

Functieveranderingsplan Bouwhuisweg 11, Laren Gld.

Status: Aanvraag
Project: Oudenampsen
Datum: 27 september 2017



Opdrachtgever:

De heer G.J. Oudenampsen
Bouwhuisweg 11
7245 VL Laren

Opdrachtnemer:

Het Ruiterpad
Dorpsstraat 50
7218 AH Almen

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Plangebied	4
2.1	Erfindeling	4
3.	Landschappelijke analyse	6
3.1	Historie	7
3.2	Bodem en grondwaterpeil	9
3.3	Gelders Groen Natuur Netwerk	9
3.4	Analyse plangebied	10
4.	Erfindeling	11
4.1	Bed & Breakfast	14
5.	Landschapsplan	15
5.1	Uitgangspunten landschapsplan	16
5.2	Uitwerking	16
5.3	Toetsing landschapsplan aan LOP	18
6.	Bijlagen	19

1. Inleiding

Het voor u liggende inrichtingsplan is opgesteld in het kader van het functieveranderingsproject van de heer G.J. Oudenampsen, Bouwhuisweg 11 te Laren, Gemeente Lochem.

Oorspronkelijk is dit plan in 2010 gepresenteerd als principeverzoek. Destijds nog gebaseerd op de mogelijkheid om 2 nieuw woningen te kunnen bouwen. Dit plan is gebaseerd op de realisatie van één woning.

Het inrichtingsplan is een onderdeel van het functieveranderingstraject, dat wordt ingezet op het perceel van de heer Oudenampsen. Een functieveranderingstraject omvat globaal 4 onderdelen: initiatieffase, planontwikkelingsfase, besluitvormingsfase en procedurefase. Het plan is onderdeel van de initiatieffase.

Daarvoor is op basis van gesprekken met de gemeente Lochem onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor de voorgenomen functieverandering.

De heer Oudenampsen is jaren geleden al gestopt met het melkveebedrijf. Voorheen zijn er ook vleesvarkens gehouden, deze activiteit is al in een eerder stadium gestopt. Sindsdien staan de voormalige varkensschuren leeg en wordt de ligboxenstal evenmin meer gebruikt. Ze hebben geen functie meer. Op de daken van de schuren komt asbest voor.

De heer Oudenampsen wil een woning bouwen in het kader van de regeling Functieverandering voormalige Agrarische Bebouwing (FAB), waarvoor de Gemeente Lochem beleid heeft opgesteld. Het principeverzoek daartoe is in 2011 al ingediend, echter de economisch onzekere situatie van dat moment heeft er toe geleid, dat het project is uitgesteld. Nu het economische tij ten goede is gekeerd, wordt het plan geactualiseerd.

De heer Oudenampsen heeft op deze locatie ook een luchtballon bedrijf onder de naam Excellent Ballooning B.V., waarvoor een aparte schuur aanwezig is op het erf. Hierin worden de ballonnen opgeslagen met bijbehorend materieel. Zowel het bedrijf als de schuur ten behoeve van het bedrijf blijven in stand.

Het plan omvat de volgende onderdelen:

- Intrekking van de agrarische bestemming en sloop van de voormalige agrarische bebouwing met uitzondering van de loods t.b.v. luchtballonbedrijf.
- Sanering van het asbestdak van het in stand blijvende gebouw t.b.v. luchtballonbedrijf.
- Aanbieden van Bed & Breakfast in combinatie met de loods van het luchtballonbedrijf. Gebruik maken van functieverandering agrarische bebouwing conform voorwaarden van Gemeente Lochem van agrarisch naar wonen en werken
- Herinrichting van het erf en landschappelijke inpassing die aansluit bij het omringende kleinschalige kampenlandschap

In dit plan worden de gevolgen van de voorgenomen maatregelen uitgewerkt.

2. Plangebied

Het plangebied is weergegeven op onderstaande luchtfoto.



Luchtfoto plangebied (Bron: Atlas Gelderland)

Het plangebied is gelegen aan de Bouwhuisweg 11 te Laren (Gld) en wordt aan de noordzijde begrensd door de Verwoldseweg en vervolgens landgoed Kranengoor. Op enige afstand naar het zuiden ligt landgoed 'Ampsen'. De planlocatie is zowel van de Bouwhuisweg als van de Verwoldseweg bereikbaar.

2.1 Erfindeling

Op het erf staan de woning, ligboxenstal, machineberging, meerdere voormalige agrarische gebouwen en een mestsilo. Op de luchtfoto staan deze aangegeven met letters A t/m F, in de bijbehorende tabel is aangegeven welke gebouwen in het kader van functiewijziging gesloopt zullen worden. Tevens zijn de maten opgenomen, deze zijn met een meetlint opgemeten.



Luchtfoto en aanduiding van de agrarische gebouwen

Aanduiding	omschrijving	lengte	breedte	oppervlakte	Sloop
A	Ligboxenstal	30,5	23,5	716,8	ja
B	Machineberging	14,2	16	227,2	Ja
C	Varkensschuur/loods	31,5	5,8	182,7	Ja
D	Fokvarkens schuur	22,2	11,6	257,5	Ja
E	Ballonloods + kantine	14,2	11,2	159,0	Nee
F	Mestsilo *			150,0	ja
	Totaal sloopoppervlakte			1384,2	
De oppervlakte van de ballonloods, kantine en mestsilo wordt niet meegerekend in de sloopmeters.					

Tabel: Omschrijving van agrarische gebouwen

3 Landschappelijke analyse

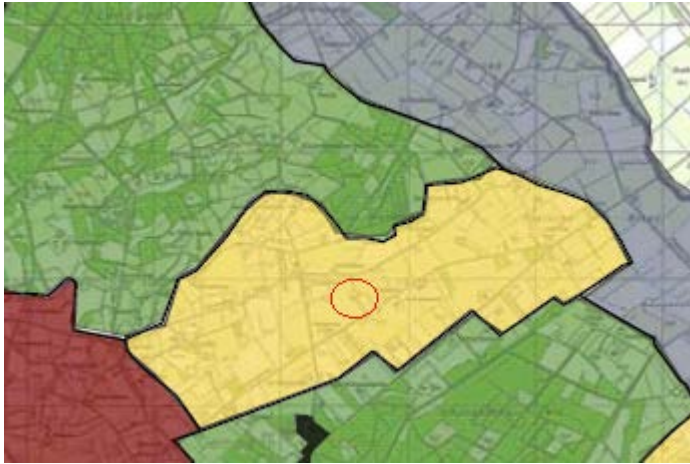
Het plangebied ligt ten oosten van Laren Gld. Geomorfologisch ligt het in het overgangsgebied van kampenlandschap tussen de grote landgoederen van Ampsen ten zuiden en Kranengoor, dat vroeger tot Verwolde behoorde, aan de noordzijde. Het heeft echter ook de kenmerken van natte heide en broekontginningen landschap. Dit kenmerkt zich door een vlak en open landschap met een min of meer regelmatig verkavelingspatroon, sloten, rechte wegen en grote open ruimten met weinig beplanting in de vorm van kleine bouselementen en houtwallen.

Volgens het Landschapsontwikkelingsplan van de Gemeente Lochem ligt het plangebied in het deelgebied Ampsen, Verwolde Laren.



Figuur: Ligging van het plangebied volgens het Landschapsontwikkelingsplan, in de overgang van deelgebied Ampsen, Verwolde Laren naar het Boerenland. (Bron: Gemeente Lochem).

Op basis van de landschapstypekaart is het plangebied gelegen in het kampenlandschap. Een deel van de kenmerken van het kampenlandschap is door de jaren heen verloren gegaan. Oorzaak is onder andere het afgraven van de enken ten behoeve van zandwinning in de jaren '60 van de vorige eeuw. Het gevolg hiervan is, dat het plangebied meer de kenmerken heeft van het broekgebied. Dit wordt nog eens geaccentueerd door de rechte lijnen van de wegen.



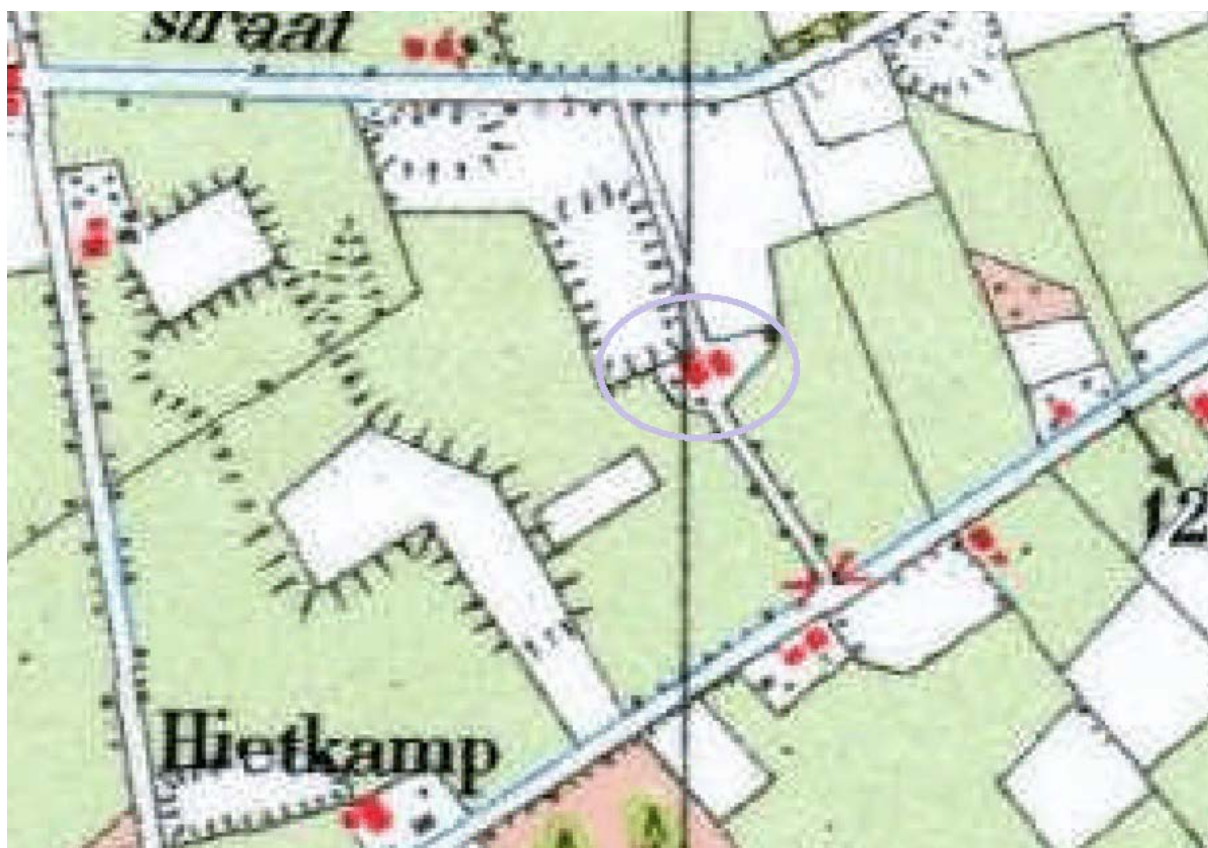
Kaart: Het plangebied met rode cirkel weergegeven op de kaart van landschapstypen.

3.1 Historie

Op onderstaande historische kaarten is de ontwikkeling van het plangebied en de directe omgeving te herleiden. De huidige woning bij de boerderij is in 1976 nieuw gebouwd, nadat de oorspronkelijke boerderij door brand is verwoest. Van de historische kaart is te herleiden, dat er al lang op deze locatie een agrarisch bedrijf is geweest. In de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw, zijn een aantal van de kenmerkende essen afgegraven, waardoor een belangrijk kenmerk van het kampenlandschap te niet is gegaan. Dat verklaart ook gedeeltelijk het afwijkende patroon van wegen en sloten in het gebied.



Historische kaart anno 1900 (Bron: Historische Atlas Gelderland) De voormalige enk of kamp is hierop nog zichtbaar, omringd door heidevelden.



Kaartgedeelte historische atlas anno 1930 (Bron: Historische Atlas Gelderland). De heidegebieden zijn ontgonnen en hebben plaatsgemaakt voor strak verkavelde landbouwpercelen. De enk of kamp ten noorden van het plangebied is nog aanwezig.



Kaart anno 1970 (Bron Topotijdreis.nl), het oorspronkelijke erf is nog zichtbaar met oude boerderij, schuren en kippenschuur. Ten oosten van de gebouwen stond een hoogstamboomgaard.

3.2 Bodemsoort en grondwaterpeil

De bodem van het plangebied bestaat uit podzolgrond met een matig diepe grondwaterstand, grondwatertrap V.

3.3 Gelders Groen Natuur Netwerk

Het Gelders Groen Natuur Netwerk ligt op korte afstand van het plangebied. In 2010, is in het kader van functieverandering ca. 2,5 ha landbouwgrond van de heer Oudenampsen omgevormd naar natuur. Dit is nu een stapsteen tussen de grote eenheden van het Gelders Natuur Netwerk van landgoed Kranengoor aan de noordzijde en landgoed Ampsen ten zuiden van het plangebied. De Ecologische Verbindingszone ligt ca. 400 meter ten oosten van het plangebied.



Kaart: Plangebied ten opzichte van Gelders Groen Netwerk en Ecologische Verbindingszone. (Bron: Atlas Gelderland).

3.4 Analyse plangebied

Het plangebied, bestaande uit de bouwkvael is ca. 1,5 ha groot. De landbouwgrond die eveneens in eigendom is van de heer Oudenampsen is ligt om de planlocatie, de oppervlakte daarvan inclusief het natuurterrein is ca. 14 ha. Voor deze gronden geldt, dat zij herkenbaar zijn als broekontwikkeling. Grotere rechthoekige percelen, begrensd door de eveneens rechtlijnige wegen. Deze zijn vooral oost – west georiënteerd. De laanbomen langs de wegen, eigendom van de Gemeente Lochem, accentueren de rechte lijnen van het gebied.

Op het bouwvlak staat een houtsingel die het zicht op de huidige bebouwing van de openbare wegen ontnemt. Dit enige landschapselement zal behouden blijven.

Vanaf de Bouwhuisweg staat er laanbeplanting langs de oprijlaan. Deze bestaat uit esdoorns en zal eveneens behouden blijven. Op de historische kaarten is deze beplanting in deze vorm ook al aanwezig en kan als kenmerk voor deze locatie worden benoemd.

4 Erfindeling

Na sloop van de buiten gebruik zijnde agrarische gebouwen zijn de woning en de ballonloods de resterende gebouwen. De gastank waarin het gas is opgeslagen voor de luchtballonvaart wordt verplaatst naar de binnenzijde van de singel.

Ten behoeve van berging wordt aan de bestaande woning een berging gebouwd met een oppervlakte van 150 m². Hierin zal ook landbouwmaterieel worden gestald die benodigd is voor de bewerking van de landbouwgrond die in eigendom blijft.

Zoals in de inleiding al is vermeld, was het oorspronkelijke plan gebaseerd op de realisatie van 2 woningen. Het plan is kwalitatief beter in te passen met één woning. De heer Oudenampsen opteert hiervoor, ondanks het gegeven, dat dit voor hem financieel minder voordeel oplevert.

De locatie van nieuwe woning voortkomende uit de functieverandering van de agrarische gebouwen wordt gebouwd ten noorden van de bestaande singel. De afstand van deze woning tot de hoek van de bestaande woning is 57 meter. De afstand tot de ballonloods is ca. 33 meter.

De keuze voor deze locatie is ingegeven op basis van een aantal uitgangspunten:



Foto: voormalige hoogstamboomgaard

- Op de historische kaart staat op deze locatie het voormalige kippenhok, (foto's).
- Het uiterlijk van de nieuwe woning is laag in de kap met de vorm van een landbouwschuur, aansluiting bij het voormalige kippenhok.

- de gebouwen op deze wijze bevinden binnen de denkbare cirkel om de blijvende en toekomstige gebouwen op de locatie.
- Er is een eigen ontsluiting naar de Verwoldseweg.
- De zichtlijnen vanuit de bestaande woning zijn vooral zuid en westwaarts gericht. De zichtlijnen van de nieuwe woning zijn juiste noord en oostwaarts gericht.
- De beeldbepalende landschapselementen, singel en laan blijven als zodanig gehandhaafd.
- Evenementen om en nabij de ballonloods hebben geen/nauwelijks impact op de woning.
- Bezoekers aan de ballonloods komen vanaf de Bouwhuisweg, het verkeer heeft geen impact op de nieuwe woning.
- De ballonloods en bijbehorende gastank voor het vullen van de gasflessen staan dicht bij elkaar.

De nieuw te bouwen woning bestaat uit wooneenheid met aangebouwde/inpandige berging. Het voorkomen van één gebouw straalt rust uit en past ook beter in het bestaande landschap. Een separate berging 'verstoort' de rust van het erf.

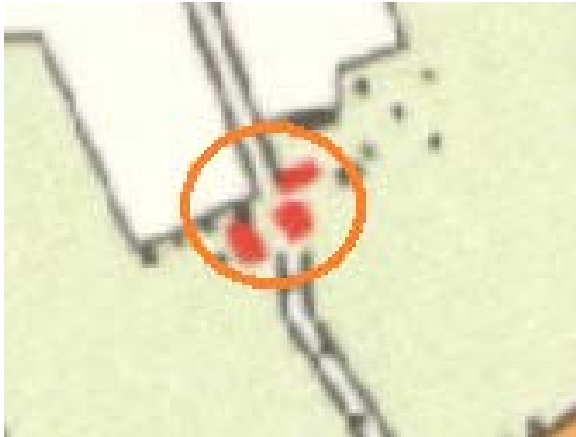
Op de locatie van de ligboxenstal en machineberging is de aanplant van een hoogstamboomgaard voorzien. Deze is de verbindende schakel tussen bestaande te toekomstige woning.



Foto's: kippenhok (ca. 1960)



De ontsluiting van de bestaande woning is naar de Bouwhuisweg in zuidelijke richting. De nieuw te bouwen woning heeft de ontsluiting naar de Verwoldseweg in noordelijke richting.



Figuur: Erf anno 1970, de gebouwen staan binnen een vergelijkbare cirkel. De boomgaard staat dan ten oosten van de woning.



Figuur: Erfindeling met huidige woning, ballonloods en toekomstige bebouwing. De singel blijft aanwezig, de hoogstamboomgaard wordt gepland op de locatie van de huidige legboxenstal en machineloods.

De ontsluiting van de bestaande woning en het bijbehorende erf naar de Bouwhuisweg dient tevens voor bezoekers aan het luchtballon bedrijf. Ook de levering van gas in de gastank vindt via deze inrit plaat. Ook gasten van de Bed & Breakfast vinden via deze inrit de weg naar de overnachtingsaccommodatie.

Bewoners van de nieuwe woning hebben hun uitrit naar de Verwoldseweg. Er vindt op beide erven geen onderlinge verstoring plaats.

4.1 Bed & Breakfast

In de ballonloods wordt tevens de mogelijkheid van Bed & Breakfast aangeboden. Hiertoe zullen nog aanpassingen noodzakelijk zijn in het gebouw om dit aan te kunnen bieden. Op dit moment is er een kleine kantine in het gebouw voor de ontvangst van passagiers in een luchtballon. Deze ruimte zal verder uitgebreid worden om ook overnachtingen mogelijk te maken. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid van Bed & Breakfast, deze wordt in deze situatie gecombineerd met het werken voortkomende uit de ballonvaart.

Deze recreatieve activiteit sluit aan bij de gewenste recreatieve ontwikkeling van het buitengebied van de Gemeente Lochem.

5 Landschapsplan

Het landschapsplan is een essentieel onderdeel van het functieveranderingsplan. Het nieuwe erf dient 'opgehangen' te worden in het omringende landschap. Het plangebied ligt in het heide- en broekontginningslandschap. De rechte lijnen van wegen en sloten benadrukken dit gebied, terwijl tegelijkertijd het gebied open is. Het toekomstige erf dient hier op aan te sluiten.

In het ontwerp van het erf blijven de belangrijkste landschapselementen gehandhaafd. Dit zijn de singel rondom de huidige schuren en de laanbeplanting vanaf het Bouwhuisweg naar het erf.

De nieuwe woning is gesitueerd ten noorden van de bestaande singel. Deze singel is daarmee enerzijds de verbindende schakel tussen bestaande en nieuwe woning, tegelijkertijd zorgt deze voor de privacy van beide woningen.

De ontsluiting naar de openbare weg van de nieuwe woning vindt plaats via de bestaande uitrit naar de Verwoldseweg.

De kenmerkende openheid van het gebied blijft ook op het erf aanwezig. Wel is versterking van de bestaande singel voorzien door verbreding van dit landschapselement.



Figuur: het plangebied in het landschap na inrichting.

In breder verband kan worden gesteld, dat na inrichting er een extra schakel is gelegd tussen de landgoederen Ampsen en Kranegoor Verwolde.

5.1 Uitgangspunten landschapsplan

Bij de inrichting van het erf na sloop van de agrarische bebouwing is uitgegaan van handhaven van de bestaande landschapselementen.

5.2 Uitwerking

1. Versterken van de houtsingel aan de oostzijde van erf.

De bestaande singel die vooral uit struikvormers bestaat wordt verbreed door aanplant van bosplantsoen aan de 'binnenzijde' van de singel. De breedte wordt daarmee ca. 6 meter.



Foto: deel van de houtsingel.

Ten oosten van het erf ligt op ca. 50 meter een houtsingel. Deze is in 2010 aangeplant als onderdeel van inrichting en omvorming van landbouwgrond naar natuur. Deze houtsingel is nog in ontwikkeling.

2. Hoogstamboomgaard

Op de locatie van de huidige ligboxenstal en machineberging wordt een hoogstamboomgaard aangeplant. Deze legt de verbinding tussen de erven van de bestaande en toekomstige woning. De afstand tussen de hoogstamfruitbomen bedraagt ca. 10 meter.



Foto: voorbeeld van hoogstamboomgaard

3. Solitaire bomen

Op het erf staan al enkele beeldbepalende solitaire bomen. Dit zijn een walnoot in de nabijheid van de ballonloods en een boom aan de zuidwestzijde van de woning. Aan de noord oostzijde van de nieuwe woning wordt eveneens een beeldbepalende boom geplant. Bijvoorbeeld zomereik.

4. Laan

Langs de oprit vanaf de Bouwhuisweg naar het erf staat een laan van esdoorns. Deze laan is beeldbepalend op deze locatie.

5.3 Toetsing landschapsplan aan LOP

--	--	--	--

In het Landschapsontwikkelingsplan van de Gemeente Lochem, dat is opgesteld samen met de gemeentes Zutphen en Bronckhorst, ligt het plangebied in het deelgebied Ampsen, Verwolde en Laren, waarbij als landschapstype het kampenlandschap in overgang naar het 'Boerenland' van toepassing is.

Voor het boerenland is de opgave:

Handhaven openheid ontginningsgebieden

- Stevig landschappelijk casco realiseren
- Natte natuurontwikkeling langs beken

Voor het deelgebied Ampsen, Verwolde en Laren:

Handhaven waardevolle enken en essen

- Behoud relatie oude dorpskernen en buitengebied
- Natte natuurontwikkeling langs beken
- Versterken bestaande landgoederen om economische activiteiten in het buitengebied te ondersteunen

Met het voorgestelde landschapsplan wordt tegemoet gekomen aan de gewenste landschapsontwikkeling voor het plangebied.

6. Bijlagen

- Overzicht van de gebouwen welke gesloopt zullen worden.
- Erfindeling
- Schets nieuwe woning