



Functiewijziging Deventerweg 53, Epse

Beeldkwaliteitsplan

Projectnummer 2317

Colofon

Titel: Functiewijziging
Deventerweg 53, 7214 DA Epse
Beeldkwaliteitsplan

Auteurs: Cultuurland Advies
Postbus 20, 8180 AA Heerde

Projectcode: 2317

Versie: versie 1.0

Datum: december 2023



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Beschrijving plangebied	3
2.	Landschapsschets	4
2.1	Huidig situatie	
2.2	Gewenste ontwikkeling en landschappelijke inpassing	5
3.	Beplantingsplan en plantlijst	8
4.	Referentiebeelden schuurwoning en beschrijving beeldkwaliteit	10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de herziening van het bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied 2010' van de gemeente Lochem ten behoeve van de ontwikkeling op Deventerweg 53 te Epse in het kader van het beleid Functieverandering Agrarische Bebouwing (FAB). Sinds 1965 is op deze locatie al een pluimveebedrijf aanwezig. Vanaf 2015 bezit de huidige eigenaar, tevens initiatiefnemer, het voormalig vleeskuikenbedrijf. De bestaande woonboerderij is in gebruik als woning. Er stonden twee pluimveestallen met een totale oppervlakte van circa 1.520 m². De zuidelijke pluimveestal is in maart 2022 afgebrand. Hiervan is de fundering nog aanwezig. Het bedrijf aan de noordzijde (Deventerweg 55) en omliggende gronden zijn ook in eigendom van initiatiefnemer. Een deel van de projectlocatie is reeds omgezet naar woonbestemming.

Initiatiefnemer is voornemens de agrarische bebouwing te slopen en één nieuwe woning met bijgebouw te realiseren. Hiervoor wordt de bestemming omgezet naar een FAB-woonbestemming. Daarmee kan naast de bestaande woonboerderij een nieuwe vrijstaande woning inclusief bijgebouw worden ontwikkeld. Het geldende bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied 2010' maakt het bouwen voor wonen niet mogelijk en is derhalve een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Doel

Dit beeldkwaliteitsplan bevat het landschapsplan, beplantingsplan en de toelichting op materiaalgebruik als kwalitatief kader voor de toekomstige ontwikkeling, passend binnen het FAB- beleid van de gemeente Lochem. Het maakt onderdeel uit van de toelichting voor het bestemmingsplan als uitwerking van de landschappelijke inpassing van de gewenste ontwikkeling.

1.3 Beschrijving plangebied

Het erf aan de Deventerweg 53 ligt in het noordwesten van de gemeente Lochem, in het buitengebied van Epse ten noorden van Gorssel en westelijk van de N348, de provinciale weg tussen Deventer en Zutphen. Het ligt op het grensgebied van het rivierenlandschap en dekzandlandschap. Ten westen van het perceel bevindt zich de rivier de IJssel. Tussen beide ligt de dijk. Ten noorden van het perceel stroomt de Dommerbeek die uitmondt in de IJssel. Daarmee heeft de projectlocatie ten zuiden daarvan een relatie met het beekdallandschap. Ook in het bestemmingsplan wordt het landschap getypeerd als beekdallandschap. Het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het beekdallandschap met de volgende kernkwaliteiten: oost-west stromende beken, open dalen met veel hoogteverschillen, wegen, bebouwing en hoog opgaande beplanting evenwijdig aan dan wel haaks op de beken en gesitueerd aan de rand van het beekdal op de overgang naar andere landschapstypen. In onderstaande afbeelding is de topografische ligging van de locatie weergegeven.



Afbeelding 1 Projectlocatie Deventerweg 53 weergegeven in rood kader (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

2 Landschapsschets

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het erf uit een woonboerderij met een bijgebouw en één voormalige pluimveestal. De zuidelijke (tweede) pluimveestal is in maart 2022 afgebrand. Hiervan is de fundering nog aanwezig. Tussen beide schuren ligt een asfaltpad. Het achterliggende terrein bestaat uit grasland en loopt door tot aan de IJsseldijk. Zie onderstaande foto's. De bestaande woonboerderij is dicht tegenaan de Deventerweg gelegen. Het bedrijf aan de noordzijde (Deventerweg 55) en omliggende gronden zijn ook in eigendom van initiatiefnemer.

De historische groenstructuur stond in 1900 haaks op de dijk van de IJssel. In de loop der jaren is deze grotendeels verdwenen. Ter hoogte van de locatie ontbreken laanbomen langs de Deventerweg. Slechts een enkele oude fruitboom is nog op het erf aanwezig als historisch groenelement.



Afbeelding 2 Foto's huidige situatie: (voormalige) pluimveestallen, woonboerderij en bijgebouw en het achterliggende terrein dat grenst aan de IJsseldijk (bron: Cultuurland Advies).

2.2 Gewenste ontwikkeling en landschappelijke inpassing

De nieuwe bebouwing wordt zo goed mogelijk gerealiseerd in overeenstemming met de 1-erf-gedachte uit het FAB-beleid. Door de bestaande situatie aan de Deventerweg, in combinatie met milieutechnische eisen (akoestiek), is hier de 1-erf-gedachte niet volledig uitvoerbaar. In samenspraak en met toestemming van de beleidsmedewerkers Ruimtelijke Ordening en Natuur en Landschap van de afdeling Ruimte van de gemeente Lochem, is daarop voor deze locatie gekozen om twee afzonderlijk landschappelijk ingepaste erven te realiseren, waarbij ook aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inrichting van de gezamenlijke ruimte tussen beide erven. Daarnaast worden verschillende nieuwe landschapselementen toegevoegd en wordt de (historische) groenstructuur aangevuld met gebiedskarakteristiek, streekeigen beplanting. Op deze manier zorgt de erfinrichting tussen beide erven zoveel mogelijk voor de uitstraling van één erf. Niet alleen de ruimtelijke, maar ook de sociale binding wordt hierdoor verbeterd.

De nieuwe woning zal een maximale inhoudsmaat verkrijgen van maximaal 600 m³. Als woningtype wordt gekozen voor een zogenaamde schuurwoning. Deze zal duurzaam worden gebouwd, gasloos en energieneutraal zijn. In hoofdstuk 4 zijn referentiebeelden van deze schuurwoningen toegevoegd en wordt een beschrijving gegeven van de beeldkwaliteit.

Om eventuele wateroverlast vanuit de IJssel te beperken, wordt bij de bouw minimaal aangesloten op de maaiveldhoogte van de stallen. In verband met de hoeveelheid omliggende (agrarische) grond, wenst initiatiefnemer hier een vrijstaand bijgebouw van maximaal 150 m² te realiseren voor onder andere de stalling van machines ten behoeve van het beheer van die gronden. Daarbij is het bijgebouw wat grootte en uitvoering betreft ondergeschikt aan het hoofdbouw. Daarnaast draagt het bijgebouw bij aan het verbinden van beide erven.

Door het toepassen van de schuurtypologie versterkt de nieuwe bebouwing het karakter van het (historische) boerenerf. De schuurwoning is een sober en stoer gebouw met een simpele hoofdvorm. De gebruikte materialen zijn onopvallend, introvert en zoveel mogelijk natuurlijk (houtskelet, houten bekleding, etc.). In hoofdstuk 4 zijn referentiebeelden van deze schuurwoningen toegevoegd en een verdere beschrijving van de beeldkwaliteit.

De landschapsschets voor onderliggende ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden en draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en ecologische kwaliteit. De schets wordt hieronder verder toegelicht:

- Het open agrarische karakter blijft behouden ter hoogte van de dijk;
- Het reliëf wat in de huidige situatie al aanwezig is wordt versterkt waardoor microklimaatverschillen kunnen ontstaan wat de habitat voor verschillende flora en fauna kan vergroten (nummer 11);
- Door de aanleg van een poel, op een laag punt van het erf, ontstaat een stapsteen in het gebied voor amfibieën, zoogdieren en insecten (nummer 12). Tevens biedt het mogelijkheden aan inheemse plantensoorten om zich hier te ontwikkelen;
- Op de plek van de noordelijke voormalige pluimveestal wordt een collectieve ruimte gerealiseerd met parkeervoorzieningen voor beide erven. Op deze manier bepalen geparkeerde auto's niet het beeld van het erf. Daarnaast worden ze uit het zichtgenomen door een haagbeuk haag;
- In de huidige situatie is een eigen ontsluiting voor de woonboerderij en de voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig. Die zal ook als hoofdtoegangsweg gebruikt worden voor de nieuwe vrijstaande woning en uitkomen op de collectieve ruimte;
- Bestrating van klinkers geven de het erf een authentieke uitstraling en passen bij het karakter van een agrarisch erf;
- Voor het nieuwe erf worden op de plek van de zuidelijke voormalige pluimveestal nieuwe nuts-/fruitbomen toegevoegd en omsloten met een haag, die met de collectieve toegang een visuele scheiding vormen tussen beide erven (nummer 5). In het verleden hebben op het erf ook fruitbomen gestaan;
- Parallel aan de Deventerweg worden nieuwe inheemse bomen toegevoegd ter begeleiding van de weg en om het zicht vanaf het nieuwe erf op de weg te beperken (nummer 3). Deze bomenrij was destijds naast de rijbaan gelegen maar door het veranderen van weggebruik, is deze laan ter hoogte van dit perceel volledig verdwenen. Om de verkeersveiligheid niet in gevaar te brengen worden de bomen op voldoende afstand van de rijbaan geplaatst op het erf (in lijn met de bestaande bomenrij ter hoogte van Deventerweg 55);

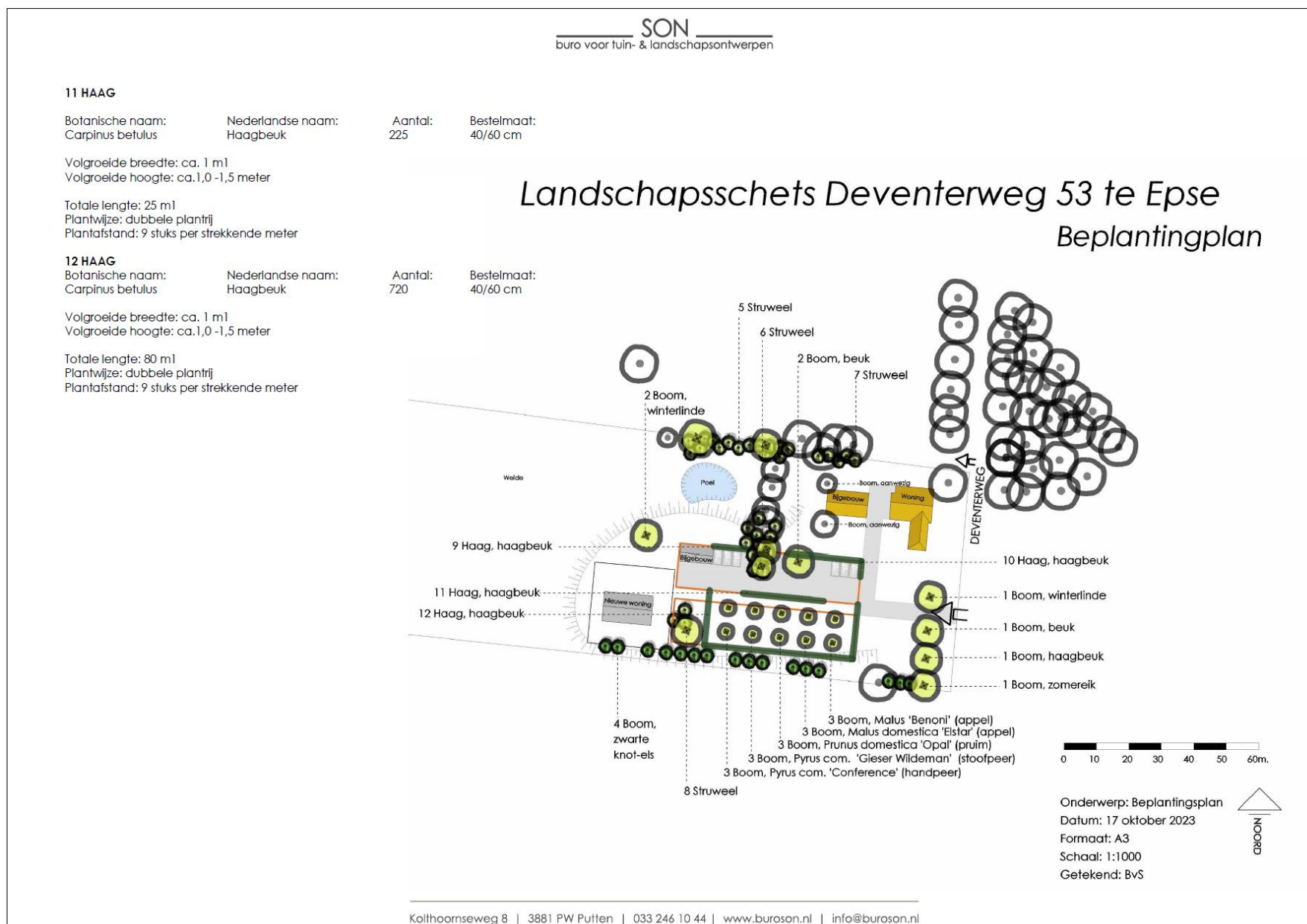
- Bestaande, volgroeide beplanting wordt behouden en/of in stand gehouden;
- De noordelijke en zuidelijke randen van het erf worden met een landschappelijke, inheemse beplanting omkaderd, passend binnen de overgang een beekdallandschap in een rivierenlandschap;
- De bestaande struweelbeplanting evenwijdig aan en deels dwars op de grens met het noordelijke aangrenzende perceel wordt aangevuld met inheemse soorten. Deze vormen een habitat voor nieuwe of aanwezige flora en versterkt de biodiversiteit;
- Tussen de nieuwe woning en het agrarische perceel aan de zuidkant, worden nieuwe knotbomen geplant om een transparante overgang te creëren (nummer 6). De groepen beplanting worden niet voorbij de nieuwe woning geplaatst om de weidsheid richting de dijk te behouden. Voor de bewoning van de nieuwe woning vermindert hiermee ook het zicht op de drukke weg.



Afbeelding 3 Referentiebeelden poel, fruitbomen en elzensingel (bron: Buro SON).



3 Beplantingsplan en plantlijst



Project: Deventerweg 53 te Epse
Onderwerp: Beplantingsplan
Behorende bij: Landschapsschets 10 oktober 2023
Datum: 18 oktober 2023

1 Bomenrij

Botanische naam:	Nederlandse naam:	Aantal:	Bestelmaat:
- Tilia cordata	Winterlinde	1	12-14
- Fagus sylvatica	Beuk	1	12-14
- Carpinus betulus	Haagbeuk	1	12-14
- Quercus robur	Zomereik	1	12-14

Plantwijze: 1 plantrij
Plantafstand: ca. 8 à 10 m1 afstand tussen de bomen

2 Solitaire bomen

- Tilia cordata	Winterlinde	1	12-14
- Fagus sylvatica	Beuk	1	12-14

Plantwijze: solitair

3 Fruitbomen

- Malus 'Benoni'	Appel	2	(hoogstam)
- Malus domestica 'Elstar'	Appel	2	(hoogstam)
- Prunus domestica 'Opal'	Pruim	2	(hoogstam)
- Pyrus com. 'Gieser Wildeman'	Stoofpeer	2	(hoogstam)
- Pyrus com. 'Conference'	Handpeer	2	(hoogstam)

Plantwijze: vierkantverband, 2 dezelfde soorten naast elkaar
Plantafstand: 8 m1 afstand tussen de bomen

4 Knotbomenrij

- Alnus glutinosa	Zwarte els	16	6-8
-------------------	------------	----	-----

Totale lengte: 95 meter

Plantwijze: 1 plantrij
Plantafstand: minimaal 4 m1 tussen de elzen

5 STRUWEL

Botanische naam:	Nederlandse naam:	Aantal:	Bestelmaat:
Crataegus monogyna	Eénstijlige meidoorn	34	80/100 cm
Viburnum opulus	Gelderse roos	40	80/100 cm
Salix cinerea	Grauwe wilg	34	80/100 cm
Corylus avellana	Hazelaar	40	80/100 cm
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1	8-10
Betula pendula	Ruwe berk	1	8-10

Totale oppervlakte: 150 m2
Plantwijze: wildverband
Plantafstand: 1 stuk per m2

6 STRUWEL

Botanische naam:	Nederlandse naam:	Aantal:	Bestelmaat:
Crataegus monogyna	Eénstijlige meidoorn	45	80/100 cm
Viburnum opulus	Gelderse roos	54	80/100 cm
Salix cinerea	Grauwe wilg	45	80/100 cm

Corylus avellana	Hazelaar	54	80/100 cm
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	1	8-10
Betula pendula	Ruwe berk	1	8-10

Totale oppervlakte: 200 m2
Plantwijze: wildverband
Plantafstand: 1 stuk per m2
Plantverband: in groepen van 3 tot 5 stuks

7 STRUWEL

Botanische naam:	Nederlandse naam:	Aantal:	Bestelmaat:
Crataegus monogyna	Eénstijlige meidoorn	10	80/100 cm
Viburnum opulus	Gelderse roos	15	80/100 cm
Salix cinerea	Grauwe wilg	10	80/100 cm
Corylus avellana	Hazelaar	15	80/100 cm

Totale oppervlakte: 50 m2
Plantwijze: wildverband
Plantafstand: 1 stuk per m2
Plantverband: in groepen van 3 tot 5 stuks

8 STRUWEL

Botanische naam:	Nederlandse naam:	Aantal:	Bestelmaat:
Crataegus monogyna	Eénstijlige meidoorn	10	80/100 cm
Viburnum opulus	Gelderse roos	14	80/100 cm
Salix cinerea	Grauwe wilg	10	80/100 cm
Corylus avellana	Hazelaar	15	80/100 cm
Betula pendula	Ruwe berk	1	8-10

Totale oppervlakte: 50 m2
Plantwijze: wildverband
Plantafstand: 1 stuk per m2
Plantverband: in groepen van 3 tot 5 stuks

9 HAAG

Botanische naam:	Nederlandse naam:	Aantal:	Bestelmaat:
Carpinus betulus	Haagbeuk	99	40/60 cm

Volgroeide breedte: ca. 1 m1
Volgroeide hoogte: ca. 1,0 -1,5 meter

Totale lengte: 11 m1
Plantwijze: dubbele plantrij
Plantafstand: 9 stuks per strekkende meter

10 HAAG

Botanische naam:	Nederlandse naam:	Aantal:	Bestelmaat:
Carpinus betulus	Haagbeuk	243	40/60 cm

Volgroeide breedte: ca. 1 m1
Volgroeide hoogte: ca. 1,0 -1,5 meter

Totale lengte: 27 m1

Plantwijze: dubbele plantrij
Plantafstand: 9 stuks per strekkende meter

4 Referentiebeelden schuurwoning en beschrijving beeldkwaliteit





Architectuur

Uitgangspunt is een schuurwoning met een eenvoudige hoofdvorm met kap. Voor wat betreft verschijningsvorm en materialisering is de nieuwe woning ondergeschikt aan de bestaande woonboerderij.

Bijgebouw, aan- en uitbouwen

Ten aanzien van het bouwvolume bijgebouwen geldt:

- voorzien van een van het hoofdgebouw afgeleide hoofd- en kapvorm;
- materialisering gelijk of afgeleid van het hoofdgebouw.

Materialisatie

De architectuur is van een tijdloze en duurzame aard. De bebouwing sluit aan bij de sfeer van een (voormalig) agrarisch erf in het buitengebied. De hoofdmassa van de nieuwe woning bestaat vooral uit hout, als traditioneel en eenvoudig materiaal. Detailleringen mogen niet de overhand krijgen.

Kleuren en detaillering

- Bij voorkeur toepassing van gedekte kleuren;
- Het gebruik van opvallende (schreeuwende) kleuren is niet toegestaan;
- Bakgoten en hemelwaterafvoeren uitgevoerd in traditionele materialen, zoals zink.

Inrichting erf

Zie de landschapsschets in hoofdstuk 2 en het beplantingsplan en plantlijst in hoofdstuk 3.



**CULTUURLAND
ADVIES**

Gebiedsontwikkeling
Ruimtelijke Planvorming
Landschap & Cultuurhistorie

Postbus 20
8180 AA Heerde

088 - 78 44 300
info@cultuurland.com
www.cultuurland.com