

INPASSINGSPLAN

Bielderweg 17 A en 19, Harfsen



INPASSINGSPLAN

Locatie Bielderweg 17 A en 19, 7217 PL Harfsen

Opdrachtgever: B.G. Hakvoort
Bielderweg 17 A
7271 PL Harfsen

Telefoon
E-mail

Opgesteld door Rentmeesterkantoor Het Ruiterpad
Dorpsstraat 50
7218 AH Almen

Telefoon 0575-433665
Mobiel 06-28203784
E-mail info@hetruiterpad.nl
Internet www.hetruiterpad.nl

Project Hakvoort
Auteur Gerard de Ruiter
Datum laatste wijziging 24 augustus 2022

6 april 2023
Datum afdruk 6 april 2023
Aantal pagina's 20

INHOUD	Pagina
1 Inleiding	4
2 Plangebied	5
2.1 Bestaande erfindeling	6
3 Landschappelijk analyse	7
3.1 Historie	8
3.2 Bodemsoort en grondwaterpeil	9
3.3 Gelders Groen Natuur Netwerk	9
3.4 Analyse plangebied	9
4 Erfindeling	12
4.1 Onderbouwing toekomstige erfindeling	12
4.2 Toekomstige erfindeling	14
4.3 Onderbouwing inpassing erfindeling	16
5 Beleid Gemeente Lochem	19
5.1 Inpassingsplan met toegevoegde natuur- en belevingswaarde	19
5.2 Conclusie en samenvatting	19
6 Bijlagen	20

1. Inleiding

De heer B.G. Hakvoort en zijn echtgenote wonen aan de Bielderweg 17 A, 7217 PL Harfsen. Dit betreft een agrarische onderneming die is ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 08191008, als eenmanszaak voor opfokken van jongvee. Bij het bedrijf behoort het kadastrale percelen, bekend gemeente Almen, Sectie B, nummers 3774, 3775 en 3776, gezamenlijk groot 12.17.20 ha.

In verband met afnemende gezondheid van de heer Hakvoort is besloten om het agrarische bedrijf te staken. Daarmee verliezen de agrarische gebouwen op het erf hun functie. Behalve de woning waarin het echtpaar Hakvoort woont, staat op het erf ook nog de 'oude' boerderij, Bielderweg 19.

Bij de gemeente Lochem is het verzoek ingediend om de gebruik te maken van de Functieverandering voormalige Agrarische Bebouwing (FAB) voor zover dit van toepassing is op de stallen. Dat biedt de mogelijkheid om op het erf een extra woning te kunnen bouwen.

De oude boerderij heeft voldoende inhoud, ten minste 900 m³, om gesplitst te kunnen worden in 2 wooneenheden.

Het gehele proces van functieverandering wordt begeleid door Loo Makelaardij. De bouwtekeningen worden ontworpen door Bouwkundig Adviesbureau Van Heeckeren.

Voor de realisering van de gevraagde functieverandering en splitsing van de boerderij is een inpassingsplan noodzakelijk. De heer Hakvoort heeft Het Ruiterpad gevraagd dit op te stellen.

2. Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bielderweg 17 A - 19, 7217 PL Harfsen. Op onderstaande luchtfoto is dit weergegeven binnen de rode cirkel.



Luchtfoto van erf ten opzichte van aangrenzende erven.

2.1 Bestaande erfindeling

Het erf is samengesteld uit:

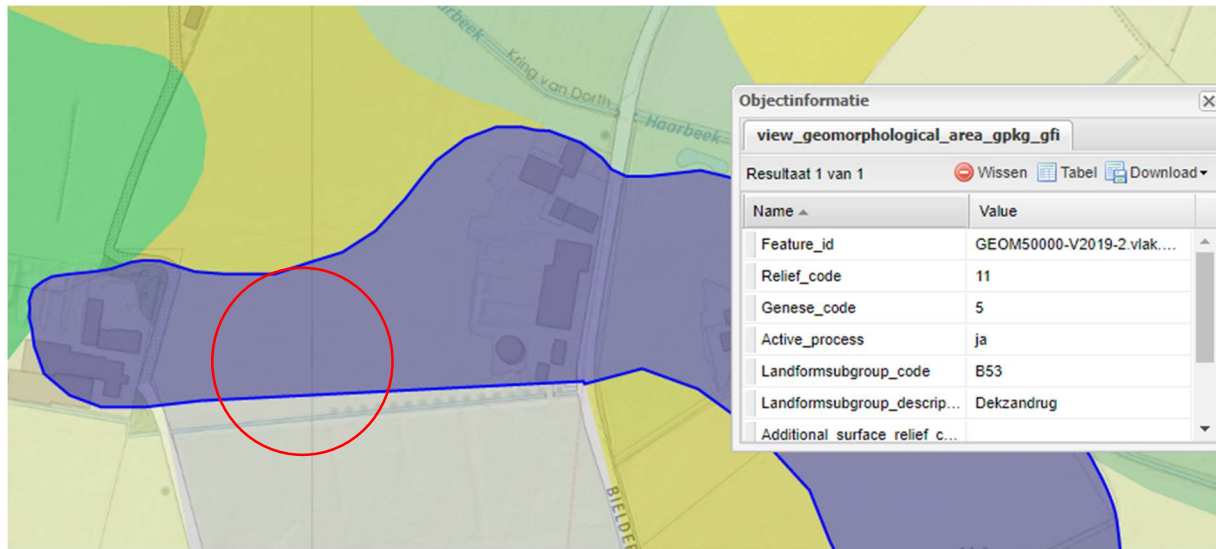
- Boerderij (1)
- Ligboxenstal (2)
- Machineberging (3)
- Machineberging (4)
- Kuilvoerplaten (5)
- Garage (6)
- Mestsilo (7)
- Schuur (8)



Luchtfoto erf en gebouwen

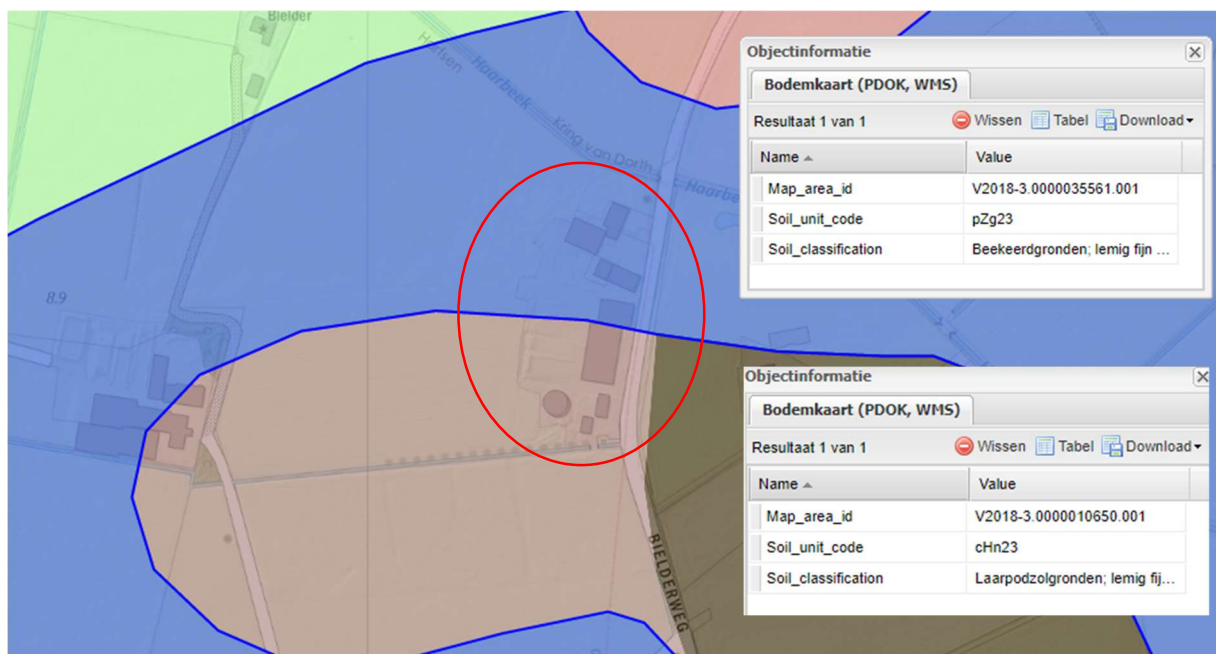
3 Landschappelijke analyse

Geomorfologisch ligt het plangebied op een dekzandrug.

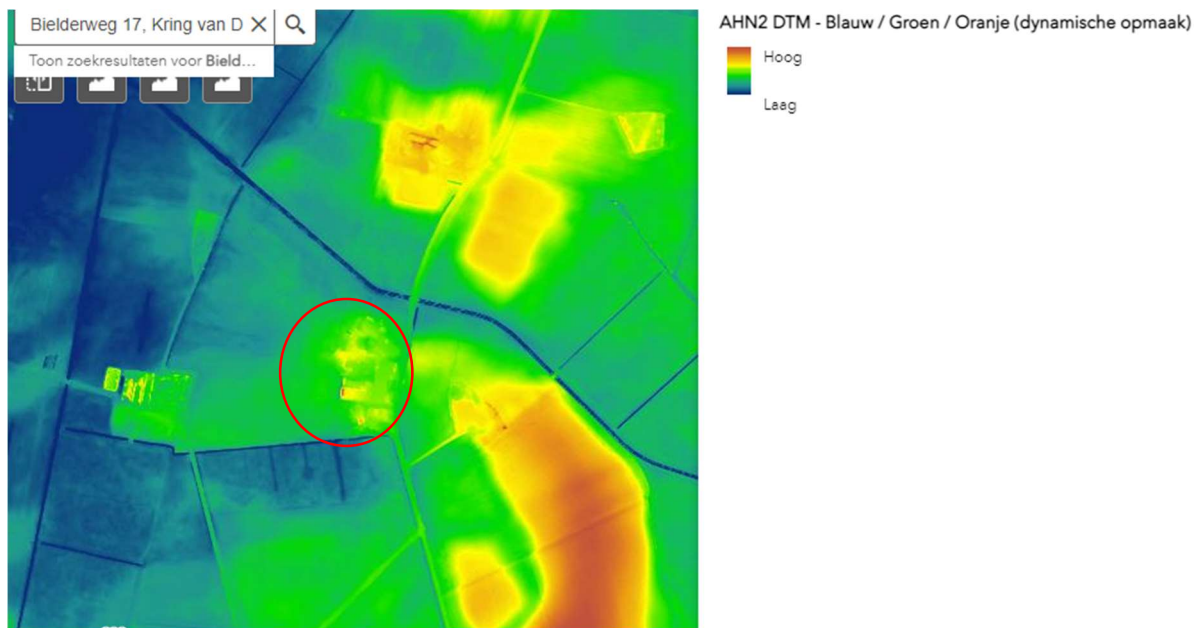


Geomorfologische kaart

Het plangebied ligt voor zover het de bodem betreft op de overgang van een laarpodzolgrond naar beekerdgrond. De grondwatertrap verloopt van III voor het noordelijke deel naar VI voor het zuidelijke deel.



Bodemkaart



Hoogtekaart

3.1 Historie

Op onderstaande historische kaarten is de ontwikkeling van het plangebied en de directe omgeving te herleiden. De eerste bebouwing komt al voor op de historische kaart van ca. 1850, de boerderijnaam is dan 'Nieuwen Bielder'. De infrastructuur van de Bielderweg is thans nog gelijk aan die van 1900.



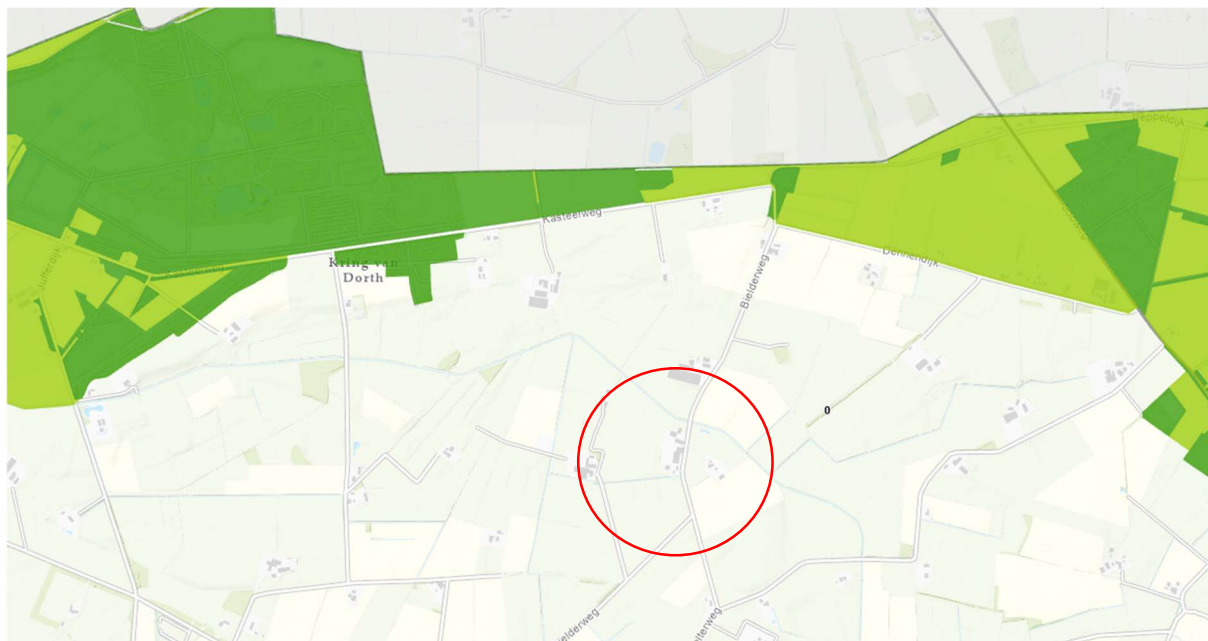
Kaarten:

Links de huidige situatie, rechts de historische kaart anno 1900

De houtsingel is ten zuiden van de huidige bebouwing is ten dele nog aanwezig. De kamp ten zuiden van de houtsingel is in de vorige eeuw verdwenen door afgraving.

3.3 Gelders Groen Natuur Netwerk

Het plangebied ligt op ca. 800 afstand van het Gelders Groen Natuur Netwerk, voorheen Ecologische Hoofdstructuur. Dit betreft de Dortherbeek.



Kaart: Plangebied gelegen ten opzichte van het Gelders Natuur Netwerk.

3.4 Analyse plangebied

Het plangebied, eigendom van de heer Hakvoort, is ca. 12,17 ha groot, bestaande uit de boerderij en bedrijfsgebouwen. Aan de oostzijde ligt de Bielderweg, de landbouwgrond ligt geheel ten westen van de Bielderweg, aan de noordzijde begrensd door de Haarbeek. Dit is een A-watgang van Waterschap Rijn en IJssel.

Op het erf staat enige beplanting. In het oog springend is de populier ten noorden van de gebouwen. Deze oogt nog vitaal en is met zijn diverse vertakkingen vlak boven de grond een bijzondere verschijning.

Parallel aan de Bielderweg staat een rijtje berken en enkele solitaire bomen.

Ten zuiden van het erf staat een bomenrij, die een restant lijkt van de houtsingel, die op de historische kaart al voorkomt.

Verspreid over het erf staan diverse (fruit)bomen



Foto's: aanwezige beplanting op het huidige erf

3.4.1 Landschaps Ontwikkelings Plan

Het Landschaps Ontwikkelings Plan (LOP) is geschreven door de gemeenten Lochem, Bronckhorst en Zutphen. Het bestaat uit een kaart met:

- Deelgebieden
- Landschapstypen
- Beschrijving van de deel- en landschapstypen

Het plangebied ligt volgens de deelgebieden kaart in het 'Boerenland' Het landschapstype is het beekdal, overgaand naar het kampenlandschap.

De kenmerken van het deelgebied zijn volgens het LOP:

Boerenland: ruimte voor grootschalige landbouw

Rechthoekige verkavelingspatronen, dat is het eerste wat opvalt in dit grotendeels uit open velden bestaande gebied. Een open gebied waarin uitstekende kansen liggen voor grootschalige moderne landbouw.

Ten westen van Laren heeft een minder weids karakter maar ook hier is volop ruimte voor grondgebonden landbouw.

De landschapsontwikkeling staat in dit deelgebied in het teken van de landbouw. Het landschapsbeeld wordt gevormd door de landbouwactiviteiten. Het landbouwkundig georiënteerde rechthoekige ontginningspatroon is drager van het landschap. De openheid van het gebied wordt hier gezien als kracht, de agrarische bebouwing als uiting van een sterke, moderne landbouw. Landschap moet hiervoor een passende onderlegger zijn en niet meer dan dat.

4 Toekomstige erfindeling

In deze paragraaf wordt het toekomstige erf beschreven vanuit de voormalige erfindeling, waarin de agrarische functie nog van toepassing is.

4.1 Onderbouwing naar toekomstige erfindeling

Het huidige erf heeft na sloop van de voormalige agrarische gebouwen een langgerekte vorm. Dit wordt veroorzaakt, doordat de woningen die gehandhaafd blijven, te weten nummer 17 A in het zuiden en nummer 19 aan de noordzijde van het erf ver van elkaar afliggen.

Onderstaande tekening geeft de grens van het huidige bouwblok weer alsmede de grens van het toekomstige erf met de woningen. De beplanting die behouden wordt, is eveneens weergegeven. De rode strepen geven de huidige inritten naar het 'oude' erf weer.



Situatie van woningen na sloop agrarische gebouwen, met bestaande inritten en beplanting

De afstand tussen de overblijvende woningen is van gevel tot gevel bijna 70 meter, die beide een eigen erf hebben. De bestaande beplanting van (laan)bomen zoals is weergegeven, blijft gehandhaafd.

De hier weergegeven situatie van erven, is het uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing. Dat betekent ook, dat elk erf individueel ingepast dient te worden, tegelijk dienen beide erven te voldoen aan de voorwaarde van landschappelijke inpassing, die door de gemeente Lochem wordt gewenst in haar beleidsstuk 'Nieuwe Erven deel II'.

Op het zuidelijke erf blijft de bestaande woning, huisnummer 17 a, staan. Wel wordt een nieuw bijgebouw toegevoegd. De bestaande boerderij op het noordelijke erf wordt gesplitst in 2 wooneenheden. Daarnaast wordt er een nieuwe woning toegevoegd. Voor zowel de nieuwe woning, alsmede voor de 2^e woning die na splitsing ontstaat wordt een berging toegevoegd.



Schets: nieuwe situatie van bebouwing inclusief bestaande en te behouden beplanting.

De positie van de bijgebouwen voor de noordelijke woning, is bewust ten noorden van de woningen geplaatst. De individuele erven blijven op deze wijze compact.

De agrarische functie van het 'oude' erf verdwijnt. De heer Hakvoort zal de landbouwgrond, die in eigendom blijft, grotendeels zelf blijven bewerken. Dit perceel is bereikbaar vanaf het erf van Bielderweg 17 A.

De machines zullen worden gestald in de nieuw te bouwen schuur nabij de woning.

Het noordelijke erf is, rekening houdend met de bestaande woningen, zo compact mogelijk ingericht. De landschapselementen die toegevoegd worden, begrenzen beide erven en zorgen een landschappelijke overgang naar het landbouwgebied.

Doordat er 2 erven ontstaan, heeft dit tot gevolg, dat er doorkijk blijft tussen beide erven door richting het westen naar het beekdallandschap.

4.2 Toekomstige erfindeling

Op basis van de analyse van het plangebied alsmede de in het LOP beschreven kenmerken van het deelgebied is gekeken hoe deze kenmerken toegepast kunnen worden in het inpassingsplan.



Schets: nieuwe erfsituatie van bebouwing inclusief bestaande en toekomstige beplanting.

Op bovenstaande schets is de nieuwe bebouwing, na sloop van de agrarische bebouwing weergegeven. Om het landschappelijk 'op te hangen' in het omringende landschap zal een aantal landschapselementen worden aangeplant.

In de huidige situatie zijn er in totaal 5 verschillende inritten naar het agrarische erf. Dit wordt teruggebracht tot één inrit naar ieder erf, dus 2 in het totaal. Op het noordelijke erf wordt een parkeerplaats gerealiseerd.

Na sloop van de agrarische bebouwing ontstaan er 2 erven, waarop in totaal 4 wooneenheden zullen worden ontwikkeld. Eén woning op het zuidelijke erf, dat is de bestaande woning met een nieuw te realiseren bijgebouw. Het noordelijke erf heeft 3 wooneenheden, waarvan 2 in de gesplitste boerderij en een nieuw te realiseren woning.

Voor iedere woning geldt, dat de privacy van de – toekomstige – bewoner(s) gerespecteerd dient te worden. Om die reden zullen er op de toekomstige – kadastrale – grenzen heggen worden aangeplant. De hoogte daarvan is ten minste 1 meter en maximaal 1,80 meter. Dit kan in overleg tussen de toekomstige bewoners worden afgesproken.

Voor de keuze van het bosplantsoen is het gewenst om bijvoorbeeld meidoorn, Gelderse roos en hulst in gevarieerde samenstelling aan te planten. De heggen dragen dan ook bij aan variatie en trekken ook insecten en vogels aan.

De traditionele beukenhaag draagt daar minder aan bij. Daarnaast is het bosplantsoen van beuken bosplantsoen gevoelig voor engerlingen.

De aanplant van nieuwe landschapselementen buiten het erf is van belang, om de overgang tussen erf en aangrenzende landbouwgrond harmonisch te laten verlopen. Met die gedachte worden de volgende landschapselementen aangelegd:

- Hoogstamboomgaard
- Geriefhoutbosje
- Solitaire bomen
- Knotbomenrij
- Extensivering gebruik grasland

De aanwezige beplanting op het erf, zal voor zover mogelijk behouden worden. Dit betreft de rij berken langs de Bielderweg, populieren en de notenboom die nabij de oude wagenloods staat.

4.3 Onderbouwing inpassing erfindeling

Hoogstamboomgaard

Op het erf van een boerderij stond in het verleden vaak een boomgaard, zeker in het oude kampenlandschap. De boomgaard wordt gerealiseerd op het noordelijke erf. Daar staan nu enkele laagstam fruitbomen, deze dienen vervangen te worden door hoogstamfruitbomen. Aanplant vindt plaats in plantverband 10 x 10 meter.

Er is bewust voor gekozen om rondom de hoogstamboomgaard geen heg te planten. In het open beekdallandschap dient de openheid en weidsheid behouden te worden. Een heg, ongeacht met welk soort plantsoen, beperkt deze kern eigenschap van het beekdal.

In het plan is uitgegaan van een boomgaard van ca. 900 m² waarin 9 hoogstamfruitbomen worden aangeplant.

De hoogstamboomgaard geldt voor de steenuil als een habitat. Op termijn zal de hoogstamboomgaard naar verwachting door de steenuil bewoond worden. In die zin is de aanplant een mitigerende maatregel voor de in de af te breken schuren aanwezige steenuil.

In de oude notenboom, die net buiten de boomgaard staat, kan een steenuilenkast geplaatst worden.

Geriefhoutbosje

Aan de noordzijde van het toekomstige erf blijft een strook grasland over, die minder functioneel is. Ten oosten van de Bielderweg is een singel aanwezig langs de Haarbeek. Het geriefhoutbosje wordt daarmee een voortzetting van deze singel. Er dient bij aanplant rekening mee gehouden te worden om voldoende afstand te houden van de Haarbeek, minimaal 4 meter.

De oppervlakte van het geriefhoutbosje is ca. 1.000 m². Het wordt ingeplant met bosplantsoen in plantverband 1,5 x 1,5 meter (450 stuks), bestaande uit:

Bosplantsoen	Aantal
Zwarte els	150
Wilg	75
Eik	75
Meidoorn	50
Haagbeuk	50
Hazelaar	50
	450

Solitaire bomen

De aanplant van enkele solitaire bomen geeft vanuit het erf diepte aan het landschap. Tegelijkertijd wordt met deze bomen een natuurlijke grens aangegeven tussen erf en landschap. De bomen dienen net buiten de erfgrans aangeplant te worden.

De kleinbladige of winterlinde (*tilia cordata*) zijn de aan te planten solitaire bomen. Deze boom kent minder last van druipen door de lindebladluis. Zowel qua soort als locatie past deze inheemse boom in het landschap.

Het formaat van de aan te planten bomen is 18 – 20.

Knotbomenrij

Parallel aan de Haarbeek aanplant van een knotbomenrij bestaande uit wilgenstaken. Met een onderlinge afstand van ca. 20 meter kunnen 10 stuks aangeplant worden.

Extensivering grasland

Het grasland tussen beide erven zal extensief beheerd worden, waarmee het een verbindende factor vervult. Het doel is om daarmee meer bloemen, kruiden en grassen te ontwikkelen. Daar zullen meer insecten, vogels en kleine zoogdieren op afkomen en draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit.

Het beheer van het extensief grasland sluit aan bij het natuurbeheerpakket 'Kruiden- en Florarijk grasland'. Dit houdt in, dat het perceel slechts beperkt wordt beweide. Maaien vindt de eerste keer plaats na de bloei, omstreeks eind juni – begin juli. De tweede keer in september. Het gewas wordt na het maaien gehooïd en vervolgens afgevoerd.

Op onderstaande kaart zijn de toekomstige erven met bebouwing en de nieuwe landschapselementen weergegeven.



Kaart: nieuwe beplanting en toekomstige erfindeling

5 Beleid gemeente Lochem

Voor het buitengebied van de gemeente Lochem is, in samenwerking met de gemeentes Bronckhorst en Zutphen, een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. Dit dateert van juli 2009. Dit is al beschreven bij de analyse van het plangebied.

Voor inpassingsplannen in het kader van Functieverandering – voormalige – agrarische bebouwing wordt mede getoetst aan het document ‘Nieuwe Erven II’

Het voorliggende inpassingsplan is mede op basis van deze documenten tot stand gekomen.

5.1 Inpassingsplan met toegevoegde natuur- en belevingswaarde

Met het inpassingsplan van de familie Hakvoort wordt bijgedragen aan versterking van de landschappelijke waarde. De nieuwe landschapselementen zorgen er voor, dat de woningen minder opvallend in het landschap staan en aansluiten op de directe omgeving.

5.2 Conclusie en samenvatting

Na sloop en nieuwbouw ontstaat een nieuw knooperf waarbij voor zover mogelijk oude landschapselementen behouden blijven. Met aanplant van nieuwe landschapselementen wordt het landschap versterkt en wordt de biodiversiteit bevorderd.

Het erf wordt zowel door de nieuwe bebouwing alsmede door aanplant van landschapselementen tot één geheel gesmeed, dat aansluit op het omliggende landschap.

6 Bijlagen						
-------------------	--	--	--	--	--	--

- Kaart plangebied
- Beplantingsplan kaart



B.G. Hakvoort
Bielderweg 17
7217 PL Harfsen



Schaal 1:1500
Datum 06.04.2023
Formaat A3
Status: wijziging

-  erf
-  bestaande woning
-  nieuwe woning
-  nieuwbouw schuur
-  geriefhoutbosje
-  hoogstamboomgaard
-  grasland
-  extensief grasland
-  gazon/tuin
-  parkeren
-  heg
-  verharding
-  laanboom (bestaand/nieuw)
-  knotboom
-  begrenzig bouwblok