	+9
Observatiehut	20	Deze vervalt	-20
Vershil			131,5m²

Op dit moment zijn 131,5m² nog niet ingevuld.

Ivm budget worden deze op een later tijdstip ingevuld en zullen op een later tijdstip worden aangevraagd indien nodig.



Afmetingen bebouwing



De sfeer van Het Esse is een modern landelijk erf, waar je in een bedstee onder de sterren kunt overnachten en ont-moeten.

6. BEPLANTINGSSOORTEN

Hagen

De erfafscheidingen tussen de groepsaccomodaties en die van de voortuin kunnen bestaan uit; meidoorn, beuk of haagbeuk. Ook kan er (gedeeltelijk) een haag worden aangeplant langs de buitenbak om deze een groener aanzicht te geven.

Hoogstamboomgaard

Binnen dit landschapstype zijn boerenboomgaardjes een waardevolle aanvulling. In zo'n boomgaardje stonden fruitbomen voor de eigen voorziening. Denk daarbij aan een handappel, moesappel, stoofpeer, handpeer pruim en kers. In het ontwerp van Het Esse kunnen er optioneel een of twee solitaire fruitbomen in de voortuin staan.

Houtsingels/houtwallen

Soorten die in dit landschapstype veel in een houtsingel voorkomen zijn berk, grove den, zomereik, brem, vuilboom, meidoorn, lijsterbes, hazelaar en hulst. Het is belangrijk de soorten in de juiste aantallen en verhoudingen aan te planten, om tot het gewenste eindbeeld te komen. Let wel, volgens het apeldoorns kookboek wordt de houtsingel rondom het landgoed aangeplant met eik.

Solitaire bomen

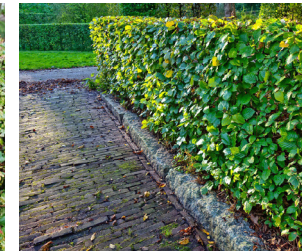
Op het erf en in het achterliggende weiland staat regelmatig een solitaire boom, zoals een walnoot, kastanje of linde. Op het erf zelf adviseren wij een linde vanwege de lichtinval en de afmetingen van de boom aan sich. Een kastanje kan beter worden toegepast als boomgroep of solitaire boom in het open weiland. Een notenboom is wenselijk bij de paardenbak, omdat een notenboom minder overlast veroorzaakt van de daas.

Kruidenrijk grasland

Tussen de paardentracks en ten noorden van de paardentracks wordt kruidenrijk grasland ingezaaid. Hiervoor worden voornamelijk meerjarige soorten gebruikt die in onbemest grasland kunnen standhouden. Dit komt de biodiversiteit van Het Esse ten goede.



Meidoornhaag



Beuk



Haagbeuk



Hazelaar



Lijsterbes



Berk



Vuilboom



Hulst



Zomereik



Walnoot



Tamme kastanje



Linde

Meerwaarde voor de omgeving

In de overeenkomst is vastgelegd dat uit het inrichtingsplan een uitdrukkelijke meerwaarde voor de omgeving moet volgen. Daarbij wordt de openstelling van de Albaplas benoemd dan wel de ecologische versterking van de Albaplas. De Albaplas maakt geen onderdeel uit van het landgoed. Het openstellen van de Albaplas zal op georganiseerde wijze plaats vinden en betrokken worden in de activiteiten van dit project en los daarvan.

Daarom is er voor gekozen om op het landgoed ecologische en landschappelijke meerwaarde te creëren. Zo worden enkele poelen aangelegd op het landgoed, wordt een hoogstam fruitboomgaard aangelegd en is voorzien in een groot deel kruidenrijk grasland. Kruidenrijk grasland is een grasland waarop een mix van kruiden en grassen staan. Deze mix bestaat uit minimaal 4 soorten kruiden en grassen en is goed voor de biodiversiteit van een gebied. Zowel boven als onder de grond. De houtige elementen zelf maar ook de kruidenrijke grasstroken leveren een rijk leefgebied op voor bloemen, bloembezoekende insecten en vervolgens ook zaad- en insecteneters.

Landschaps- ecologische tussenzone

De zone tussen paardenweiden en de bebouwing krijgt een landschaps- ecologische invulling. Deze krijgt vorm in drie delen: een gedeelte met hoogstam fruitbomen, een open gedeelte met een extra poel en een zone met pluksgewijs struweel. Door deze verdeling wordt enerzijds de biodiversiteit versterkt en anderzijds sluit deze zone goed aan op het kleinschalige mozaïek landschap. In de gehele zone wordt kruidenrijk grasland ingezaaid.

Struweelelementen

Gevarieerde inheemse struiken die verspreid in de tijd bloeien en later in het jaar vruchten dragen, zijn aantrekkelijk voor insecten en vogels. Ook voor wilde bijen vormen struiken – vooral vroeg in het seizoen – een belangrijke aanvullende nectar- en stuifmeelbron. Door soorten met doornen op te nemen wordt ook nog eens aantrekkelijke nestplaatsen voor kleine zangvogels gecreëerd.

Hoogstamboomgaard

Binnen dit landschapstype zijn boerenboomgaardjes een waardevolle aanvulling. In zo'n boomgaardje stonden fruitbomen voor de eigen voorziening. Denk daarbij aan een handappel, moesappel, stoofpeer, handpeer pruim en kers. In het ontwerp van Het Esse kunnen er optioneel een of twee solitaire fruitbomen in de voortuin staan.

Wilde haag

De wilde hagen bestaan uit struiken zoals meidoorn, sleedoorn, haagbeuk, vuilboom en dergelijke. Vaak doen ze dienst als perceelsscheiding. Vroeger hadden ze ook de functie van veekering. Hierdoor past een wilde haag goed rondom de paardentracks en ook als scheiding van de zone tussen de paardentracks en het erf.

Waterpoelen

Poelen waarvan het water niet in verbinding staat met doorlopende watergangen, maken deze extra aantrekkelijk voor amfibieën, doordat er minder predatoren zoals vissen kunnen komen. Ook buiten deze zone om worden er nog 2 waterpoelen aangelegd.



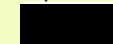
Landschappelijke en ecologische zone tussen lijn 2 en 3.



Beplanting

Colofon

Opdrachtgever



Juni 2022

BügelHajema Adviseurs
Utrechtseweg 7
3811 NA Amersfoort
T 033 465 65 45
E amersfoort@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving