

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

DORTHERDIJK 2 JOPPE

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.410

Datum : feb2021

Versie : 1

Auteurs : Initiatiefnemers Dortherdijk 2 / *bewerking mRO b.v.*

INHOUD Landschappelijke Inpassing

1	AANLEIDING	2
2	BESTAANDE SITUATIE	3
3	NIEUWE SITUATIE	6

1 AANLEIDING

De gemeente heeft een verzoek ontvangen voor een bestemmingsplanwijziging op het perceel aan de Dortherdijk 2 te Joppe in het buitengebied van Lochem.

Het betreft een voormalig agrarisch bedrijf, dat enkele jaren geleden verplaatst is naar een ander locatie elders in de gemeente. Destijds is er een bestemmingsplanprocedure doorlopen, die naast de verplaatsing ook de sloop van alle opstallen (inclusief de oude boerderij) en de bouw van 3 nieuwe woningen op het perceel aan de Dortherdijk 2 voorzag. Dit plan is nooit tot uitvoering gekomen.

De plannen voor het perceel zijn inmiddels gewijzigd. De initiatiefnemer wenst de oude boerderij te renoveren en daarin een tweede woning te realiseren. Verder zal de ligboxenstal worden gesloopt en zullen de overige bijgebouwen worden gerenoveerd. In tegenstelling tot de oorspronkelijke plannen zullen de historische opstallen gehandhaafd worden en komt er geen nieuwbouw bij. De tweede wooneenheid wordt in de karakteristieke boerderij gerealiseerd.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, vereist het nieuwe bestemmingsplan naast de sloop van de ligboxenstal een landschappelijke inpassing/erfinrichtingsplan van de nieuwe situatie. Het voorliggende landschappelijke inpassingsplan dient hiertoe en geeft een korte beschrijving van de huidige situatie en de beoogde situatie/landschappelijke inpassing na sloop en renovatie.

2 BESTAANDE SITUATIE

Het woonperceel aan de Dortherdijk 2 ligt zuidoostelijk van het dorp Joppe aan de zuidgrens van het landgoed Joppe. Iets ten zuiden van het perceel kruisen de Dortherdijk, Elzerdijk, Deventerdijk, Veldhofstraat en Eikenboomlaan elkaar – de zogenaamde Zessprong.

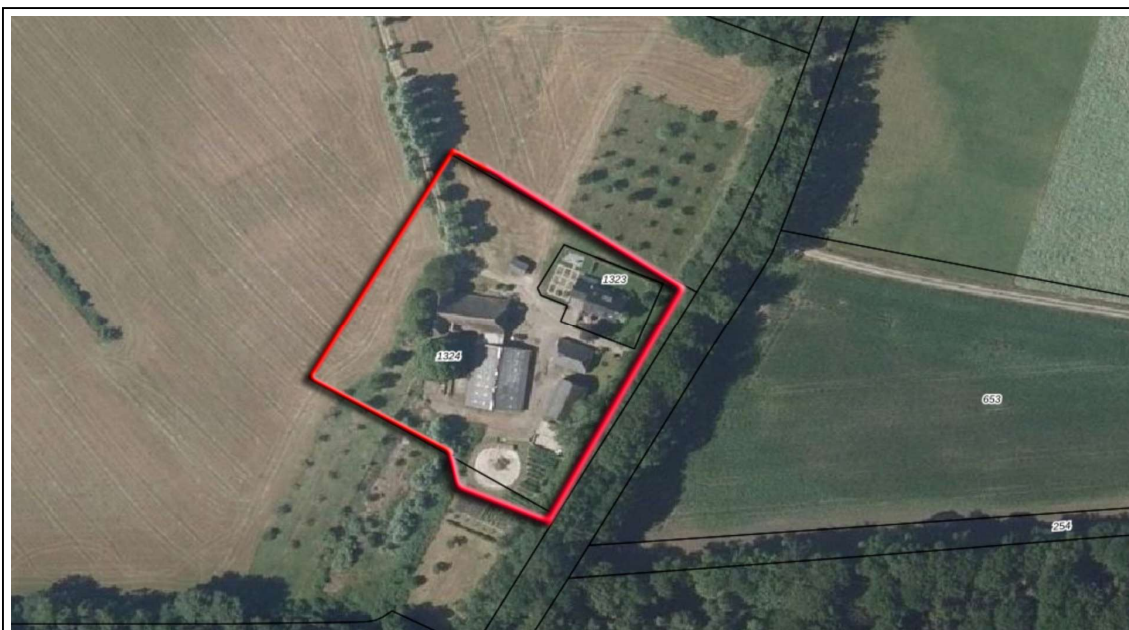
De voormalige boerderij, ook bekend als 't Esterholt, maakte tot 1975 onderdeel uit van het landgoed Joppe. Hij ligt aan de westkant van de weg en is omgeven door agrarisch gebied, dat overgaat in het landgoed Joppe met afwisselend akker- en bosgebieden. Ook ten zuiden van de percelen liggen grotere stukken bos. De ontsluiting van het erf loopt als pad door, richting het landgoed. Vroeger stonden er meer gebouwen langs deze weg, tegenwoordig is dat alleen nog 't Esterholt. Op oude kaarten is goed de weg naar Joppe te zien en ook een boomgaard die vroeger naast de boerderij lag.



Figuur 1: historisch kaart rond 1890

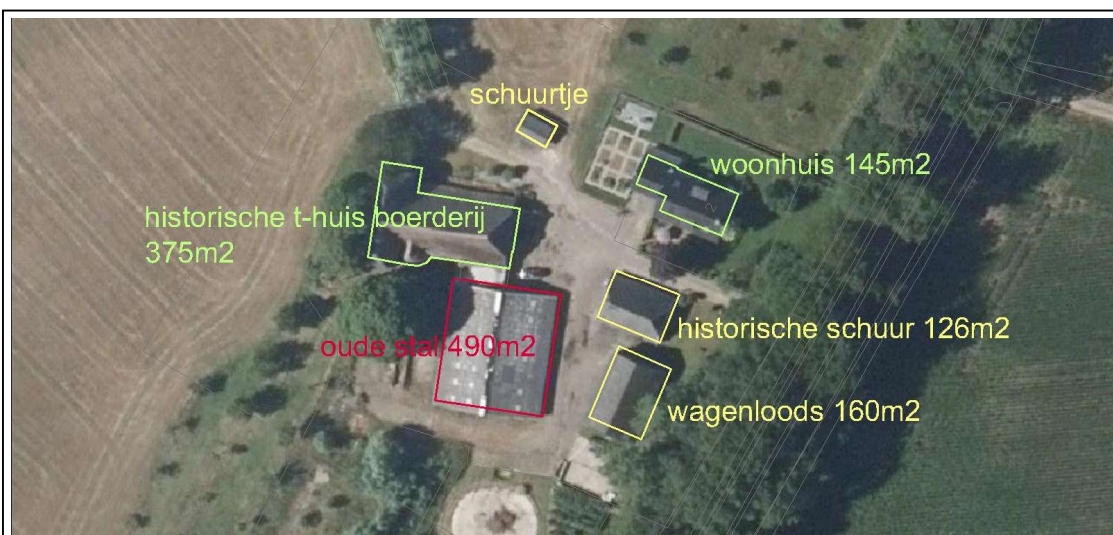
Het landschapstype waarin het perceel gelegen is, is dan ook het bos- en landgoederenlandschap. Binnen dit landschapstype is, naast de aanwezigheid van landgoederen, kenmerkend dat (oude) erven veelal historische hallenhuysboerderijen hebben met zware erfbeplanting van solitaires en hagen rond het "hof". Het omliggende landschap is kleinschalig en kenmerkt zich door een afwisseling van akkers, weilanden, bosjes en houtwallen. Wegen door het gebied zijn vaak in laanstructuur oftewel als dubbelrijige laan aangelegd. Ook de Dortherdijk en het pad richting Joppe zijn meer of minder intacte lanen.

De begrenzing van het (bestemmings)plangebied is in onderstaande figuur weergegeven. Het plangebied van ca. 10200m² omvat voornamelijk het voormalige boerenerf met stallen, bijgebouwen, de oude T-huis boerderij en een moderne bedrijfswoning. De gronden er omheen zijn in extensief agrarisch gebruik.



Figuur 2: Begrenzing plangebied op luchtfoto, in combinatie met de kadastrale kaart (bron: ruimtelijke plannen)

Het meest dominante gebouw, de karakteristieke boerderij, is al lang niet meer in gebruik als woning en in slechte staat. De huidige woning is de voormalige bedrijfswoning, die eind jaren 80 van de vorige eeuw is opgericht. In bijgaande figuur is een overzicht gegeven van de ligging van de gebouwen op het erf. Behalve de ligboxenstal blijven alle gebouwen gehandhaafd.



Figuur 3: overzicht bebouwing

De landschappelijke inrichting rond het erf bestaat uit de volgende hoofdelementen:

1. Zuidwestelijk en noordelijk van de bebouwing twee grote hoogstamboomgaarden met 25/30 hoogstammen van oude fruitrassen, vooral peren, appels, kersen en pruimen

2. Rond de voormalige mestsilo een moestuin met een kweektuin, als ook een tuin voor kleinfruit en bessen.
3. Ter plekke van de voormalige kuilvoeropslag is een wild bosje, gedurende de laatste 15 jaar mocht hier gewoon groeien wat opkwam.
4. In de zuidelijke hoek van het perceel een notenbosje, met notenbomen als ook struiken.
5. Aan de achterkant van de huidige woning een boerentuin en haag die het perceel omgrenst

Verder staan er rond de oude boerderij nog wat oude bomen, zoals een 100jarige esdoorn zuidelijk van het gebouw en wat overblijfsels van de oude boerentuin aan de voorkant van de boerderij, zoals een leilinde en meikersenboom. Onderstaand figuur geeft een overzicht over de aanwezige landschapselementen rond het erf.



Figuur 4: overzicht bestaande landschappelijke inrichting

3 NIEUWE SITUATIE

Zoals eerder al aangegeven, zal de ligboxenstal van ca 500m² gesloopt gaan worden. Dat is de enige grote ruimtelijke ingreep op het erf. De ruimte die hierbij vrijkomt, zal hoofdzakelijk gebruikt worden om een weiland voor kleine huisdieren in te richten. Op dit weiland zullen een walnoot en een wilde kers als hoogstambomen geplant worden. Aan de zuidkant zal het weiland, en daarmee ook het erf, door een brede houtsingel van inheemse struiken begrenst worden. Hierbij gaat het om wilde liguster, gelderse roos, seringen, meidoorn en vuilboom.

Aan de voorkant van de oude boerderij zal een boerentuin naar historisch voorbeeld ingericht worden. De voorkant oftewel het voormalige woongedeelte van de boerderij is niet gericht naar de Dortherdijk, maar richting het landhuis Joppe. De zogenaamde voortuin ligt daarmee ook direct aan de open velden en vormt daarmee de erfgrens naar het landschap daar. Deze wordt begrensd door een lage haag zoals dat typisch is voor het landschapstype. Bij voorkeur bestaat deze uit beuk, meidoorn of sleedoorn. De nog aanwezige bomenbestand van leilinde, meikers en walnoot wordt aangevuld met een tweede leilinde. Aan de zuidelijke zijkant wordt de meer dan 100 jaar oude esdoorn geïntegreerd in een moestuin met aangesloten bleekweide, eveneens naar historisch voorbeeld.

Naast de moestuin zal ruimte voor parkeren worden gemaakt. Het erf is met oude klinkers bestraat. De overige elementen op en rond het erf zullen niet wijzigen. De historische zichtlijnen van en naar de boerderij vanuit het landgoed Joppe blijven daarmee ongewijzigd bestaan. Ook zal er vanuit de Dortherdijk weinig veranderen wat het zicht aangaat. Het erf is voor het merendeel verscholen achter de laanbeplanting van de weg.

Onderstaand is een kaart opgenomen met de beoogde toekomstige erfinrichting/landschappelijke inpassing. De elementen aangegeven met nummers 10 tot en met 16 betreffen de nieuwe ontwikkeling, de overige elementen zijn zoals boven beschreven al aanwezig.

- 1) Hoogstamboomgaard met 25 fruitbomen: Appels, Peren, Pruimen, Kersen, Mispels, Morellen (oude rassen).
- 2) Bosje (vrije natuurontwikkeling) met een insectenhotel en takkenbossen voor kleine zoogdieren, broeihoop voor ringslangen.
- 3) Notenbosje met 6 walnoten, hazelnoten aan de zijkanten.
- 4) Moestuin en kweekplaats met ruimte voor het opkweken van struiken, bomen en planten.
- 5) Kleinfruiittuin (bessen, zwarte, rode en witte, frambozen, druiven).
- 6) Oude mestsilo (nog een betonnen fundering aanwezig).
- 7) Mestvaalt bestaand (handhaven).
- 8) Werktuigenloods (handhaven voor trekker en werktuigen t.b.v. onderhoud van het landgoed).
- 9) Veeschuur (handhaven, meer details in het bouwhistorisch onderzoek).
- 10) Aan te leggen groenstrook** - inheemse struiken zoals: Meidoorn, Wilde liguster, Seringen, Sleedoorn, Vuilboom, Gelderse roos.
- 11) Aan te leggen weiland** (voor kleine huisdieren) inclusief 2 nieuwe hoogstambomen: een Walnotenboom en een Wilde kers.
- 12) Moestuin en bleekweide** met de oude Esdoorn (meer dan 100 jaar oud) en een Notarisappel hoogstam.

13) Tuin - Inrichting na historisch voorbeeld en gebruik van passende soorten. In de tuin staan de volgende bomen: Leilindeboom, Notenboom (walnoten), Oude meikersenboom, **te planten leilinde**.

14) Haag (aan te leggen).

15) Historische boerderij (Te restaureren).

16) 4 parkeerplaatsen (aan te leggen).

17) Erf Ingericht met bestaande klinkers.

18) Bestaande inrit.

19) Bestaande bungalow met tuin en haag.

20) Hoogstamboomgaard met 30 vruchtbomen, bestaande uit oude rassen: Appels, Peren, Pruimen, Kersen.



Figuur 5: landschappelijke inpassing Dortherdijk met bestaande en nieuwe elementen