

Inpassingsplan Harfsensesteeg 14 en 14a, Harfsen



Status: Definitief
Project: Pasman
Datum: 17 augustus 2021

Opdrachtgever:
De heer C. Pasman
Harfsensesteeg 14
7217 MD Harfsen

Opdrachtnemer:
Het Ruiterpad
Dorpsstraat 50
7218 AH Almen

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Plangebied	4
2.1	Erfindeling	5
3.	Landschappelijke analyse	5
3.1	Historie	7
3.2	Bodem en grondwaterpeil	9
3.3	Gelders Groen Natuur Netwerk	10
3.4	Analyse plangebied	11
4.	Erfindeling	12
5.	Landschapsplan	12
5.1	Uitgangspunten landschapsplan	13
5.2	Toelichting	16
5.3	Landschapsplan met toegevoegde natuur- en belevingswaarde	18
5.4	Toetsing landschapsplan aan LOP	18
6.	Bijlagen	19

1. Inleiding

Het voor u liggende inpassingsplan is opgesteld in het kader van het functieveranderingsproject van de heer C. Pasman, wonende Harfsensesteeg 14 en 14 a te Harfsen, Gemeente Lochem. Het inpassingsplan is een onderdeel van het functieveranderingstraject, bestaande uit de splitsing van de boerderij in 2 wooneenheden en wijziging van het bestemmingsplan van agrarisch naar wonen, dat wordt ingezet op het perceel van de heer Pasman.

Kadastraal betreft het perceel bekend als: Gemeente Gorssel, Sectie F, nummers 414; 786 en 1183, gezamenlijk groot 43.165 m². Aan de noordzijde van de Harfsensesteeg ligt nog 27.495 m² eigendom waarvan ca. 5.000 m² bos.

Het agrarische melkveebedrijf is al jaren geleden beëindigd. Omdat één van de dochters van de heer en mevrouw Pasman de deel van de boerderij willen verbouwen tot woning, is hiervoor een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. De boerderij heet 't Norden'.

Het inpassingsplan omvat de volgende onderdelen:

- Versterking van het al aanwezige landschap, dat gelegen in het kampenlandschap.

In dit plan worden voorgenomen maatregelen uitgewerkt.

2. Plangebied

Het plangebied is weergegeven op onderstaande luchtfoto.



Luchtfoto plangebied (Bron: www.gelderland.nl)

Het plangebied is gelegen aan Harfsensteeg 14 te Harfsen

2.1 Erfindeling

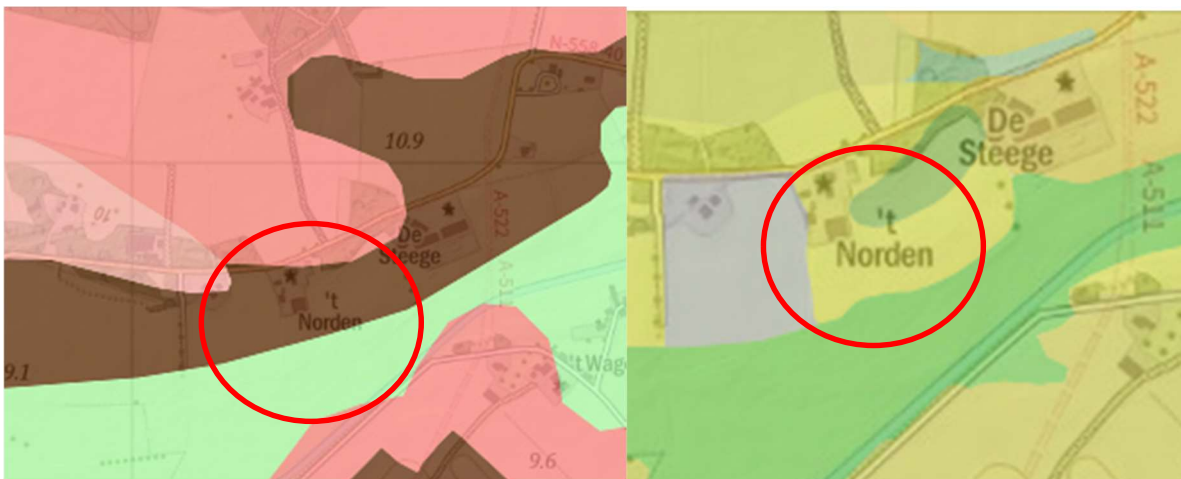
Op het erf staan de boerderij, aanleunwoning met bijgebouwen, te weten: graanschuur, ligboxenstal, machineberging en kippenhok. De boerderij is een zogenaamde wederopbouwboerderij met aan de zuidzijde een stal.

Verspreid over het erf staan diverse solitaire bomen, boomgroepen en struiken. Aan de oostzijde wordt het erf begrensd door een bosje.

De bijgebouwen worden gebruikt voor o.a. berging en paardenstalling.

3 Landschappelijke analyse

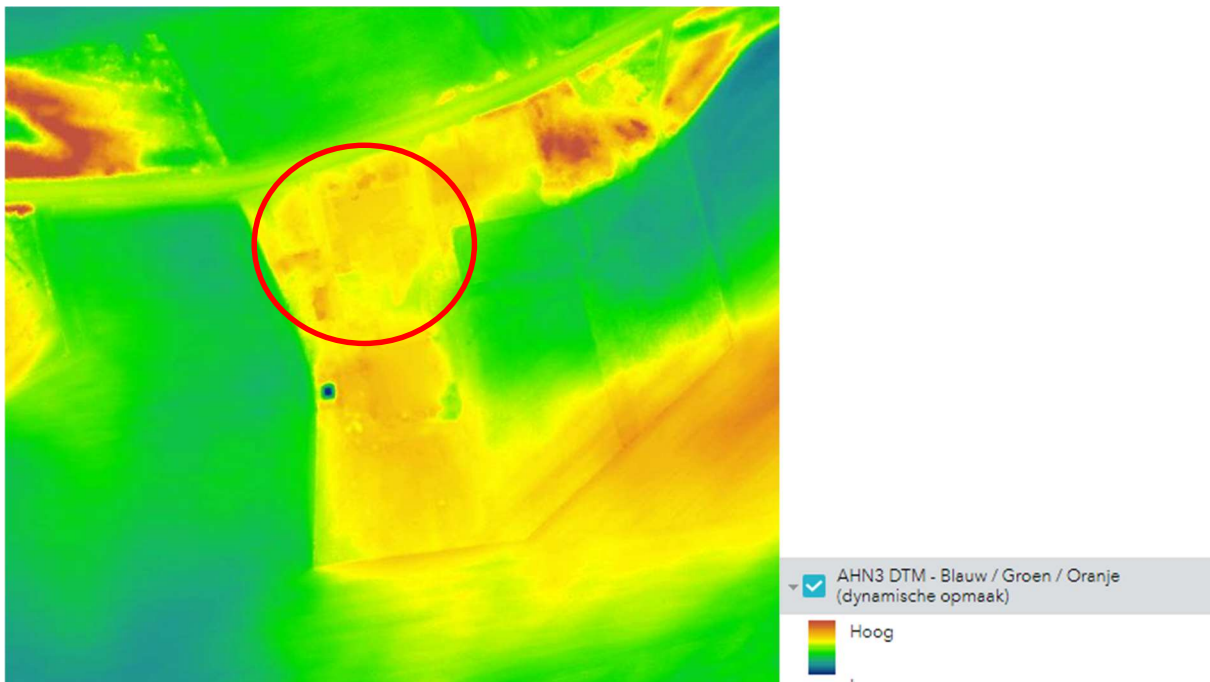
Het plangebied ligt ten noordwesten van het dorp Almen. Geomorfologisch ligt het gebied op een dekzandrug, ten zuiden ligt de Eefse Beek in het beekdal. De bebouwing staat op het relatief hoge deel, een dekzandwelling. Rondom deze dekzandwelling ligt het maaiveld iets lager. Op de geomorfologische en hoogtekaart hieronder is dat zichtbaar.



Bruin: Hoge zwarte enkeerdgrond
Lichtgroen: Beekeerdgrond
Rose: Veldpodzol

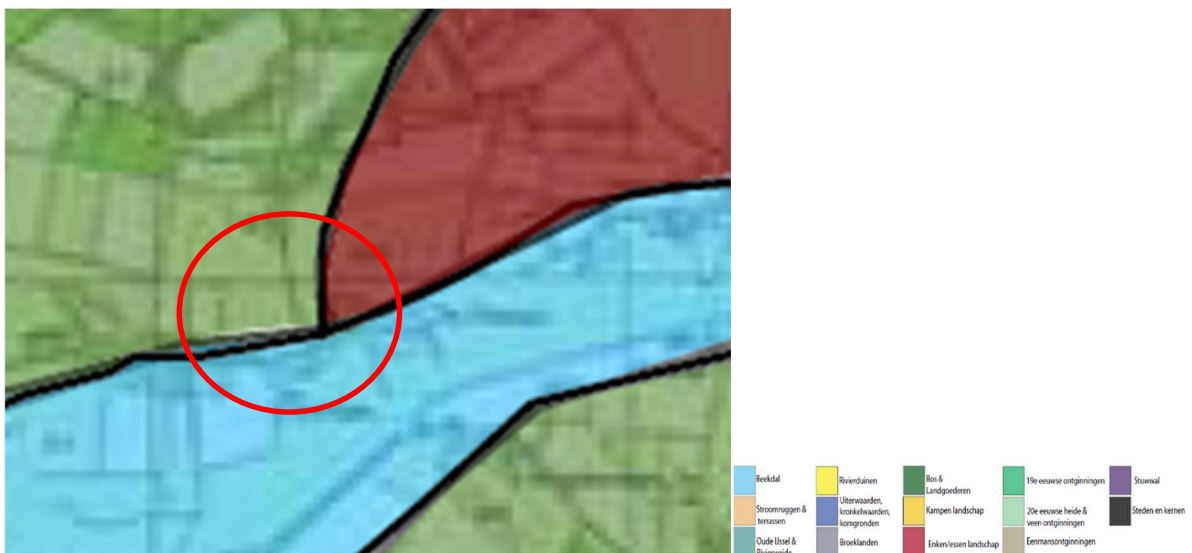
Geel: Dekzandrug
Groen: beekdal

Kaarten: links bodemkaart, rechts geomorfologische kaart



Hoogtekaart

Volgens de landschapstypenkaart, opgesteld als onderdeel van het Landschapsonwikkelingsplan van de gemeente Lochem ligt het plangebied op de grens van het enken- en essenlandschap en bos-en landgoederenlandschap en beekdallandschap.



Kaart: Plangebied op de landschapstypenkaart.



3.1 Historie

Op onderstaande historische kaarten is de ontwikkeling van het plangebied en de directe omgeving te herleiden. De eerste bebouwing op het perceel is rond 1900 aanwezig. Opvallend op die kaart is de infrastructuur van de wegen, die heden ten dage nauwelijks is veranderd. De grond rondom de bebouwing was slechts beperkt in gebruik voor landbouw, met name naar het zuiden, waar de Eefsche Beek ligt. Een deel van de bossen is nog aanwezig in de huidige situatie.



Historische kaart anno 1900 (Bron: Topotijdreis.nl)



Kaartgedeelte historische atlas anno 1955 (Bron: Topotijdreis.nl)

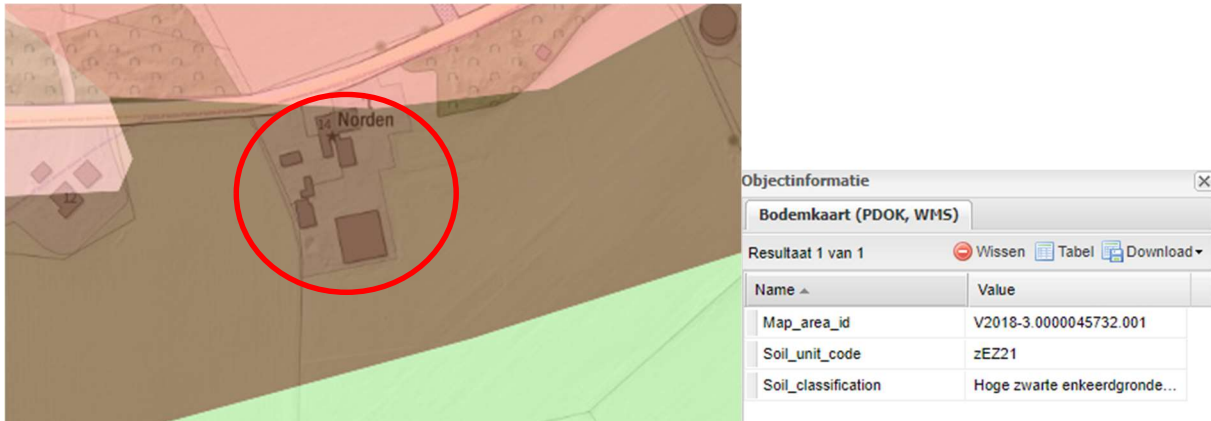
Na de Tweede Wereldoorlog worden grote delen van de aanwezige bossen geroid en in gebruik genomen voor landbouwdoeleinden. Het gebied heeft de kenmerken van het kampenlandschap, kronkelige wegen en beplanting bij boerderijen en langs de essen.

Landschappelijk verschaalt het gebied door het verdwijnen van veel houtwallen en -singels alsmede van de bossen en bosjes. De bosjes op het eigendom van initiatiefnemers blijven grotendeels in stand en zijn thans nog aanwezig.



3.2 Bodemsoort en grondwaterpeil

De bodem van het plangebied bestaat uit hoge zwarte enkeerdgrond (zEZ21).

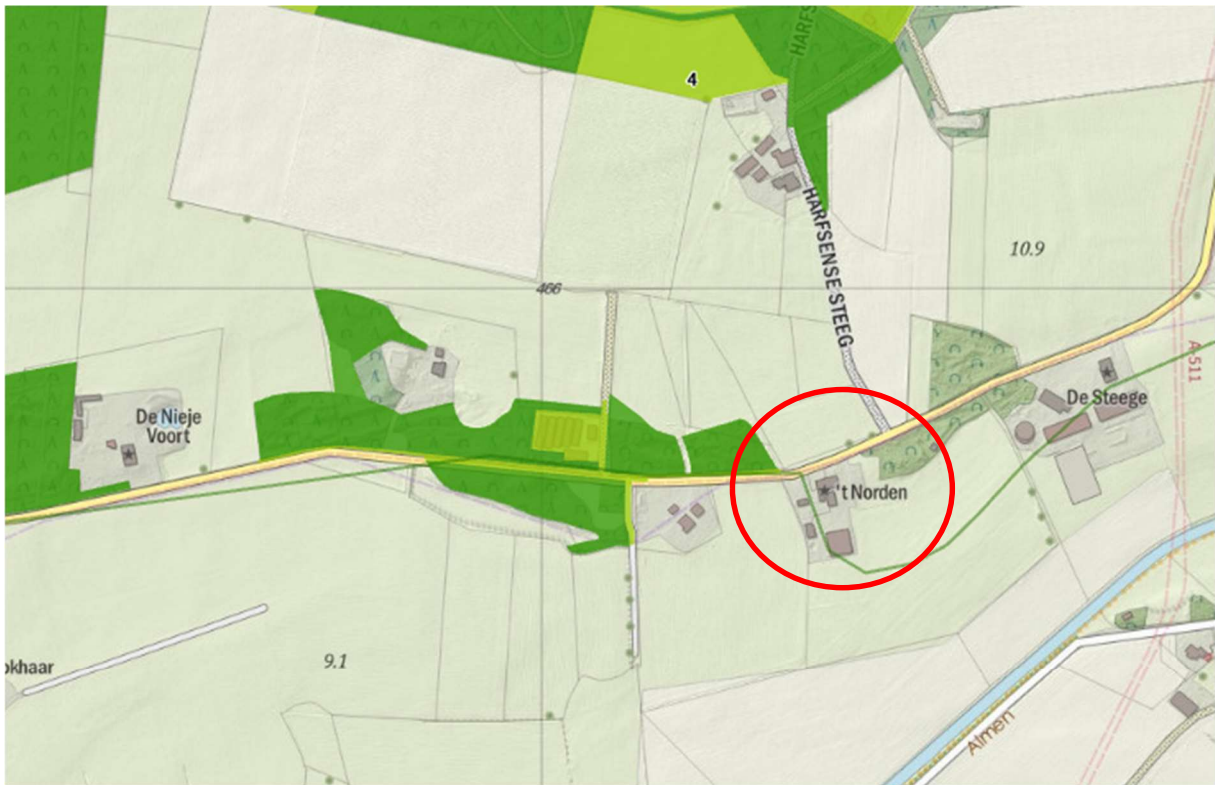


De grondwatertrap is VII. Het grondwaterpeil ligt daarmee meer dan 80 cm beneden het maaiveld in de natste perioden. De gemiddeld laagste grondwaterstand ligt meer dan 120 cm beneden het maaiveld..



3.3 Gelders Groen Natuur Netwerk

Het plangebied grenst aan het Gelders Groen Natuur Netwerk, voorheen Ecologische Hoofdstructuur. Op ruim 1 km ligt De Gorsse Heide.



Omgevingsverordening- Gelders natuurnetwerk (GNN)



Omgevingsverordening- Groene ontwikkelingszone



3.4 Analyse plangebied

Het plangebied, eigendom van de heer Pasman, is ca. 4,5 ha groot. De overige landbouwgrond ligt aan de overzijde (noorden) van de Harfsensesteeg.

Dit plangebied bestaat uit het erf met daarop de boerderij en bedrijfsgebouwen. Het is de intentie deze allen te behouden.

Rondom de gebouwen staat veel beplanting, bestaande uit solitaire bomen, o.a. eik en kers, boomgroepen en struikvormers. Aan de oostzijde van het erf staat een bosje daarbij behoort ook het bosje aan noordzijde van de Harfsensesteeg. Ten zuidoosten staat een bomenrij. De beplanting en huidige bebouwing in op onderstaande luchtfoto weergegeven.

De zuidzijde van het erf grenst aan het beekdal van de Eefsche Beek.



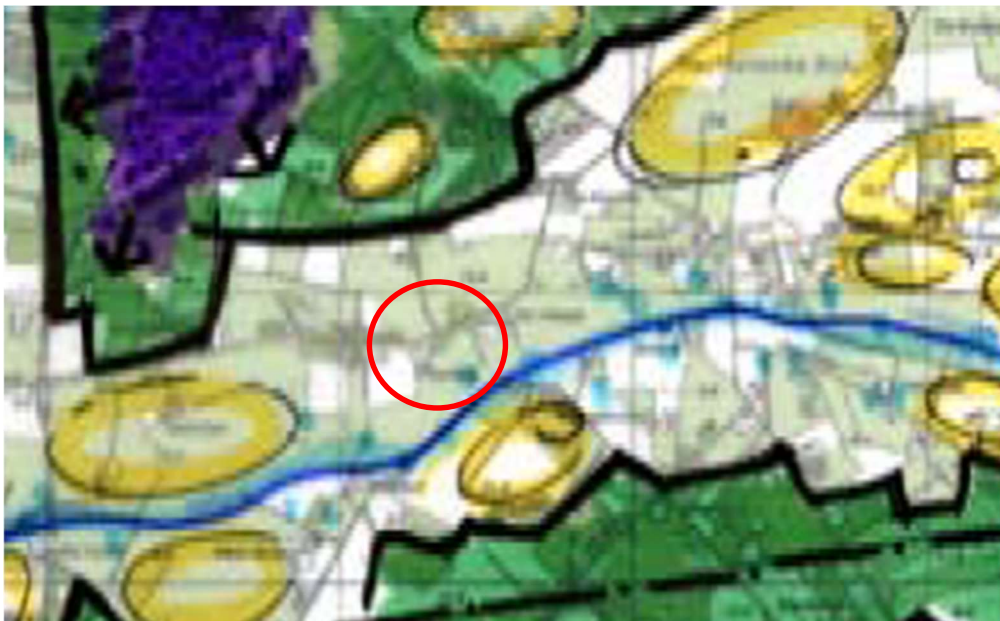
Luchtfoto: het erf met beplanting

4 Erfindeling

Na splitsing van de boerderij blijven de andere gebouwen behouden. De graanschuur die ten oosten van de boerderij staat zal worden gerestaureerd en aan de buitenzijde worden gepotdekseld met planken. De bestaande beplanting zal worden versterkt met aanplant van diverse landschapselementen.

5 Landschapsplan

De plangebied ligt in het deelgebied 'Boskamers'. (bron: Landschapsontwikkeling visie Gemeenten Bronckhorst-Lochem-Zutphen, 2009). Het heeft de kenmerken van het kampen of essen- en enkenlandschap. Kenmerkend voor dit gebied zijn de kronkelige lijnen van wegen en landbouwpercelen. In het grote geheel ligt het ingesloten tussen De Gorsselsche Heide aan de noordzijde en de bossen langs het Twentekanaal aan de zuidzijde.



Figuur: uitsnede van 'Boskamers' uit Landschapsontwikkelingsplan gemeentes Lochem, Bronckhorst, Zutphen.

5.1 Uitgangspunten landschapsplan

Bij de herinrichting van het erf is uitgegaan van de reeds aanwezige beplanting op en rondom het erf. Deze blijft in principe in stand en zal worden versterkt aansluitend op de bestaande beplanting.



Kaart: Inrichting met nieuwe landschapselementen, genummerd 1 t/m 4.
 Er zijn twee inriten naar het erf, naar respectievelijk nummer 14, 14 a en 14 b.

1. Haag

Parallel aan Harfsensesteeg, voor de voormalige graanschuur, wordt een (gemengde) haag aangeplant in het verlengde van het bosje. Inplant vindt plaats met meidoorn al dan niet gemengd met veldesdoorn.

De haag is 25 meter lang en wordt ingeplant met bosplantsoen in plantverband van 4 stuks per strekkende meter.



Foto: Voor deze bebouwing zal de aanplant van de haag plaatsvinden, rechts een voorbeeld.

2. Aanplant van hoogstamfruitbomen.

Ten oosten van de graanschuur ligt een graslandperceel, hierin worden 5 hoogstamfruitbomen geplant als kleine hoogstamboomgaard. De soorten zullen appels en peren zijn. Op andere locatie op het erf staat al een imposante kers.



Foto: voorbeeld van een jonge hoogstamboomgaard.

3. (Beuken)haag

Aan de voorzijde van de boerderij zal een (beuken)haag geplant worden als fysieke afscheiding tussen de toekomstige tuinen van de woningen. In plaats van beukenplantsoen kan ook meidoornplantsoen geplant worden.



4. Grasland

Het grasland blijft deels in eigen gebruik voor het weiden van de paarden. Dit zal minimaal bemest worden om meer kruiden te laten ontwikkelen.

5.2 Toelichting

Situatie na splitsing van de boerderij zullen alle aanwezige landschapselementen op het erf, die thans al in ruime mate voorkomen behouden blijven. Daardoor blijven de verschillende gebouwen 'verscholen' achter de aanwezige beplanting



Kaart: De nieuwe landschapselementen opgenomen.

De aanplant van nieuwe landschapselementen geeft het erf een robuustere uitstraling.

Door de familie Pasmaan zal de voormalige graanschuur gerenoveerd worden. De buitenzijde zal met planken worden gepotdekseld, dit draagt eveneens bij aan een landelijke uitstraling.

5.3 Landschapsplan met toegevoegde natuur- en belevingswaarde

De landschaps- en belevingswaarden worden versterkt door het toevoegen van nieuwe landschapselementen op het erf. Ook het aanpassen van de voormalige graanschuur draagt bij aan de versterking van het erf.

5.4 Toetsing landschapsplan aan LOP

In het LOP (Landschapsontwikkelingsvisie. Gemeenten Bronckhorst-Lochem-Zutphen, 2009) staat de gewenste ontwikkeling voor het dit gebied beschreven, uitgaande van de 'Boskamers':

- Handhaven en versterken contrast rivierkleigebied in deze situatie het beekdal van de Eefsche Beek en dekzandgebied
- Koesteren oude cultuurgronden (enken en essen) en microreliëf

5Met het voorgestelde landschapsplan wordt tegemoet gekomen aan de gewenste landschapsontwikkeling voor het broekgebied.



6. Bijlagen












- Inrichtingskaart
- Beplantingsplan



Fam Pasman
Harfsensesteeg 14
7217 MD Harfsen



Schaal 1:2.000
Formaat A4
Datum: 17.08.2021

-  Erf
-  Woning
-  Agrarisch gebouw
-  Bos/houtopstand
-  Hoogstamfruitboom(gaard)
-  Grasland
-  Heg
-  Bestaande boom
-  Bestaande struiken
-  Paardenbak
- 

1.
2.
3.
14.
14 a.
14 b.
4.

Bepantingsplan behorende bij het erfinrichtingsplan Harfsensesteeg 14, Harfsen

Voor het plan voor functieverandering voor de locatie Harfsensesteeg 14 te Harfsen is een beplantingsplan gewenst. Dit plan is nader uitgewerkt in het bijbehorende inrichtingsplan.

Uitvoering van de aanplant:

Element 1, haag

Parallel aan de Harfsensesteeg voor de bestaande graanschuur wordt in het verlengde van het bosje een (gemengde) haag aangeplant over een lengte van 25 meter.

Het plantverband is 4 stuks per strekkende meter, er zijn 100 stuks bosplantsoen benodigd voor de haag:

Soort	aantal
Meidoorn	90
Veldesdoorn	10
	100

Element 2: hoogstamfruit

Ten oosten van de boerderij vindt de aanplant plaats van 5 stuks hoogstamfruitbomen. De soorten worden in overleg bepaald. De bomen worden verstevigd met boompaal en boomband, ter voorkoming van wildvraat worden vraatbeschermers geplaatst. De boompaal dient aan de zuidwestzijde van de boom geplaatst te worden.

Element 3, (beuken)haag

De voortuin van de boerderij wordt gescheiden door een haag, deze heeft een lengte van ca. 8 meter. Inplant met bosplantsoen 4 stuks per meter, benodigd 32 stuks.

In plaats van beuk kan als alternatief gekozen worden voor: veldesdoorn, meidoorn of hulst.

Element 4, grasland

Dit is bestaand grasland, dit wordt gebruikt voor het weiden van paarden. Deels wordt het gemaaid voor voederwinning.