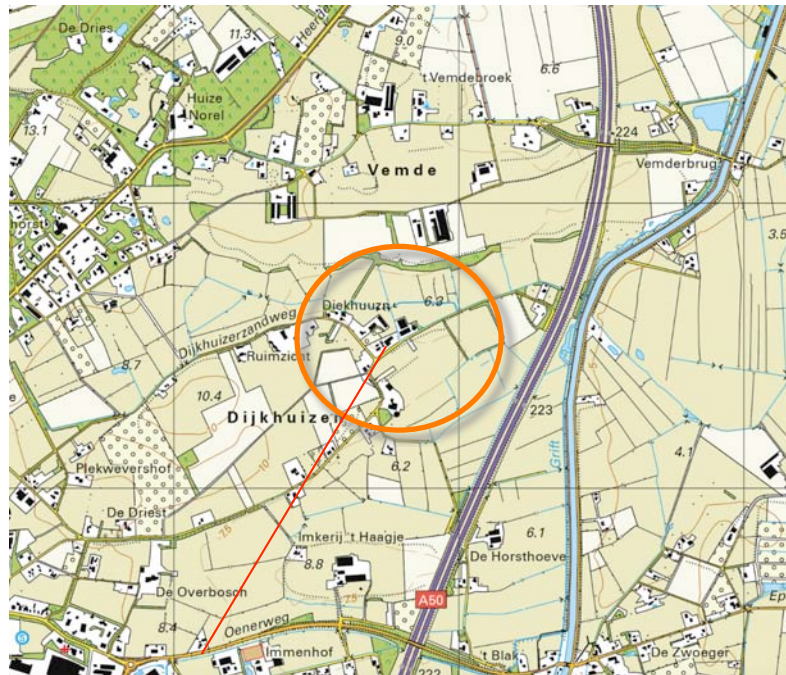


LIGGING

Het plangebied is gelegen in de bebouwingscluster 'Diekhuuzn', ten noordoosten van de kern Epe. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1890

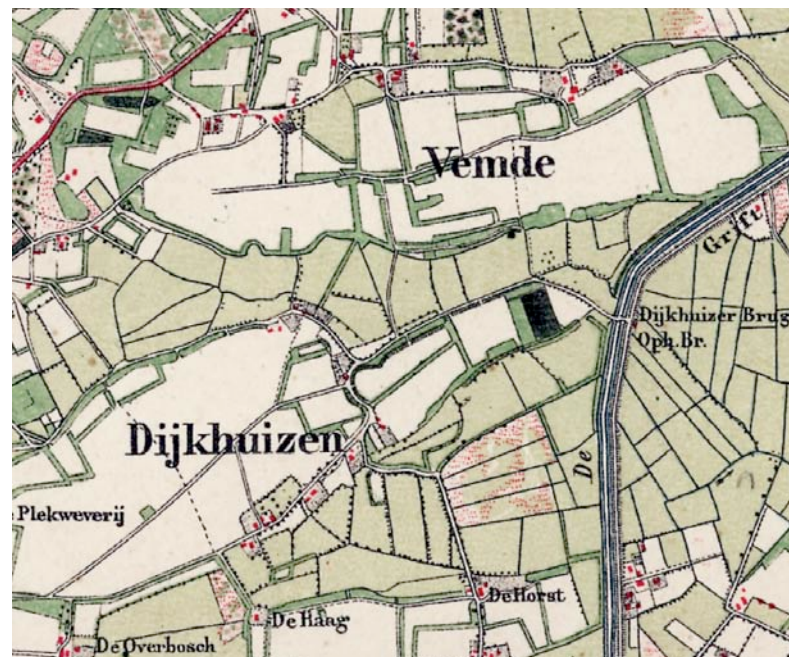
In 1890 was het plangebied gesitueerd op de overgang van bouwland naar grasland; de zuidoostkant was in gebruik als bouwland, de noordwestkant als grasland. Het bouwland sloot aan op de eng van Dijkhuizen. Het grasland maakte deel uit van lager gelegen gebied met grasland, tussen de eng van Vemde en van Dijkhuizen. Ten noordwesten en zuidoosten van het plangebied bevonden zich bebouwde erven van de bebouwingscluster Dijkhuizen. Bij de bebouwde erven werden moestuinen en boomgaardjes nabij de bebouwing aangetroffen.

karakteristiek

De landschappelijke context is te benoemen als de overgang van bouwland naar grasland aan de rand van een tong met ouder bouwland. Kenmerkend voor deze context is het voorkomen van;

- hagen, fruitbomen en solitaire bomen nabij de bebouwing,
- houtwallen of bomenrijen aan de rand van het bouwland of grasland.

Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1890 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topografische kaart 1890

engen van Dijkhuizen en Vemde, lager gelegen gebied met grasland



Topkaart 1890 de overgang van grasland naar bouwland een de rand van een tong met bouwland

HISTORISCHE SCHETS DEEL 1

In de 1e helft van de 20ste eeuw verschoof het bodemgebruik wat richting grasland; in 1915 en 1933 werd het plangebied grotendeels als grasland gekarteerd. In 1915 werd het zuidwestelijk deel van het plangebied nog in zijn geheel omzoomd door bomen. In de loop van de navolgende decennia verdween de omzoming van het zuidwestelijk deel grotendeels. Het noordoostelijk deel van het plangebied maakt van oorsprong deel uit van een groter gebied met grasland. Het zuidwestelijk en noordoostelijk deel van het plangebied werden gescheiden door een kleine waterloop. Aan de zuidoostkant hiervan werden enkele solitaire bomen gekarteerd. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 1915 en 1933 rechtsboven. In 1957 werd het plangebied nog als grasland in de topografische kaarten aangetroffen. Aan de noordwestkant en zuidoostkant bevonden zich bomenrijen. Het bouwland ten zuidoosten van het plangebied werd destijds omzoomd door houtwallen. Tegen het einde van de jaren vijftig werden in het plangebied een stal en een woning gerealiseerd. Deze bebouwingen werden in 1966 voor het eerst gekarteerd. De bomenrijen aan de noordwestkant en zuidoostkant werden in deze periode grotendeels gerooid. Zie de karteringen uit 1957 en 1966 rechtsonder.



1915 omzoming door bomen, open grasland



1933 waterloop en solitaire bomen



1957 grasland en bomenrijen



1966 schuur en woning

HISTORISCHE SCHETS DEEL 2

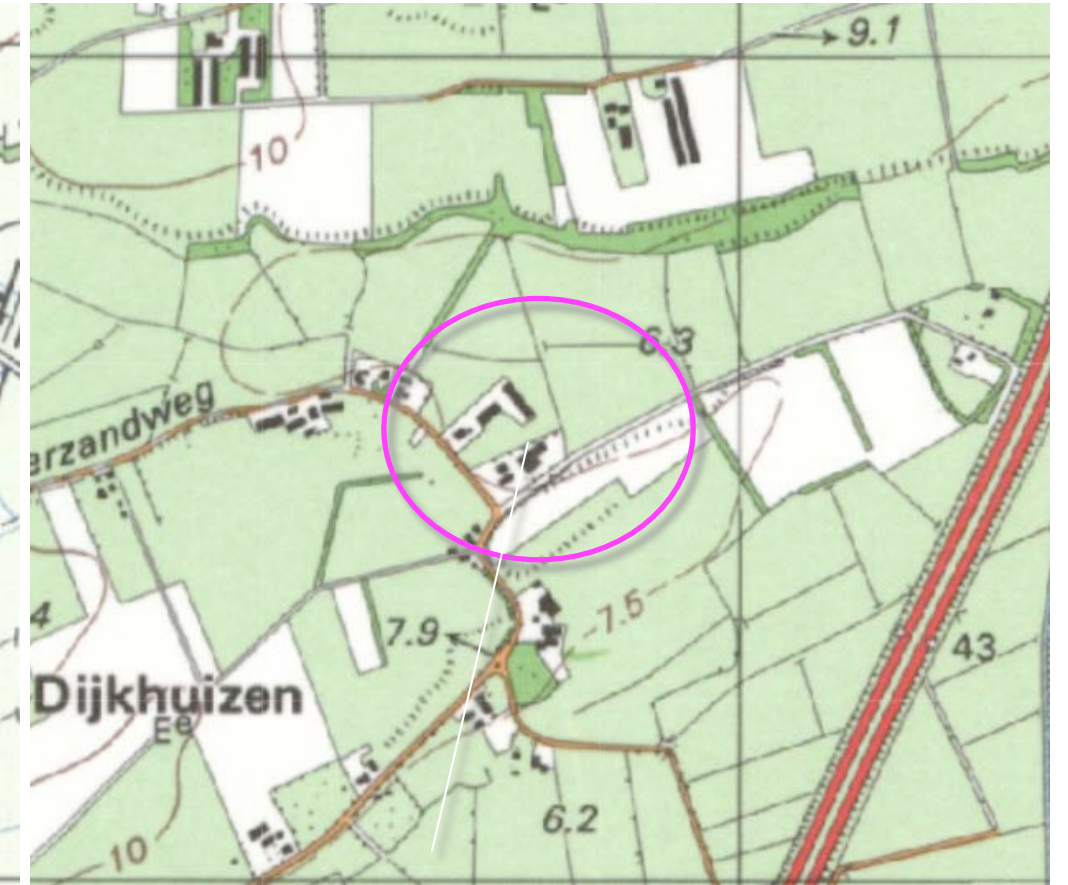
In de loop van de 20ste eeuw wordt de bebouwing gestaag uitgebreid. In de jaren zeventig worden kleinere gebouwen (stallen) ten noordoosten van de woning in het zuidwestelijk deel gerealiseerd. De beplanting rond het bouwland ten zuidoosten van het plangebied wordt in deze periode gerooid. Ten zuidoosten hiervan wordt de A50 gerealiseerd. In de tachtiger jaren wordt de bebouwing in het zuidwestelijk deel van het plangebied verder uitgebreid; in 1985 wordt een cluster ten noorden van de woning gekarteerd. Zie de karteringen uit 1975 en 1985 rechtsboven. In de navolgende jaren worden twee stallen en een mestsilo in het noordoostelijk deel van het plangebied gerealiseerd. Ten noordoosten van de silo wordt na de eeuwwisseling een bosje aangetroffen. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 1994 en 2009 rechtsonder.

Conclusies

De context van het plangebied is te kenschetsen als de overgang van hoger gelegen bouwland naar lager gelegen grasland, aan de rand van een tong bouwland, ten noordoosten van de eng van Dijkhuizen. Het plangebied maakt deel uit van bebouwingscluster Dijkhuizen. De eerste bebouwing in het plangebied dateert uit de jaren vijftig. Daarna werd de bebouwing gestaag in noordoostelijke richting uitgebreid. Aan de noordoostkant werd een bosje bij de mestsilo gerealiseerd.



1975 kleinere stallen bijgebouwd



1985 grotere stal



1994 eerste stal aan de noordoostkant



2009 tweede stal noordoostkant, mestsilo en bosje

DE RING VAN DIJKHUIZEN

De bebouwingscluster Dijkhuizen bestaat uit een rond de eng van Dijkhuizen gelegen open lintbebouwing. De bebouwde erven liggen deels aan de hoge kant, deels aan de lage kant.

sterk wisselend

Betreffende de plaats van gebouwen tonen de erven weinig overeenkomsten; de hoeves en bijgebouwen zijn deels parallel aan, deels dwars op de weg, soms op enige afstand, soms dicht bij de weg gelegen. De voor of vlak na de tweede wereldoorlog gerealiseerde stallen en schuren werden meestal parallel aan elkaar gepositioneerd. Later gerealiseerde, groot-schaligere stallen of schuren weken vaak af en werden dwars op, of in het verlengde hiervan gerealiseerd.

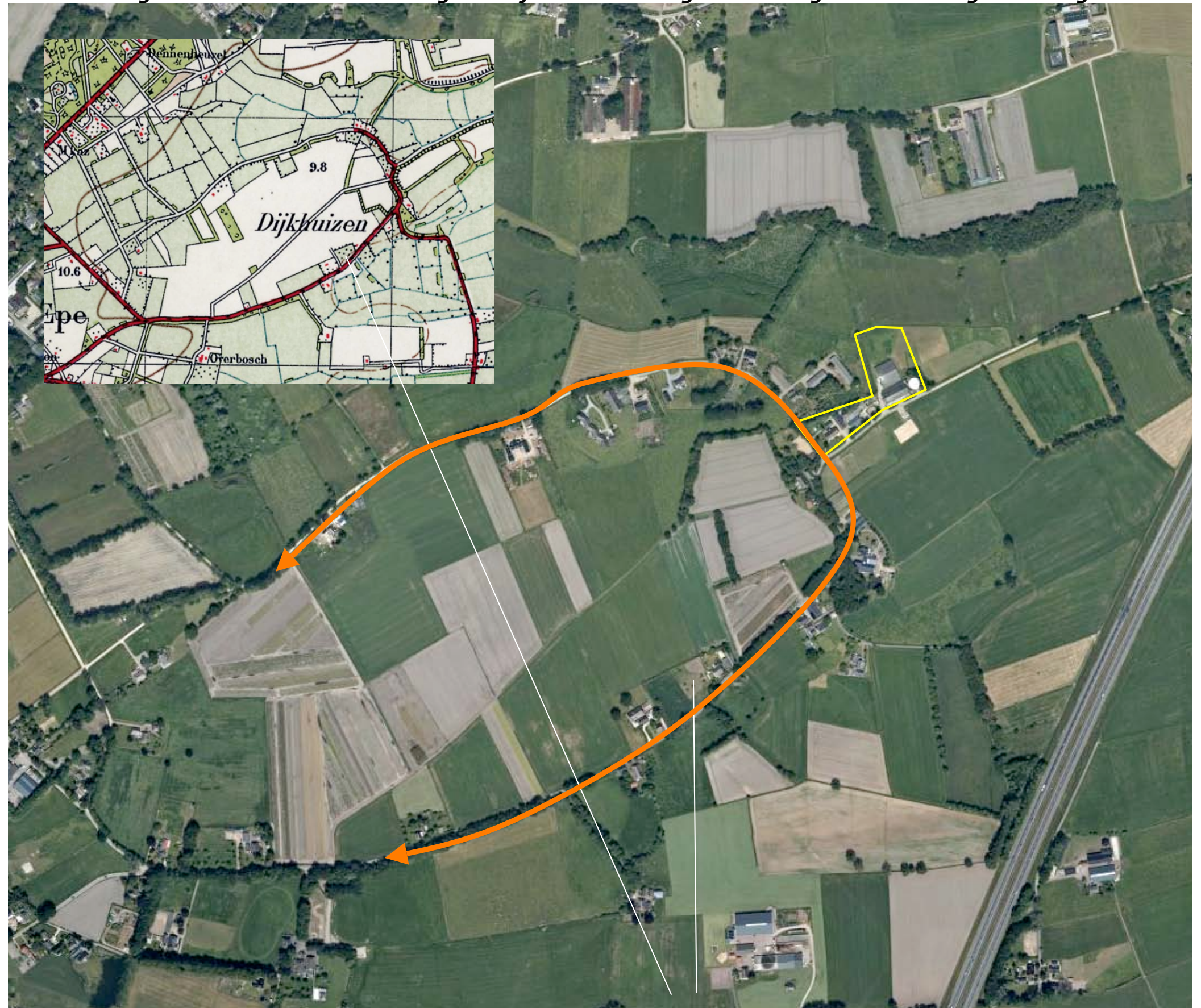
huiswei

Overeenkomst van 'de erven rond de eng' is dat van oudsher een huiswei met hoogstamfruitbomen nabij de bebouwing wordt aangetroffen. Deze weide had een dubbele betekenis; naast de teelt van fruit voor eigen gebruik (of kleine verkoop) werd op de weide het vee geweid wat in de gaten moest worden gehouden (zieke, tochtige of kalfrijpe koeien, kalveren etc).

herstel boomgaarden

De boomgaardjes werden in de periode na de tweede wereldoorlog voor een deel gerooid en deels vervangen door kleine boomgaardjes met laag- of middelstamfruitbomen. Tegen het einde van de 20ste eeuw werden veel erven van de 'Ring van Dijkhuizen' omgevormd tot woonerf. De huisweides bleven daarbij deel uit maken van het erf en werden rond de eeuwwisseling in toenemende mate (conform de historie) beplant met hoogstamfruitbomen. Zie het aangeduide voorbeeld in de luchtfoto en de inzet van de topkaart uit 1933 rechts.

de bebouwing van de erven van de 'De ring van Dijkhuizen' toont geen overtuigende eenduidige ordeningen



de van oudsher bij de bebouwingen aangetroffen boomgaarden worden hersteld

DE ERVEN VAN DIJKHUIZEN

Betreffende de verschijningsvorm van de bebouwingen kunnen de 'erven van Dijkhuizen' als volgt worden gesorteerd;

- a) de oudste hoeves, stallen en schuren, worden gekenmerkt door een rietgedekte wolfskap met een lage goot,
- b) navolgende uitbreidingen worden meestal gekenmerkt door een zadeldak, hogere goothoogtes, koplijsten,
- c) recente gerealiseerde uitbreidingen of bebouwingen worden gekenmerkt door een grotere diversiteit; soms riet-, soms pannengedekt, bijzondere dakvormen of asymmetrische zadeldaken, dakkapellen en verbijzonderingen van daken.

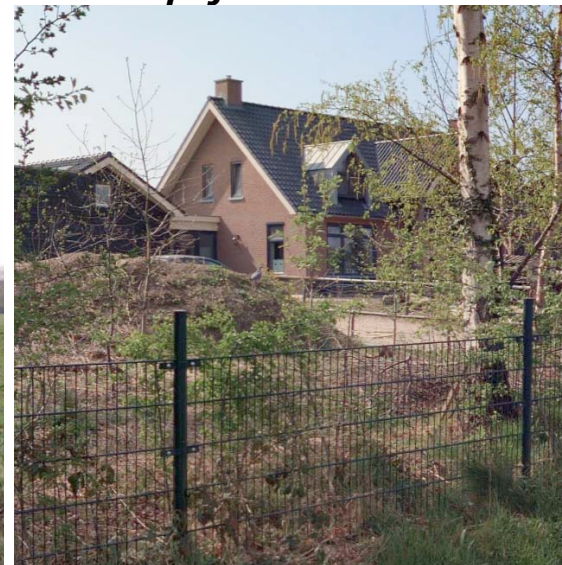
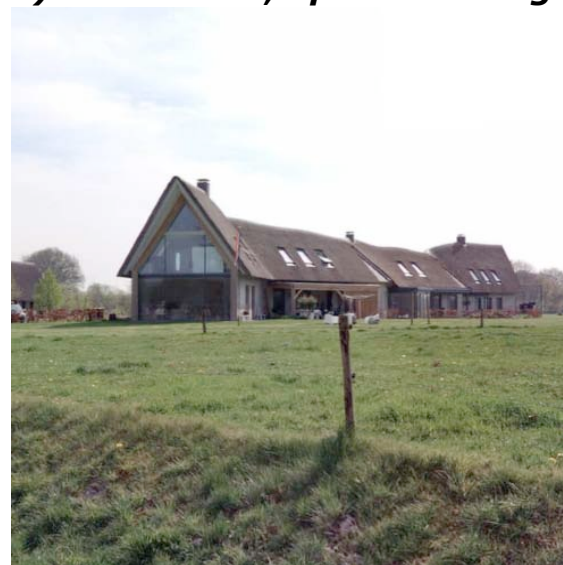
Zie de impressies rechts.



a) wolfskappen, rietgedekt, lage goot, symmetrische gevelindelingen



b) zadeldaken, opkomst van goot- en koplijsten

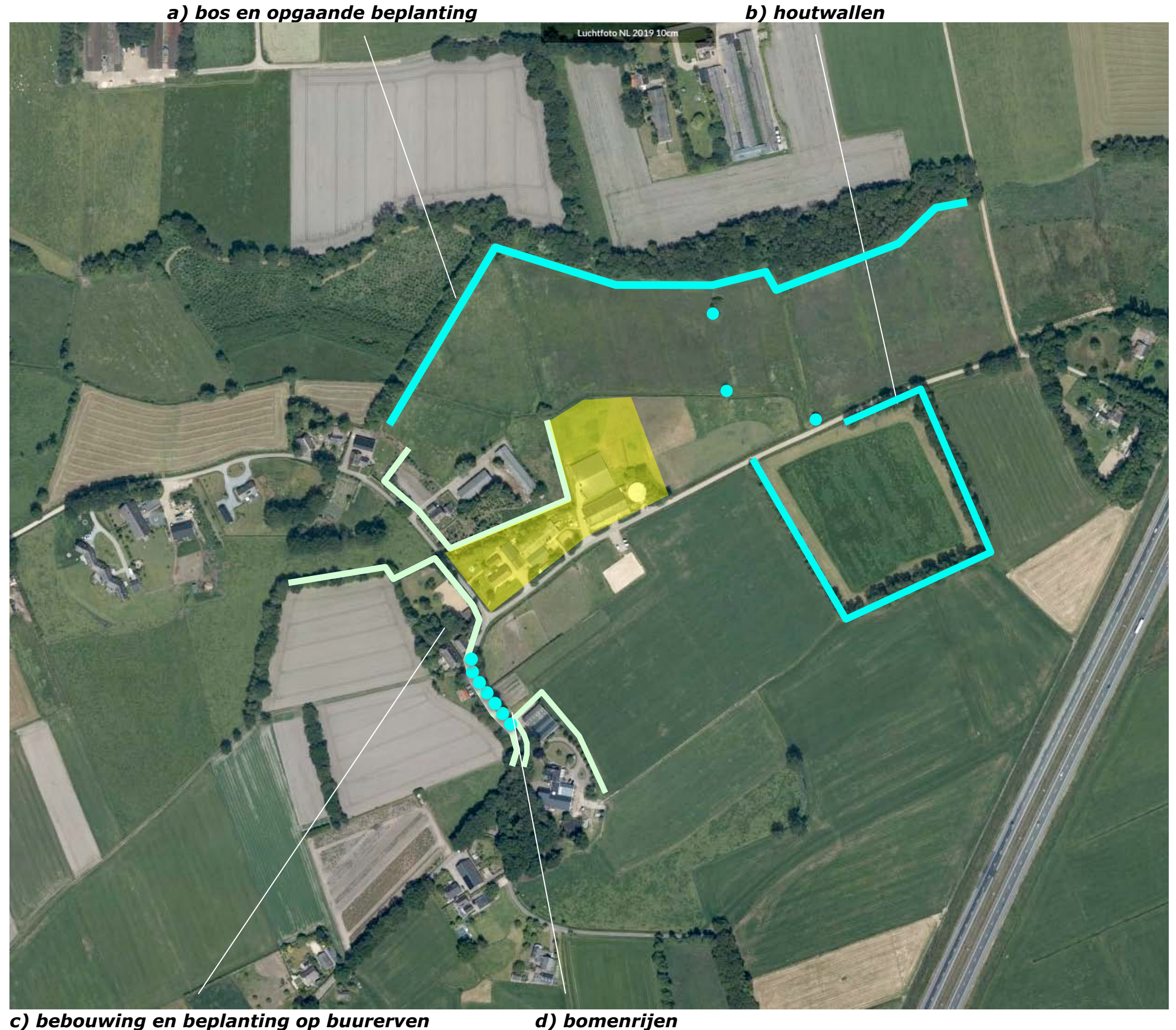


c) verbijzonderd rietgedekt dak, pannengedekte zadeldaken met dakkapellen en asymmetrisch verloop

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader gevormd door de navolgende elementen;

- a) ten noordwesten, noorden en noordoosten van het plangebied gelegen bos en opgaande beplanting,
 - b) de houtwallen rond de ten oosten van de Dijkhuizerweg gelegen percelen,
 - c) de bebouwing en opgaande beplanting bestaande uit bosjes, boomgaarden en houtwallen op de ten westen, zuidwesten en zuiden gelegen erven,
 - d) bomenrijen langs de Dijkhuizerzandweg.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



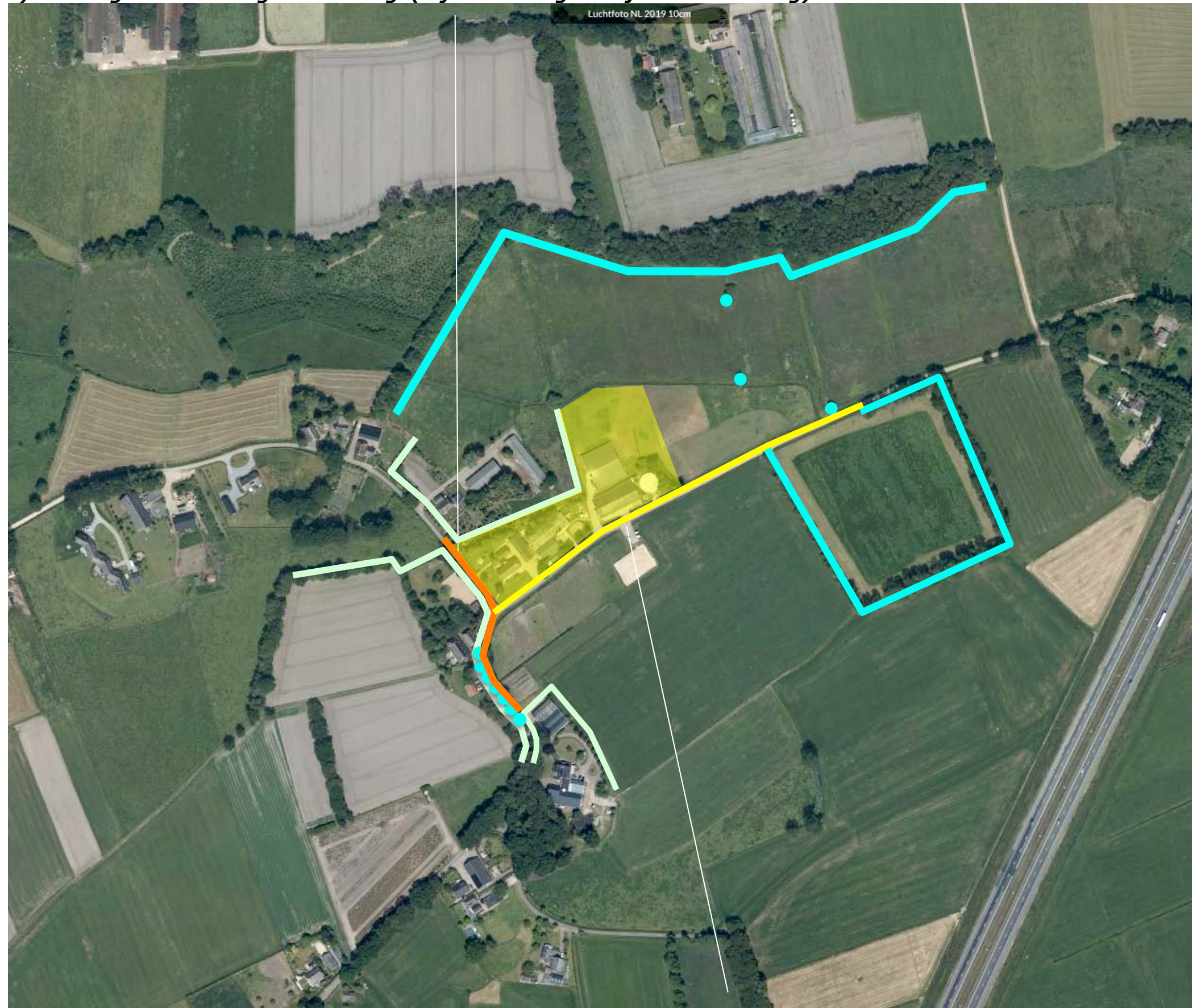
RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied maakt deel uit van een bebouwingscluster; het wordt aan de zuidwestkant en westkant afgeschermd door de bebouwing en beplanting van de hier gelegen buurerven. Het is gesitueerd op een hoeklocatie en wordt in essentie uit de nabijheid en in de benadering over korte afstand waargenomen vanaf;

- a) de rond de eng voerende weg ten zuidwesten en zuiden van het plangebied (Dijkhuizerweg en Dijkhuizerzandweg),
- b) de in noordoostelijke richting voerende weg (de Dijkhuizerweg).

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina.

a) beleving vanaf de 'ring rond de eng' (Dijkhuizerweg en Dijkhuizerzandweg)



b) beleving vanaf de aangrenzend gelegen weg (Dijkhuizerweg)

VANAF DE 'RING ROND DE ENG'

- 1) Komend uit het noordwesten wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door de beplanting op het ten noordwesten gesiteerde buurerf. Daarna toont zich de zuidwestkant. Hagen en bomen vormen een passend kader.
- 2) Komend uit het zuiden wordt het plangebied lange tijd afgeschermd door ten westen van de weg gelegen buurerven en de beplanting aan de oostkant van de weg. Na de passage hiervan is een zicht op de zuidoostkant van het plangebied mogelijk.
- 3) Op de hoek van de Dijkhuizerzandweg en de Dijkhuizerweg tonen zich de zuidwestkant en zuidoostkant van het plangebied. De woning neemt een beeldbepalende positie in; ze toont zich voor een deel in een passend kader van hagen en bomen.



Standplaats fotograaf



1) komend uit het noordwesten; plangebied afgeschermd door bos en laanbeplanting



2) komend uit het zuiden; de zuidoostkant toont zich in de benadering



3) op de hoek; de oude hoeve toont zich in een kader van hagen en (fruit)bomen

VANAF DE DIJKHUIZERWEG

- 1) Komend uit het zuidwesten is langer durend zicht op de langgerekte zuidoostkant van het plangebied mogelijk. De bedrijfsgebouwen en voersilos bepalen het beeld.
- 2) Komend uit het noordoosten toont zich de noordoostkant van het plangebied gedurende langere tijd in de benadering.
- 3) In de benadering wordt de bebouwing langere tijd afgeschermd door het bosje nabij de mestsilo; daarna wordt het beeld gekleurd door de stallen en de voersilo's.



Conclusie

Het plangebied maakt deel uit van de bebouwingscluster Dijkhuizen. De zuidwestkant wordt uit de nabijheid of in een kortdurende benadering waargenomen vanaf de 'rond de eng voerende weg'. De woning is daarbij beeldbepalend. Vanaf de in noordoostelijke richting voerende Dijkhuizerweg is gedurende langere tijd een zicht op de door de stallen en voersilos gekleurde zuidoostkant mogelijk. Komend uit het noordoosten toont zich de noordoostkant van het plangebied langere tijd; het bosje schermt de bebouwing voor een deel af, markeert het begin van het erf.



1) Komend uit het zuidwesten; het erf is langgerekt, de bedrijfsgebouwen bepalen het beeld



2) komend uit het noordoosten; de noordoostkant toont zich gedurende langere tijd in de benadering



3) aanvankelijk wordt het beeld bepaald door het bosje, daarna tonen zich stallen en voersilo's

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied betreft het bestemmingsvlak en ten noordwesten en zuidwesten hiervan gelegen smallere stroken grond, van het agrarisch bedrijf gelegen aan de Dijkhuizerzandweg 15. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



uitsnede ruimtelijke plannen

stroken die deel uit maken van het plangebied



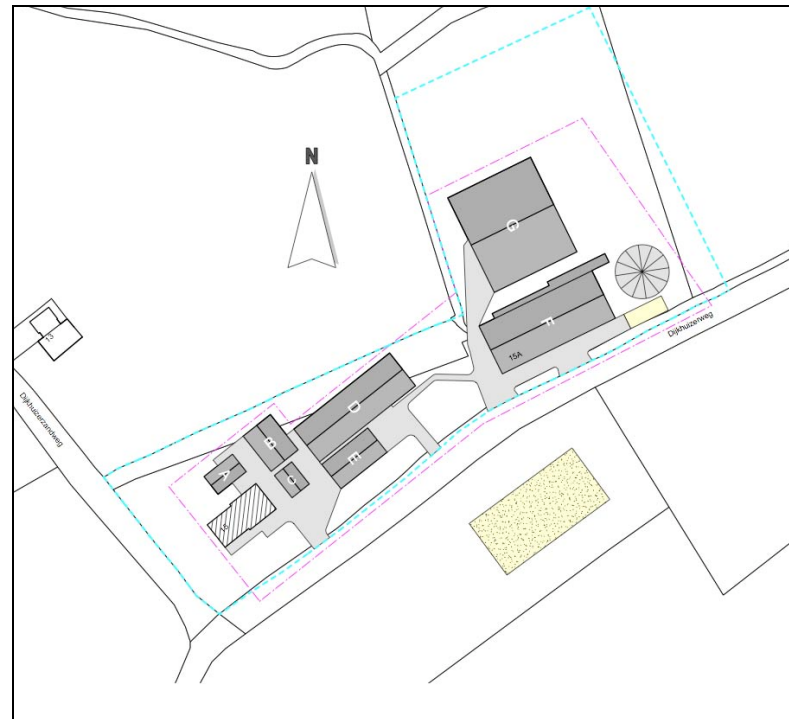
plangebied betreft de vigerende bouwkaavel

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit de navolgende elementen;

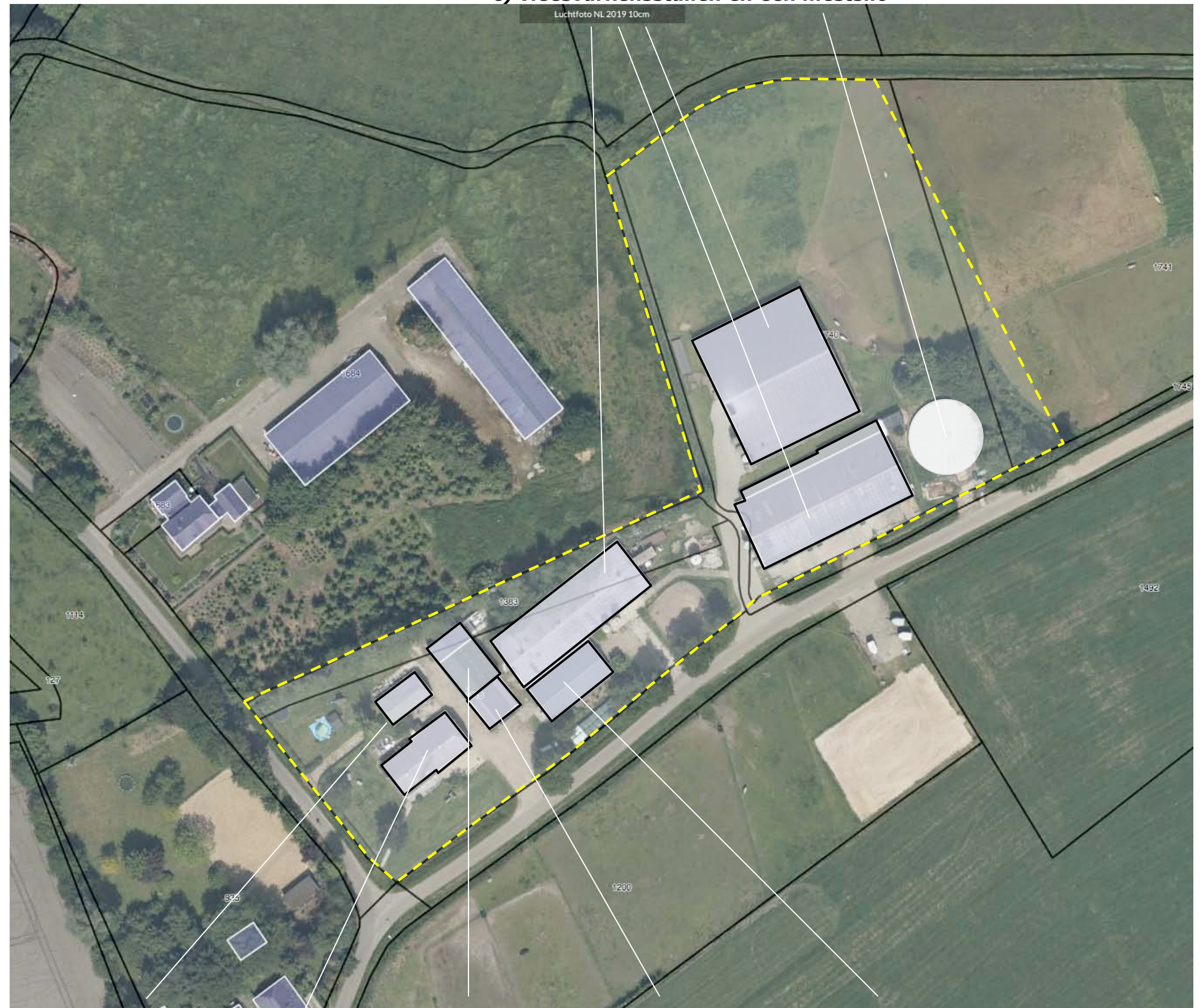
- a) de woning en een ten noordwesten hiervan gelegen oudere stal aan de zuidwestkant van het plangebied,
- b) een machineberging, een open berging en een paardenstal ten noordoosten hiervan,
- c) drie grotere vleesvarkensstallen en een mestlo ten noordoosten hiervan.

Zie de uitsnede van het door Agra-Matic opgestelde overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



overzicht bebouwing Agra-Matic

c) vleesvarkensstallen en een mestlo



a) oude stal en woning

b) machineberging, open berging en paardenstal

ZONERING & ONTSLUITING

Het plangebied wordt ontsloten via een viertal aantakkingen op de Dijkhuizerweg en de tussen en rond de bebouwingen gelegen verhardingen. De ruimte ten noordwesten en zuidwesten van de hoeve en de oude schuur aan de zuidwestkant van het plangebied is in gebruik als tuin. Het gebied ten noordwesten van de varkensstallen aan de noordoostkant is in gebruik als weide.

paddock en rijbak

Ten noordoosten van de paardenstal is een kleine paddock gesitueerd. Deze wordt benut om paarden over te zetten naar de aan de zuidoostkant van de weg gelegen rijbak. Het gebied tussen de rijbak en Dijkhuizerweg is voorzien van halfverharding. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting in het plangebied is als volgt te rangschikken;

- 1) een rij elzen, een groensingel bestaande uit inheems struweel en bomen (populieren en elzen) en een elzenscherp aan de noordwestkant van het zuidwestelijk deel van het plangebied,
- 2) een bosje bestaande uit inheems struweel en bomen ten noordoosten van de mestlo,
- 3) geschoren hagen bestaande uit meidoorn en beuk, enkele perenbomen en een eik in de tuin,
- 4) een meidoornhaag, enkele eiken en elzen en wat stukken beukenhaag aan de zuidoostkant van het plangebied.

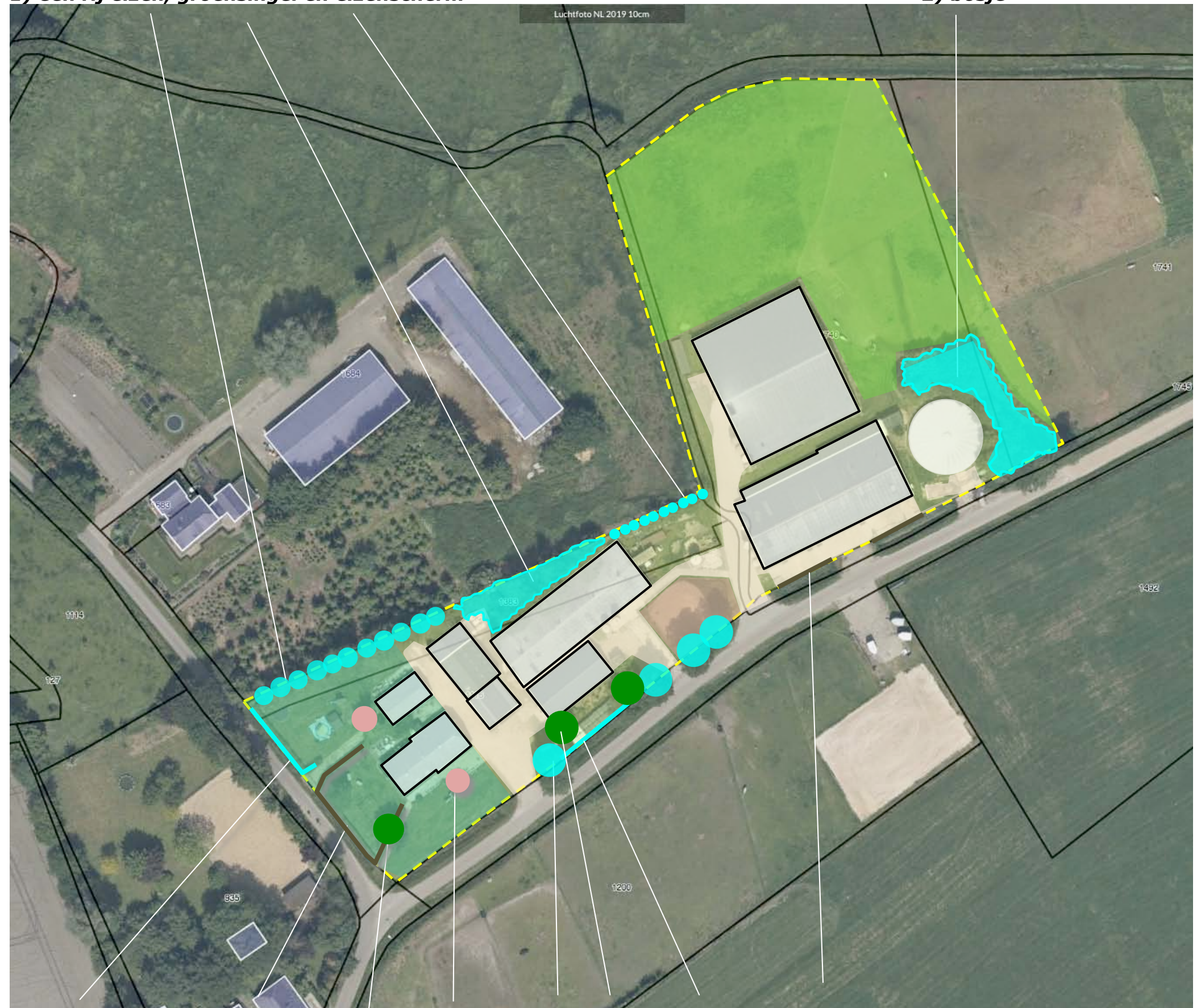
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

conditie en waardering

De beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert in redelijke tot goede conditie.

1) een rij elzen, groensingel en elzenscherp

2) bosje

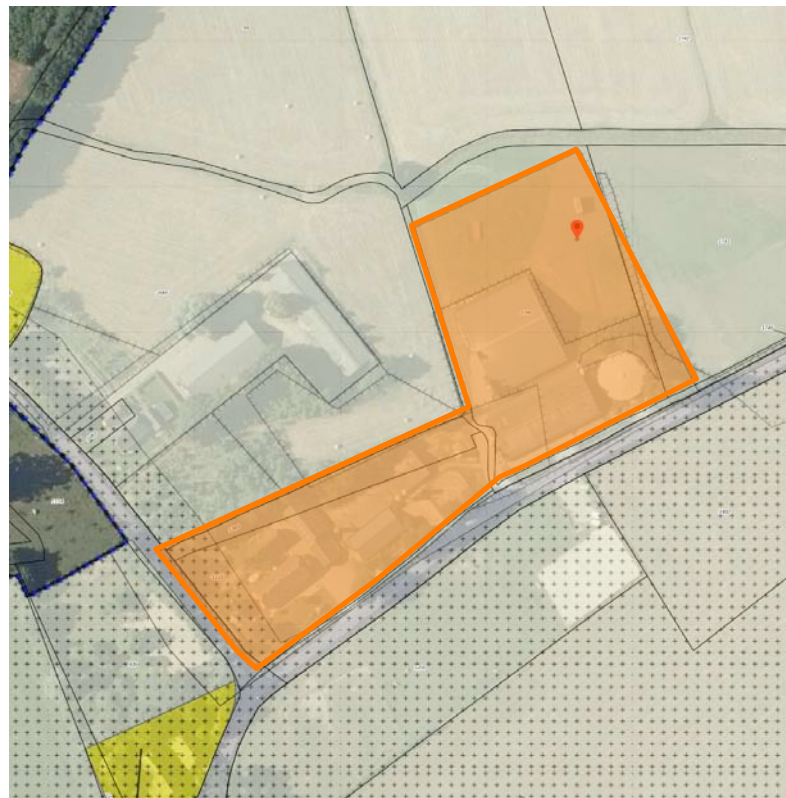


3) meidoornhaag, beukenhaag, eik en peren

4) els, eik, meidoornhaag, stukken beukenhaag

ONTWIKKELING

De varkenshouderij zal worden beëindigd. De stallen, open berging en mestsiro zullen worden gesloopt, de aanwezige verharding zal worden verwijderd. De aanwezige beplantingselementen zullen worden behouden. In het kader van de ontwikkeling zullen twee bouwkavels worden ontwikkeld en zal de bestemming van het plangebied en de resterende woning worden herzien. De vigerende bouwka vel zal worden opgegeven.



vigerende bouwka vel

te slopen gebouwen, te verwijderen verharding en mestsiro



te slopen gebouwen, te verwijderen verharding en mestsiro

VISIE SCHUURWONINGEN

Om de leesbaarheid van het landschap in de toekomst te garanderen wordt uitgegaan van de door het Gelders Genootschap naar voren geschoven visie 'de schuurwoning'. Dit impliceert dat op grond van een ruimte voor ruimte regeling of bedrijfsbeëindiging te realiseren woningen 'anders dan regulier' worden benaderd betreffende positie en vormgeving:

- a) Een terugwijkende, bij de positie van de gesloopte bedrijfsgebouwen aanhakende positionering.
- b) Een sober en robuust hoofdvolume.
- c) Een terughoudende eenvoudige materialisering en detaillering.
- d) De woningen zijn bij voorkeur op de in de uitgangssituatie bebouwde delen van de bouwkaavel te realiseren; het bebouwen van 'maagdelijke' grond is te vermijden.

Zie de inzets met voorbeelden in de luchtfoto rechts.

indicatieve voorbeelden van schuurwoningen



zoekgebied schuurwoningen

LOCATIE SPECIFIEK CONCEPT

De visie van het Gelders Genootschap is te verfijnen aan de hand van specifieke kenmerken van de context:

- a) kenmerkend voor de erven van Dijkhuizen is de aanwezigheid van een op de tuin en woonhuis aansluitende huisweide met hoogstamfruitbomen of solitaire bomen als noten en tamme kastanje.
- b) de 'Ring van Dijkhuizen' toont betreffende de positie van de bebouwing geen eenduidige ordening; oudere stallen zijn vaak parallel aan de hoeve gesitueerd, latere uitbreidingen werden vaak in het verlengde hiervan of dwars op deze bebouwing gerealiseerd.
- c) De erven worden aan de veldkanten omzoomd door houtwallen of bomenrijen. Nabij de weg worden geschoren hagen, bomenrijen of solitair aangetroffen.

a) oude hoeve met tuin en huisweide

b) twee schuurwoningen met tuin en huisweide dwars op de weg



c) hagen en (solitaire) bomen langs de weg, bomenrijen / houtwallen

INTEGRALE SCHETS

De schuurwoningen worden verspringend ten opzichte van elkaar gepositioneerd. De woningen worden ontsloten via een tussen de woningen gelegen gebied met halfverharding. De ruimte rond de woningen is in te richten als tuin. Het gebied ten noordwesten hiervan is te benutten als een huisweitje. De aanwezige beplantingen sluiten qua kenmerken aan bij de context, zijn te behouden, vormen het uitgangspunt. Het bosje ten noordoosten van de voormalige mestsilo wordt 'wat bijgebogen' en en in noordwestelijke richting uitgebreid. Aan de straatkant worden hagen en enkele bomen aangeplant. De huiswei ten noordoosten van de resterende woning zal worden beplant met hoogstamfruitbomen, rond de huisweides bij de woningen worden grove veekerende hagen en bomen aangeplant. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



schuurwoningen terugwijkend, verspringende nok, gemeenschappelijk erf met aangrenzend gelegen bijgebouw

9

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat de aanplant van;

- H1 beukenhagen,
- V1 hoogstamfruitbomen,
- B1 eiken,
- B2 elzen,
- H2 grove hagen,
- S1 bosje.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de plantlijst op de navolgende pagina.

richtlijnen aanleg en beheer

- H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in een minimale omvang van 60/80 cm, per strekkende meter.
- V1 De hoogstamkersen zijn aan te planten in de omvang 12/14 cm.
- B1 De eiken zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm.
- B2 De elzen zijn aan te planten in de omvang 12/14 cm.
- H2 De grove hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 3 stuks bosplantsoen met een omvang van 80-120 cm per strekkende meter.
- S1 Het bosje is uit te breiden middels de aanplant van bosplantsoen met een minimale omvang 80/100 cm in een kruiselings plantverband van 150x150 cm.



PLANTLIJST

Soorten en aantallen, omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in het overzicht rechts.

Code		H1	B1	H2	B2	S1			V1
Omvang bij aanplant		60/80	16/18	80/120	12/14	60/80			12/14
Plantverband		4 p/m		3 p/m					
Omvang element		280 m	5 st	115 m	10 st	360 m2			12 st
Acer campestre	veldesdoorn						APPELS	Brabantse bellefleur	
Acer pseudoplatanus	esdoorn					5		Dubbele bellefleur	1
Aesculus hippocastanum	paardekastanje							Lemoenappel	1
Alnus glutinosa	zwarte els			100	10	10		Groninger Kroon	1
Alnus incana	witte els			25				Keuleman	
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje					25		Schone v. boskoop	1
Betula pendula	ruwe berk							Sterappel	1
Betula pubescens	zachte berk					10	PEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Carpinus betulus	haagbeuk							Beurre de Merode	1
Castanea sativa	tamme kastanje							Clapp's favourite	1
Cornus mas	kornoelje, gele							Conference	
Cornus sanguinea	kornoelje, rode					25		Gieser wildeman	
Corylus avellana	hazelaar			100		25		Nrd holl suikerpeer	
Crateagus monogyna	meidoorn			100				Zoete brederode	1
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts						KERSEN	Bigareau Napoleon	
Fagus sylvatica	gewone beuk *	1120						Early rivers	1
Fraxinus excelsior	es							Koningskers	1
Juglans regia	okkernoot							Merton premier	1
Ligustrum vulgare	liguster *					25		Puther dikke	
Ilex aquifolium	hulst *							Sch. späthe knorpelkirsch	1
Platanus acerifolia	plataan						PRUIMEN	Belle de Louvain	
Populus nigra	zwarte populier							Mirabelle de nancy	
Populus tremula	ratepopulier							Monsieur hatif	
Populus trichocarpa	balsempopulier							Opal	
Prunus avium	zoete kers							Reine claudie verte	
Prunus spinosa	sleedoorn						Totaal		12
Quercus petraea	wintereik								
Quercus robur	zomereik		5			10			
Rhamnus catharticus	wegedoorn								
Rhamnus frangula	vuilboom								
Robinia pseudoacacia	acacia								
Rosa canina	hondsroos								
Rosa rubiginosa	egellantier roos								
Salix alba	schietwilg								
Salix aurita	geoorde wilg								
Salix caprea	boswilg								
Salix cinerea	grauwe wilg								
Salix fragilis	kraakwilg								
Sorbus aucuparia	lijsterbes								
Tilia cordata	winterlinde								
Tilia platyphyllos	zomerlinde								
Viburnum opulus	gelderse roos			20		25			
Totaal		1120	5	345	10	160			